



ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DE PEDRA DE ITAÚNA
Avenida Luiz Aranha, 10 – Barra da Tijuca – RJ – Cep: 22793-810
CNPJ: 30.114.813/0001-73
E-mail: itauna@easyline.com.br ☎ 2127-5863 / 2127-5518



*Ata da Assembleia Geral Ordinária (A.G.O.) da
ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DE PEDRA DE ITAÚNA,
realizada em 11 de abril de 2023*

No dia 11 de abril de 2023, às 19h00, em chamada única, com a presença de 24 (vinte e quatro) membros da Assembleia Geral da Associação – correspondente ao *quorum* de 72% dos representantes –, que assinaram a lista de presença – compreendendo as unidades: B02 (RNE 55), B14 (RLM 80, p.p.), B12 (RLM 120, p.p.), C12 (RPS 60, p.p.), C08 (RPS 130), F09 (RBM 65), F04 (RBM 175), H02 (RLP 200), I11 (RVM 40), I13 (RCP 15), I18 (RCP 115, p.p.), I23 (RCP 215, p.p.), M01 (EMI Síndico, p.p.), M02 (EVM Síndico), M02 (EVM Subsíndico), M03 (EBI Síndico), M04 (ELI Síndico), M05 (ERI Síndico), M05 (ERI Subsíndico), M06 (EPI Síndico), M06 (EPI Subsíndico), M07 (ELA Síndico), M07 (ELA Subsíndico, p.p.), M08 (EIG Síndico) –, reunidos no salão do Espaço Integrado Itaúna, na sede da AMAPI, foi instalada a Assembleia Geral Ordinária pelo *Presidente da Associação*, Sr. *Esperidião Elpidio de Medeiros Junior (I11)*, que foi presidida, por força de dispositivo estatutário, pelo Presidente do Conselho Fiscal da Associação Sr. *David Graham Turner (B02 RNE 55)*, e secretariada pelo Sr. *Alvaro Simonini*, da LIMBOURG Administração e Contabilidade.

Após examinar o *quorum* e conferir as procurações apresentadas, o Senhor Presidente do Conselho Fiscal deu início aos trabalhos, tendo feito a leitura sumária do Edital de Convocação, datado de 28 de março de 2023, passando, de imediato, aos itens constantes da Ordem do Dia, a saber:

1. *Aprovação das Contas do Exercício de 2022;*
2. *Eleição da Diretoria e Conselho Fiscal para o período de 2023 a 2025, em cumprimento ao disposto no art. 35º do Estatuto Social;*
3. *Deliberar sobre aluguel temporário através do AIRBNB para casas e apartamentos;*
4. *Deliberar sobre o uso da Balsa para travessia de pets; e*
5. *Debater e definir medidas a serem tomadas sobre o cercamento da APA, no entorno do Pedra de Itaúna.*

1 - Aprovação das Contas do Exercício de 2022 – O Senhor Presidente do Conselho Fiscal deu início às deliberações sobre as contas do exercício de 2022, lembrando que as contas e o Parecer foram distribuídos com antecedência para todos os representantes. Declarou, em seguida, que o Conselho Fiscal, com base nas análises dos balancetes mensais e da documentação auxiliar levadas a efeito no transcurso do Exercício, bem como do Balanço Anual de 2022, **se pronunciava a favor da aprovação das contas pela Assembleia, por estarem em conformidade com as prescrições legais e refletirem adequadamente a posição patrimonial, econômica e financeira da Associação.** O Parecer apresentou também importantes destaques analíticos para o esclarecimento de todos os representantes sobre os resultados financeiros, em seguida apresentados com apoio gráfico e amplamente debatidos, a saber:

- a) *O resultado contábil do período foi negativo no valor de R\$ 724.300,09, por causa da baixa contábil de R\$1.106.190,30, resultante de 4 ações de cobrança de cotas perdidas na Justiça. O Conselho Fiscal é da opinião que o reconhecimento da perda é correto e essencial, pelas razões descritas no parecer.*
- b) *O resultado operacional foi positivo em R\$ 364.114,29, acima do orçamento de R\$ 103.896, aprovado na AGO de 20/12/2021, principalmente por causa de receitas mais altas.*

