

**CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLANGE**

CNPJ 73227472000155

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

No vigésimo oitavo dia do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis (28/01/2026) reuniram-se os Proprietários do Condomínio do Edifício Solange, sito à Rua Paissandu, nº 162 – Flamengo – nesta Cidade - em Assembleia Geral Ordinária, no próprio edifício, devidamente convocados por Edital, correspondência com protocolo aos residentes, WhatsApp e carta registrada para deliberar a respeito dos seguintes itens: 1) Leitura da ata da assembleia anterior; 2) Apresentação do relatório administrativo e balanço anual de 2025; 3) Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas de 2025; 4) Previsão orçamentaria para o exercício de 2025; 5) Aluguel por temporada; 6) Bicletário; 7) Assuntos gerais. Iniciados os trabalhos, às 18:30h, em segunda e última convocação, com quórum de 19 (dezenove) condôminos que assinaram o livro de presença. Para presidir a Assembleia, foi solicitado aos presentes um candidato, como não houve manifestação, foi convidado Sr. Andre Luiz Cruz, que empossado, convidou a mim, Monique de Oliveira, para secretariá-lo na lavratura da presente Ata, ambos representantes da Cinocred Imóveis, no que houve concordância unânime dos presentes. Em ato contínuo, o Sr. presidente, leu para o plenário o Edital de Convocação na íntegra, após a leitura, passou-se a deliberar a respeito dos Itens: Item 1) Leitura da ata da assembleia anterior – A Sra. Síndica perguntou aos presentes se desejariam que a leitura da ata fosse realizada, os presentes já tinham recebido a mesma, e não existiria necessidade de nova leitura, assim aprovaram por unanimidade a ata anterior. Item 2) Apresentação do relatório administrativo e balanço anual de 2025- A Administração do Condomínio Solange submete à Assembleia Geral Ordinária o presente relatório contendo as principais ações realizadas ao longo do ano de 2025: Manutenção do Para Raio com adequação a legislação; Abastecimento e manutenção dos extintores, adaptador e mangueiras de incêndio; PPRa e PCMSO — saúde ocupacional funcionários; Renovação seguro predial e seguro de vida; Limpeza caixas e cisternas; Dedetização e desratização; Aterramentos em antenas e escadas marinho; Limpeza dos barriletes; Corrimão em ambos os lados das escadas; Manutenção e peças elevadores: botões, KS, lâmpadas, dormas, ventilador, freio e inversor; Obras e reparos: hall elevadores, poço elevador (apenas retirada de rebocos), parede lateral com Muirapiranga; Instalação de câmeras nos corredores; Projeto contra incêndio entregue no corpo de bombeiros, em revisão de exigências ao projeto. Foi apresentado status da inadimplência e processos judiciais: inadimplência no total de R\$ 251.000,00 (duzentos e cinquenta e um mil reais) – (11 ações judiciais, 24 extrajudiciais); Ex Síndica e Estasa (contratação superfaturada) e EX síndica e Gusmão (sinal obra não realizada) – todos em andamento. A Síndica apresentou a assembleia o que tem a ser feito em 2026 como Autovistoria: rever caixa de passagens, antenas e fiação telhado, PC, porta corta fogo, percussão fachada, pintura das tubulações, piso tátil, marquise; Fachada lateral esquerda; Obra poço elevador social principal; Reformar casa de máquinas social 1; Projeto Contra Incêndio Bombeiro; todos somados estimativa de R\$ 980.000,00; Manter saldo de R\$ 200.000,00 (cento e cinquenta mil reais) em conta. A Sra. Síndica solicitou a ratificação das seguintes normas: Obrigatório entregar documentação física na portaria com antecedência para realizar obras e reformas; Proibido chave na portaria e objetos em área comum e PC; Proibido fiação, canaleta e qualquer outro objeto em área comum como fachada, corredor e prisma; Dano em área comum, parede ou piso por parte elétrica ou tubulação, necessário reparo imediato pela unidade; Proibido suporte de plástico para ar-condicionado. Item 3) Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas de 2025 - O Conselho Fiscal eleito na Assembleia Geral Ordinária em janeiro de 2025, no uso de suas atribuições previstas na Convenção do Condomínio e na legislação vigente, após examinar as demonstrações financeiras consubstanciadas nos balancetes mensais, no balanço anual e no relatório da administração relativo ao exercício encerrado no dia 31 de dezembro do ano de 2025, concluiu estar a documentação em perfeita ordem e exatidão no período apurado, razão por que opina por sua aprovação na Assembleia Geral Ordinária de 28 de janeiro de 2026. Após este parecer, foi procedida a votação e as



