

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL NOVA CALIFORNIA, DO DIA 12 DE JULHO DE 2025.

No dia 12 de JULHO de 2025, atendendo a convocação publicada no SITE da Associação, Facebook, nas redes sociais da associação, mural e áreas comuns da associação do dia 09 de JUNHO de 2025, 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 4 DA ASSOCIAÇÃO – BAIRRO UNAMAR – CABO FRIO – RJ. Os Trabalhos iniciaram às 08h22min 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 lendo o edital de convocação onde tinha a seguinte pauta: 1) Apresentação do orçamento para o projeto de pavimentação e escoamento de águas pluviais das ruas; 2) Prestação de contas de OUTUBRO de 2024 a ABRIL de 2025; 3) Assuntos gerais. Ele informa que vai precisar da aprovação do conselho fiscal (Em anexo). Após ele solicita que seja feita 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 passando para o primeiro assunto, apresentação do orçamento para o projeto de pavimentação e escoamento de águas pluviais das ruas. Foi distribuído o orçamento (Em anexo) a todos os presentes. Chagas explica que toda vez que chove temos problema com lama, e que tem um custo alto com restolho, e que chegou a hora de pavimentar as ruas. Ele apresenta a proposta que ficou em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) e lista quais os serviços que estão inclusos. E explica que com esse projeto em mãos é que vamos discutir qual o tipo de pavimentação que iremos fazer. Asfalto, sextavado, bloquetes, paralelepípedo, que é uma obra cara e que vamos ter que fazer em etapas. O proprietário Marcelo do lote 0736 pergunta se tem outros orçamentos ou somente esse. E que precisamos de 3 orçamentos. Chagas explica que esse foi indicado por alguém de confiança, e que ele tentou fazer orçamento com outra empresa onde foi informado que estava com muito serviço e que não conseguiria pegar esse trabalho. Marcelo do lote 0736 pergunta por que não tentamos entrar em contato com a prefeitura para que ela possa nos ajudar com essa pavimentação. Dr. Raul Marcelo informa que já tivemos inúmeras reuniões com a prefeitura, em relação à pavimentação das ruas e iluminação. Que teve uma reunião com o antigo prefeito que faleceu, e que foi informado que não tem verba destinada para o segundo distrito. E que após o falecimento dele, foi feita uma reunião com a Magdala. Informa que se quiser depois ele apresenta a ata dessa reunião onde todos os síndicos se reuniram e que foi a mesma conversa. E agora por último tiveram com o Dr. Serginho na reunião no Bougainville III e que foi a mesma história. Que estamos vendo pelas redes sociais que o Dr. Serginho começou a fazer a pavimentação, mas no 1º Distrito, e que infelizmente para o 2º Distrito não tem verba. Dr. Raul Marcelo explica mais um pouco sobre o trabalho de topografia. Marcelo do lote 0736 pede informações a respeito da obra do pólo esportivo, o porquê ao invés de ser feito aquela obra lá, não fez esse serviço de topografia. Dr. Raul Marcelo explica que foi uma necessidade em fazer aquela obra, por conta da baderna, que vinha gente de outros condomínios, que tinham pessoas que estavam destruindo o local, fazendo tráfico, e que devido a isso a obra ali se fez necessária para que pudesse inibir tal ação. Chagas explica que solicitou uma ronda extensiva à Comandante do 25º BPM Andreia, no qual foi atendido prontamente, e conseguiu que esses atos não acontecessem mais. Marcelo do lote 0736 dá a opinião dele informando que deveria ter esperado pra fazer a obra. E Chagas informa que a obra foi necessária e que não cobrou taxa extra, que as meninas do setor de cobrança estão trabalhando fazendo acordos para que também não cobre taxa extra para o serviço de topografia. O proprietário Ezio do lote 4169 pergunta se já tem alguma empresa em vista para estar fazendo o serviço de pavimentação, e que ele trabalha num grupo de empresa

