

Rio de Janeiro, 8 de novembro de 2022

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Convidamos os Srs. Membros da Assembleia Geral da **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DE PEDRA DE ITAÚNA**, para na data, hora e local abaixo indicados, deliberarem sobre a seguinte pauta:

DATA: 22/11/2022 – terça-feira

HORA: 19:00H

LOCAL: Espaço Integrado Itaúna

ASSUNTOS:

1. **Deliberar sobre as propostas da Construção Civil da nova Portaria 1**
2. **Deliberar sobre o Sistema de Controle de Acesso da nova Portaria 1;**
3. **Deliberar sobre a destinação do Fundo de ônibus.**

Lembramos que são membros votantes da Assembleia Geral os 17 (dezessete) representantes Unifamiliares e os 02 (dois) representantes de cada lote Multifamiliar, e que os membros da Assembleia podem fazer-se representar por procuração, cujo modelo segue em anexo.

Nos termos estatutários é imprescindível ao associado estar quite com as obrigações sociais para participar das Assembleias dessa Associação.

Atenciosamente,



DIRETOR PRESIDENTE
ESPERIDIÃO MEDEIROS JUNIOR

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO PEDRA DE ITAÚNA

Av. Luiz Aranha, 10 – Barra da Tijuca – RJ – CEP: 22793-810

Tel: 2127-5863 / 2127-5518 – CNPJ: 30.114.813/0001-73

www.pedradeitauna.org.br

*Ata da Assembleia Geral Extraordinária (A.G.E.) da
ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DE PEDRA DE ITAÚNA,
realizada em 22 de novembro de 2022.*

No dia 22 de novembro de 2022, às 19h00, em segunda e última chamada, com a presença de 20 (vinte) Membros da Assembleia Geral da Associação – correspondente ao *quorum* de 61% dos representantes –, que assinaram a lista de presença – compreendendo as unidades: B02 (RNE 55), C03 (RLM 65), B14 (RLM 80), B12 (RLM 120, p.p.), C12 (RPS 60), C08 (RPS 130), F09 (RBM 65, p.p.), F04 (RBM 175), H02 (RLP 200), I11 (RVM 40), I18 (RCP 115, p.p.), M01 (EMI Síndico), M01 (EMI Subsíndico, p.p.), M02 (EVM Subsíndico), M04 (ELI Síndico), M05 (ERI Subsíndico), M06 (EPI Síndico), M07 (ELA Síndico), M07 (ELA Subsíndico, p.p.), M08 (EIG Síndico) –, reunidos no salão do Espaço Integrado Itaúna, foi instalada a Assembleia Geral Extraordinária pelo Presidente da Associação Sr. *Esperidião Elpídio de Medeiros Júnior* (RVM 40), que também a presidiu, e que foi secretariada pelo Sr. *Alvaro Simonini*, da LIMBOURG Administração e Contabilidade.

Após examinar o *quorum* e conferir as procurações apresentadas, o Senhor Presidente deu início aos trabalhos procedendo à leitura sumária do Edital de Convocação, datado de 8 de novembro de 2022, passando a tratar dos itens da Ordem do Dia, a saber:

1. *Deliberar sobre as propostas da Construção Civil da nova Portaria 1;*
2. *Deliberar sobre o Sistema de Controle de Acesso da nova Portaria 1;*
3. *Deliberar sobre a destinação do Fundo de Ônibus.*

✎ **1- Deliberar sobre as propostas da Construção Civil da nova Portaria 1** – O Senhor Presidente iniciou o tópico apresentando um panorama geral sobre o projeto da reforma da Portaria 1, que, como enfatizou, tinha como objetivo criar 3 faixas de entrada de veículos e uma saída para a Avenida das Américas, na mesma Av. Luiz Aranha, bem como implantar um sistema moderno e seguro de acesso de pessoas e veículos. Cabia examinar e discutir as propostas que foram colhidas no período pela Comissão Especial junto às empresas de engenharia certificadas para a execução da obra. Lembrou que o projeto se subordinava às normas viárias da Prefeitura, especialmente quanto à área disponível de utilização e de reforma. Mencionou, por último, a fonte de recurso a partir da apropriação da verba a ser transferida do Fundo de Ônibus. Em seguida, passou a palavra à Sr.^a Claudia Brandão (H02 – RLP 200), Diretora de Comunicação e Mídia, para auxiliar na exposição de todo o detalhamento de etapas e opções que foram examinados no período pela Comissão Especial de estudo da Reforma da Portaria 1. A Sr.^a Claudia passou a apresentar o trabalho desenvolvido pela Comissão, tendo destacado que haviam sido examinadas as etapas do projeto, tanto da construção civil quanto do sistema de acesso. Sobre a verba disponível no Fundo de Investimento disse que o saldo disponível era de R\$ 440 mil, já abatidos os empenhos para as obras das quadras esportivas e gradil do Parcão que foram definidos na Assembleia anterior, conforme Quadro 1 abaixo.

