

Condomínio Parque Colibri
Ata da Assembleia Geral Ordinária

Ata da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Parque Colibri, localizado a Rua Alagoas 477, Iguazu, Araucária-PR, inscrito no CNPJ 33.690.478/0001-40, realizada em 15 de maio de 2025, de forma presencial no salão de festas do condomínio, com início em segunda chamada às 19h30. A assembleia foi convocada através do edital de convocação em anexo, estiveram presentes representantes das unidades conforme a lista de presença anexa a essa ata. Para presidente da assembleia foi voluntário o Sr. Edson Ferreira de Paula Junior da unidade 104 do bloco 06 e para secretariar os trabalhos e redigir a ata foi destinado o representante da administradora o Sr. Vinícius Rodrigues Fogaça.

- 1. Explicação sobre a situação atual do condomínio**
- 2. Previsão orçamentária**
- 3. Aprovação do Regimento Interno**
- 4. Assuntos gerais**

A assembleia teve início com as boas-vindas dadas pelo síndico Sr. Thiago, que em seguida passou a palavra ao presidente da assembleia, Sr. Edson, responsável pela leitura do edital de convocação. O síndico explicou que a prestação de contas referente à gestão do ex-síndico Emerson deve ser apresentada em assembleia posterior, devido à ausência de documentos essenciais, relatou sobre a troca da empresa administradora realizada pelo ex-síndico sem o devido aviso prévio à Administradora anterior, explicou que o antigo síndico ingressou com processo judicial buscando isenção da multa de rescisão contratual, mas, após deliberação do síndico atual com o conselho, decidiu-se pelo pagamento da multa, equivalente a duas mensalidades, em conversa com a administradora chegou-se a um acordo que permitiu o parcelamento do valor em três vezes de R\$1.000,00, sendo que a primeira parcela foi paga em abril. Informou ainda que poderá reter o próximo pagamento, uma vez que algumas prestações de contas de meses anteriores não foram entregues. O síndico abordou a atual situação financeira crítica do condomínio, desconhecida até então pelos conselheiros, e informou que nos serviços contratados em sua gestão está sempre buscando valores justos, com o objetivo de restabelecer o equilíbrio financeiro. A Sra. Letícia, representante da nova administradora, relatou como se deu o contato com o ex-síndico para a contratação da administração e destacou a ausência de entrega de documentos fundamentais para a

Condomínio Parque Colibri
Ata da Assembleia Geral Ordinária

boa transição da gestão, também explicou que dois meses do ano passado foram divulgados apenas relatórios simples, sem os livros de prestações de contas completos.

ITEM 1:

Referente ao **POÇO ARTESIANO** foi informado que a empresa responsável cobra um valor mensal referente a água e que o contrato tem duração até 18/09/2030, após o qual a água passará a ser gratuita, foi informando aos moradores que até o momento, o contrato não foi entregue pela empresa para verificação, restando pendente esse item. Foi constatado também que o condomínio estava pagando um boleto em atraso mensalmente do serviço, ou seja, pagava o anterior e deixava o do mês corrente. Ainda, em razão de vários gastos realizados nos últimos meses, o condomínio não conseguiu pagar a fatura de abril/2025, ficando com o mês de março e abril deste ano em abertos, o valor total de R\$16.479,51. O síndico propôs negociar com a empresa o adiamento desse valor para o fim do contrato. Situação que todos concordaram e mais informações serão passadas posteriormente. Referente as **CONTAS BANCÁRIAS**, a administradora explicou que até o presente momento não teve acesso às contas dos bancos AILOS e BRADESCO e que é necessário o síndico realizar o pedido dos extratos e atualização presencial. Conforme informações recebidas a conta do Bradesco não estaria mais sendo movimentada e a conta do Ailos seria exclusiva para o financiamento dos painéis solares. Referente a **ENERGIA SOLAR**, a administradora explicou que recebeu o contrato referente a instalação dos painéis da empresa Sunliberty no valor de R\$ 102.175,00 assinado em 22/07/2022, porém que o contrato do financiamento ainda não foi recebido, pois é do banco AILOS e eles só aceitam passar ao síndico. Foi questionado pelos moradores que desejam confirmar se a proposta apresentada em assembleia é a mesma assinada referente aos juros do financiamento. Ainda a Administradora orientou que o condomínio não irá conseguir zerar a conta, pois tem 14 contas dos blocos monofásicas com 30A mensais de faturamento mínimo (aproximadamente R\$ 32,78), mas a média de cada conta é R\$ 50,00, ou seja, por mês temos R\$ 700,00, ainda temos o mínimo da área comum e bomba. Além disso, o valor gerado de energia geral não consegue compensar todo o consumo da área comum e mensalmente o condomínio tem uma conta de R\$ 2.000,00 em média para pagar, além do financiamento. Foi mostrado na fatura onde aparece a economia da energia gerada e