BALANCETE OPERACIONAL	Realizado 2022	Orçado 2022	Desvio R\$	Desvio %
RECEITAS	8.078.712,05	7.801.044,00	277.668,05	3,6%
DESPESAS				
1. ADMINISTRAÇÃO	612.078,66	644.328,00	-32.249,34	-5,0%
2. MANUTENÇÃO GERAL	1.671.016,44	1.643.904,00	27.112,44	1,6%
3. VIGILÂNCIA	3.427.793,45	3.317.616,00	110.177,45	3,3%
4. ESTAÇÃO TRAT ESGOTO (ETE)	440.923,68	499.776,00	-58.852,32	-11,8%
5. INTERFONIA	49.336,13	54.408,00	-5.071,87	-9,3%
6. JARDINS	726.707,61	796.200,00	-69.492,39	-8,7%
7. ATIVIDADES LAZER/CULTURAL	243.685,29	168.000,00	75.685,29	45,1%
8. CONTROLE VETORES	62.199,81	80.448,00	-18.248,19	-22,7%
9. IMPOSTOS/TAXAS/SEGUROS	404.322,62	401.952,00	2.370,62	0,6%
10. DESPESAS JURÍDICAS	55.980,47	48.000,00	7.980,47	16,6%
11. DESPESAS DIVERSAS	20.553,60	42.516,00	-21.962,40	-51,7%
TOTAL DESPESAS	7.714.597,76	7.697.148,00	17.449,76	0,2%
RESULTADO OPERACIONAL	364.114,29	103.896,00		



ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DE PEDRA DE ITAÚNA
Avenida Luiz Aranha, 10 – Barra da Tijuca – RJ – Cep: 22793-810
CNPJ: 30.114.813/0001-73
E-mail: itauna@easyline.com.br ☎ 2127-5863 / 2127-5518



- c) As receitas do ano totalizaram R\$ 8.078.712,05, acima do orçado em R\$ 277.668,05, por causa de receitas não especificadas no orçamento: os principais sendo ingressos e patrocínios de eventos, multas e juros recebidos de devedores e contribuições da Escola Parque e do Office A3 pelo uso da ETE.
- d) As despesas de custeio do ano totalizaram R\$ 7.714.597,76, apenas 0,2% (R\$ 17.449,76) acima do orçamento. As despesas com Vigilância, Manutenção Geral e Jardins representam mais de 75% das despesas totais. Em relação ao orçado, houve reduções em vários setores, as principais sendo Administração, custos diretos da ETE e Jardins. Aumentos aconteceram principalmente nas áreas de Vigilância, com maiores custos da terceirização decorrentes de variações nos serviços contratados e a substituição da Solidez pela Haganá, Manutenção Geral e Atividades Lazer/Cultural, este último sendo compensado pelas receitas dos ingressos.
- e) Como consequência das atividades durante o ano, o saldo de caixa de R\$ 942.755,12 no início do ano subiu para R\$1.388.444,59 em 31/12/2022. Este aumento resultou numa melhoria no “disponível”, que começou o ano negativo em R\$ 376.615,25 e terminou ainda negativo, mas no valor de R\$ 132.106,81. Sendo ainda negativo, não deixa espaço para novas iniciativas além das orçadas ou cobertas pelo Fundo de Investimento.

Saldos dos Fundos	Ano 2022	Ano 2021	Varição 2022/2021
Fundo de Investimento	648.823,35	332.371,77	95,2%
Fundo de Reserva	355.754,58	297.995,53	19,4%
Fundo Ônibus/Balsa	15.744,28	139.219,54	-88,7%
Fundo Lote 1	19.144,43	10.338,58	85,2%
Total (R\$)	1.039.466,64	779.925,42	33,3%

- f) O Fundo de Investimento aumentou durante o ano como resultado das cotas cobradas e uma transferência de R\$ 100.000,00 do Fundo de ônibus, aprovada na AGE de 22/11/2022. As despesas totalizaram R\$ 197.629,20, gastas em 4 projetos, conforme detalhados no parecer. O saldo dos orçamentos dos três projetos ainda em andamento é de R\$ 550.387,44, que compromete 85% do Fundo no final de 2022.
- g) O Fundo de Reserva terminou o ano com saldo de R\$ 355.754,58, que representa 51,3% da nova cota de custeio mensal aprovada para 2023.
- h) No Fundo de Ônibus, as receitas acompanharam bem as despesas no decorrer do ano, consistente com o Regulamento; o saldo do Fundo foi reduzido como consequência de transferências para outros fundos, determinadas em assembleias durante o ano.
- i) As receitas a receber no balanço patrimonial caíram em 2022, principalmente por causa da baixa dos 4 lotes. No final do ano, havia 22 devedores, dos quais 10 na justiça, sendo que 5 estão com novos proprietários, dos quais 4 estão pagando as cotas atuais, mas com a dívida antiga em litígio. No administrativo, 8 deviam apenas o último mês e 2 com acordos sendo cumpridos.

Devedores	Ano 2022	Quant	Ano 2021	Quant
Jurídico	1.694.951,31	10	2.587.658,87	15
Administrativo	136.355,54	12	194.131,91	18
Provisão	- 558.604,79		- 552.451,19	
Total (R\$)	1.272.702,06	22	2.229.339,59	33

Adicionalmente, foi feito pedido para acelerar a produção dos balancetes mensais, para que estejam disponíveis para a análise de todos os representantes. Em seguida, encerrados os debates e sem mais manifestações do plenário, o Senhor Presidente pôs em votação as Contas do Exercício de 2022, as quais foram aprovadas, por unanimidade.

