

Rio de Janeiro, 07 de Abril de 2025

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
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: 24/04/2025 – quinta-feira

HORÁRIO: 19:00h

LOCAL: Espaço Integrado Itaúna

ASSUNTOS:

1. Aprovação das contas do exercício de 2024;
2. Eleição da Diretoria e Conselho Fiscal para o período de 2025 a 2027 em cumprimento ao disposto no art. 35 do Estatuto Social;
3. Deliberar e definir medidas a serem tomadas sobre o cercamento da APA, no entorno do Pedra de Itaúna;
4. Informações sobre o andamento do Processo Administrativo GABPRO2024/00727 referente à cobrança de taxa de utilização de áreas públicas.

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

Lista de Presença na AGO de 24 de abril de 2025

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		
RPS 25	Carlos Eduardo Pires		
RPS 60	Claudia Brandão Pereira		
RPS 105	Adriana Barbosa de Barros		Adriana Barbosa de Barros
RPS 130	Edmar Duarte Neves		
RBM 65	José Roberto Gonçalves		
RBM 175	Rogério Tostes Lima		
RBM 241	Luiz Eduardo Gapanowicz		
RLP 200	Claudia Brandão Pereira		
RVM 40	Esperidião Medeiros Júnior		
RCP 15	Carlos Alberto D'Oliveira		
RCP 115	Claudia Viana da Rosa e Silva		
RLP 60	Douglas Pereira Giannini		
RLP 200	José Carlos da Silva Felner		
M01	Ed. Mar de Itaúna	(Síndico - Gaspar Silveira)	
M01	Ed. Mar de Itaúna	(Subsíndico - Celso Fares)	
M02	Ed. Verdes Mares	(Síndico - Diego Rosas)	
M02	Ed. Verdes Mares	(Subsíndico - Wagner Gusmão)	
M03	Ed. Barra de Itaúna	(Síndico - Wellington Barbosa)	
M03	Ed. Barra de Itaúna	(Subsíndico - Marcus Venicius)	
M04	Ed. Lagoa de Itaúna	(Síndico - Roberto Rodolfo)	
M04	Ed. Lagoa de Itaúna	(Subsíndico - José Roberto)	
M05	Ed. Reserva de Itaúna	(Síndico - Cristiane Chianello)	
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) PP	
M08	Ed. Itauna Gold	(Síndico - Djalma Costa)	
M08	Ed. Itauna Gold	(Subsíndico - Elídio de Brito)	






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 24 de abril de 2025.*

No dia 24 de abril de 2025, às 19h00, em chamada única, com a presença de 26 (vinte e seis) membros da Assembleia Geral da Associação – correspondente ao quorum de 76% dos representantes, que assinaram a lista de presença – compreendendo as unidades: B02 (RNE 55), B12 (RLM 120, p.p.), B14 (RLM 80), C03 (RLM 65), C08 (RPS 130), C12 (RPS 60), D01 (RPS 25, p.p.), D05 (RPS 105), F01 (RBM 241), F04 (RBM 175), F09 (RBM 65), H02 (RLP 200), H10 (RLP 60), I11 (RVM 40), I13 (RCP 15), I18 (RCP 115), EMI (Síndico), EVM (Síndico), EVM (Subsíndico), EBI (Síndico), ERI (Síndico), ERI (Subsíndico), EPI (Síndico), ELA (Síndico), ELA (Subsíndico, p.p.), 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 Elpídio de Medeiros Junior (I11), tendo sido eleito para presidi-la o Presidente do Conselho Fiscal Senhor David Graham Turner (B02 - RNE 55) e, ainda, para Secretário, o Sr. Alvaro Simonini, da LIMBOURG Administração e Contabilidade.

