

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS, REALIZADA NO DIA 18 DE DEZEMBRO DE 2025.

Aos dezoito dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se os condôminos do Condomínio dos Pássaros, com sede à Rua Benedito Camargo, 91 – Bairro: Jardim Guadalajara – Cidade: Sorocaba/SP – Cep. 18045-530, às 20hs em segunda chamada, através da Plataforma Digital/videoconferência **MS Teams**, os proprietários das unidades autônomas de números: **BI 01 ap. 03, BI 01 ap. 12, BI 01 ap. 13, BI 02 ap. 32, BI 03 ap. 04, BI 04 ap. 41, BI 06 ap. 01, BI 06 ap. 04, BI 06 ap. 11, BI 06 ap. 13, BI 06 ap. 43, BI 06 ap. 44, BI 08 ap. 04, BI 08 ap. 32, BI 08 ap. 33, BI 09 ap. 04, BI 09 ap. 32, BI 09 ap. 44, BI 10 ap. 01, BI 10 ap. 02, BI 10 ap. 04, BI 10 ap. 22, BI 10 ap. 43, BI 13 ap. 12, BI 13 ap. 22, BI 13 ap. 32, BI 13 ap. 33**, e as unidades representadas por procurações de números, **BI 01 ap. 04, BI 02 ap. 04, BI 06 ap. 04, BI 06 ap. 31, BI 06 ap. 42, BI 10 ap. 11, BI 13 ap. 04, BI 13 ap. 13**, devidamente e legalmente convocada, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

A) Composição da mesa diretora dos trabalhos;

B) Destituição do síndico(a);

C) Eleição de Síndico, Subsíndico e Membros do Conselho Consultivo para o período de 2 (dois) anos;

D) Assuntos Gerais de Interesse Coletivo;

Com a palavra o Sr. Lucas da unidade 04 BI 02, apresentou a sra. Daiana, qual seja, uma prestadora de serviços da área de administração de condomínios, explicando que teve que contrata-la para ajuda-los a conduzir a reunião, bem como, o advogado dr. André, pois, a atual administradora do condomínio, qual seja, a Digicon, que é quem deveria estar fazendo esse papel, cumprindo para o que foi contratada e recebendo mensalmente do condomínio, mas a todo tempo que ele solicitava marca a reunião, bem como, solicitava documentos para averiguar, e sempre se mostraram relutante, sempre com desculpas, assim não houve outra alternativa a não ser contratar profissionais do ramo para que lhe orientasse perante a lei em resolver a questão discutida nessa assembleia, pois, o condomínio encontra-se atualmente em situação precária. Em seguida a sra. Daiana se apresentou, efetuou a chamada e após a confirmação dos presentes e lido o Edital de Convocação, foi colocado em discussão os itens da pauta do

trabalho. Ainda com a palavra a sra. Daiana pediu para que, quem estivesse inadimplentes não votar, pois, isso poderia atrapalhar o andamento da reunião, e deixar brecha para que a síndica possa impugnar a reunião, explicou ainda que, o sr. Lucas da unidade 04 Bl 02, alguns dias atrás solicitou a lista de inadimplentes, para que não houvesse nenhum erro, e mais uma vez ele não foi atendido, não enviaram para ele a lista de inadimplentes atualizada, atitude visivelmente de quem está tentando de todas as formas prejudicar o andamento da reunião

A) Composição da mesa diretora dos trabalhos; Fora eleito o Sr. Sergio Maruccio, proprietário da unidade nº 44 Bl. 06, para presidir os trabalhos, e a Sra. Daiana Santana de Castro, prestadora de serviço, para secretariá-lo. Com a palavra o Presidente agradece a presença de todos, e explica sobre o quão é importante a participação de todos.