2 - Eleição da Diretoria e Conselho Fiscal para o período de 2023 a 2025, em cumprimento ao disposto no art. 35º do Estatuto Social – O Senhor Presidente informou que havia uma única chapa inscrita para a Diretoria, bem como também uma única para a composição do Conselho Fiscal da Associação. Em seguida, franqueada a palavra, o Sr. Esperidião Elpídio de Medeiros Júnior (I11 RVM 40) apresentou a *Chapa Pedra Itaúna SEMPRE*, com a seguinte composição: Presidente – Esperidião Elpídio de Medeiros Junior (RVM 40) e Vice-Presidente – Sidney Barbosa de Araújo (EBI 305). Para o Conselho Fiscal, apresentaram-se em conjunto os seguintes candidatos: David Graham Turner (Presidente do Conselho) – (B02 – RLP 55), Rogério Tostes Lima (F04 - RBM 175) e Mauro José Nobre e Castro (ELA 1501); e como suplentes do Conselho Fiscal: Ricardo Werneck (B14 - RLM 80); Ricardo



ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DE PEDRA DE ITAÚNA
Avenida Luiz Aranha, 10 – Barra da Tijuca – RJ – Cep: 22793-810
CNPJ: 30.114.813/0001-73
E-mail: itauna@easyline.com.br ☎ 2127-5863 / 2127-5518



Nogueira (C10 – RPS 100) e Rosa Maria Garcia Moura (EVM, ap. 606). Em seguida, na palavra do Senhor Presidente, auxiliado pelos representantes ora eleitos, **foram apresentados os respectivos programas de gestão, que deverão nortear e parametrizar as atividades a serem desenvolvidas no novo período**, para o que foi solicitada a apreciação do plenário. Neste sentido, foram formulados por área de responsabilidade: **1. Diretoria Financeira e Administrativa** – a) *Buscar continuamente a redução das despesas em geral, sem impactar o nível dos serviços prestados;* b) *Maximizar os rendimentos dos nossos fundos buscando os melhores investimentos disponíveis no mercado;* c) *Melhorar os controles de despesas;* d) *Tornar mais eficaz o controle orçamentário;* **2. Paisagismo** – a) *Implantação de espécies frutíferas e de flores em geral;* b) *Melhora da produtividade na jardinagem com implementação da moto mecanização;* c) *Mapeamento das espécies existentes e identificando-as através de fixação de placas;* d) *Eventos voltados para a educação ecológica;* **3. Transportes** – a) *Nova licitação, em julho de 2023, para o transporte complementar de ônibus, incluindo uma moderna tecnologia de rastreamento e localização dos ônibus;* b) *Balsas de verão, de novembro a março, com saída a cada 30 minutos;* c) *Com início das atividades da nova Portaria 1, definir local para parada dos ônibus dentro do Pedra de Itaúna, quando aguardando o horário de saída;* **4. Esportes e Lazer** – a) *Jogos da Amizade em Setembro;* e b) *Promover torneios mensais para as diversas modalidades de esportes, como segue: i) Maio – Tênis; ii) Junho – Basquetebol; iii) Julho – Vôlei; iv) Agosto – Futevôlei; v) Setembro: Beach tênis e Tênis de Mesa; vi) Outubro: Futsal; vii) Novembro: Futebol; viii) Dezembro: Atletismo;* **5. Infraestrutura** – a) *Conclusão do pórtico da P1;* b) *Conclusão da cerca do Parvão;* c) *Retrofit da P2 e P3;* d) *Troca de todos os difusores da ETE;* e) *Continuidade na manutenção dos prédios e de toda a infraestrutura da Associação;* f) *Definir e executar obras para circulação de veículos em função das atividades da nova Portaria;* **6. Segurança** – a) *Aprimorar nossa parceria com o batalhão da Polícia Militar e Delegacia Civil;* b) *Recadastramento de todos os veículos para o novo sistema de leituras de placas veiculares em substituição aos tags;* c) *Recadastramento de todos os moradores, para permitir a troca de identificação do atual sistema biométrico para o facial;* d) *Aumento de mais um vigilante armado na nova P1;* e) *Equipar nossos vigilantes com câmeras em seus uniformes;* f) *Instalação de lombadas eletrônicas para identificar excesso da velocidade permitida (30km/h), no âmbito da Associação;* **7. Comunicação** – a) *Site - Dar continuidade à divulgação dos serviços realizados pelas diretorias;* b) *Instagram - Dar continuidade à ferramenta, com o incremento de melhores postagens e campanhas para solidificar a página como um canal de comunicação mais ágil entre os moradores e o Pedra de Itaúna;* c) *Realização dos tradicionais eventos de Carnaval, Festa Junina e Natal;* d) *Substituir as placas de sinalização de trânsito instaladas na Associação, com a finalidade de refletir o novo fluxo de carros com a nova Portaria 1;* e) *Incremento das placas de sinalização dentro do Bosque, identificando e localizando as áreas de lazer e as ruas internas;* f) *Realização de uma Feira Gourmet anual, em local a ser definido.* Na oportunidade, o Senhor Presidente da Associação agradeceu a todos os que colaboraram com a sua gestão no sentido de melhor servir aos associados, garantindo o atendimento das demandas, com menção especial à nova Diretoria de Comunicação, que completa o seu primeiro período de atuação, a qual muito vem contribuindo com os trabalhos desenvolvidos na Associação.