contas do período foram aprovadas por unanimidade. Item 4) **Previsão orçamentaria para o exercício de 2026** – A Sra. Síndica propôs o reajuste de 5% (cinco por cento) na cota condominial, manutenção do rateio de 50% do valor da conta de água. Após o assunto ter sido amplamente discutido, ficou decidido e aprovado por unanimidade o reajuste da cota condominial de R\$ 346,50 (trezentos e quarenta e seis reais e cinquenta centavos) para R\$ 363,82 (trezentos e sessenta e três reais e oitenta e dois centavos) a partir de março de 2026. A Síndica sugeriu cota extra para execução do projeto do Corpo de Bombeiros, no valor de R\$ 60,00 (sessenta reais), a ser paga em 24 (vinte e quatro) parcelas, a ser revidada na próxima Assembleia, de acordo com a situação financeira do condomínio à época. Após longo debate, a proposta foi aprovada por unanimidade, com início da cobrança a partir de março de 2026. Item 5) **Aluguel por temporada** – A Sra. Síndica relatou que vem ocorrendo aluguéis de temporada por plataforma, proprietárias, administrado e dos inquilinos, com ocorrências de portas abertas e aumento de trabalho e custos na portaria. Após longo debate, participantes presentes destacaram riscos à segurança, com isso ficou aprovado por unanimidade, ratificar que o prédio é residencial para moradias, vedando exploração comercial com intuito de lucro imobiliário e a criação de comissão para avaliar o assunto com respaldo jurídico e elaborar minuta com regulamento e trazer em outra assembleia. Item 6) **Bicicletário** – A Sra. Síndica informou que o bicicletário conta atualmente com 23 (vinte e três) vagas, havendo 11 (onze) bicicletas na fila de espera. Diante desse cenário, submeteu aos condôminos a proposta de ampliação do espaço. Após debate, ficou aprovado por unanimidade que o bicicletário será mantido com as 23 (vinte e três) vagas existentes, permanecendo em vigor o atual sistema de fila, sendo vedado para inadimplentes e temporários, que o assunto poderá ser avaliado em próxima assembleia contendo projeto e regras baseada em legislações, sendo prioridade nesse momento a execução do projeto contra incêndio do Corpo de Bombeiros o qual têm prioridade. Também ficou definido que, nesse momento só está permitido bicicletas não motorizadas no local, sendo proibido outros tipos de locomoção como cadeiras, proibido ainda bicicletas elétricas, scooter, ciclomotores, que em futuro caso seja permitido, haverá necessidade de consultar legislações para exigências de seguro incluindo terceiros, habilitação, RT de elétrica do apartamento comprovando capacidade de recarregar bateria etc. Item 7) **Assuntos gerais**- A moradora da unidade 1018 reclamou de barulho de ar-condicionado. O condômino da unidade Cobertura 02 solicitou reparos no bocal de luz e no piso dos corredores. A Sra. Síndica informou que irá verificar a situação e providenciar os reparos necessários. Reforçou também que todos os moradores podem colaborar com o síndico, registrando no livro de ocorrências eventuais necessidades de manutenção, pois toda ajuda é bem-vinda. Como nada mais de relevante houvesse para ser tratado, a Sra. Síndica e o Sr. Presidente da Assembleia no uso de suas atribuições agradeceram a presença de todos e deu por encerrada a Assembleia às 21h00 e determinou que fosse lavrada esta Ata que segue assinada pelo Sr. Presidente e por mim como secretária.

Presidente

Secretária