

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL NOVA CALIFORNIA, DO DIA 18 DE JANEIRO DE 2025.

No dia 18 de JANEIRO de 2025, atendendo a convocação publicada no SITE da Associação, Facebook, nas redes sociais da associação, mural da administração e no jornal O DIA do dia 18 de DEZEMBRO de 2024, compareceram os proprietários de lotes da Associação de Proprietários e Moradores do Loteamento Residencial Nova Califórnia, situada na Quadra 88, Lote 3771 – Localidade TAMOIOS – 2º distrito de Cabo Frio - RJ, para participarem da Assembléia Ordinária que foi realizada NA SEDE SOCIAL 5 DA ASSOCIAÇÃO – BAIRRO UNAMAR – CABO FRIO – RJ. Os Trabalhos iniciaram às 08h16min com a primeira chamada, tendo sido adiada para as 08h30min seu início, em segunda chamada, por falta de quórum, quando iniciou com o número de presentes. O presidente em exercício da Associação, Sr. Pedro Cosme Chagas de Souza, convidou o Dr. Raul Marcelo Barbosa de Almeida para presidir a mesa e a funcionária Sara Valéria Vieira dos Santos para secretariar. O Dr. Raul Marcelo iniciou os trabalhos fazendo uma oração. Ele solicita a dispensa da leitura da ata da última assembléia, uma vez que já foi divulgada nas redes sociais, a qual foi aceita por unanimidade. E coloca em votação a aprovação da mesma, sendo aprovada por todos os presentes. Dá então início lendo o edital de convocação onde tinha a seguinte pauta: 1) Prestação de contas de ABRIL de 2024 a SETEMBRO de 2024; 2) A total e absoluta proibição da criação de cavalos, bois, vacas, porcos, bodes, cabras, cabritos, gansos e qualquer outro que não seja doméstico, inclusive dentro da sua propriedade; 3) Definição das regras para utilização do pólo esportivo; 4) Fracionamento do lote para regulamentação da cobrança individualizada de cota rateio por imóvel construído no mesmo lote; 5) Definição de quantos imóveis podem ser construídos no mesmo lote; 6) Utilização da sede 05 exclusivamente para eventos, atividades físicas e sociais do Projeto Ociosidade Zero; 7) Aditamento as regras de reserva das sedes; 8) Assuntos gerais. Passado para o primeiro assunto, prestação de contas. Dr. Raul explica que todos tem os balancetes em mãos, que temos o parecer do conselho fiscal, onde ele acompanhou a conferência junto com as notas fiscais, que não existem recibos, que todas são notas fiscais onde ele conferiu e assinou junto ao conselho fiscal. Que qualquer dúvida, a pessoa pode ir à administração e pedir pra conferir, e que as pastas estavam todas em cima da mesa pra conferência. Ele coloca em votação a prestação de contas. Pergunta se alguém tem alguma dúvida. A proprietária Selma do lote 3468, pergunta o que significa outros no balancete. O contador Flávio responde que esses outros está em receitas, e que esses valores são valores recebidos fora da cota extra. Que esse valor é uma receita e não uma despesa, que é um valor que está entrando fora de cota de condomínio. A inquilina Patricia do lote 2012 pergunta sobre a tarifa de manutenção de conta, tarifa cobrança de títulos, tarifa de despesas diversas. Ele responde que, tarifa de manutenção de conta é o que o banco cobra para a manutenção da conta bancária, tarifa de manutenção de títulos é o que o banco cobra pra registrar e liquidar os boletos, e tarifa de despesas diversas são tarifas de pix, TEV, tarifa de saque, que coloca tudo junto, pois são valores baixos, junta pra facilitar o entendimento no balancete. Chagas explica que de um tempo pra cá começaram a cobrar as tarifas de pix, porém ele foi até a gerência, contestou e suspenderam a cobrança da tarifa. O contador Flávio explica que pessoa jurídica paga todas as transferências de pix, que pessoa física não paga, mas a jurídica sim. Selma pede explicações do que seria crédito não identificado. O contador explica que é o dinheiro que entra na conta e eles não conseguem identificar a origem do dinheiro. Por exemplo, um pix que alguém fez e a pessoa não entra em contato pra informar que fez esse pagamento. O contador informa que todos os boletos que são pagos são 100% identificados, que esse crédito não identificado é apenas pra quem faz o pagamento direto na conta, como o pix, onde o pagante não envia o comprovante para que seja feita a baixa. O contador explica que nas pastas tem todos os valores do balancete detalhado, onde podem ser identificados os valores junto com as notas nas pastas. Por exemplo, salários, no balancete tem o valor total que foi pago, mas nas pastas tem o valores de um a um do que foi pago. Foi perguntado se no dia da reunião do conselho fiscal, se teria a possibilidade de uma comissão de moradores, de 2 a 3 pessoas, acompanharem a reunião, e o Chagas respondeu que pode sim, basta entrar em contato e