Em seguida, aberta a votação plenária, foram reeleitos, por unanimidade, com mandatos de 2 (dois) anos, para o período de gestão de Maio de 2023 a Abril de 2025, e imediatamente empossados:

- **Diretor Presidente – Esperidião Elpídio de Medeiros Júnior** (I11 – RVM 40), brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 175.993.857-20, portador do registro nº 30399-D, do CREA-RJ, residente na Rua Luz da Manhã, nº 40, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ;
- **Diretor Vice-Presidente – Sidney Barbosa de Araújo** (EBI 305), brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF sob o nº 472.565.087-00, portador do registro de identidade nº 3747068-SSP/PE, residente na Rua Lagoa das Garças, nº 200, apto. 305, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ.

Na sequência, o Senhor Presidente procedeu à eleição do Conselho Fiscal, tendo sido eleitos, por unanimidade, com mandatos de 2 (dois), também imediatamente empossados: David Graham Turner (Presidente do Conselho) – (B02 – RLP 75), Rogério Tostes Lima (F04 – RBM 175) e Mauro José Nobre e Castro (ELA 1501); e como suplentes do Conselho Fiscal: Ricardo Werneck (B14 – RLM 80); Ricardo Nogueira (C10 – RPS 100) e Rosa Maria Garcia Moura (EVM, ap. 606).

Todos os eleitos declararam não haver impedimento legal para exercerem a administração.



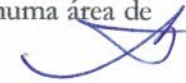
ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DE PEDRA DE ITAÚNA
Avenida Luiz Aranha, 10 – Barra da Tijuca – RJ – Cep: 22793-810
CNPJ: 30.114.813/0001-73
E-mail: itauna@easyline.com.br ☎ 2127-5863 / 2127-5518



✎ **3 - Deliberar sobre aluguel temporário através do AIRBNB para casas e apartamentos** – O Senhor Presidente da AMAPI disse que se tratava da importante questão das locações de curto prazo (não só AIRBNB) que afeta diretamente a segurança e os serviços oferecidos pela Associação a todos os associados e moradores, inclusive os procedimentos do sistema de cadastramento e de autorização, uma vez que o sistema de locação de curtíssima temporada exige adaptações na regulamentação do uso dos serviços para atender a um público sempre temporário e não afeito às limitações definidas pelos próprios associados nos seus instrumentos normativos, afetando o processo de controle e cadastramento, de autorização de serviços e de livre circulação interna na área da AMAPI. Foi lembrado que o desconhecimento das normas e regulamentos internos da AMAPI não exime os responsáveis das obrigações, bem como das inerentes penalidades por transgressão a esses instrumentos internos, sujeitando os infratores às penalidades e multas regulamentares. Por outro lado, a Associação não poderá interferir na livre disposição negocial dos lotes - que consubstancia a liberdade individual sobre o bem possuído. O Sr. José Sanábio (B12 – RLM 120) relatou que o aluguel temporário de uma casa tem trazido muito barulho, incômodo para vizinhos e trânsito adicional na rua, por causa do número de ocupantes e de seus muitos convidados. Após ampla discussão e reconhecendo a necessidade de adaptar as normas e regulamentos internos, bem como os pressupostos da disponibilização e autorização de acesso aos serviços oferecidos, assim como, ainda, a responsabilidade da Associação em face das normas municipais de preservação da fauna e da flora e das demais condições ambientais próprias afetas à área, que, da mesma forma, sujeitam a Associação a penalidades legais, foi sugerida a formação de uma comissão interna específica para apresentar em futura Assembleia as propostas mais adequadas e com a devida fundamentação para regulamentar as locações de curta e de curtíssima duração, propostas estas que deverão ser apresentadas na forma de revisão estatutária para a apreciação e deliberação plenária em assembleia extraordinária, a ser convocada para o dia 25/05/2023. Em seguida, **foram propostos e aprovados os nomes dos seguintes representantes para integrar a Comissão Interna específica: 1. Djalma Costa (M08 - EIG Síndico), Magda Queiroga (M02), José Sanábio (B12 – RLM 120) e 4. José Roberto Gonçalves Júnior (F09 - BRM 65).**

