

Rio de Janeiro, 08 de julho de 2025

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA EMERGENCIAL

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: 16/07/2025 – quarta-feira

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

LOCAL: Espaço Integrado Itaúna

ASSUNTOS:

1. Notificação da Procuradoria do Município sobre a ETE;
2. Definição de pagamento da taxa de utilização de espaço público.

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 Emergencial de 16 de julho de 2025

LOTE	NOME	ASSINATURA
RNE 55	David Graham Turner	D. G. Turner
RNE 80	Rogério Pinto Amando	Rogério Pinto Amando
RLM 65	Ricardo Barbosa de Barros	Ricardo Barbosa de Barros
RLM 80	Ricardo Werneck	Ricardo Werneck
RLM 120	Andréa Tavares Frias Sanábio	Andréa Tavares Frias Sanábio
RPS 25	Carlos Eduardo Pires	Carlos Eduardo Pires
RPS 60	Claudia Brandão Pereira	Claudia Brandão Pereira
RPS 105	Adriana Barbosa de Barros	Adriana Barbosa de Barros
RPS 130	Edmar Duarte Neves	Edmar Duarte Neves
RBM 65	José Roberto Gonçalves	José Roberto Gonçalves
RBM 175	Rogério Tostes Lima	Rogério Tostes Lima
RBM 241	Luiz Eduardo Gapanowicz	Luiz Eduardo Gapanowicz
RVM 40	Esperidião Medeiros Júnior	Esperidião Medeiros Júnior
RCP 15	Carlos Alberto D'Oliveira	Carlos Alberto D'Oliveira
RCP 115	Claudia Viana da Rosa e Silva	Claudia Viana da Rosa e Silva
RLP 60	Douglas Pereira Giannini	Douglas Pereira Giannini
RLP 200	José Carlos da Silva Felner	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 - 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)



a gestão
que entende
você

1

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA EMERGENCIAL DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DE PEDRA DE ITAÚNA, REALIZADA NO DIA 16 DE JULHO DE 2025.

Aos dezesseis dias do mês de julho 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 da Associação dos Moradores e Amigos de Pedra de Itaúna, situado à Avenida Luiz Aranha, 10 - Barra da Tijuca, nesta cidade, inscrito no CNPJ de número 30.114.813/0001-73 para realização da Assembleia Geral Extraordinária Emergencial, devidamente convocada pela Sra. Presidente da Associação, através de Carta Circular, expedida a todos os representantes por meio eletrônico, mediante assinaturas apostas na lista de presenças. Registrando-se também a presença da BAP Administração de Bens Ltda., neste ato representada pela Sra. Simone Ribeiro, convidada a participar para auxiliar os trabalhos da mesa, assim como para registrar as deliberações da seguinte Ordem do Dia: 1) Notificação da Procuradoria do Município sobre a ETE; 2) Definição de pagamento da taxa de utilização de espaço público. Presentes ou representados: RNE 55: Sr. David Graham Turner; RNE 80: Sr. Rogério Amando; RLM 65: Sr. Ricardo Barbosa de Barros; RLM 80: Sr. Ricardo Werneck; RLM 120: Andréa Tavares Frias Sanábio (PP); RPS 25: Sr. Carlos Eduardo Pires; RPS 60: Claudia Brandão Pereira; RPS 