Após examinar o quorum e conferir as procurações apresentadas, o Sr. David Turner deu início aos trabalhos, tendo feito a leitura sumária do Edital de Convocação, datado de 8 de abril de 2025, passando em seguida aos itens constantes da Ordem do Dia, a saber:

1. *Aprovação das contas do Exercício de 2024;*
2. *Eleição da Diretoria e Conselho Fiscal para período de 2025 a 2027, em cumprimento ao disposto no art. 35 do Estatuto Social;*
3. *Deliberar e definir medidas a serem tomadas sobre o cercamento da APA no entorno do Pedra de Itaúna;*
4. *Informações sobre o andamento do Processo Administrativo GABPRO2024/0027 referente à cobrança de taxa de utilização de áreas públicas.*

➤ **1 - Aprovação das contas do Exercício de 2024** – Na qualidade de Presidente do Conselho Fiscal, o Sr. David Graham Turner (B02 - RNE 55) deu início à sua exposição 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 apresentada no transcurso do Exercício, bem como do Balanço Anual de 2024, coletados ainda esclarecimentos adicionais da Administração e da Diretoria, 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 apresentava também importantes destaques analíticos para o esclarecimento de todos os representantes sobre os resultados financeiros, em seguida apresentados com apoio gráfico, para a mais ampla participação geral, como segue:

- i. O resultado contábil do período apresentou resultado negativo no montante de R\$ 323.424,49, por causa do operacional (custeio) negativo de R\$ 481.950,33,
- ii. O resultado não operacional foi positivo, com valor de R\$ 158.525,84, principalmente por causa do repasse de R\$ 160.990,00 do Fundo de Investimento para a compra da nova caminhonete.
- iii. O resultado operacional (custeio) apresentou resultado negativo de R\$ 481.950,33, maior do que o orçamento, aprovado na AGO, de 12/12/2023, de R\$ 63.300,00 negativos.
- iv. Tanto as receitas quanto as despesas ficaram acima do orçado, conforme resumido a seguir:
- v. As receitas do custeio no ano totalizaram R\$ 9.179.433,43, acima do orçado em R\$ 468.021,43, por causa das receitas não especificadas no orçamento, principalmente: a) restituição de INSS (R\$ 177.371,99), b) cotas da Escola Parque e do Office A3 pelo uso da ETE (R\$ 90.201,29), c) multas e juros recebidos de devedores (total R\$ 54.773,83), d) rendimentos financeiros (R\$ 34.184,21), e) receitas da festa julina e outros eventos sociais (R\$ 66.397,84) e f) ressarcimentos pelo uso do Espaço Integrado (R\$ 31.282,00). A cota de custeio contabilizada durante o ano totalizou R\$ 8.711.412, em linha com o orçamento, mas, como observado, este valor incluía o montante de R\$ 288.897,08 não recebidos, durante o ano.
- vi. Abordando o resultado das despesas de custeio, destacou que estas totalizaram R\$ 9.661.393,76, ou seja, 10,1% acima do orçamento de R\$ 8.774.712,00, em face das seguintes considerações: a) o orçamento aprovado não refletia plenamente as atividades e mudanças efetivadas na última parte de 2023, principalmente na Vigilância (aumento de efetivo da Haganá e no CFTV) e ficava apenas 0,56% acima do realizado em 2023, sem espaço para ajustes de

 DGT W.



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



inflação e dissídios; b) os projetos das novas portarias e, mais ainda, geometria, embora aprovados no Fundo de Investimento, tiveram impacto nas despesas de Manutenção (Pessoal e Materiais) e Comunicação (Sinalização); c) na ETE, altos custos da manutenção e dos reparos dos equipamentos e maior custo de energia; d) nos Jardins, um erro no orçamento do valor do contrato com Maria Saucha e aumento nos insumos; e) manutenção e reparos em várias facilidades de lazer; f) provisão de devedores duvidosos relativa a 2 lotes na justiça, não orçada, mas necessária como resultado de uma análise dos processos no fim de 2023.