✎ **4 – Deliberar sobre o uso de Balsa para travessia de pets** – Passando ao tópico subsequente, a Sr.^a Valéria, Diretora de Transportes, solicitou a palavra para manifestar seu desacordo com a inclusão do item na pauta sem prévia consulta à respectiva Diretoria. Ademais, esclareceu que a sua Diretoria vinha conduzindo diretamente a demanda do reclamante, e que essa interferência abrupta representaria quebra de procedimento, que pode gerar problemas de gestão e precedente injustificável, prejudicando a autonomia relativa de cada uma das diretorias e áreas departamentais. Acrescentou que se tratava de apenas um reclamante e que a Comissão de Transportes se posicionou contra o transporte de animais na balsa. Entretanto, com a subsequente escusa discreta e ponderada do Senhor Presidente da Associação, por eventual mal-entendido não esclarecido no devido tempo, não se configurou no ato qualquer óbice ou intransigência quanto ao prosseguimento da pauta. Em seguida, tratando do item específico em tela, foi esclarecido que a empresa BARRABALSAS permite *pets* nas suas balsas de acordo com as seguintes regras: a) apenas 2 *pets* por viagem; b) um *pet* por “tutor”; c) todos os *pets*, independentemente de raça, devem estar com focinheira; e d) apresentar carteirinha do *pet* com cadastro prévio. Também mencionado que essas regras já foram aceitas por alguns condomínios locais, entre os quais o Novo Leblon, o Barra Sul e o Pontões. Foi esclarecido adicionalmente que o atual estatuto da AMAPI veda a permanência de animais de estimação no parquinho infantil e na balsa. Na sequência, após debates, **o Senhor Presidente pôs em votação a proposta de permissão de animais de estimação (*pets*) nas balsas, resultando em 14 votos contrários à permissão (resultado que ratifica o disposto no Estatuto), e 4 votos a favor da permissão, não havendo outras manifestações.**

✎ **5 - Debater e definir medidas a serem tomadas sobre o cercamento da APA, no entorno do Pedra de Itaúna** – Ao abordar o último item da pauta, o Senhor Presidente esclareceu preliminarmente que seria tratada a questão de segurança na área entre a Associação e a Avenida das Américas, em torno da Pedra, que fica numa Área de Proteção Permanente (APP) e não numa área de


DGT



ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DE PEDRA DE ITAÚNA
Avenida Luiz Aranha, 10 – Barra da Tijuca – RJ – Cep: 22793-810
CNPJ: 30.114.813/0001-73
E-mail: itauna@easyline.com.br ☎ 2127-5863 / 2127-5518



Proteção Ambiental (APA). Após esta ressalva, referiu-se, em primeiro lugar, aos seguidos pedidos de atenção e de alerta acerca dos riscos de assaltos na Avenida das Américas, em frente ao Shopping, na saída da Portaria P2. Sobre essa questão especificamente foi informado que, após gestões encetadas pelo Diretor de Segurança junto ao Batalhão de Polícia Militar (BPM/RJ), foi disponibilizada uma viatura policial para o local durante as 24 horas do dia, o que permitiu que cessassem os assaltos, todavia sem garantia da permanência posterior dessa mesma estratégia de solução pelo Batalhão. Em seguida, referindo-se à Área de Proteção Permanente (APP), especialmente ao estado precário da cerca na Avenida das Américas, e onde também se tem observado acampamentos clandestinos, restos de fogueiras e colchões, informou que não vêm sendo atendidos os pedidos encaminhados à Prefeitura para reparar a cerca. O Senhor Presidente acrescentou que havia levantado uma estimativa preliminar para renovar toda a cerca na divisa entre a Avenida das Américas e a Área de Proteção Permanente (APP), que montava ao valor de R\$ 700 mil. Entretanto, considerou que, além de não haver fundos disponíveis para obra desse vulto, a mesma estaria fora do âmbito da Associação. Mesmo assim, considerando a vulnerabilidade a que se expõe a Associação, foi aventada a possibilidade de se realizar a obra em parceria com o 31º BPM/RJ, o qual disporia de verbas específicas para cercamentos nessas situações, proposta esta, entretanto, ainda sem qualquer definição ou compromisso. Por fim, o Senhor Presidente informou que o assunto está sendo encaminhado e sobre o qual será dada uma posição na próxima assembleia.

Concluído o item e antes de encerrar a Assembleia, o Senhor Presidente informou sobre a notificação de cobrança municipal de débito da Associação, relativa à ocupação de área pública municipal, nos seguintes termos, que se transcreve:

NOTIFICAÇÃO DE DÉBITO Nº 0127/2023

A GERÊNCIA DE RECEITAS PATRIMONIAIS DA COORDENADORIA DE IMÓVEIS MUNICIPAIS,
no exercício regular de suas atribuições,

NOTIFICA

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DE PEDRA DE ITAÚNA, inscrita no CNPJ 30.114.813/0001-73, com endereço na **AV. LUIZ ARANHA, nº 10, Barra da Tijuca, Cep: 22793-810**, que, nos registros do Sistema de Informações Patrimoniais da Superintendência de Patrimônio Imobiliário do Município, consta débito relativo à cobrança pela ocupação do imóvel municipal objeto dos Processos Administrativos abaixo relacionados, no valor de **R\$ 2.740.360,15 (dois milhões, setecentos e quarenta mil, trezentos e sessenta reais e quinze centavos)**, correspondente a:

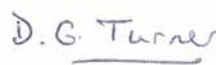
**A. Processo(s) de Remuneração(ões) Provisória(s)/Competência(s) vencida(s)
e não paga(s): 00/04/551.851/2018 => 00/2022, 02/2022 a 02/2023**

O Senhor Presidente acrescentou que a Associação deverá entrar imediatamente com recurso administrativo para reverter essa cobrança, bem como solicitar reunião de entendimento com a Prefeitura. Além disso, como informou, serão levantados os procedimentos adotados por outros condomínios para a mesma situação.