105: Sra. Adriana Barbosa de Barros; RPS 130: Sr. Edmar Duarte Neves (PP); RBM 65: Sr. José Roberto Gonçalves (PP); RBM 175: Sr. Rogério Tostes Lima; RLP 200: Sr. José Carlos da Silva Felner; RVM 40: Sr. Esperidião Medeiros Júnior; RCP 15: Sr. Carlos Alberto D'Oliveira; RCP 115: Sra. Claudia Viana da Rosa e Silva; RLP 60: Sr. Douglas Pereira Giannini (PP); Ed. Barra de Itaúna: Sr. Wellington Barbosa; Ed. Reserva de Itaúna: Sr. Álvaro Massari, Sra. Luciana Amarante; Ed. Praia de Itaúna: Sr. Kleber Francisco; Ed. Lagoa Azul: Sr. Reginaldo Luiz (PP) e Sra. Ana Paula (PP). Aberta a sessão, a Sra. Claudia Brandão, Diretora Presidente da AMAPI, assumiu a presidência dos trabalhos e convidou a Sra. Simone Ribeiro, representante da BAP Administração de Bens Ltda., para secretariá-la. Inicialmente, a Sra. Cláudia, manifestou sua gratidão pela presença de todos e alertou que na presente reunião serão discutidos dois assuntos importantes. Dando prosseguimento, passou-se ao primeiro item da pauta - Notificação da Procuradoria do Município sobre a ETE - A Sra. Claudia relatou que no ano de 2018 houve uma denúncia de visualização em dias chuvosos, de mancha barrenta na Lagoa de Marapendi, perto da saída da ETE (Estação de Tratamento de Esgoto), de responsabilidade da Associação Pedra de Itaúna. Após a denúncia, fiscais da Secretaria do Meio Ambiente coletaram amostras da água despejada, e, após análise visual, alegaram tratar-se de esgoto sem apresentar laudos técnicos. A Sra. Claudia enfatizou que a ETE opera sob monitoramento contínuo, 24 horas por dia, 7 dias por semana. Destacou, ainda, que a AMAPI possui gerador para suprir a ETE em períodos de insuficiência energética pela concessionária Light, e que uma empresa de consultoria especializada (Planep) realiza análises periódicas da água lançada nos corpos d'água. Disse ainda que dois recursos administrativos foram julgados improcedentes pelo próprio agente fiscalizador e, subsequentemente, a pandemia emergiu, resultando no desfoco do processo pela administração da AMAPI. Quando questionada pelo Sr. Kleber se não deveríamos ter agido antes de recebermos a notificação da PGM, foi explicado pelos presentes que não faria sentido judicializar antes deste momento pois a necessidade de depósito em juízo seria antecipada o que não faria sentido algum. Sem comunicação prévia, sexta-feira, 11 de julho de 2025, véspera da distribuição da convocação, foi recebida a notificação de uma multa no valor de R\$165.843,61, já inscrita na dívida ativa. A Sra. Claudia informou que toda a documentação pertinente a este tema está disponível para consulta e que as tentativas de negociação com os Órgãos Ambientais foram infrutíferas, uma vez que o processo se encontra na Procuradoria Geral do Município, impossibilitando a intervenção da Prefeitura. Nas discussões administrativas, foram consistentemente apresentados os laudos da água