B) Destituição do síndico(a); Passada a palavra ao Sr. Lucas da unidade 04 Bl 02, o mesmo esclarece os motivos que o levou a tomar a frente dessa reunião, e a atitude de destituir a síndica atual, qual seja, a Srª. Aparecida Cideria Nunes, pois, a mesma vem deixando muito a desejar como gestora, que, por mais que a Srª. Cideria junto com a administração insistem em afirmar estar fazendo uma gestão transparente, isso não ocorre, pois, por diversas vezes o Sr. Lucas solicitou pastas para verificar, bem como, documentos e notas fiscais e, as mesmas sempre vinham com situações que não tinha nada a ver e também com desculpas esfarrapadas, enviando melhorias que a Srª. Cideria dizia ter efetuado, que por sinal, era de obrigação da mesma. Ainda com a palavra o Sr. Lucas expos alguns itens da insatisfação de muitos no condomínio, a questão da postura da Srª. Cideria totalmente ditadora, ausência física no condomínio, valores repassados para prestadores de serviço que seria de manutenção, ou seja, o certo seria valores fixo, e cada mês vem valores diferentes e ainda mais apresentando parcelas, um valor de quase R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) de AVCB. Outro exemplo foi que, o Sr Lucas, junto com a comissão de moradores, mandaram fazer um cartas para expor no condomínio sobre a referida reunião, para que todos ficassem cientes da mesma, a Srª. Cideria por sua vez, veio e retirou tudo, como se ela fosse dona do condomínio, causando prejuízo para aqueles que custearam o serviço, sendo que, no grupo de WhatsApp do condomínio, ela a todo tempo fica indicando prestadores de serviço, colocando telefone de prestadores de serviço no quadro de aviso do condomínio. Ainda com a palavra o Sr. Lucas esclareceu que, por diversas vezes entrou em contato com a administração, querendo explicações desses valores e outros mais, que gostaria de analisar as notas fiscais e orçamentos, mas sempre colocavam empecilhos e no final não mandavam. Outro questionamento que fora feito, seria sobre a reunião que foi aprovada em assembleia anterior para o mês

CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS

Rua Benedito Camargo, 91 – Jardim Guadalajara – Sorocaba – SP
CEP. 18045-530 – CNPJ. 02.763.697/0001-88

de setembro/2025, reunião essa que não aconteceu e, mais uma vez vieram com desculpas esfarrapadas. Também tem a questão da Ata da reunião anterior, disseram que as contas foram aprovadas por unanimidade, mas isso é mentira, pois, eu Lucas estava na reunião e não aprovei. Diante de tanta má gestão e tantas insatisfações de muitos no condomínio, o Sr. Lucas junto com alguns outros moradores, resolveram fazer um abaixo assinado para que pudessem destituir a Srª. Cideria como síndica, fora enviado um abaixo-assinado para a administração para que pudessem agendar a reunião, e mais uma vez, colocaram empecilho, falando coisas que não condizia com a lei e se negando, impugnando nosso pedido, como se fossem juízes. Diante de tantas negativas, resolvemos por nós mesmos fazermos a Assembleia, não havendo outra opção a não ser contratar um serviço especializado de uma administração e um advogado, para que, pudessem nos orientar. Após a explicação do Sr. Lucas, com a palavra o presidente colocou em votação a destituição da síndica, qual seja, a Srª Cideria. Em seguida a destituição da síndica fora aprovado por unanimidade, a Srª. Cideria fora destituída do cargo de síndica do Condomínio dos Pássaros.

C) Eleição de Síndico, Subsíndico e Membros do Conselho Consultivo para o período de 2 (dois) anos;

Com a palavra, a Sra. Daiana explanou da importância de um corpo diretivo em um condomínio, pois, na gestão da Srª. Cideria o condomínio estava a Deus dar, apenas com a antiga síndica tomando todas as decisões sozinha, sendo que nem proprietária e nem moradora ela era, decisões essas que competiria ao conselho e subsíndica, o condomínio estava sem corpo diretivo para fiscalizar as contas, orçamentos e também para ajudar ao síndico tomar decisões importantes. Com a palavra o Sr. Alessandro da unidade 01 Bl 10, explanou que o conselho serve também para dar opiniões favoráveis para agregar ao condomínio. Com a palavra a Srª. Rose da unidade 04 Bl 03 em concordância com o Sr. Alessandro, acrescentou que confia nessa equipe que está se formando, pois, seus imóveis estão depreciados, mesmo o condomínio estando em uma boa localização. Após ter dado a palavra para quem quisesse fazer bom uso dela, foi solicitado à apresentação dos candidatos, manifestando-se apenas o Sr. Lucas da unidade 04 Bl 02. Sendo eleito por unanimidade para **SÍNDICO: LUCAS DEL BIANCO DE BENTO**, brasileiro, em união estável, engenheiro, portador do RG: 34.356.105-0, CPF/MF: 351.130.488-10. **SUBSÍNDICA:** Srª. Michele (apto 11 Bl 10). **CONSELHEIROS:** Daniel (Apto 22 Bl 10), Sergio (Apto 44 Bl 06), Rose (Apto 04 Bl 03), todos para cumprirem mandato, com gestão até dezembro/2027. O síndico assinará isoladamente a conta corrente do condomínio, com pró-labore de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) e não será isento do condomínio, contribuindo com o fundo de reserva e taxas extras.