Quadro 1

Obras Aprovadas na AGE de 22/10/22 e Posição do Fundo de Investimento		
Posição das Verbas	Verba Aprovada	Valor Final Realizado
1. Reforma das quadras	115.000,00	105.970,00
2. Reforma do Gradil do Parcão	30.000,00	26.068,00
Total (R\$)	145.000,00	132.038,00
Saldo do Fundo de Investimento		
Set/22	572.308,15	
nov/22	440.270,15	

Esclareceu que a Comissão examinou as propostas dos fornecedores quanto às etapas e especificações da execução física estrutural da obra, tendo destacado: a) Fundações; b) Pórtico em estrutura metálica; c) Cobertura em ACM; e d) Infraestrutura para cabeamento (Quadro 2). Para a sondagem do terreno, não contemplada nos orçamentos de execução total, foram colhidas propostas de orçamentos, tendo sido destacada a proposta da Souza Solo, no valor de R\$ 2,5 mil. No que tange aos orçamentos apresentados para execução total da obra do projeto físico, na modalidade de “obra fechada”, foi destacada a proposta da Prática Engenharia, no valor R\$ 531.186,58, mais em conta do que as demais, observada também a posição da empresa no mercado. Na forma alternativa de contratação de fornecedores distintos para as etapas da obra foi demonstrada a possibilidade de execução no valor de R\$ 434.500,00, o que, em tese, representaria uma economia prospectiva de R\$ 96.686,58, em face da proposta da própria Prática Engenharia, acima mencionada.

Quadro 2

Resumo das Propostas das Empresas para as Obras	
1. Fundações	15.000,00
2. Pórtico - Estrutura metálica (menor valor)	156.000,00
3. Toda a Infraestrutura (cabeamento, calçamento, demolição antigo pórtico, etc)	263.500,00
Total (R\$)	434.500,00
Obra total com uma empresa	531.186,58
Diferença (economia projetada)	96.686,58

Foram apresentadas, subsequentemente, as obras adicionais que seriam necessárias e oportunas, consistindo em: a) Reforma das salas das porteiras – R\$ 10 mil; b) Novo refeitório para vigilantes - R\$ 25 mil; e c) Obras viárias para adequar o trânsito – R\$ 25 mil. Foi ainda considerada uma verba adicional para contingências, totalizando, para o conjunto das obras adicionais, o valor de R\$ 100 mil. O custo total proposto para a realização da obra civil do novo pórtico da Portaria 1 importa em R\$ 537 mil, conforme resumo constante do Quadro 3.

Quadro 3

Resumo Proposto para as Obras	
1. Sondagem	2.500,00
2. Somatório construção separada	434.500,00
3. Obras adicionais	100.000,00
Total (R\$)	537.000,00

Em seguida, com relação às duas cores alternativas apresentadas para o *layout* e *design* do pórtico, na parte do pilar e estrutura, foi inicialmente escolhida a cor preta e não a branca, mas, em seguida, sugerida ainda o cinza escuro, uma vez que a cor preta, como observado, poderia apresentar rápido desgaste na limpeza periódica e manutenção. O Senhor Presidente disse que será solicitada a versão do projeto 3D na cor cinza escuro para avaliação pela Comissão Especial. Outra questão levantada se referia à supervisão em vista do gerenciamento das etapas da obra estrutural, que teria que ser realizada internamente ou com auxílio de um engenheiro contratado. O Senhor Presidente acrescentou que a Comissão Especial deverá apresentar relatórios periódicos até a finalização das obras aprovadas, devendo haver um esforço contínuo nas negociações em andamento, no sentido da redução dos custos, bem como na adequação dos projetos. Acrescentou que foi estimado o prazo de 90 dias, a partir de janeiro próximo, para a execução da obra do Pórtico. Em seguida, **após debate plenário, em votação, foi aprovado, sem oposição, o montante de R\$ 537 mil para a obra civil da nova Portaria 1, de acordo com o Quadro 3, compreendendo as etapas de sondagem, construção e obras adicionais, com recursos do Fundo de Investimento.**

