

Rio de Janeiro, 10 de junho de 2025

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: 25/06/2025 – quarta-feira

HORA: 1ª Chamada às 19:00h
2ª Chamada às 19:30h

LOCAL: Espaço Integrado Itaúna

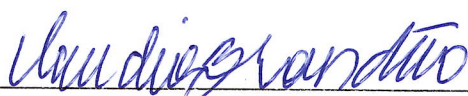
ASSUNTOS:

1. Considerações de início de mandato e apresentação de novos membros da diretoria;
2. Autorização de recomposição do Fundo de Reserva, com apropriação do Fundo de Investimento;
3. Revisão do Estatuto;
4. Deliberação sobre o orçamento aprovado em dez/2024.

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,



PRESIDENTE – CLAUDIA BRANDÃO

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 AGE de 25 de junho de 2025

LOTE	NOME		ASSINATURA
RNE 55	David Graham Turner		D. G. Turner
RLM 65	Ricardo Barbosa de Barros		PP Adriana BBarros
RLM 80	Ricardo Werneck		P/Proc - P. Sol 130
RLM 120	Andréa Tavares Frias Sanábio		P. Sol 130 PP
RPS 25	Carlos Eduardo Pires		
RPS 60	Claudia Brandão Pereira		
RPS 105	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		DUPLICIDADE
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)	P.D.
M01	Ed. Mar de Itaúna	(Subsíndico - Celso Fares)	P.P.
M02	Ed. Verdes Mares	(Síndico - Diego Rosas)	P.P.
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 - Álvaro Massari)	
M05	Ed. Reserva de Itaúna	(Subsíndico - Luciana Amarante)	
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)	

RNE 80 ROGÉRIO AMANDO

RBD

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DE PEDRA DE ITAÚNA, REALIZADA NO DIA 25 DE JUNHO DE 2025.

