

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Aos doze dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis, às 14 horas, na área de churrasqueira do Conjunto Habitacional Aspirante Mega (ACCHAM) – PNR II, realizou-se a Assembleia Geral Extraordinária (AGE), devidamente convocada, reunindo os condôminos presentes na área de churrasqueira do condomínio, conforme lista de presença anexa.

Conforme previsto no Estatuto, não havendo quórum mínimo na primeira convocação, a assembleia foi iniciada às quatorze horas.

A assembleia teve por finalidade deliberar sobre os assuntos constantes do comunicado previamente divulgado a todos os condôminos, por meio da plataforma Condfy e dos quadros de avisos dos blocos do condomínio, tendo como pauta a seguinte Ordem do Dia:

1. Substituição de integrantes do Conselho Consultivo (Vice-Presidente, Tesoureiro e Diretor de Patrimônio);

2. Apresentação da planilha do Orçamento Anual de 2026;

3. Alteração do valor da contribuição condominial, atualmente correspondente a 1,5% do soldo do associado, para valor fixo a ser definido, com a consequente necessidade de alteração do inciso II do art. 33 do Estatuto da ACCHAM; e

4. Destinação dos recursos oriundos do contrato do minimercado.

A AGE foi aberta e presidida pelo Subtenente **Edgar** Ferreira de Oliveira, Presidente da ACCHAM, que convidou o 2º Sargento **Wendel** de Souza Santos, 2º Secretário do Conselho Consultivo, para exercer a função de secretário da mesa.

Dando início aos trabalhos, o Presidente apresentou aos presentes os assuntos constantes da Ordem do Dia. Inicialmente, foi abordada a necessidade de **substituição de integrantes do Conselho Consultivo**, especificamente para os cargos de Vice-Presidente, Tesoureiro e Diretor de Patrimônio, oportunidade em que foram apresentadas as considerações pertinentes, conforme os § 1º e 2º do art. 28 do Estatuto da ACCHAM, **sendo aprovados** o 2º Sgt **Allan Cavalcanti** Martins para o cargo de Vice-Presidente, o 1º Sgt **Heitor Lima** de Souza para o cargo de Tesoureiro e o 1º Sgt **Raphael** da Silva Botelho para o cargo de Diretor de Patrimônio.

Na sequência, foi realizada a apresentação detalhada da **planilha referente ao Orçamento Anual de 2026**, sendo demonstradas, de forma analítica, as receitas planejadas, as despesas estimadas, as previsões orçamentárias e as projeções financeiras para o exercício, franqueando-se a palavra aos compossuidores para o devido acompanhamento do planejamento administrativo e fiscal do condomínio.

Durante a exposição, o condômino 2º Sgt Raimundo Neto realizou apontamentos e questionamentos relacionados aos critérios de rateio apresentados, manifestando preocupação de que a metodologia adotada gerasse cobrança diferenciada e mais onerosa para os Blocos A, B e C, em vez de reverter a redução das despesas operacionais obtida pela nova gestão em descontos diretos nas taxas ordinárias dos referidos blocos.

Os esclarecimentos técnicos pertinentes foram prestados pelos membros da Diretoria Executiva e do Conselho Consultivo. Na oportunidade, o Subtenente Edgar, Presidente da ACCHAM, fundamentou a matéria reiterando a diretriz aprovada e soberana da assembleia geral anterior, cujo objetivo central foi a manutenção linear dos valores nominais das taxas condominiais ordinárias, visando à estabilidade financeira e evitando flutuações, sejam novas cobranças complementares, devoluções ou descontos que pudessem desestabilizar o fluxo de caixa.

Explicou-se que, em razão da separação estrutural e contábil entre o rateio comum e o rateio específico dos Blocos 1 ao 18 e dos Blocos A, B e C, a otimização dos gastos promovida pela Administração

gerou um saldo que precisava ser equalizado. Desse modo, para cumprir a deliberação da assembleia anterior e garantir que o balanço entre receitas e despesas de cada bloco resultasse rigorosamente equilibrado, fez-se necessário realizar um ajuste técnico-contábil na previsão da conta de energia elétrica comum dos Blocos A, B e C.