2 - Deliberar sobre o Sistema de Controle de Acesso da nova Portaria 1 – Em seguida,

abordando o item subsequente para tratar do controle de acesso e tecnologia, foram apresentadas pela Sr.^a Claudia as principais diretrizes da Comissão Especial para a modernização proposta, quais sejam, as cancelas CAMI de alto fluxo com sensor de LED, as câmeras de leitura de placas LPR - que facilitam a integração de dados com outros sistemas -, o leitor facial de 50 mil faces e a catraca com abertura PNE, especializada também para pessoas com limitações especiais, facilitando ainda a passagem de carrinhos de bebê e bicicletas. Para esse projeto será adotada uma transição programada no âmbito da automação global do acesso. Em seguida, informou que, das 16 empresas consultadas pela Comissão Especial para o fornecimento de equipamentos e sistemas de segurança dentro dos parâmetros exigidos pela AMAPI, apenas 6 apresentaram propostas na modalidade de venda de equipamentos e 2 fornecedores para aluguel do sistema, sendo esta última a modalidade recomendada pela Comissão Especial, pelas seguintes razões que foram enunciadas: a) evitar cota extraordinária para a aquisição de equipamentos; b) evitar provisionamento de caixa para aquisição de novos equipamentos no prazo de 2 anos, por conta da alta depreciação de itens de tecnologia; e c) propiciar maior controle do fluxo de caixa, uma vez que a mão de obra e peças de manutenção estariam inclusas no contrato mensal. Na sequência, respondendo a indagações do plenário, esclareceu que, na eventualidade de pane, será possível a reversão ao controle manual até o restabelecimento do sistema. Sobre a eventual falta de energia foi aventada a hipótese de aquisição de gerador próprio, em seguida desconsiderada em razão do baixo índice de ocorrência dessas interrupções. Em seguida, foram apresentadas as propostas das duas empresas que ofereceram a modalidade de aluguel: a Veolink e a Vertec (Quadro 4).

Quadro 4

Propostas de Aluguel dos Equipamentos (Contrato de 36 meses)		
Empresa	Valor Mensal (R\$)	Instalação (taxa única)
Veolink	51.534,74	Isenção
Vertec	15.575,00	8.800,00

Das propostas apresentadas foi indicada a empresa Vertec, com o valor mensal de R\$ 15.575,00 para a locação dos equipamentos do sistema de acesso, com manutenção e troca de peças inclusas e prazo de atendimento de até 48, 24 e 8 horas, dependendo da categoria do chamado. Foi considerado também o cancelamento do contrato atual de manutenção com a Sigschindler, o que, a rigor, representa um aumento real de comprometimento mensal de R\$ 6.775,99, conforme o Quadro 5.

Quadro 5

Dados financeiros considerados na modalidade de aluguel de equipamentos (R\$)	
Comprometimento mensal com aluguel de equipamentos	15.575,00
Contrato de manutenção da Sigschindler atual	8.800,00
Aumento real do comprometimento mensal na decisão por aluguel	6.775,00

Concluídos os debates, em votação, foi aprovada, sem oposição, a contratação da empresa VERTEC, no valor de R\$ 15.575,00, para a locação dos equipamentos do sistema de acesso, com manutenção e troca de peças inclusas, devendo o valor do custo de instalação ser debitado do Fundo de Investimento.