Encerramento – E nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente declarou encerrada a Assembleia, às 20h40, tendo mandado arquivar as procurações apresentadas na sede da Associação, junto com esta ata, que foi lavrada por este secretário, e que vai assinada por quem de direito.

Rio de Janeiro, 11 de abril de 2023.


Álvaro Simonini
Limbourg Adm
Secretário


D. G. Turner
David Graham Turner
Presidente



Registro Civil de Pessoas Jurídicas

Comarca da Capital do Rio de Janeiro
Rua México, 148, 3º andar, Centro

**CERTIFICO QUE O PRESENTE DOCUMENTO É UMA VIA ADICIONAL DA
AVERBAÇÃO FEITA SOB Nº. PROTOCOLO E DATA ABAIXO**

Matr. 093245-82071 - 1º adicional
202305111307440 07/06/2023

Emol: 52,95 Tributo: 20,81 Reemb: 1,05

Selo: EEFT19254 VHA

Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Verifique autenticidade em rcpj.rj.com.br ou pelo QRCode ao lado


Rodolfo P. de Moraes
Oficial



Lista de Presença na AGO de 11 de abril de 2023

LOTE	NOME		ASSINATURA
RNE 55	David Graham Turner		D. G. Turner
RLM 65	Ricardo Barbosa de Barros		
RLM 80	Ricardo Werneck		
RLM 120	Andréa Tavares Frias Sanábio		PR
RPS 25	Carlos Eduardo Pires		
RPS 60	José Carlos Felner		pp. Vandine Brandão
RPS 100	Sybelle da Costa Oliveira Ban		
RPS 130	Edmar Duarte Neves		
RBM 65	José Roberto Gonçalves		
RBM 175	Rogério Tostes Lima		
RBM 151	Murilo Muller		
RLP 200	Claudia Brandão Pereira		
RVM 40	Esperidião Medeiros Júnior		
RCP 15	Carlos Alberto D'Oliveira		
RCP 30	Antonio Badin		
RCP 115	Orlindo Elias Filho		
RCP 215	Ronaldo Machado de Vasconcelos		
M01	Ed. Mar de Itaúna	(Síndico – Gaspar Silveira)	P.P.
M01	Ed. Mar de Itaúna	(Subsíndico – Celso Fares)	
M02	Ed. Verdes Mares	(Síndico – Nicolas Borges)	
M02	Ed. Verdes Mares	(Subsíndico – em aberto)	
M03	Ed. Barra de Itaúna	(Síndico – Wellington Barbosa)	
M03	Ed. Barra de Itaúna	(Subsíndico – Marcus Venicius)	
M04	Ed. Lagoa de Itaúna	(Síndico – José Roberto)	
M04	Ed. Lagoa de Itaúna	(Subsíndico – Roberto Rodolfo)	
M05	Ed. Reserva de Itaúna	(Síndico – Cristiane Chianelo)	
M05	Ed. Reserva de Itaúna	(Subsíndico – Adriana Rabello)	
M06	Ed. Praia de Itaúna	(Síndico – Kleber Francisco)	
M06	Ed. Praia de Itaúna	(Subsíndico – Valéria Rodrigues)	
M07	Ed. Lagoa Azul	(Síndico – Reginaldo Luiz)	
M07	Ed. Lagoa Azul	(Subsíndico – Ana Paula)	P/P
M08	Ed. Itauna Gold	(Síndico – Djalma Costa)	
M08	Ed. Itauna Gold	(Subsíndico – Elídio de Brito)	

JCT

AMAPI**Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2022**

Os abaixo assinados, membros efetivos do Conselho Fiscal da Associação de Moradores e Amigos de Pedra de Itaúna (AMAPI), examinaram durante o ano de 2022 os balancetes mensais e a documentação auxiliar disponibilizados pela Diretoria. Também examinaram o balancete consolidado e o balanço patrimonial do ano de 2022 a serem apresentados na próxima AGO. Com base nos documentos examinados, nas análises efetuadas e nos esclarecimentos obtidos da Diretoria e da Administração, **o Conselho Fiscal opina que as contas estão em conformidade com as prescrições legais e refletem adequadamente a posição patrimonial, econômica e financeira da AMAPI, no período compreendido entre os meses de janeiro a dezembro de 2022, pelas quais razões recomenda a sua aprovação.**

O Conselho Fiscal é da opinião que os seguintes pontos merecem ser destacados para a AGO:

O resultado contábil do período foi negativo no valor de R\$ 724.300,09, por causa da baixa contábil de R\$1.106.190,30 resultante de ações de cobrança de cotas perdidas na justiça, o que foi parcialmente compensado pelo resultado operacional (custeio) positivo de R\$ 364.114,29.