manifestar o desejo que no dia da reunião essa comissão será avisada para que possa comparecer. O presidente da mesa coloca em votação a prestação de contas solicitando que levantem a mão com a pulseira. Por maioria absoluta de votos, as contas foram aprovadas. Passado para o item 2 do edital, Dr. Raul informa que a criação desses animais tem causado um grande transtorno, que nós já fizemos de tudo com relação a isso. Já conversamos, e eles informam que vão deixar presos, mas que isso nunca acontece, que os cavalos estão sempre soltos, que quebram os relógios dos postes, que retiram os lixos das lixeiras, e que já tentamos de todas as formas de resolver. Informa que na assembléia anterior foi decidido das pessoas criarem os seus animais dentro das propriedades, mas que não deu certo, pois tem alguns proprietários que criam porcos, e isso trás mau cheiro e incômodo para os vizinhos de quem cria esse tipo de animal. E que a única saída seria a total proibição da criação desses animais, pois se a pessoa desrespeitar dessa decisão nós poderemos ingressar em juízo com a obrigação de fazer com o pedido de liminar, pois irá existir em assembléia essa proibição. A proprietária Selma pede explicações sobre o recolhimento de cavalos, pois na ata de 2016 foi informado que iria tomar providências, e entrar com a ação e ainda não foi feito. Dr. Raul explica que se a gente não tiver um fundamento jurídico, nós só vamos gastar dinheiro com a ação. Que este é um processo muito lento e demorado e sem garantia de um final positivo. Que ele fechou com a prefeitura que passou um telefone, só que tem um porém, pois temos que pegar o animal, laçar ele, amarrar em uma árvore lá fora e ligar pra buscar, e só tem um caminhão pra fazer esse serviço. Explica que aprovando esse item, ele terá base jurídica pra chegar e ingressar com a ação de obrigação de fazer e pedido de liminar, pois é uma decisão de assembléia, esse que é o fundamento. Então as despesas das custas processuais não serão em vão. O proprietário Leonardo do lote 0210 questiona sobre os cachorros soltos. Dr. Raul explica que está em contato com uma ONG para que eles possam recolher esses animais. Um proprietário dá uma sugestão para que possamos sinalizar com faixas para que não abandonem esses animais para que possa inibir essa ação. O proprietário Cosme do lote 2209 informa que quando foi feito o muro, que tem uma parte que ficou alta para que a água passe, mas que devido a isso vem cachorros de outro condomínio pra cá. Chagas concordou em fechar essa passagem com tela. Dr. Raul informa que não estamos de braços cruzados e que estamos tentando de tudo para que possamos resolver. Dr. Raul informa que já está em contato com essa ONG no Rio de Janeiro há 6 meses e que pode entrar em contato com outras ONG's, mas que precisa verificar a seriedade, pois tem ONG que retira o animal, abandona em outro lugar ou até mesmo sacrifica o animal. Então temos que agir com cautela. Dr. Raul abre a votação, e a maioria absoluta aprova o item 2, que é a total e absoluta proibição da criação de cavalos, bois, vacas, porcos, bodes, cabras, cabritos, gansos e qualquer outro que não seja doméstico, inclusive dentro da sua propriedade. Passado para o item 3, Dr. Raul explica que foi iniciada uma reforma no pólo esportivo onde antes era aberto, e que começou a serem destruídos os brinquedos, as telas, pessoas de outros condomínios vem desfrutar do local e até mesmo moradores inadimplentes. Que não é justo nós pagarmos por alguém que venha de fora, para usufruir e destruir. Que o nosso condomínio que faz a manutenção com o nosso dinheiro, então não é justo termos uma despesa com pessoas que não estão nem aí com o nosso patrimônio. Então a proposta é que seja fechado e utilizado apenas por proprietários adimplentes que tenham a carteirinha atualizada, pois ele está contribuindo com a manutenção e terá a consciência de cuidar do patrimônio. Proprietária Graça do lote 3280 propõe colocar grade no pólo ao invés de construir o muro, para que se possa ter a visão do lado de fora pra dentro do pólo. Chagas explica um pouco sobre a segurança, e informa que estamos em andamento com a obra do muro que vai chegar até a fazenda. A proprietária Selma sugere colocar concertina. D. Graça e a Selma concordam que faça o muro na parte de trás do pólo, mas na frente que seja colocado grade para termos a visão pelo lado de fora. Dr. Raul explica que a sugestão será analisada. O proprietário Fabio do lote 1208 informa que todos precisam ser ouvidos antes de decidir o que fazer. O proprietário Ruan do lote 0304 questiona sobre começar os serviços e não terminar, sobre o estado das ruas e da patrol passar apenas na principal. Os proprietários concordam entre si que se inicia uma obra sem ter concluído a outra, e que falta organização. Os proprietários falam sobre material restolho a ser