Balancete Operacional de Receita e Custeio de 2024

BALANCETE OPERACIONAL (CUSTEIO)	ORÇADO 2024	REALIZADO 2024	Varição (Orçado- Realizado)	Orçado / Realizado (%)
I - RECEITA	8.711.412	9.179.433	468.021	-5,4%
II - DESPESA				
1 Administração	687.624	689.170	- 1.546	-0,2%
2 Manutenção Geral	1.898.232	2.059.664	- 161.432	-7,8%
3 Vigilância	4.000.560	4.450.169	- 449.609	-10,1%
4 Estação de Esgoto ETE	466.692	541.770	- 75.078	-13,9%
5 Interfonia	54.192	52.180	2.012	3,9%
6 Jardins	788.580	870.642	- 82.062	-9,4%
7 Atividade Lazer/Cultural	98.220	138.762	- 40.542	-29,2%
8 Controle Vetores	77.052	76.383	669	0,9%
9 Impostos/Taxas/Seguros	479.160	450.213	28.947	6,4%
10 Despesas Jurídicas	54.000	53.375	625	1,2%
11 Despesas Diversas	14.400	88.728	- 74.328	-53,8%
12 Comunicação & Mídia	156.000	190.328	- 34.328	-18,0%
Total da Despesa	8.774.712	9.661.384	- 886.672	-9,2%

vii. Sobre o Caixa no período, destacou que, como consequência das atividades durante o ano houve redução expressiva do saldo, que contabilizava R\$ 1.569.675,69 no início caiu do ano, tendo-se reduzido para R\$ 963.813,05 no final do exercício. Como consequência, o disponível contábil de R\$ 200.997,08, no início do ano, ficou negativo em R\$ 286.539,86 em 31/12/2024. Para amplo esclarecimento, disse que o “disponível” é o saldo de caixa livre após descontar as obrigações financeiras, os Fundos de Reserva, de Investimento, de Ônibus/Balsa e do Lote 1. O valor negativo indica que a AMAPI não tem espaço para novas iniciativas além das orçadas ou cobertas pelo Fundo de Investimento e, portanto, será necessário forte controle de despesas no presente Exercício de 2025.

Lembrou, em seguida, que a AMAPI tem um passivo em relação ao uso do Espaço Público, conforme destacado em assembleias anteriores. O valor da última cobrança da Prefeitura, com data de 16/7/2022, é de R\$ 2.028.205,79, atualmente congelado durante negociações e sem prazo de resolução. Esclareceu que, por causa da incerteza sobre o resultado das negociações, este passivo não é refletido no balanço patrimonial de 31/12/2023.

Dando continuidade à sua exposição analítica, o Sr. David mencionou os saldos gerais dos Fundos da AMAPI, considerando: a) o Fundo de Investimento caiu de R\$ 344.087,89, no final de 2023, para R\$ 102.731,87, em 31/12/2024; b) as cotas de investimento foram cobradas durante o ano, no total de R\$ 428.928,60; e c) as despesas totalizaram R\$ 692.875,92, gastas em 5 projetos, todos encerrados, como demonstrados abaixo. Observou que o valor aprovado na AGE de 11/03/2024 foi corrigido para R\$ 161.790,00 em comunicação eletrônica aos representantes. Continuando, sobre os saldos dos Fundos, acrescentou ainda que: a) O Fundo de Reserva terminou o ano com saldo de R\$ 435.415,17 (R\$ 396.887,76, em 31/12/2023), o que representa 53,9% da nova cota de custeio mensal aprovada para 2025, sendo um pouco acima do mínimo especificado no Estatuto; b) o Fundo de Ônibus e Balsa terminou o ano zerado no balanço patrimonial, igual ao ano anterior. Este resultado resulta do adiantamento do valor de R\$ 28.250,63 do Custeio, significando, a rigor, que o Fundo é deficitário neste valor, conforme demonstrativo VIII do Balancete Contábil. O déficit diminuiu progressivamente no decorrer de 2024, de R\$ 80.583,00, em 31/12/2023, devendo-se observar que o correto seria zerar o déficit durante 2025, para cumprir o equilíbrio previsto no Regulamento.

Prosseguindo, o Sr. David esclareceu que as Receitas a Receber no balanço patrimonial aumentaram de R\$ 965.778,21, em 31/12/2023, para R\$ 982.740,66, em 31/12/2024, tendo acrescentado que houve um aumento de 2 casos na justiça, com a resolução de um processo antigo, mais 3 proprietários que entraram na justiça para

[Assinatura] DG



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



contestar a obrigação de serem associados. Dos 13 casos: a) 6 não pagaram nenhuma cota em 2024; b) 2 desistiram de pagar durante o ano; e c) 5 estão pagando as cotas atuais, mas a dívida dos proprietários anteriores está sujeita a processos em andamento. Dos 21 casos no Administrativo, apenas 3 deviam mais de 2 meses no final do ano – estes três com acordos que estavam sendo parcialmente cumpridos. A provisão de devedores duvidosos refere-se a três casos na Justiça em que as probabilidades de recuperação são consideradas baixas, baseado nas avaliações dos advogados; a provisão foi aumentada em 2024 em 2 destes casos pelas cotas não pagas durante 2024 (V. tabela).