A baixa de R\$1.106.190,30 refere-se às dívidas de 4 lotes que não pagaram as cotas desde 2010 em 2 casos e desde 2014 nos outros 2, alegando não serem associados à AMAPI. O histórico dos processos na justiça é complexo, com julgamentos divergentes, dentro de diretivas de tribunais superiores conflitantes, mas uma decisão no STF em 2021 (Tema 492), em favor de não associados antes de 2017, e subsequentemente refletida no cancelamento da Súmula 79 do TJRJ (que tinha um posicionamento oposto), resultou na perda do processo da AMAPI nos 2 casos de 2014, sem possibilidade de recurso e, conseqüentemente, de mais recursos nos 2 casos de 2010, que tinham sido julgados improcedentes anteriormente. A Diretoria decidiu reconhecer nas contas que os processos estão encerrados. Após consideração do histórico dos casos, os julgamentos e um parecer dos advogados envolvidos, o Conselho Fiscal é da opinião que o reconhecimento da perda é correto e essencial. Vale acrescentar que os 4 lotes estão com novos proprietários, 3 dos quais estão pagando as cotas desde a posse.

BALANCETE	Realizado 2022	Orçado 2022	Desvio R\$	Desvio %
RECEITAS	8.078.712,05	7.801.044,00	277.668,05	3,6%
DESPESAS				
1. ADMINISTRAÇÃO	612.078,66	644.328,00	-32.249,34	-5,0%
2. MANUTENÇÃO GERAL	1.671.016,44	1.643.904,00	27.112,44	1,6%
3. VIGILÂNCIA	3.427.793,45	3.317.616,00	110.177,45	3,3%
4. ESTAÇÃO TRAT ESGOTO (ETE)	440.923,68	499.776,00	-58.852,32	-11,8%
5. INTERFONIA	49.336,13	54.408,00	-5.071,87	-9,3%
6. JARDINS	726.707,61	796.200,00	-69.492,39	-8,7%
7. ATIVIDADES LAZER/CULTURAL	243.685,29	168.000,00	75.685,29	45,1%
8. CONTROLE VETORES	62.199,81	80.448,00	-18.248,19	-22,7%
9. IMPOSTOS/TAXAS/SEGUROS	404.322,62	401.952,00	2.370,62	0,6%
10. DESPESAS JURÍDICAS	55.980,47	48.000,00	7.980,47	16,6%
11. DESPESAS DIVERSAS	20.553,60	42.516,00	-21.962,40	-51,7%
TOTAL DESPESAS	7.714.597,76	7.697.148,00	17.449,76	0,2%
RESULTADO OPERACIONAL	364.114,29	103.896,00		



O resultado operacional foi positivo em R\$ 364.114,29, acima do orçamento de R\$ 103.896, aprovado na AGO de 20/12/2021, principalmente por causa de receitas mais altas.

As receitas do ano totalizaram R\$ 8.078.712,05, acima do orçado em R\$ 277.668,05, por causa de receitas não especificadas no orçamento: ingressos e patrocínios de eventos (R\$ 83.395,96), multas e juros recebidos de devedores (R\$ 53.559,01), contribuições da Escola Parque e do Office A3 pelo uso da ETE (R\$ 85.224,64), ressarcimentos pelo uso do Espaço Integrado (R\$ 26.470,00) e rendimentos de aplicações financeiras (R\$ 18.356,82). A cota custeio contabilizada durante o ano totalizou R\$ 7.801.042,80, em linha com o orçamento, embora este valor incluía R\$ 234.350,00 faturado mas não recebido durante o ano.

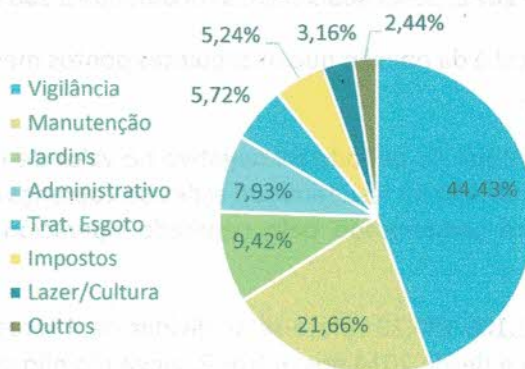
As despesas de custeio do ano totalizaram R\$ 7.714.597,76, apenas 0,2% (R\$ 17.449,76) acima do orçamento. As despesas com Vigilância, Manutenção Geral e Jardins representam mais de 75% das despesas totais. Em relação ao orçado, houve reduções na Administração (R\$ 32.249,34), nos custos diretos da ETE (R\$ 58.852,32), Jardins, com