que faz este serviço. Dr. Raul Marcelo coloca em votação, e foi aprovado pela maioria dos presentes. Passado para o segundo assunto, prestação de contas de OUTUBRO de 2024 a ABRIL de 2025. Dr. Raul Marcelo confere que todos têm os balancetes em mãos, informa que o conselho fiscal recomenda a aprovação das contas e que inclusive ele mesmo sem ser do conselho fiscal analisou junto, onde ele acompanhou a conferência junto com as notas fiscais, que não existem recibos, que todas são notas fiscais ou DANFE onde ele conferiu e assinou junto ao conselho fiscal. Que qualquer dúvida, a pessoa pode ir à administração e pedir pra conferir, que juntos podemos sanar todas as dúvidas. O contador Flávio esclarece sobre algumas dúvidas de valores no balancete. O proprietário Leonardo do lote 3867 questiona sobre a quantidade de inadimplentes. Dr. Raul Marcelo responde que também é proprietário e paga 3 condomínios, que estamos diariamente lutando junto com as meninas do setor de cobrança para que esses proprietários voltem a pagar. Que nós estamos totalmente amparados pela legislação desde 2017. O Supremo Tribunal deu o direito de associações que prestam serviços como a nossa de realizar a cobrança. Lei 13.465/2017 Artigo 36A. **O Artigo 36A da Lei 13.465/2017 trata da regularização fundiária e das associações de proprietários em loteamentos fechados. Ele estabelece que as associações podem cobrar taxas mensais dos moradores, reconhecendo a legalidade dessa cobrança a partir da vigência da lei. Além disso, o artigo foi incluído na Lei 6.766/79, que regula o parcelamento do solo urbano, e visa facilitar a administração dos loteamentos.** O proprietário Leonardo do lote 3867 questiona sobre ter 2 associações e que alguns vizinhos estão no transparência, e acabam se beneficiando dos nossos serviços. Dr. Raul Marcelo responde que eles não passam de uma farsa. Informa que eles não prestam 1 serviço, só tem o ônibus e mais nada e que todos os funcionários não tem nenhum de carteira assinada. Que não pagam encargos, não pagam nada, e que tem muita gente vindo pra cá. Que nem prestação de contas eles fazem. Chagas informa que todos do transparência vão ser cobrados juridicamente. Dr. Raul Marcelo informa que estão sendo feitas cobranças de forma amigável, judicial e estratégica, e que no mês que vem vão implantar uma outra situação em relação à cobrança que será divulgada na live. Marcelo do lote 0736 diz que tem 3 moradores que tentaram fazer acordo mas não conseguiram. Dr. Raul Marcelo se comprometeu a procurá-lo pra saber quem são e fazer um acordo dentro das condições deles. Ezio do lote 4169 diz que de 5 anos pra cá ele tem visto que o condomínio tem feito muita obra e que ele reconhece isso como uma melhoria. O presidente da mesa coloca em votação a prestação de contas. Por maioria absoluta de votos, as contas foram aprovadas. Passado para o item 3 do edital, assuntos gerais, o proprietário Ezio do lote 4169 diz a respeito da academia, onde foi comprado o maquinário e estão ainda embalados. Chagas informa que está comprando os aparelhos aos poucos, que alguns ele doou para a associação, outras pessoas doaram também e ele está comprando outros aos poucos sem taxa extra. Que a academia ficou pequena devido à quantidade de pessoas que se inscreveram, e que agora temos que aumentar o espaço. Dr. Raul Marcelo agradece a presença de todos e encerra a assembléia às 09h12min.

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 - Lq. 09 - CEP: 28.901-410 - Cabo Frio - RJ - Fone: (24) 3444-1111

REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
Apres. no dia 31/08/2025, Av. 23, Prot. 52006, Lv. A-13  
Registro Nº 1422, no livro A-13, Averb. 29  
CABO FRIO, 22/09/2025.

Oficial, \_\_\_\_\_, Subscrito e Assinado  
Protocolo Central: \_\_\_\_\_  
Emols 405,55 - Feli 81,11 - Fund 20 - Extrajudicial/con: 11,11  
Emcmv 81,11 - Iss 12,16 - Sel 20 - Extrajudicial/con: 11,11  
E:WY 08077 ZOK Consu

**Cliente: ASS. DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO LOTEAMENTO  
RESIDENCIAL NOVA CALIFÓRNIA. - CNPJ: 058 193 01/0001-65.**

**Valor da Proposta: R\$ 25.000,00**

## OBJETIVO

A topografia do loteamento possibilitará uma elaboração do projeto de drenagem de maneira otimizada, visando a simplificação e redução de custos da obra. Contudo, o projeto será desenvolvido de forma eficiente e funcional, minimizando interferências e prevenindo problemas futuros.

## SERVIÇOS

- Topografia Do Local;
- Marcação De Obra (Caixa De Rua, Drenagem E Eixo);
- Projeto Executivo De Drenagem;
- Projeto De Topografia;
- Perfis De Elevação Da Drenagem;
- Detalhamentos Dos Sistemas De Drenagem;
- Memorial Descritivo;
- Calculo De Contribuição E Vazão Da Rede;

## ENTREGA DOS SERVIÇOS

A prestação dos serviços será executada em conformidade com as etapas estabelecidas. Inicialmente, será realizada a topografia de campo, a qual identificará as interferências e as cotas necessárias para a elaboração do projeto. Com base nessas informações, será desenvolvido o projeto de drenagem, garantindo a compatibilização com o layout de pavimentação.

**Prazo total de até 2 meses de execução.**

## FORMA DE PAGAMENTO

O Valor da Proposta é de **R\$ 25.000,00.** (Vinte e cinco mil reais)

O Pagamento será realizado em 2 partes, sendo, 50% no início e 50% na entrega do Material.



ASSOC. PROP. MOR. DO LOTEAMENTO DO RESIDENCIAL NOVA CALIFÓRNIA  
CNPJ: 05.819.301/0001-65

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Após criteriosa análise do demonstrativo financeiro relativo ao período de outubro de 2024 a abril de 2025, o Conselho da Associação Residencial Nova Califórnia manifesta seu parecer favorável e recomenda à Assembléia Geral a aprovação das contas apresentadas, por estarem em conformidade com as obrigações legais e demonstrando adequada gestão dos recursos da Associação.

Cabo Frio, 28 de junho de 2025.

Anelides Novalis de Oliveira  
ANECLIDES NOVAIS DE OLIVEIRA

Isabelle Brito da Cunha  
ISABELLE BRITO DA CUNHA

Israel Pires Corrêa  
ISRAEL PIRES CORRÊA

Katia Regina de Jesus da Silva  
KATIA REGINA DE JESUS DA SILVA

Testemunha:

Raul Marcelo Barbosa de Almeida  
RAUL MARCELO BARBOSA DE ALMEIDA

Rua das Pacas S/Nº - Tamoios - 2º Distrito de Cabo Frio - RJ. CEP. 28.927-503

E-mail: [residncalifornia@gmail.com](mailto:residncalifornia@gmail.com)

Tel.: (22) 3199-0177