Aos vinte e cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, às 19h30min, em segunda e última convocação, reuniram-se no Espaço Integrado da AMAPI, os senhores membros da Assembleia Geral da Associação dos Moradores e Amigos de Pedra de Itaúna, situado à Avenida Graça Aranha, 10 - Barra da Tijuca, nesta cidade, inscrito no CNPJ de número 30.114.813/0001-73 para realização da Assembleia Geral Extraordinária, devidamente convocada pela Sra. Presidente da Associação, através de Carta Circular, expedida para os representantes da Assembleia Geral, por e-mail ou, quando física, protocolada na entrega em suas residências e posteriormente confirmadas com as assinaturas apostas na lista de presenças. Registrando-se também a presença da BAP Administração de Bens Ltda., neste ato representada pela Sra. Simone Ribeiro e a Sra. Priscilla Brito, convidadas a participarem para auxiliar os trabalhos da mesa, assim como para registrarem as deliberações da seguinte Ordem do Dia: **1) Considerações de início de mandato e apresentação dos novos membros da diretoria; 2) Autorização de recomposição do Fundo de Reserva, com apropriação do Fundo de Investimento; 3) Revisão do Estatuto; 4) Deliberação sobre o orçamento aprovado em dezembro de 2024.** Presentes ou representados: **RNE 55:** Sr. David Graham Turner; **RNE 80:** Sr. Rogério Amando; **RLM 65:** Sr. Ricardo Barbosa de Barros (PP); **RLM 80:** Sr. Ricardo Werneck (PP); **RLM 120:** Sra. Andrea Tavares Frias Sanábio (PP); **RPS 25:** Sr. Carlos Eduardo Pires; **RPS 105:** Sra. Adriana Barbosa de Barros; **RPS 130:** Sr. Edmar Duarte Neves; **RBM 65:** Sr. José Roberto Gonçalves; **RBM 241:** Sr. Luiz Eduardo Gapanowicz; **RBM 175:** Sr. Rogério Tostes Lima (PP); **RPS 60:** Sra. Claudia Brandão Pereira; **RVM 40:** Sr. Esperidião Medeiros Júnior; **RCP 15:** Sr. Carlos Alberto D'Oliveira; **RCP 115:** Sra. Claudia Viana da Rosa e Silva (PP); **RLP 200:** Sr. José Carlos da Silva Felner; **Ed. Mar de Itaúna:** Sr. Gaspar Silveira (PP), Sr. Celso Fares (PP); **Ed. Verdes Mares:** Sr. Diego Rosas (PP); **Ed. Barra de Itaúna:** Sr. Wellington Barbosa, Sr. Marcus Venicius; **Ed. Lagoa de Itaúna:** Sr. Roberto Rodolfo, Sr. José Roberto; **Ed. Reserva de Itaúna:** Sr. Álvaro Massari, Sra. Luciana Amarante; **Ed. Praia de Itaúna:** Sr. Kleber Francisco; **Ed. Lagoa Azul:** Sr. Reginaldo Luiz (PP); **Ed. Itaúna Gold:** Sr. Djalma Costa. Aberta a sessão, assumiu a presidência dos trabalhos, a Sra. Claudia Brandão, Diretora Presidente da AMAPI, que convidou a Sra. Simone Ribeiro, representante da BAP Administração de Bens Ltda., para secretariá-la. Inicialmente, a Sra. Claudia, manifestou sua gratidão pela presença de todos e pela expressiva participação na presente assembleia, especialmente considerando os pontos cruciais que demandam deliberação com quórum específico. Ressaltou que a participação é essencial não apenas para ratificar propostas, mas para exercer o direito ao voto e representar fidedignamente os seus moradores. Informou que, entre a emissão da convocação e a presente reunião, surgiu um novo fato que considerou imperativo apresentar a todo Colegiado, assim, com a devida vênua, e conforme previsto, solicitou permissão para que o Dr. Luiz Mário, advogado que representa a AMAPI, apresentasse um possível acordo em negociação com uma das casas em débito há considerável tempo. Considerando a ausência de objeções, o Dr. Luiz Mário iniciou sua explanação esclarecendo que o processo em questão se refere a um imóvel anteriormente vinculado ao Sr. Jair Marchesini, já falecido, e cuja ação foi distribuída no ano de 2013. Até a presente data, a certidão de ônus reais, emitida pelo Registro Geral de Imóveis, atesta que a propriedade permanece registrada em nome do Sr. João Silva Fernandes. Após a distribuição da ação e um extenso trâmite processual, envolvendo diligências, pesquisas, decisões de deferimento e indeferimento, foi possível citar o Sr. João Silva Fernandes por meio de edital. Em resposta, este apresentou um instrumento particular de promessa de compra e venda, acompanhado da averbação de cessão de direitos possessórios à empresa M-Brasil, que, à época, era supostamente representada pelo Sr. Jair Marchesini. Contudo, apurou-se que a empresa M-Brasil