Receitas a Receber

Devedores	2023 (R\$)	Quant.	2024 (R\$)	Quant.
Jurídico	1.516.028,50	11	1.641.137,87	13
Administrativo	131.618,87	20	97.799,95	21
Provisão	- 681.869,16		- 756.197,16	
Total	965.778,21	31	982.740,66	34

Em seguida, concluídos os debates e as diversas considerações, em votação, as contas do Exercício de 2024 foram aprovadas, sem oposição.

2 - Eleições da Diretoria e Conselho Fiscal para o período de 2025 a 2027, em cumprimento ao disposto no art. 35º do Estatuto Social – Abordando o item, o Senhor Presidente informou que havia uma única chapa apresentada (Chapa Pedra Unida 2025-2027) para a Diretoria, bem como também uma única para a composição do Conselho Fiscal da Associação, a saber: **Chapa Diretoria**: a) Presidente da Associação: Claudia Brandão Pereira (C12 RPS 60) e Vice-Presidente: Esperidião Elpídio de Medeiros Júnior (I11 RVM 40); b) Para o **Conselho Fiscal**: a) **titulares**: David Turner (RNE 55), Mauro José Nobre e Castro (ELA 1501) e Rogério Tostes Lima (RBM 175) e b) **suplentes**: Sidney Barbosa (EBI 305), José Ferreira Júnior (RCP 135) e Kleber Francisco da Silva (EPI 1703).

Em seguida, o Senhor Presidente passou a palavra para a Sr.^a Claudia Brandão, a qual, em face dos desafios e da complexidade das responsabilidades, se propunha a aproveitar ao máximo o conhecimento e a experiência da atual Diretoria. Por esta razão, tinha pedido ao Sr. Esperidião que aceitasse a Vice-Presidência, de modo que pudesse capitalizar a experiência conjunta em vários projetos, alguns ainda em andamento, inclusive representações junto à Prefeitura que continuariam durante o novo mandato. Acrescentou que, pelas mesmas razões, os atuais diretores foram convidados a continuar nos cargos, para evitar qualquer solução de continuidade dos projetos em andamento, havendo apenas duas alterações: a Diretoria de Comunicação, a ser ocupada pela Sr.^a Cristiana Rausis, e a Diretoria Administrativo-Financeira, pelo Sr.^a Maurício Medina (ERI 1.603). O Sr. Maurício será auxiliado durante os primeiros dois meses pelo atual Diretor, Sr. Sidney Barbosa, para viabilizar a transição administrativa e financeira da Associação.

Na oportunidade, o Senhor Presidente da Associação agradeceu a todos os que colaboraram com a sua gestão no sentido de melhor servir aos associados, com dedicação e zelo no atendimento às demandas da Associação. Também, pelo empenho nos diversos processos administrativos junto à fiscalização municipal do meio ambiente e de proteção e segurança da Associação, o Senhor Presidente agradeceu de forma muito especial à Sr.^a Claudia Brandão, o que motivou uma salva de palmas do plenário.

Em seguida, aberta a votação plenária, foram eleitos, por unanimidade, com mandatos de 2 (dois) anos, para o período de gestão de 01 de Maio de 2025 a 30 de Abril de 2027, e imediatamente empossados:

- **Diretora Presidente – Claudia Brandão Pereira** (C12 RPS 60), brasileira, casada, publicitária, inscrita no CPF sob o nº 852.039.397-72, portadora do registro de identidade nº 05678107-3 - DETRAN/RJ, residente na Rua Por do Sol, nº 60, Barra da Tijuca, CEP 22793-460, Rio de Janeiro, RJ.
- **Diretor Vice-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 Verdes Matas, nº 40, Barra da Tijuca, CEP 22793-410, Rio de Janeiro, RJ;

[Assinatura] DGT d.