jogado nas ruas, e solicitam que sejam colocados nos pontos mais críticos. Chagas sugere que nós mesmos possamos fabricar os sextavados para pavimentar as ruas. Dr. Raul sugere que deixemos esse assunto consignado para a próxima assembléia. Selma questiona que na ata de 2011 foi prometido que seria feito mil meio fios por semana, e que não foi cumprido. Dr. Raul informa que já deixou o assunto consignado para ser feita uma assembléia extraordinária para que seja definida a pavimentação das ruas. A proprietária Renata do lote 0905 cobra melhorias das ruas pra dar uma qualidade de vida melhor para quem mora. A proprietária Rosemary do lote 1151 concorda que tem que começar uma obra e ser terminada antes de começar outra. Concorde que o pólo seja reformado e para uso dos proprietários adimplentes. E termina relatando que se asfaltar o condomínio que não terá mais "cara" de veraneio, de casa de praia. E que todos concordam que não se coloque asfalto, e que o foco deve ser no restolho para a manutenção das ruas. A proprietária Jacira do lote 0777 informa que tem muitos lotes abandonados e que esses proprietários deveriam ser notificados para que pudessem aterrar os seus lotes. Dr. Raul diz que esse assunto fugiu totalmente da pauta do dia, e fica definido que haverá uma assembléia extraordinária no dia 22/03/2025 para que possam definir sobre a pavimentação das ruas. Junto a isso já será feito um levantamento de valores pra apresentar com relação a restolho e meio fio. Dr. Raul chama a Raquel para que possa explicar sobre as obras. Ela explica que já está finalizando a sede 5 e que assim que terminar estará partindo para a quadra de esportes. Que não vai ficar fechada na frente, que terá mourões e um portão onde terá um funcionário trabalhando controlando a entrada. Que fará de uma forma que terá um ambiente agradável para a família. Que estamos contando com a ajuda da proprietária Sônia que é designer de interiores e estará nos auxiliando na parte de decoração. Que será colocado barraquinhas para estar ajudando os moradores que tem artesanato, plantações e que possam oferecer os seus produtos. A inquilina Patricia pergunta como será o acesso. E Raquel responde que ainda está estudando como vai ser sobre o funcionamento. Foi sugerido pela Raquel que tenha um whatsapp da administração para estar liberando o acesso aos finais de semana para sedes, quadra, etc. A proprietária Renata reclama sobre ter chegado no dia 24 de dezembro e a sede estar fechada após o horário de meio dia. A funcionária Patricia explica que as funcionárias das sedes tem direito a uma folga semanal e a um final de semana por mês, e que os únicos dois dias em que liberamos as funcionárias meio dia, são nos dias 24 e 31 de dezembro para que elas possam ir pra casa pra preparar a ceia. A proprietária Renata compreendeu, mas solicita que nessas datas sejam disponibilizados funcionários extras. A proprietária Inesmar do lote 1741 solicita mais atenção nas podas das árvores, que se as podas forem feitas antes de chegar ao fio, evita mais as quedas de luz. Com a palavra, o proprietário Fabio retorna ao assunto do pólo esportivo e pede algumas informações de como será a utilização. Após vários debates entre os presentes, ficou definido que terá um whatsapp para que tenha esse controle de acesso e liberação do proprietário e seus convidados ao pólo, que será ainda definido quem fará essa liberação. A proprietária Selma gostaria de saber o que será feito em relação à Enel, pois estamos sofrendo com as quedas de luz constante, que inclusive em 2019 já foi dito sobre esse assunto e que o Chagas iria solicitar mais transformadores junto à empresa. Dr. Raul informa que será providenciado ainda esta semana um abaixo assinado e que todos possam assinar para que seja direcionado junto com a petição à Enel. Voltando ao assunto do pólo esportivo, o proprietário Fabio diz que sempre foi contra ao que está sendo feito. Após os questionamentos, ficou decidido que terá o controle de acesso e junto com a instalação de câmeras de monitoramento. Passado para o item 4, a funcionária Sara explica quem tem lotes que tem quatro casas ou mais no mesmo lote e pagam uma taxa apenas para todas as casas. Após o debate dos presentes, não foi aceito o fracionamento dos lotes que tem mais de uma casa no mesmo terreno. Dr. Raul e Sara explicam sobre os lotes que tem casas alugadas, que tem que haver o pagamento à parte nos lotes que possuem duas ou mais casas no mesmo terreno que são alugadas, pois em alguns lotes são mais de uma casa alugada no mesmo terreno, com várias famílias utilizando carteirinha e que pagam apenas uma taxa associativa. Depois de vários questionamentos, esse item não teve votação. Como não tivemos votação para o item 4 que era o fracionamento de lotes, o item 5 que seria a definição de quantos imóveis podem ser construídos no mesmo lote ficou sem ser discutido. Passando