menor retirada de lixo (R\$ 69.492,39), e Controle Vetores com redução na compra de defensivos (R\$ 18.248,19). Aumentos aconteceram principalmente nas áreas de Vigilância (R\$ 110.177,45) com maiores custos da terceirização decorrentes de variações nos serviços contratados e a substituição da Solidez pela Haganá; Manutenção Geral (R\$ 27.112,44), onde maiores compras de materiais e equipamentos foram compensadas em parte por uma redução nas despesas de pessoal, e Atividades Lazer/Cultural (R\$ 75.685,29). A maior parte deste aumento é o custo de eventos (R\$ 64.160,61), mas isto foi compensado pelas receitas de R\$ 83.395,96, mencionadas anteriormente; também na categoria de Lazer foram gastos R\$20.101,01 na nova quadra de vôlei/beach tênis, não prevista no orçamento.

Como consequência das atividades durante o ano, o saldo de caixa de R\$ 942.755,12 no início do ano subiu para R\$1.388.444,59 em 31/12/2022. Este aumento resultou numa melhoria no "disponível", que começou o ano negativo em R\$ 376.615,25 e terminou ainda negativo, mas no valor de R\$ 132.106,81. O "disponível" é o saldo de caixa após descontar todas as obrigações financeiras e os saldos dos Fundos de Reserva, Investimento, Ônibus e Lote 1. Sendo ainda negativo, não deixa espaço para novas iniciativas além das orçadas ou cobertas pelo Fundo de Investimento.

Saldo dos Fundos	2022	2021
Fundo de Investimento	R\$648.823,35	R\$332.371,77
Fundo de Reserva	R\$355.754,58	R\$297.995,53
Fundo de Ônibus	R\$15.744,28	R\$139.219,54
Fundo do Lote 1	R\$19.144,43	R\$10.338,58
Total	R\$1.039.466,64	R\$779.925,42

Despesas de Custeio



[Assinatura]
DGT

O Fundo de Investimento aumentou de R\$ 332.371,77 no final de 2021 para R\$ 648.823,35 em 31/12/2022. Cotas de investimento foram cobradas durante o ano, no total de R\$ 381.614,16. Houve também uma transferência de R\$ 100.000,00 do Fundo de ônibus, aprovada na AGE de 22/11/2022. As despesas totalizaram R\$ 197.629,20, gastas em 4 projetos. Foram R\$ 66.016,64 para terminar a iluminação das vias internas, resultando num custo total de R\$ 123.295,32 (orçado em R\$ 114.000) e três projetos em andamento: R\$ 55.610,00 na Reforma de Pisos e Alamedado da Quadra Poliesportiva/Tênis; R\$ 16.509,82 na Reforma Gradil Parcão; e R\$ 59.492,74 na Reforma P1. O saldo dos orçamentos destes três projetos é de R\$ 550.387,44, que compromete 85% do Fundo no final de 2022.

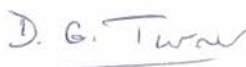
O Fundo de Reserva terminou o ano com saldo de R\$ 355.754,58 (R\$ 297.995,53 em 31/12/2021), o que representa 54,72% da cota de custeio do ano 2022 e 51,3% da nova cota de custeio mensal aprovada para 2023.

No Fundo de Ônibus, as receitas acompanharam bem as despesas no decorrer do ano, consistente com o Regulamento. O saldo do Fundo foi reduzido de R\$ 139.219,54 em 31/12/2021 para R\$ 15.744,28 em 31/12/2022, como consequência de três transferências: R\$ 25.154,26 para o Fundo de Reserva aprovada na AGE de 20/12/2021, R\$ 25.000,00 para o Fundo Lote 1 aprovado na AGE de 18/10/2022, e R\$ 100.000,00 para o fundo de Investimento, conforme determinada na AGE de 22/11/2022.

Devedores	2022	Qte	2021	Qte
Jurídico	R\$1.694.951,31	10	R\$2.587.658,87	15
Administrativo	R\$136.355,54	12	R\$194.131,91	18
Provisão	(R\$558.604,79)		(R\$552.451,19)	
Total	R\$1.272.702,06	22	R\$2.229.339,59	33

As receitas a receber no balanço patrimonial caíram de R\$ 2.229.339,59 em 31/12/2021 para R\$ 1.272.702,06 em 31/12/2022, principalmente por causa da baixa dos 4 lotes comentada anteriormente. No final do ano, após a baixa contábil, havia 22 devedores, dos quais 10 na justiça, sendo que 5 continuam sem pagar nenhuma cota durante o ano, elevando a dívida em R\$32.059,40 em cada caso. No administrativo, 8 deviam apenas o último mês e 2 com acordos sendo cumpridos.

Rio de Janeiro, 23 de março de 2023



David Graham Turner (Presidente)


Mauro José Nobre e Castro
Rogério Tostes Lima