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



Na sequência, o Senhor Presidente procedeu à eleição do Conselho Fiscal, tendo sido eleitos, por unanimidade, com mandatos de 2 (dois), também imediatamente empossados: a) *titulares*: David Turner (B02 - RNE 55), Mauro José Nobre e Castro (ELA 1501) e Rogério Tostes Lima (F04 - RBM 175) e b) *suplentes*: Sidney Barbosa (EBI 305), José Geraldo Ferreira Júnior (I19 - RCP 135) e Kleber Francisco da Silva (EPI 1703). Todos os eleitos declararam não haver impedimento legal para exercerem a administração nos termos do Art. 1.011 § 1º CC/02.

➤ **3 - Deliberar e definir medidas a serem tomadas sobre o cercamento da APA no entorno do Pedra de Itaúna** – Abordando o item, o Senhor Presidente solicitou à Sr.^a Claudia Brandão (C12 RPS 60) que apresentasse a situação atual do projeto da Associação para o cercamento da APA/APP (Área de Proteção Permanente) no entorno de Pedra de Itaúna, que dependia de formalização junto à esfera municipal. A Senhora Claudia informou que o processo foi finalmente aberto, estando atualmente em fase de avaliação, e pode ser acompanhado a partir do código GAB-PRO-2024/00727, no site municipal *processo.rio*. Disse, em seguida, que seria necessário aguardar o prazo de dois meses, aproximadamente, até que se pudesse alcançar uma posição conclusiva do processo. Entretanto, na eventualidade de a Prefeitura não se manifestar de forma adequada dentro deste período, mas considerando que se trata de uma questão de segurança urgente, será necessário obter uma licença para a Associação fazer toda a obra na extensão prevista de 780 m, inclusive com o manejo de árvores que for necessário. A obra apresentava até a presente data os seguintes orçamentos:

Orçamento para o Cercamento APP	RPB	Pinto	AMAPI
1. Completo			
Viga baldrame e Gradil	996.441,00	907.200,00	
2. Apenas Gradil			300.000,00

De uma forma geral, a situação dada implica indagações complexas a serem enfrentadas para a busca do melhor resultado para a Associação, entre as quais foram expostas as seguintes: 1. Qual o tempo máximo para se aguardar um acordo?; 2. Quando optar diretamente pelo Plano B, buscando a licença de obra e iniciando a sua execução? 3. Qual o teto de gasto aprovado para a obra completa? Em seguida, foi considerado que, para o caso do orçamento do gradil previsto pela própria AMAPI contava-se com o Fundo de Investimento no valor atual de R\$ 300 mil. Na eventualidade de a Associação realizar a obra completa, seria necessário avaliar a fonte dos recursos.

➤ **4 - Informações sobre o andamento do Processo Administrativo GABPRO2024/0027 referente à cobrança de taxa de utilização de áreas públicas** – Abordando o item derradeiro da pauta, o Senhor Presidente da Associação explicou que o assunto, já tratado nas diretrizes anteriores, continua sendo um processo administrativo na municipalidade em andamento, com várias reuniões em que foram apresentadas informações sobre a área da Associação, as instalações funcionais, os gastos de preservação e proteção ambiental, inclusive um levantamento da distância quadrada com o auxílio de *drones*, resultando num dossiê especial e completo. Do recurso da Associação apresentado em 30/01/2023 foi recebido apenas um relato telefônico de um contato na Prefeitura, citando um valor mensal de R\$ 24.000,00, mais R\$ 3.600,00 da área de estacionamento ao lado do Gold, que se encontra judicializada adicionalmente à “dívida” referente ao retroativo (5 anos), hoje no valor de R\$ 5.700.000,00, contando-se ainda com desconto para pagamento do valor de R\$ 2.400.000,00. Esta proposta só seria válida com a suspensão da judicialização do estacionamento, dívida hoje estipulada em R\$ 606.367,18, incorrendo em despesas de eventual sucumbência de R\$ 70.000,00 pela Associação. Esta proposta, além de ser apenas verbal, suscita muitas dúvidas e incertezas a serem discutidas numa próxima audiência com a Prefeitura, inclusive a base de cálculo dos valores, o prazo para parcelamento da dívida, a taxa de reajuste anual, a área exata coberta pelo contrato e a natureza do título ou licença que a Prefeitura conferiria. Sobre este último ponto, o título parece precário, sujeito às decisões futuras da Prefeitura, mas é o melhor que outros condomínios tenham alcançado, e sem gerar problemas na prática, pelo menos até agora. Nas deliberações, foi lembrada a necessidade de chegar a um acordo,

 DGT d.