A Presidência esclareceu, com a compreensão e anuência da quase totalidade dos presentes, que o referido incremento na rubrica da energia elétrica possui caráter estritamente referencial e de equalização financeira (valor fictício contábil), funcionando apenas como mecanismo matemático para viabilizar o rateio igualitário global e assegurar que nenhum morador dos citados blocos sofresse acréscimo real no valor final de seu boleto condominial.

Submetida a matéria à apreciação e votação dos presentes, registrou-se a participação de 15 (quinze) compossuidores aptos, dos quais 14 (quatorze) manifestaram-se favoravelmente à aprovação do orçamento e da metodologia contábil apresentada, enquanto 1 (um) manifestou-se contrariamente.

Diante do resultado, a **planilha orçamentária de 2026 foi declarada aprovada por expressiva maioria.**

Prosseguindo, foi debatida a proposta de alteração do **valor da contribuição condominial**, atualmente fixada em 1,5% do soldo do associado, para o valor fixo de R\$ 65,00 (sessenta e cinco reais).

Durante as discussões, foi ressaltada a necessidade de alteração do inciso II do art. 33 do Estatuto da ACCHAM, de forma a adequar a norma estatutária à eventual nova sistemática de cobrança.

Após os debates, considerando a relevância da matéria e seu impacto sobre todos os compossuidores, ficou deliberado que a aprovação da proposta será submetida à votação on-line em momento oportuno, precedida de ampla divulgação aos moradores por meio dos canais oficiais de comunicação da ACCHAM, a fim de garantir o pleno conhecimento da proposta, possibilitar esclarecimentos prévios e assegurar a participação do maior número possível de compossuidores no processo decisório.

Ficou ainda estabelecido que a referida votação será realizada de forma eletrônica, por intermédio da plataforma ACoolWeb, em data a ser oportunamente divulgada pela Administração, observando-se os procedimentos previstos no Estatuto e nas demais normas aplicáveis.

Em seguida, foi discutida a **destinação dos recursos oriundos do contrato do minimercado**, sendo apresentadas sugestões quanto à aplicação dos valores em melhorias, manutenção e investimentos voltados ao interesse coletivo dos moradores do PNR II.

Durante a explanação, o Subtenente Edgar esclareceu que a primeira franqueada responsável pela instalação e operação do minimercado desistiu da execução do projeto em razão de questões contratuais, o que inviabilizou a continuidade do processo inicialmente previsto.

Informou, ainda, que outra franqueada assumiu o empreendimento. Contudo, em virtude das exigências contratuais estabelecidas pela rede Mikro Market, bem como da necessidade de adequações técnicas e administrativas para a implantação da estrutura, foi concedido prazo até o dia 26 de junho de 2026 para a conclusão dos procedimentos necessários ao início das atividades.

Ficou também deliberado que o valor mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais), **oriundo da contrapartida financeira do contrato do minimercado, será destinado à aquisição, manutenção e melhoria dos brinquedos e equipamentos recreativos das áreas infantis do PNR II.**

Além disso a Administração informou que acompanhará o cumprimento dos prazos estabelecidos, mantendo os compossuidores informados acerca da evolução do projeto e da aplicação dos recursos por meio dos canais oficiais de comunicação da ACCHAM.

Por fim, foi analisada a proposta de **reorganização dos espaços atualmente destinados ao Parcão e ao Parque Infantil**, ocasião em que os presentes apresentaram opiniões, sugestões e ponderações acerca dos benefícios, impactos e viabilidade da alteração, visando à melhor utilização das áreas comuns e ao atendimento das necessidades dos moradores.

ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES DO
CONJUNTO HABITACIONAL ASPIRANTE MEGA

Av. Duque de Caxias, 2947 – Vila Militar - Deodoro – CEP: 21.615-220 (RJ)
CNPJ: 28.803.869/0001-93 – Tel.: (021) 3624-6750 – e-mail: admpnr2@gmail.com

Após os debates, ficou deliberado que a matéria será submetida à votação dos compossuidores em momento oportuno, com ampla divulgação prévia por meio dos canais oficiais de comunicação da ACCHAM.

A proposta a ser apreciada consiste na transferência da área destinada ao espaço pet para outro local a ser definido pelos condôminos por meio de votação em Assembleia, mantendo-se a atual área do parque infantil, bem como preservando-se a área adjacente ao Mikro Market, de forma a conciliar os interesses dos moradores, das crianças e dos usuários das áreas de convivência do PNR II.

Ficou ainda consignado que, antes da votação, serão apresentados aos moradores os detalhes da proposta, incluindo croquis, estudos de viabilidade e demais informações necessárias para subsidiar a decisão dos compossuidores.

Após as explanações iniciais, os assuntos foram submetidos aos debates, esclarecimentos e deliberações dos compossuidores presentes, conforme registrado nos itens subsequentes da presente ata.

Foram abordados, ainda, diversos assuntos de interesse coletivo relacionados à administração e ao aperfeiçoamento da infraestrutura do PNR II.

Inicialmente, foram prestados esclarecimentos acerca dos **problemas operacionais ocorridos junto ao Banco Santander**, os quais, em razão de inconsistências e restrições nos procedimentos bancários durante os meses de fevereiro a maio de 2026, impossibilitaram temporariamente a Administração de realizar a plena gestão da conta bancária da ACCHAM, situação que foi devidamente acompanhada e tratada junto à instituição financeira.

Na sequência, foram discutidas propostas voltadas ao aprimoramento da segurança orgânica do PNR II, incluindo a revisão dos critérios e procedimentos de controle e monitoramento, com o objetivo de aumentar a segurança dos moradores, das áreas comuns e do patrimônio coletivo.

Também foram apresentadas iniciativas para a **busca e contratação de empresas especializadas em dedetização**, visando à melhoria da qualidade dos serviços prestados e ao fortalecimento das ações preventivas de controle de pragas no condomínio.

Foi abordada, ainda, a necessidade de manutenção e **modernização do sistema de interfones dos Blocos A e B**, bem como a viabilidade de implantação de um sistema de monitoramento por câmeras em áreas estratégicas do condomínio, visando ampliar a segurança e proporcionar maior controle das áreas comuns.

Por fim, foi discutida a proposta de realocação das churrasqueiras para outro espaço dentro do PNR II, ficando consignado que eventuais alterações serão objeto de estudo técnico e, posteriormente, submetidas à apreciação e votação dos compossuidores em Assembleia Geral específica.

Deliberou-se, ainda, sobre as seguintes aprovações:

Em assuntos de interesse geral e considerando a necessidade de modernização dos sistemas de comunicação interna do condomínio, foi submetida à apreciação dos presentes a proposta de substituição do sistema de interfones dos Blocos A e B.

Após os esclarecimentos prestados pela Diretoria acerca da necessidade da medida, dos benefícios esperados e da estimativa de custos para aquisição de materiais, equipamentos e serviços de instalação, a Assembleia manifestou parecer favorável à execução da melhoria.

Ficou aprovado o orçamento de até R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) para a substituição do sistema de interfones dos Blocos A e B, incluindo o fornecimento de materiais, equipamentos, mão de obra e demais serviços necessários à sua plena instalação e funcionamento, observadas as disponibilidades financeiras da ACCHAM e os procedimentos administrativos aplicáveis.

Ademais, dando prosseguimento aos procedimentos para a construção da **quadra poliesportiva** (demanda indicada como prioridade pelos moradores na assembleia anterior), a Administração informou que realizou a cotação prévia do serviço, procedendo à verificação de, no mínimo, 3 (três) orçamentos distintos junto a empresas do setor.

**ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES DO
CONJUNTO HABITACIONAL ASPIRANTE MEGA**

Av. Duque de Caxias, 2947 – Vila Militar - Deodoro – CEP: 21.615-220 (RJ)
CNPJ: 28.803.869/0001-93 – Tel.: (021) 3624-6750 – e-mail: admpnr2@gmail.com

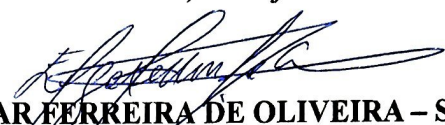
Após a análise detalhada das propostas, constatou-se que o orçamento de menor valor para a execução dos serviços de concretagem e pintura da quadra totalizou a quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

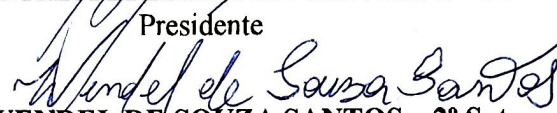
Colocada a matéria em discussão e questionados os presentes quanto à concordância com os termos e valores apresentados, a proposta foi submetida à votação, sendo a aprovação do montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para a concretagem e pintura da quadra poliesportiva homologada por unanimidade pelos compossuidores presentes.

Durante a reunião, foi informado que o Livro Razão se encontra disponível no portal do condomínio (<https://pnr2.com.br>).

Nada mais havendo a tratar, o Presidente da mesa agradeceu a presença de todos e encerrou a assembleia. Para constar, eu, 2º Sgt Wendel, lavrei a presente ata, que, após lida e aprovada, será assinada por mim, pelo Presidente e por duas testemunhas.

Rio de Janeiro – RJ, 12 de junho de 2026


EDGAR FERREIRA DE OLIVEIRA – ST
Presidente

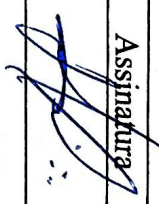
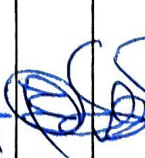

WENDEL DE SOUZA SANTOS – 2º Sgt
2º Secretário

Testemunhas:


RICARDO FERREIRA CAMPO – ST
Condômino do Bloco B – Apto 503


DIEGO DOS SANTOS PEREIRA – 2º Sgt
Condômino do Bloco 3 – Apto 101

LISTA DE PRESEÇA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DA ADMINISTRAÇÃO DE CONSUMIDORES DO CONJUNTO HABITACIONAL OSPIRANTE MEGA (PNR 2) - CNPJ 28.803.869-0001/93
DATA: 12 DE JUNHO DE 2026

Bloco	Apto	Nome Completo	CPF	Assinatura
B	604	demardo Pizzi Telorindo	387.612.158-19	
C	302	Anderson Nogueira Ferreira Lima	129.486.824-49	
A	503	Andres Felipe dos Santos Bispo	056.944.842-62	
A	504	Anne Claudia de Oliveira da Silva	108.326.232-84	
A	402	MARCOS VINICIUS DO SILVA PINHEIRO	160.726.182-48	
C	304	RAIMUNDO RIBEIRO SOARES NETO	167.059.992-30	
12	201	Ruphuell de Silva Botelho	124.008.242-92	
9	102	Amanda Cristine Semandes Braga	134.659.842-90	
3	101	Diogo dos Santos Almeida	125.759.442-82	
18	103	Maílon Lima de Souza	098.969.542-63	
06	202	Caen Cavalcanti Moreira	134.586.152-50	
04	401	Wendel de Souza Santos	132.000.552-82	
A	102	Frederic Plun E de Souza	123.765.332-40	
B	503	Ricardo Ferreira Campos	088.351.012-09	
16	301	EDUARDO FERRERA DE OLIVEIRA	082.612.602-39	