direto ao item 6. A funcionária Sara não concorda que a sede 5 fique exclusiva para o Projeto Ociosidade 0 e explica seu argumento. A funcionária Patricia explica como hoje é feita a utilização da sede 5. Que nos dias de semana, de segunda à sexta, a sede fica exclusiva para o Projeto Ociosidade 0, e que aos sábados, domingos, feriados, e nas férias do Projeto, a sede pode ser utilizada e ser reservada a área externa, das piscinas e churrasqueira. E que o salão de festa, correios e academia permanecem fechados e exclusivos apenas para utilização do Projeto. Após todos os questionamentos, ficou decidido que a utilização permanece como atualmente. Passado ao item 7, Dr. Raul começa explicando que o proprietário ou seus dependentes precisam estar presentes pra poder acompanhar e conferir o check list de entrada e saída e que eles que precisam assinar. Mas que muitas das vezes o proprietário que reserva não está presente na sede pra fazer o check list de saída, e que em algumas reservas está ocorrendo à depredação das sedes. Então ele propõe que o proprietário ou seus dependentes precisam estar presentes para assinatura dos check list, e em caso de depredação da mesma o proprietário fique impedido de reservar a sede por 6 meses. O que foi aceito por todos. A funcionária Sara explica como estão sendo feitas as reservas de sede atualmente, que é de apenas uma por mês. E a funcionária Patricia explica como eram feitas as reservas antes, que não tinha um número limitado. E após alguns debates, ficou decidido que a partir de hoje, fica acordado que cada lote tem direito a fazer duas reservas gratuitas por mês, e a partir da terceira será cobrada uma taxa de limpeza no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais). E que em épocas de Natal, Ano Novo, Carnaval e semanas de "feriadão" só poderá estar fazendo uma reserva nesse período. A proprietária Sônia do lote 1170 solicita que no final de ano e feriados que possamos contratar ao menos dois piscineiros para que consigam dar conta da limpeza de onze piscinas. O proprietário Fabio sugere comprar uma caixa d água grande para todas as sede para fazer o tratamento da água de poço para reabastecer as piscinas nessas épocas em que tenha mais movimento e que ficamos com uma maior falta d água pela Prolagos. A proprietária Selma pergunta ao Dr. Raul sobre o conserto do portão da sede 4 que precisa soldar, e ele responde que vai repassar para a Raquel que é a responsável por esses reparos. Dr. Raul informa que nós abordamos as ordens do dia e que assuntos gerais, item 8, também foi bastante abordado durante toda reunião. O proprietário José do lote 1160 solicita que a equipe de manutenção possa dar uma atenção às podas de árvore, pois ele acredita que assim possa diminuir a falta de luz. Dr. Raul encerra a assembléia às 11h31min.

RAUL MARCELO BARBOSA DE ALMEIDA (Presidente da mesa)

SARA VALÉRIA VIEIRA DOS SANTOS (Secretária)

PEDRO COSME CHAGAS DE SOUZA (Presidente da Associação em exercício)

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE CABO FRIO  
Av. Teixeira e Souza, N.º 199 - Loja 09 - CEP: 28.907-410 - Centro - Cabo Frio - RJ - PABX: (22) 2644-2020

REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
Apres. no dia 09/02/2025, Av. 28, Prot. 51781, L  
Registro Nº 1422, no livro A-13, Averb.26  
CABO FRIO, 19/02/2025.  
Oficial, Subscrisso e Assino

Protocolo Cartório  
Emols: 383,15 - Fot: 78,83 - Fund: 9,18 - Func: 19,15 - Func: 22,98  
Pmcmv: 7,88 - Ics: 11,48 - Selc: 7,71 - Total: 542,02  
EEVY 06815 PAA. Consulte [www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultasel](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultasel)