CJ 587

bap.com.br

f | in /bapadm @/bapadministradora

estava, de fato, formalmente registrada em nome de um motoboy e de um sargento do Corpo de Bombeiros, ambos residentes na periferia da cidade de Salvador, o que levantou sérias dúvidas quanto à legitimidade da transação e à real titularidade da empresa. Ao longo dos anos, com a morosidade inerente ao poder judiciário, descobriu-se que o representante, Sr. Marchesini, obteve uma procuração desses dois senhores para representar a M-Brasil. Disse que no momento da lavratura da escritura, o Sr. Marchesini representou a M-Brasil. O Dr. Luiz Mário disse que tentou, por todos os meios, citar o Sr. Marchesini. No entanto, durante este período, o Sr. Marchesini, juntamente com o Sr. Pedro Barenboim, tornaram-se sócios da M-Brasil, adquirindo a sociedade do bombeiro e do motoboy por R\$1.000,00. Em seguida, a empresa Barenboim S.A., pertencente a Pedro Barenboim e Jair Marchesini, teve sua falência decretada com uma dívida aproximada de R\$22.000.000,00, com processo que possui aproximadamente 30 mil páginas, com diversas pessoas buscando receber créditos. O Dr. Luiz Mário continuou dizendo que a AMAPI não tem interesse em se envolver nessa falência, primeiramente por não possuir uma Sentença que a tornasse credora de nenhuma das partes. Em segundo lugar, porque uma intervenção excessiva na falência, alegando ser credora e possuir crédito, poderia alertar o juiz sobre a existência de um imóvel. Não era do interesse da AMAPI inserir este imóvel no processo de falência e informar o juiz que o Marchesini havia realizado a compra. Durante o curso do processo, Marchesini evadiu-se, e agora teve conhecimento de seu óbito, sem que nenhum inventário tenha sido aberto até o momento. Segundo informações, Marchesini faleceu em um hospital na Baixada Fluminense. O Dr. Luiz Mário disse que posteriormente, um advogado com sotaque baiano, o procurou para apresentar-lhe uma proposta. A planilha com o inadimplemento das cotas de 2013 até maio de 2025, o valor principal somava R\$340.000,00. Com a atualização dos valores, incluindo 1% para eventual parcelamento, elevou o montante para R\$910.000,00. A proposta do advogado da parte contrária foi pagar o valor principal de R\$340.000,00, com 10% adicionais de honorários, sendo 10% de entrada e o restante em 48 parcelas fixas de R\$7.000,00. O Dr. Luiz Mário informou que a proposta apresentada pelo advogado demonstra profundo conhecimento sobre cobranças de cotas associativas e temas relevantes do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e Supremo Tribunal Federal (STF), evidenciado pela sua forma de manifestação. O Sr. João, que consta como proprietário na escritura, não era associado da AMAPI na época. Em sua defesa, no processo, ele arguiu duas razões em sua alegação. O primeiro motivo alegado foi o proprietário não ser associado à AMAPI e o fato do Tema 492 ainda não estar definido àquela época no STF. Contudo, já havia o Tema 882 do STJ que estabelecia que moradores de associações que não anuíram às despesas não são obrigados a pagar cotas associativas. Ele invocou o Tema 882 e comprovou a venda do imóvel para a M-Brasil, solicitando sua exclusão do processo. O Dr. Luiz Mário não concordou com sua exclusão, mas pediu a inclusão da empresa M-Brasil no polo passivo, que não possui vínculo associativo com a AMAPI. Diante disso, as chances da AMAPI reaver os valores inadimplidos entre 2013 e a presente data são ínfimas, próximas de zero, tornando uma sentença desfavorável iminente. Considerando a primeira proposta do réu, entende-se que a Associação deveria aceitá-la, na pior das hipóteses. Não obstante, foi apresentada uma contraproposta, com pedido de urgência ao advogado da parte contrária, após conversar com a administração e a diretoria da AMAPI, com atualização do valor pela UFIR, inclusão de honorários, solicitação de entrada de 10% e parcelamento em 48 vezes com juros. O advogado, que se mostrou evasivo, informou que seu cliente não possui condições de arcar com a proposta apresentada, devido a ter que pagar mensalmente a parcela do acordo acrescida da cota vincenda. Essa informação reacendeu uma ponta de esperança, indicando a intenção de pagamento. Contudo, se a intenção de pagamento for genuína, mesmo que seja pela primeira proposta (valor principal de R\$340.000,00, com 10% adicionais de honorários, sendo 10% de entrada e o restante em 48 parcelas fixas de R\$7.000,00), considera-se razoável que a Diretoria da AMAPI reflita sobre o assunto. Se o acordo for concretizado e a parcela referente à cota vincenda for quitada, conforme compromisso assumido, já existe um entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) de que o pagamento implica anuência.

No Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, ainda há controvérsia quanto à necessidade de anuência expressa, e não tácita, questão que será discutida nas instâncias superiores (STJ e STF). Em continuação, o Dr. Luiz Mário informou que solicitou uma anuência expressa em resposta à sua contraproposta, pois o tema seria debatido em assembleia. A resposta do advogado da parte ré, após três dias, foi a seguinte: "Doutor, continuamos com o projeto", marcando a sua mensagem anterior. O Dr. Luiz Mário disse que o advogado não se expressa de forma clara, é uma pessoa de difícil comunicação, não responde prontamente e demora dias para fazê-lo. Apesar disso, por se tratar de valores elevados, sentiu que o tema deveria ser trazido à Assembleia para manifestação. Portanto, esta proposta, mesmo de valor baixo, merece atenção da Associação, pois a possibilidade de recebimento judicial é remota, visto que não vislumbra uma sentença de procedência neste caso. Lembrou que o processo foi distribuído quando a Súmula 79 do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro estava em vigor, a qual previa a obrigatoriedade de contribuição do morador de associação de moradores. Essa Súmula foi cancelada em decorrência do Tema 882 do STJ e do Tema 498 do STF. Entretanto, informou que, atualmente, há um entendimento recente do Ministro Alexandre de Moraes, no qual está trabalhando intensamente, de que, a partir da publicação e entrada em vigor da Lei 13.465 de 2017, as dívidas do morador de associação podem se tornar obrigatórias. Contudo, trata-se de uma decisão isolada à qual devem se ater, especialmente quando não há cadastro de associado. O Dr. Luiz Mário relatou que o advogado da parte ré não divulgou a identidade de seu cliente, e todas as tentativas de descobri-la foram infrutíferas. Ele suspeita, embora possa estar enganado, que o próprio advogado seja o cliente. Essa suspeita é reforçada pelo sotaque baiano do advogado e de seu irmão, com quem também já conversou. Apesar de não haver conotação negativa, o Dr. Luiz Mário inclina-se a crer que o advogado seja o próprio comprador, mas admite a possibilidade de ser um terceiro. Após amplo debate, a Sra. Claudia Brandão, Diretora Presidente da AMAPI, disse que todos devem considerar que, independentemente da probabilidade do indivíduo não honrar todas as parcelas, esse é um risco presente em todos os acordos. Assim, afirmou que seria melhor ter um acordo, de qualquer valor, do que não ter nenhum. A proposta do advogado da parte ré deve ser colocada em votação, ou uma contraproposta deve ser elaborada para que o Dr. Luiz Mário tenha liberdade de negociar. O Sr. Djalma H. Costa Lino, Síndico do Condomínio Itaúna Gold, sugeriu que o acordo contemple o montante da dívida, com um desconto de 60% do valor devido, mas em caso de eventual inadimplemento, os descontos serão anulados e a dívida retornará ao seu valor original. A Sra. Presidente colocou em votação a proposta do Sr. Djalma que consiste no montante em valores atualizados em R\$910.000,00, com 60% de desconto, sendo 10% de entrada e 48 parcelas iguais, em caso de inadimplência, os descontos serão anulados e a dívida retornará ao seu valor original. A Assembleia autorizou, por unanimidade, o prosseguimento da negociação conduzida pelo advogado Dr. Luiz Mario para a recuperação da maior parte possível da dívida, nos termos explicados por ele na Assembleia. Em prosseguimento, passou-se ao primeiro item da pauta - **Considerações de início de mandato e apresentação dos novos membros da diretoria** - A Sra. Claudia Brandão deu prosseguimento às considerações iniciais do mandato, abordando os recentes acontecimentos e as mudanças implementadas. Apresentou o Sr. Maurício R. Medina Diniz, morador do Edifício Reserva de Itaúna, Ap 1603, como novo Diretor Financeiro, cuja colaboração já havia sido previamente considerada. O Sr. Maurício manifestou interesse em auxiliar a AMAPI e prontificou-se a colaborar. Embora sua possível participação na reunião de eleição tenha sido mencionada, ele não pôde comparecer. Diante disso, sua presença na presente reunião foi solicitada para que todo o conselho pudesse conhecê-lo. A Sra. Cristiana Pinto da Rocha Rausis, moradora do Edifício Verdes Mares, Ap 902, nova Diretora de Comunicação, compareceu à reunião de eleição, porém, não pôde estar presente na atual Assembleia Geral Extraordinária (AGE). A Sra. Claudia informou que a equipe não está completa nesta assembleia, mas que todos estão empenhados em suas atribuições. Adicionalmente, ressaltou a importância de abordar o processo de substituição da Administradora, o qual já foi iniciado. O Sr. Maurício Medina está conduzindo este processo, realizando uma série de