D) Assuntos Gerais de Interesse Coletivo: Dada a palavra aos ali presentes para quem, assim, quiser fazer uso da mesma. Com a palavra a Sr^a. Daiana explanou que, referente a prestação de contas, ela não é restrita a ninguém, todo proprietário tem o direito e dever de solicitar as pastas para averiguar como estão os andamentos das contas, solicitando ao síndico ou para a administração, marcando dia e hora. Com a palavra a Sr^a. Nayra da unidade 42 Bl 06, perguntou quanto tempo leva o processo de transição e regularização da posse do novo síndico. Com a palavra a Sr^a. Daiana explanou que a partir desta reunião o Sr. Lucas já é síndico legítimo, que após a reunião, será feito uma notificação para a antiga síndica, a informando da destituição da mesma, bem como, para as prestadoras de serviço, qual seja, a administradora, a garantidora a terceirizada, informando que a Sr^a. Cideria fora destituída do cargo de síndica e o Sr. Lucas tomou posse do cargo de síndico, conforme aprovação nesta Assembleia. Ainda com a palavra a Sr^a. Daiana explicou que para a regularização nos órgãos competentes, como por exemplo em banco, a Ata desta reunião terá que estar registrada, e para registrar a Ata, isso dependerá do processo do cartório na cidade de Sorocaba, mas acredito que em torno de quinze a vinte dias, porém, tem o recesso do final de ano, mas sobre as prestadoras de serviço, bem como a Sr^a. Cideria, não tem o porque ter alguma objeção quanto a titularização do Sr. Lucas. Com a palavra a Sr^a. Cristina da unidade 12 Bl 13 indagou sobre a SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto), como ficaria o acordo feito na instituição, na época da antiga gestão. Com a palavra a Sr^a. Daiana explanou que, isso não mudará nada, se já existe um acordo, ele continuará valendo, independentemente de quem seja o síndico. Com a palavra o Sr. Daniel da unidade 22 Bl 10, indagou sobre o valor do condomínio, como iria ficar os valores e os acréscimos que, cada mês aumenta mais. O Sr. Lucas por sua vez, explicou que, iria averiguar as contas e junto com o conselho fazer uma auditoria interna para ver a real situação do condomínio e, que será enxugado o que puder enxugar, mas claro, mantendo um serviço de qualidade, que fará uma gestão clara e transparente, que não aceitará porcentagens de prestadores de serviço, caso ele venha aceitar, será no intuito de que o prestador venha dar desconto ao serviço efetuado ao condomínio, a Sr^a. Daiana por sua vez explanou que, nesse momento não tem como dar uma certeza referente as contas, pois, tudo é obscuro no momento, um exemplo que lhes fora dado é sobre a garantidora, não se sabe ao certo quanto o condomínio arrecada no mês, muito menos, quanto a garantidora está injetando todo mês no condomínio, nem ao menos se a garantidora está cobrando os inadimplentes, pois, isso é parte do serviço da garantidora, sendo que no boleto mensal de prestação de contas teria que vir discriminado as unidades pagantes, para se ter uma base das unidades inadimplentes.. Com a palavra o Sr. Lucas falou sobre valores de que, toda vez que uma prestadora de serviço é acionada, são