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: administracao@pedradeitauna.org.br ☎ 2127-5863 / 2127-5518

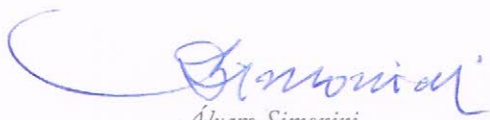


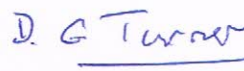
serem esclarecidas, foi ainda sugerida maior participação dos conselheiros nas reuniões regulares com a Diretoria, bem como nas assembleias.

Em tempo, fica consignado que todos os associados presentes, que somam 76% dos representantes, tendo *quorum* para a instalação e deliberação de qualquer matéria, aprovam a realização da presente assembleia sem que o edital tenha atendido o disposto do art 21 do Estatuto e que, ainda em 2025, será realizada uma AGE para alteração de Estatuto e que versará inclusive sobre a forma de convocação da assembleia geral.

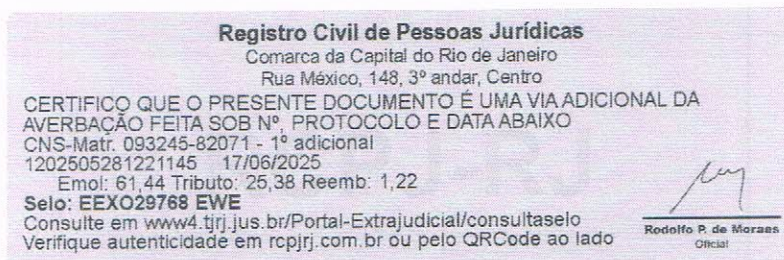
Encerramento – E nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente declarou encerrada a Assembleia, às 20h00, agradecendo de forma expressiva a presença e participação dos representantes da Associação, tendo mandado arquivar as procurações apresentadas na sede da Associação, junto com esta ata, que foi lavrada por este secretário, e que vai assinada por quem de direito.

Rio de Janeiro, 24 de abril de 2025.


Álvaro Simonini
Limbourg Adm
Secretário


David Graham Turner
Presidente


Claudia Brandão Pereira
Presidente Eleita



AMAPI

Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2024

Os abaixo assinados, membros efetivos do Conselho Fiscal da Associação de Moradores e Amigos de Pedra de Itaúna (AMAPI), examinaram durante o ano de 2024 os balancetes mensais e a documentação auxiliar disponibilizados pela Diretoria. Também examinaram o balancete consolidado e o balanço patrimonial do exercício de 2024 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 2024, pelas quais razões recomenda a sua aprovação.**

Para ajudar no entendimento das contas do ano 2024, o Conselho Fiscal gostaria de destacar os seguintes pontos:

O resultado contábil do período foi negativo em R\$ 323.424,49, por causa do operacional (custeio) negativo em R\$ 481.950,33, com o não-operacional positivo em R\$ 158.525,84, principalmente por causa do repasse de R\$ 160.990,00 do Fundo de Investimento para a compra da nova caminhonete.