CJ 587

reuniões. A situação atual, conforme já vinha sendo apontada pelos Conselheiros que acompanham os balancetes, consiste em um atraso significativo nas contas e balancetes. A troca ainda não foi efetivada, mas encontra-se em fase de avaliação, com a decisão final prevista para a próxima semana. A Administradora atual foi devidamente notificada sobre a rescisão do contrato. Este processo está sendo conduzido com três Empresas. A Sra. Claudia informou que a primeira rodada de reuniões contou com a presença dela, do Sr. Esperidião Medeiros Júnior, David Graham Turner e Mauro Jose Nobre e Castro, em representação do Conselho Fiscal, além de Maurício Medina e Roberto Souza, coordenador da administração da AMAPI. Este grupo, após apresentar a associação e ouvir as três empresas administradoras, participou da primeira rodada de reuniões. Após esta etapa inicial de debates internos, o Sr. Maurício Medina e o colaborador Roberto Souza conduziram uma segunda rodada de reuniões para aprofundar o conhecimento sobre os sistemas utilizados pelas administradoras. O Sr. Maurício elaborou o edital de licitação, o enviou, e aguarda-se a entrega dos envelopes lacrados na terça-feira, dia 8 de julho. O conteúdo do envelope lacrado servirá de subsídio para a tomada de decisão. A Sra. Claudia expressou o desejo de que todos os presentes estivessem cientes desse processo de mudança da Administradora e do grande interesse da Diretoria da AMAPI em atualizar os balancetes, a fim de encerrar a administração informal, que acarreta uma série de questões. Citou-se como exemplo a reforma da Portaria 3 (P3), que foi suspensa enquanto não se obtiver um acompanhamento online das contas. Em ato contínuo, a Sra. Claudia informou que a Diretoria da AMAPI agendou uma reunião com a Secretaria do Patrimônio da União para o dia 10 de julho, com o objetivo de analisar a proposta apresentada. Esclareceu que há um boleto pendente no valor superior a R\$2.500.000,00, referente a taxas de utilização de áreas públicas reajustadas dos últimos cinco anos, além do pagamento mensal de aproximadamente R\$27.500,00, correspondente à taxa de ocupação para uso exclusivo de área pública. Explicou que, mesmo com o adimplemento das taxas, a área permanecerá pública, porém a AMAPI terá direito controlar as áreas de lazer e quadras esportivas, inclusive impedir o uso por não moradores, e permanecerá com direito ao controle de acesso via cancelas. O objetivo é evitar a situação ocorrida em condomínios vizinhos, nos quais a ausência de acordo resultou na perda do controle da cancela. Contudo, é fundamental aprofundar a compreensão sobre o tema e os direitos envolvidos, ressaltando que se tratam de títulos precários, passíveis de revogação a qualquer momento, como qualquer outro Decreto. Em seguida, passou-se à deliberação do segundo item da pauta - **Autorização de recomposição do Fundo de Reserva, com apropriação do Fundo de Investimento** - A Sra. Claudia informou sobre a reestruturação da equipe de fiscais da balsa. O Sr. Celso Honorato Rocha, um dos fiscais, solicitou seu desligamento à Diretoria da AMAPI, alegando não desejar trabalhar durante a temporada de verão e férias, aos 79 anos de idade. Esta situação representou uma oportunidade para terceirizar o serviço. A substituição de dois salários, totalizando aproximadamente R\$12.000,00, por um contrato terceirizado de cerca de R\$9.000,00, demonstrou-se financeiramente vantajosa. Foi realizada uma reunião com o Sr. Esperidião e a Sra. Valéria, Diretora de Transportes da Amapi. Após analisar três propostas de empresas de segurança patrimonial, a empresa Tel Aviv foi a vencedora. Quando o colaborador Celso Honorato Rocha solicitou seu desligamento, foram oferecidas as mesmas condições de rescisão de contrato ao Sr. Nelson de Melo, o segundo funcionário orgânico que atuava como fiscal de balsa. O Sr. Nelson, por sua vez, aposentou-se satisfeito com a proposta, contrariando rumores em grupos de WhatsApp. Para a AMAPI, esta alteração resultou em menores custos diretos e indiretos, uma vez que funcionários com idade avançada e seus dependentes oneram significativamente o plano de saúde. Adicionalmente, ocorreram outras duas demissões. Uma de um funcionário com pouco tempo de serviço e outra de um funcionário da manutenção, que também teve uma rescisão de alto valor devido ao longo tempo de serviço. Para efetuar esses pagamentos, foi solicitada autorização ao Conselho Fiscal para utilizar recursos do nosso Fundo de Reserva, dada a ausência de liquidez imediata. O Conselho autorizou o uso do Fundo de Reserva para as rescisões, mas, de acordo com o Estatuto, é necessária a convocação de uma assembleia para deliberação da