cobrado valores diferentes, a Sr^a. Daiana por sua vez explanou que, o Sr. Lucas terá que solicitar a todos os prestadores de serviço o contrato firmado com o condomínio e, verificar o que cobre, pois, se o prédio paga mensalmente manutenção, então o prestador terá que comparecer no prédio, independente do horário e não cobrar a mais por isso, a não ser que, peças terão que ser trocadas, pois, isso são valores a parte. Com a palavra a Sr^a. Michele falou sobre o portão, pois, sempre que chove da problema, e ai tem que ficar abrindo manualmente. Com a palavra o Sr. Daniel falou sobre os funcionários, mais precisamente o zelador, que seja um profissional do ramo responsável e não um funcionário desqualificado, pois, em alguns blocos existe janelas, portas, corrimões soltos, alguns degraus, tudo solto, faltando parafusos, balançando, então precisa ser um profissional que se atente a isso, que realmente zele pelo condomínio. Foi colocado em questão sobre a subsíndica junto com o conselho serem isentos do condomínio, com a palavra o Sr. Gilmar da unidade 33 BL 13, explanou que sobre esse assunto ele acharia interessante falarem em um outro momento, até porque, tem a questão de não saberem ao certo a real situação do condomínio, e que nesse momento não seria adequado terem mais essas despesas, e assim, ficou decidido que em 06 (seis) meses farão uma nova assembleia para discutirem esse assunto, juntamente com a prestação de contas. Com a palavra a Sr^a Janete da unidade 44 Bl 06, explanou que em algum período fora síndica do condomínio, mas achou ao certo pedir para sair, pois, não existia acordo, os condôminos que estavam inadimplentes na época tinham a intenção de fazer um acordo, mas existiu algumas relutâncias e desavenças sobre esse assunto, pois, não aceitavam fazer acordo com o condômino, e ai ficava difícil receber. Ainda com a palavra, a Sr^a. Janete explanou que o condomínio é uma comunidade e que os membros do conselho consultivo juntamente com o síndico tem que entender o problema do outro e colaborar da melhor forma possível. Fora colocado em questão sobre um boleto no valor de R\$ 100,00 (cem reais), que a administradora enviou para alguns condôminos, quando lhe foi questionada sobre do que se tratava, a explicação a princípio que era erro do sistema, depois falaram que era um boleto teste, mas até hoje não se sabe ao certo do que se trata esses boletos com esse valor. Com a palavra o presidente explanou sobre o êxito de terem conseguido juntar uma equipe completa, vai ser desafiador e muito trabalho pela frente, terão que ganhar a confiança dos moradores do condomínio e, que nesse período em que estiveram colhendo as assinaturas para o abaixo-assinado, ele percebeu que os moradores estão desacreditados na gestão do condomínio a muito tempo, e terão que ganhar a confiança de todos, a credibilidade, mostra serviço de qualidade, prestar contas para os condôminos, coisa que hoje não tem e, colocar em ordem as contas. Após discutirem os assuntos dessa Assembleia, muitos ali presentes parabenizaram o Sr. Lucas e o restante do corpo diretivo, desejando boa sorte e se colocando

no Pereira
autorizado

à disposição para ajudar e contribuir para o bom andamento e harmonia do condomínio. O Sr. Presidente por sua vez, coloca à disposição a palavra para quem quisesse fazer o uso da mesma, não havendo nada mais a se falar, foi encerrada a presente Assembleia, em que eu, Daiana Santana de Castro, lavrei esta Ata que encaminho ao Cartório competente para registro, a fim de que surta seus efeitos legais.

Sorocaba, 18 de dezembro de 2025.

Sergio Maruccio

Sergio Maruccio

Presidente

Daiana Santana de Castro

Daiana Santana de Castro

Secretária

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DE SOLEMAR
ATA PRESIDENCIAL KENNEDY 2020 - BANANEIRAS/MARAPANA - PRAIA GRANDE - SP - CEP: 18045-530 - TEL: (13) 3334-1111
MARCELO MARTIN COSTA - OFICIAL E TABELIÃO

Reconheço, por semelhança a firma de: (1) DAIANA SANTANA DE CASTRO, em documento com valor econômico, dou fé.
Praia Grande, 22 de dezembro de 2025.
Em Teste da verdade.

MATHEUS FALERO PEREIRA - Escrevente Autorizado
Válido somente com selo de autenticidade. Valor - R\$ 13,40



3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabelião: Sofia Nobrega Res
Av. Barão de Tatu, nº 975 - CEP: 13030-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel: (13) 3371-1111

Reconheço por semelhança a firma de: (1) SERGIO MARUCCIO, em documento com valor econômico, dou fé.
Sorocaba, 23/12/2025. Em Teste da Verdade.

ALBERT MARCELO DE OLIVEIRA - ESCRIVENTE
Valor: R\$ 13,45. Selos: 1132943

3º TABELIÃO DE NOTAS
SOROCABA-SP
Albert Marcelo de Oliveira
ESCREVENTE



CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS
Rua Benedito Camargo, 91 - Jardim Guadalajara - Sorocaba - SP
CEP. 18045-530 - CNPJ. 02.763.697/0001-88