Condomínio Parque Colibri
Ata da Assembleia Geral Ordinária

explicado que a compensação, considerando os juros do financiamento, irá levar bastante tempo e que nesse período o condomínio precisa ratear o valor da fatura da Copel mensal e o financiamento. Ainda foi indicado que os painéis precisam de limpeza frequente e foi sugerido contratar esse serviço, bem como uma avaliação das instalações. Referente a **PORTARIA REMOTA**, a administradora explicou que o condomínio rescindiu o contrato da Neoport alegando justa causa e que desconhece uma cobrança judicial da dívida, contudo mensalmente a empresa envia um e-mail informando que tem pagamentos em atraso. Já com a contratação da Entri, ocorreu um aumento expressivo no custo desse serviço e esse reajuste não foi repassado aos moradores, trazendo uma despesa adicional ao caixa, sem a reposição. Referente a **TERCEIRIZADA** a Administradora recebeu um contrato com um período e o síndico recebeu informação de outro período, portanto, não sabemos ao certo qual é o contrato efetivo. A Administradora apontou que o condomínio contrata diarista para auxiliar na limpeza e explicou sobre os riscos relacionados à contratação de diaristas sem vínculo formal. O último assunto do levantamento de informações é a **AÇÃO JUDICIAL EM FACE DA CONSTRUTORA** os presentes esclareceram que o condomínio tem um laudo pericial e que foi firmado, pela gestão anterior, contrato com escritório de advocacia que está conduzindo o processo judicial contra a construtora. O valor total do contrato é de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), parcelado em 12x. Alguns moradores citaram que há falta de transparência nas informações prestadas pela gestão anterior e que muitos gastos elevados aconteceram sem aprovação em assembleia e exigem a prestação de contas pelo síndico. A Administradora apresentou o livro de prestação de contas da gestão anterior e explicou basicamente sobre como analisar as informações constantes no documento, destacando alguns custos e como conferir os documentos apresentados e explicou que os livros estão disponibilizados no aplicativo. Foi feito questionamentos específicos como, por exemplo, a compra de mesas e cadeiras para o salão que tiveram um valor alto e não eram emergenciais. Houve pedido dos moradores para que as empresas contratadas de manutenção sejam reavaliadas com objetivo de redução de custos.

ITEM 2:

Condomínio Parque Colibri
Ata da Assembleia Geral Ordinária

Sobre a **PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA** a real situação do condomínio é que tem sido feito gastos maiores do que a arrecadação mensal e com isso o valor do fundo de reserva tem sido usado para compor a conta ao invés de ser reservado para emergências. A Administradora apresentou uma nova previsão indicando que o valor cobrado atualmente de taxa de condomínio não consegue suprir o financiamento da energia solar e energia elétrica e sugeriu ratear esse valor.

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA	Valor total	Por apartamento
Portaria remota	R\$ 12.770,63	R\$ 57,01
Terceirização conservação	R\$ 11.585,65	R\$ 51,72
Manutenção do jardim	R\$ 2.000,00	R\$ 8,93
Diarista	R\$ 2.000,00	R\$ 8,93
Honorários de síndico	R\$ 2.000,00	R\$ 8,93
Honorários de administração	R\$ 1.518,00	R\$ 6,78
Tarifa bancária	R\$ 100,00	R\$ 0,45
Sanepar taxa mínima	R\$ 90,76	R\$ 0,41
Material de limpeza	R\$ 1.000,00	R\$ 4,46
Seguro em 12x	R\$ 500,00	R\$ 2,23
Limpeza de caixa d'água, dedetização, desratização em 12x	R\$ 250,00	R\$ 1,12
Cartório	R\$ 60,00	R\$ 0,27
Limpeza caixa de gordura e desentupimento de esgoto em 12x	R\$ 600,00	R\$ 2,68
Sistema combate incêndio em 12x	R\$ 500,00	R\$ 2,23
Sistema de para-raio	R\$ 166,67	R\$ 0,74
Custos básicos	R\$ 35.141,71	R\$ 156,88
Compras e manutenções	R\$ 5.000,00	R\$ 22,32
Ação judicial	R\$ 1.000,00	R\$ 4,46
Taxa de condomínio	R\$ 41.141,71	R\$ 183,67
Financiamento energia solar* e energia elétrica	R\$ 4.466,81	R\$ 19,94
Fundo de reserva	R\$ 2.057,09	R\$ 9,18
Gestão de resíduos* (rateio)	R\$ 3.491,25	R\$ 15,59
Acquasul poço artesiano* (rateio)	R\$ 8.107,54	R\$ 36,19
Sanepar esgoto* (rateio)	R\$ 9.816,51	R\$ 43,82
		R\$ 308,40

Outro item que foi explicado é que a água, esgoto e gestão de resíduos tem cobranças fixas no boleto, porém são valores variáveis e que o ideal seria ratear o valor conforme a fatura recebida. E a Administradora lembrou que em maio ocorrerá reajuste da Sanepar. Os presentes avaliaram as sugestões, pediram que fosse verificado o contrato do mercadinho Bit Market e separado o fundo mensal de arrecadação e que o síndico tentasse negociar os custos atuais para redução dos valores. E pediram que em

Condomínio Parque Colibri
Ata da Assembleia Geral Ordinária

aproximadamente 60 dias uma nova assembleia fosse agendada para apresentar os gastos de março a junho (desde quando a nova administradora assumiu) e uma nova avaliação do caixa. Assim, nesse momento a cobrança permanece igual.