CJ 587

reposição de 50% do Fundo de Reserva. A título de informação, os custos das rescisões dos quatro funcionários seguem apresentados a seguir:

Cáculo para Rescisão em	31/05/2025
Nelson de Melo	
Custo Resc	
Multa FGTS 40%	12.608,00
Av. Prêvio	3.200,00
Av. Prêvio Adicional	6.400,00
13º Sal s/Av. Prêvio	534,00
Férias s/Av. Pr. c/1/3	1.067,00
Total	23.809,00
Encargos	718,00
Total c/encargos	24.527,00

Cáculo para Rescisão em	31/05/2025
Celso Honorato Rocha	
Custo Resc	
Multa FGTS 40%	12.396,00
Av. Prêvio	3.150,00
Av. Prêvio Adicional	6.300,00
13º Sal s/Av. Prêvio	525,00
Férias s/Av. Pr. c/1/3	1.050,00
Total	23.421,00
Encargos	706,00
Total c/encargos	24.127,00

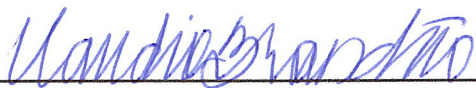
Cáculo para Rescisão em	31/05/2025
Paulo Roberto Galúcio	
Custo Resc	
Multa FGTS 40%	1.600,00
Av. Prêvio	2.500,00
Av. Prêvio Adicional	250,00
13º Sal s/Av. Prêvio	209,00
Férias s/Av. Pr. c/1/3	278,00
Total	4.837,00
Encargos	302,00
Total c/encargos	5.139,00

Cáculo para Rescisão em	31/05/2025
José Carlos Duarte	
Custo Resc	
Multa FGTS 40%	18.260,00
Av. Prêvio	2.600,00
Av. Prêvio Adicional	5.200,00
13º Sal s/Av. Prêvio	650,00
Férias s/Av. Pr. c/1/3	867,00
Total	27.577,00
Encargos	874,00
Total c/encargos	28.451,00

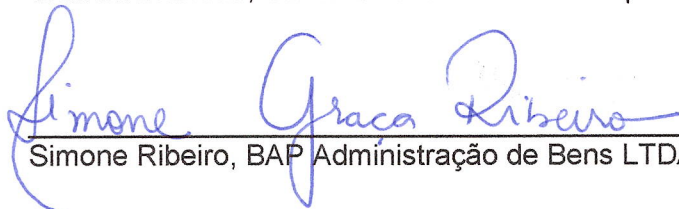
O montante totalizou R\$82.244,00. Financeiramente, as rescisões foram extremamente benéficas para a AMAPI, uma vez que eliminou despesas relativas à cobertura de férias, faltas, licenças e plano de saúde dos referidos funcionários. Diante do exposto, faz-se imperativa a votação para a aprovação da recomposição do Fundo de Reserva, mediante a apropriação do Fundo de Investimento. Submetida à votação, a transferência do valor de R\$82.244,00 do Fundo de Investimento para a recomposição do Fundo de Reserva foi aprovada por unanimidade dos votos presentes. Uma vez que a presença em assembleia atingiu o quórum mínimo exigido (28 presentes), passou-se ao terceiro item da pauta - **Revisão do Estatuto** - A Sra. Claudia lembrou que encaminhou o Estatuto com as sugestões de correção a todos, previamente, e sugeriu que a melhor forma de prosseguir seria revisando rapidamente cada item, buscando o consenso. Esclareceu que, no que tange ao Estatuto, este está disponível no site, na aba "Normas e Procedimentos", onde se encontram todas as regras do condomínio e regimento interno. Na aba "Esportes", há o regimento interno por área de lazer e quadro de esportes. Na aba "Diretoria", há uma aba para o Estatuto e Regimento Interno, estando amplamente à disposição. Respondendo ao questionamento do Sr. Luiz Eduardo Gapanowicz sobre a necessidade de revisão do Estatuto, explicou que a revisão é imprescindível devido ao texto obsoleto que impõe o cumprimento de etapas como a convocação de assembleia por diário oficial, procedimento que não se alinha com a realidade atual. A alteração visa atualizar os processos e salvaguardar a Associação, uma vez que foram enfrentados problemas no registro da ata de votação, devido à exigência do diário oficial por parte do Cartório. Essa situação tem dificultado o avanço de algumas iniciativas. A sugestão de revisão do Estatuto surgiu em reunião anterior, onde foi comentado que o documento continha pontos não mais aplicáveis. Alguns voluntários se