O resultado operacional (custeio) negativo de R\$ 481.950,33 foi bem maior que o orçamento, aprovado na AGO de 12/12/2022, de R\$ 63.300,00 negativo. Tanto as receitas quanto as despesas ficaram acima do orçado, conforme resumido na seguinte tabela:

BALANCETE OPERACIONAL (CUSTEIO)	Realizado 2023 (R\$)	Realizado 2024 (R\$)	Orçado 2024 (R\$)	Varição 2024 (R\$)	Varição 2024 (%)
RECEITAS	8.755.535,77	9.179.433,43	8.711.412,00	468.021,43	5,4%
DESPESAS					
Administração	649.241,81	689.169,81	687.624,00	-1.545,81	-0,2%
Manutenção Geral	1.922.422,33	2.059.664,17	1.898.232,00	-161.432,17	-8,5%
Vigilância	3.925.554,78	4.450.168,50	4.000.560,00	-449.608,50	-11,2%
ETE	434.769,14	541.770,10	466.692,00	-75.078,10	-16,1%
Interfonia	51.939,54	52.179,72	54.192,00	2.012,28	3,7%
Jardins	798.080,34	870.642,43	788.580,00	-82.062,43	-10,4%
Atividades Lazer/cultural	100.314,40	138.761,64	98.220,00	-40.541,64	-41,3%
Controle Vetores	92.767,75	76.383,14	77.052,00	668,86	0,9%
Impostos/Taxas/Seguros	431.062,86	450.213,00	479.160,00	28.947,00	6,0%
Despesas Jurídicas	43.174,76	53.375,12	54.000,00	624,88	1,1%
Provisão devedores duvidosos	123.264,37	74.328,00	0	-74.328,00	
Depreciação	14.400,00	14.400,00	14.400,00		
Comunicação e Mídia	138.339,22	190.328,13	156.000,00	-34.328,13	-22,0%
TOTAL DESPESAS	8.725.331,30	9.661.383,76	8.774.712,00	-886.671,76	-10,1%
RESULTADO OPERACIONAL	30.204,47	-481.950,33	-63.300,00	-418.650,33	-661,4%

As receitas do custeio no ano totalizaram R\$ 9.179.433,43, acima do orçado em R\$ 468.021,43, por causa das receitas não especificadas no orçamento: principalmente (1) a restituição de INSS (R\$ 177.371,99), (2) cotas da Escola Parque e do Office A3 pelo uso da ETE (R\$ 90.201,29), (3) multas e juros recebidos de devedores (total R\$ 54.773,83), (4) rendimentos financeiros (R\$ 34.184,21), (5) receitas da festa julina e outros eventos sociais (R\$ 66.397,84), e (6) ressarcimentos pelo uso do Espaço Integrado (R\$ 31.282,00). A cota custeio contabilizada (faturada) durante o ano totalizou R\$ 8.711.412, em linha com o orçamento, mas este valor inclui R\$ 288.897,08 não recebidos, durante o ano.

As despesas de custeio do ano totalizaram R\$ 9.661.393,76, 10.1% acima do orçamento de R\$ 8.774.712,00. As principais razões são (1) o orçamento aprovado não refletia plenamente as atividades e mudanças efetivadas na última parte de 2023, principalmente na Vigilância (aumento de efetivo da Haganá e no CFTV) e ficava apenas 0,56% acima do realizado em 2023, não deixando espaço para ajustes de inflação e dissídios; (2) os projetos das novas portarias e, mais ainda, geometria, embora aprovados do Fundo de Investimento, tinham impacto nas despesas de Manutenção (pessoal e materiais) e Comunicação (sinalização); (3) na ETE, altos custos da manutenção e dos reparos dos equipamentos e maior custo de energia; (4) nos Jardins, um erro no orçamento do valor do contrato com Maria Saucha e aumento nos insumos; (5) manutenção e reparos em várias facilidades de Lazer; (6) uma provisão de devedores duvidosos relativa a 2 lotes na justiça, não orçada mas necessária como resultado de uma análise dos processos no fim de 2023.

Como consequência das atividades durante o ano, o saldo de caixa de R\$ 1.569.675,69 no início caiu para R\$ 963.813,05 em 31/12/2024. Como consequência, o "disponível", que começou o ano positivo em R\$ 200.997,08 virou negativo em R\$ 286.539,86 em 31/12/2024. O "disponível" é o saldo de caixa livre após descontar as obrigações financeiras e os Fundos de Reserva, Investimento, Ônibus e Lote 1. **O valor negativo indica que a Amapi não tem espaço para novas iniciativas além das orçadas ou cobertas pelo Fundo de Investimento e, portanto, precisa de um controle forte de despesas em 2025.**

Neste contexto, é importante lembrar que a Amapi tem um passivo em relação ao uso do Espaço Público, conforme deliberado em Assembleias anteriores. O valor da última cobrança da Prefeitura, com data de 16/7/2022 é de R\$ 2.028.205,79, atualmente congelado durante negociações. Por causa da incerteza sobre o resultado das negociações, este passivo não é refletido no balanço patrimonial de 31/12/2024.