ITEM 3: Vários itens foram abordados no regimento como vaga de visitantes, o uso por veículos de moradores fica proibido, o uso das vagas será permitido por até 72 horas, mediante aviso prévio ao síndico via WhatsApp, incluindo foto do veículo, horário do salão de festas das 08h00 às 22h00, alteração do valor de reserva que passará de R\$50,00 para R\$ 150,00 com vigência a partir de 01/06/2025, descarte de móveis e eletros, barulhos, horários de obras e reformas, notificação de cortina e outros. A taxa de mudança é de R\$ 25,00 conforme orientação dos moradores. O síndico informou que todos os fundos devem ser separados. O Regimento interno será revisado com os itens apresentados e será registrado junto com a ata.

Sem mais assuntos a tratar, foi encerrada a Assembleia Geral Ordinária. Lavrou-se a presente ata, que será assinada pelo Presidente da Assembleia, síndico e por mim, Secretário, que a redigi. Araucária, 15 de maio de 2024.

eferreiradepaulajunior@gmail.com

Assinado

D4Sign

Edson Ferreira de Paula Junior
Presidente

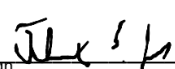
viiniirf@gmail.com

Assinado

D4Sign

Vinicius Rodrigues Fogaça
Secretário

thiagosgomes1987@gmail.com

Assinado

D4Sign

Thiago dos Santos Gomes
Síndico

Minuta ATA atualizada - 15 05 2025 pdf

Código do documento b878d48b-2ae3-4c9e-b3af-3f28b880dd63



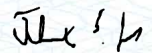
Assinaturas



Edson Ferreira de Paula Junior
eferreiradepaulajunior@gmail.com
Assinou



Thiago dos Santos gomes
thiagosgomes1987@gmail.com
Assinou



Vinicius Rodrigues Fogaça
viiniirf@gmail.com
Assinou



Eventos do documento

09 Jun 2025, 11:05:25

Documento b878d48b-2ae3-4c9e-b3af-3f28b880dd63 **criado** por ARAUCÁRIA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS (4c8ef9ce-a1db-45be-a917-2b71b15d0483). Email: contato@admaraucaria.com. - DATE_ATOM: 2025-06-09T11:05:25-03:00

09 Jun 2025, 11:06:59

Assinaturas **iniciadas** por ARAUCÁRIA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS (4c8ef9ce-a1db-45be-a917-2b71b15d0483). Email: contato@admaraucaria.com. - DATE_ATOM: 2025-06-09T11:06:59-03:00

09 Jun 2025, 11:25:41

VINICIUS RODRIGUES FOGAÇA **Assinou** - Email: viiniirf@gmail.com - IP: 177.220.174.230 (230.174.220.177.rfc6598.dynamic.copelfibra.com.br porta: 48320) - [Geolocalização: -25.596923302625623 -49.397188892122394](#) - Documento de identificação informado: 116.218.149-47 - DATE_ATOM: 2025-06-09T11:25:41-03:00

09 Jun 2025, 11:28:10

EDSON FERREIRA DE PAULA JUNIOR **Assinou** - Email: eferreiradepaulajunior@gmail.com - IP: 177.146.181.112 (177-146-181-112.user.vivozap.com.br porta: 38084) - [Geolocalização: -25.4086594 -49.2548058](#) - Documento de identificação informado: 011.354.710-29 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2025-06-09T11:28:10-03:00

09 Jun 2025, 13:25:21

THIAGO DOS SANTOS GOMES **Assinou** - Email: thiagosgomes1987@gmail.com - IP: 200.53.17.51

(200-53-17-51.acessoline.net.br porta: 54444) - [Geolocalização: -25.571587210530453 -49.32503608731221](#) -
Documento de identificação informado: 054.557.279-74 - DATE_ATOM: 2025-06-09T13:25:21-03:00

Hash do documento original

(SHA256):e9467445eac35875d3ba9f1c14d322b6f760d839cd4e83a54887b12211e198f4

(SHA512):d257d2a8b046e925b5180e0de4fb91785ab600092eb46cbda2783e80525870debec1a195ce90077b5503587afe877686f2c74c93bf472c6720c8123beb9a7475

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.