CJ 587

propuseram a revisá-lo. O objetivo da solicitação de revisão foi lembrar o compromisso assumido e obter as contribuições para consolidar o documento e agilizar a votação. Após a efetivação das correções e esclarecimentos pertinentes a cada um dos itens, com a valiosa contribuição de todos os colegiados presentes, o novo Estatuto da Associação dos Moradores e Amigos de Pedra de Itaúna foi aprovado por unanimidade de votos dos presentes. Em ato contínuo, enviado à secretária em pdf, durante a assembleia, para garantir a integridade do documento concluído por todos os presentes, e consolidado conforme anexo à presente ata. Passou-se a discussão ao quarto e último item da pauta - **Deliberação sobre o orçamento aprovado em dezembro de 2024** - Neste item, a Sra. Claudia esclareceu que não haverá coleta de contribuições ou solicitações de aumento de cotas neste momento. Contudo, disse que é crucial posicionar a todos sobre os desafios que estão sendo enfrentados. Citou como exemplo, que alguns contratos registraram aumentos acima do previsto. Há um contrato regido pelo Sindicato de Asseio que teve um aumento de 7,5%, ligeiramente acima do que havia sido projetado. Afirmou que, embora esses acréscimos possam parecer pequenos, eles se acumulam. A Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) representa outro problema significativo. Disse que não se pode simplesmente ignorar sua quebra, pois a Diretoria da AMAPI possui responsabilidade ambiental. Realizar uma reforma completa na ETE é inviável; portanto, é constantemente otimizado recursos, substituindo difusores e outros equipamentos que consomem um volume considerável. A administração financeira responsável é uma prioridade. A recuperação da P3, prometida anteriormente, está suspensa temporariamente, pois não há recursos para arcar com essa despesa no momento. Adicionalmente, um desafio considerável reside na negociação com a Secretaria do Patrimônio da União. Em resposta, a Sra. Claudia comunicou que a resposta da conciliação será obtida após o dia 10 de julho. Informou sobre a existência de potenciais fluxos de receita, condicionados à recuperação bem-sucedida de saldos de unidades devedoras. Disse que a conclusão do processo de transição para a nova Administradora ocorrerá em agosto de 2025, um processo que demandará esforço substancial, mas que é essencial para a implementação de uma gestão financeira em tempo real. Uma vez estabilizada a situação financeira da AMAPI, será convocada uma nova reunião para apresentar os resultados diretamente a todo o Conselho. Não havendo mais assunto a ser tratado, a Sra. Presidente agradeceu a todos pela presença, declarando encerrados os trabalhos, solicitando para tanto que a Secretária lavrasse a presente ata que segue assinada por quem de direito. Rio de Janeiro, 25 de junho de 2025.



Claudia Brandão, Diretora Presidente da Amapi



Simone Ribeiro, BAP Administração de Bens LTDA.