Segue a situação dos Fundos da Amapi:

Saldos dos Fundos R\$	31/12/2023	31/12/2024
Fundo de Investimento	344.087,89	102.731,87
Fundo de Reserva	396.887,76	435.415,17
Fundo de Ônibus e Balsa	-	
Fundo do Lote 1	20.715,57	22.674,71
Total	761.691,22	560.821,75

O Fundo de Investimento caiu de R\$ 344.087,89 no final de 2023 para R\$ 102.731,87 em 31/12/2024. Cotas de investimento foram cobradas durante o ano, no total de R\$ 428.928,60. As despesas totalizaram R\$ 692.875,92, gastas em 5 projetos, todos encerrados, a seguir:

Projeto	R\$	Despesa em 2024	Despesa total	Orçamentos aprovados
Portaria P1 e reforma de salas		62.650,75	755.636,29	749.308,60
Iluminação Quadra de Areia 3		11.115,00	16.450,00	17.200,00
Caminhonete Manutenção		162.068,64	162.068,64	148.790,00*
Portaria P2		208.328,33	208.328,33	186.320,00
Geometria Ruas		248.713,20	248.713,20	230.000,00

*O valor aprovado na AGE de 11/03/2024 foi corrigido para R\$ 161.790,00 por comunicação eletrônica a os representantes

[Handwritten signature]
JGT

O Fundo de Reserva terminou o ano com saldo de R\$ 435.415,17 (R\$ 396.887,76 em 31/12/2023), o que representa 53,9% da nova cota de custeio mensal aprovada para 2025, sendo um pouco acima do mínimo especificado no Estatuto.

O Fundo de Ônibus e Balsa terminou o ano zerado no balanço patrimonial, igual ao ano anterior. Entretanto, este valor é atingido em consequência de um adiantamento de R\$ 28.250,63 do Custeio; então a realidade é que o Fundo é deficitário neste valor, conforme mostrado no Demonstrativo VIII do balancete. O déficit diminuiu progressivamente no decorrer de 2024, de R\$ 80.583,00 em 31/12/2023. Lembra-se que o correto seria zerar o déficit durante 2025, para cumprir o equilíbrio previsto no Regulamento.

As receitas a receber no balanço patrimonial aumentaram de R\$ 965.778,21 em 31/12/2023 para R\$ 982.740,66 em 31/12/2024:

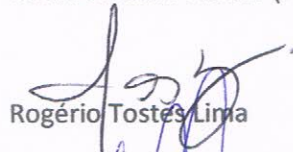
Devedores	2023 – R\$	Qte	2024 – R\$	Qte
Jurídico	1.516.028,50	11	1.641.137,87	13
Administrativo	131.618,87	20	97.799,95	21
Provisão	(681.869,16)		(756.197,16)	
Total	965.778,21	31	982.740,66	34

Houve um aumento de 2 casos na justiça, com a resolução de um processo antigo, mas 3 proprietários que entraram na justiça para contestar a obrigação de serem associados. Dos 13 casos, 6 não pagaram nenhuma cota em 2024 e 2 desistiram de pagar durante o ano; os outros 5 estão pagando as cotas atuais, mas a dívida dos proprietários anteriores está sujeita a processos em andamento. Dos 21 casos no Administrativo, apenas 3 deviam mais de 2 meses no final do ano; estes três com acordos que estavam sendo parcialmente cumpridos. A provisão de devedores duvidosos refere-se a três casos na Justiça em que as probabilidades de recuperação são consideradas baixas, baseado nas avaliações dos advogados; a provisão foi aumentada em 2024 em 2 destes casos pelas cotas não pagas durante 2024.

Rio de Janeiro, 15 de abril de 2024



David Graham Turner (Presidente)



Rogério Tostes Lima


Mauro José Nobre e Castro