3 - Deliberar sobre a destinação do Fundo de Ônibus – Abordando o item, o Senhor Presidente disse que, acatando as recomendações da Comissão Especial de Obra, especialmente no sentido de não gerar ônus por via de novos recolhimentos, propôs a transferência do montante de R\$ 100 mil do Fundo de Ônibus para o Fundo de Investimento, para fazer face, ainda que parcialmente, ao novo projeto aprovado. No ensejo, o Sr. David Graham Turner – B02 (RNE 55) chamou a atenção

para o fato de o Fundo de Ônibus ter regulamento próprio, com objetivo específico e estabelece o rateio de custos pela divisão igual entre todas as unidades residenciais, que é diferente do critério de rateio da contribuição de custeio, bem como de outros fundos, inclusive do Fundo de Investimento, regulado diretamente pelo Estatuto da Associação, com maior peso para unidades unifamiliares. Desta maneira, a transferência de recursos do Fundo de Ônibus para o Fundo de Investimento resulta em financiar as despesas deste último com proporções diferentes das previstas originalmente. Lembrou também que o conceito do Regulamento de Transporte é de adequar as receitas às despesas e não de acumular saldo expressivo, como tem ocorrido atualmente. Nesse sentido, acrescentou que o Conselho Fiscal, considerando a importância do projeto da Reforma da Portaria 1 para todos os moradores da AMAPI, bem como a atual escassez de recursos de outras fontes e, ainda, que a Assembleia, ciente dos fatos expostos, é soberana para determinar o uso do Fundo de Ônibus, se pronuncia a favor da transferência de R\$ 100 mil deste Fundo para o Fundo de Investimento, mantendo no primeiro apenas um saldo operacional. Em seguida, **em votação, foi aprovada, sem oposição, a transferência do montante de R\$ 100 mil do Fundo de Ônibus para o Fundo de Investimento.**

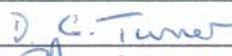
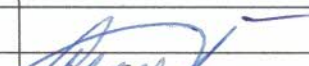
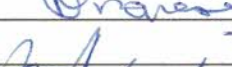
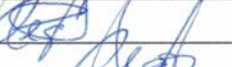
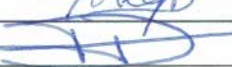
Antes de encerrar a sua participação, e a título de assuntos gerais, a Sr.^a Cláudia sugeriu um projeto para definir os nomes dos locais internos do espaço da Associação, para uniformizar e facilitar as referências internas, inclusive, valorizando os próprios locais a partir das suas características mais próprias. Nesse sentido, sugeriu a designação por característica de localização, de flora ou de outra natureza, inclusive as referências relativas à trajetória do sol, tais como, nascente e poente.

Encerramento – E nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente declarou encerrada a Assembleia, às 20h15, 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, 22 de novembro de 2022.


Álvaro Simonini
Limbourg Adm
Secretário
Esperidião Elpídio de Medeiros Júnior
Presidente

Lista de Presença na AGE de 22 de novembro de 2022

LOTE	NOME		ASSINATURA
RNE 55	David Graham Turner		
RLM 65	Ricardo Barbosa de Barros		
RLM 80	Ricardo Werneck		
RLM 120	Andréa Tavares Frias Sanábio		
RPS 25	Carlos Eduardo Pires		
RPS 100	Sybelle da Costa Oliveira Ban		
RPS 130	Edmar Duarte Neves		
RBM 65	José Roberto Gonçalves		
RBM 175	Rogério Tostes Lima		
RLP 30	Adriano dos Santos Alves		
RLP 200	Claudia Brandão Pereira		
RVM 40	Esperidião Medeiros Júnior		
RCP 15	Carlos Alberto D'Oliveira		
RCP 30	Antonio Badin		
RCP 95 ^{RPS 95}	Rodrigo Ayres Martins		
RCP 115	Orlindo Elias Filho		
RCP 215	Ronaldo Machado de Vasconcelos		
M01	Ed. Mar de Itaúna	(Síndico – Gaspar Silveira)	
M01	Ed. Mar de Itaúna	(Subsíndico – Celso Fares)	
M02	Ed. Verdes Mares	(Síndico – Julio Cesar)	
M02	Ed. Verdes Mares	(Subsíndico – James Dezouart)	
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)	
M08	Ed. Itauna Gold	(Síndico – Djalma Costa)	
M08	Ed. Itauna Gold	(Subsíndico – Elídio de Brito)	