CJ 587

bap.com.br

[flin/bapadm](https://www.linkedin.com/company/bapadm)

[@/bapadministradora](https://www.instagram.com/bapadministradora)



ABADI



ASSOCIAÇÃO DE
EMPRESAS DE
IMÓVEIS DO
RIO DE JANEIRO



CRECI-RJ

PROCONDO



SECOVIRIO

lançada nos corpos receptores, sem que nenhum relatório indicasse resíduo de esgoto. Diante disso, a continuidade da discussão deve ocorrer na esfera judicial. Para tanto, é imprescindível realizar o depósito em juízo. A Sra. Claudia apresentou duas opções, detalhando suas diferenças: efetuar o depósito em juízo, utilizando parte da verba proveniente do fundo de reserva acrescida de 10% dos honorários, com recuperação do valor em aproximadamente 6 meses, sem cobrança de cota extra, ou empregar um seguro garantia, que corresponde ao valor da dívida acrescido de 30%. O valor depositado, que permanecerá sob custódia do Judiciário, continuará a gerar rendimentos em uma instituição financeira designada. Contudo, o rendimento será inferior ao que seria obtido caso estivesse aplicado em uma conta de investimento administrada pela AMAPI. O seguro garantia judicial é uma modalidade de seguro utilizada em processos judiciais para assegurar o cumprimento de obrigações financeiras resultantes de decisões da justiça. Os senhores Espiridião e Maurício, após consultar diversas seguradoras, obtiveram uma cotação para o seguro garantia no valor de R\$19.957,00, com validade de três anos. Consequentemente, caso a duração da causa exceda esse período, será necessária a aquisição de uma nova carta de seguro garantia. De acordo com a documentação e as orientações jurídicas, a AMAPI possui alta probabilidade de êxito na causa, o que resultará na recuperação do valor depositado, devidamente atualizado. Assim, após minuciosas observações e considerações dos Representantes, a Sra. Diretora Presidente colocou em votação as seguintes propostas: 1- Efetuar o depósito em juízo, utilizando parte da verba proveniente do fundo de reserva, acrescida de 10% dos honorários, 2 - Contratar o seguro garantia, que corresponde ao valor da dívida acrescido de 30%. Logo após a contagem dos votos, obteve-se o seguinte resultado: **19 votos favoráveis pela utilização da verba oriunda do fundo de reserva, acrescida de 10% dos honorários em depósito judicial, anotando-se apenas 3 votos favoráveis à contratação do seguro garantia.** Os 5% da arrecadação, que atualmente é aplicado no fundo de investimento, será revertido para recomposição do saldo de 50% (cinquenta por cento) de uma arrecadação mensal correspondente à Cota de Custeio, limite mínimo estipulado no Estatuto. Em seguida, passou-se à deliberação do segundo item da pauta - **Definição de pagamento da taxa de utilização de espaço público** - A Sra. Claudia lembrou que na Assembleia Geral Ordinária, realizada no dia 18 de dezembro de 2025, foi apresentada a proposta de inclusão de provisionamento da dívida junto a Prefeitura do Rio de Janeiro, referente ao uso do espaço público, no Orçamento de 2025. Entretanto foi decidido pelo plenário, em votação, que as verbas deveriam ser deliberadas em assembleias próprias, após definição dos valores, não optando pelo seu provisionamento mensal na forma de despesa orçamentária. Considerando a recente inclusão de novos membros no conselho, a Sra. Claudia procedeu a um conciso resumo acerca da motivação subjacente à cobrança de aluguel pela utilização de espaço público. Ressaltou que, em 2018, a AMAPI foi notificada extrajudicialmente para efetuar o pagamento referente à utilização de áreas de domínio público, com o mapeamento de abrangência das áreas e um débito mensal de R\$46.000,00 acrescidos de R\$1.500.000,00 de taxa única retroativa aos últimos cinco anos. No mapeamento foram consideradas áreas, inclusive de adoção. À época, o Sr. Mauro Nobre analisou o material e constatou que a metragem quadrada utilizada como base para áreas sem potencial construtivo era proveniente de grandes terrenos de valor elevado localizados na Avenida das Américas. Nos anos de 2019 e 2021, o processo permaneceu estagnado. Em 2022, novas tentativas de negociação foram realizadas, e em 2023, foram estabelecidos contatos periódicos com a Secretaria do Patrimônio, com atualizações contínuas sobre as audiências, apresentadas aos Representantes em todas as reuniões. Em 30 de outubro de 2023, a AMAPI interpôs recurso administrativo, e a Secretaria do Patrimônio propôs o valor de R\$24.000,00 mensais, acrescidos de R\$3.600,00, referentes à área do gramado ao lado do Itaúna Gold, a qual se encontra em litígio judicial. Para a formalização do contrato, a AMAPI deverá regularizar a situação jurídica dessa área. Conforme o relato do Órgão, o montante apresentado em 2018, de R\$1.500.000,00, corresponderia a R\$5.700.000,00 em valores atualizados. Contudo, em decorrência das negociações, foi apresentada uma contraproposta de R\$2.400.000,00, retroativos

CJ 587

bap.com.br

f/in/bapadm

@/bapadministradora



ABADI

ADEVIR

ASSOCIAÇÃO DE
ENGENHEIROS E ARQUITETOS
DO MERCADO IMOBILIÁRIO



CRECI-RJ

PROCONDO



SECOVIRIO

aos últimos cinco anos, dividido em 84 vezes, abrangendo toda a área da AMAPI, incluindo a área do gramado do Itaúna Gold. A validade da proposta está condicionada à suspensão da judicialização do gramado. Adicionalmente, há os valores de R\$24.000,00 referentes às quadras em sua totalidade, acrescidos de R\$3.600,00 que são apresentados separadamente, concernentes à área atualmente sob litígio judicial, totalizando um montante aproximado de R\$27.600,00 mensais. De acordo com os advogados que representam a AMAPI, a probabilidade de não fazer o pagamento é inexistente, uma vez que prejudicaria a manutenção das cancelas e, portanto, a segurança, que todos concordam devem ser preservadas. Ademais, com o pagamento do aluguel à Prefeitura do RJ, a AMAPI poderá regulamentar o uso das quadras pelos profissionais externos, com pagamento pelo uso do espaço. A Sra. Claudia acrescentou que, caso a divisão seja feita por rateio, de forma similar ao que ocorre com ônibus e balsa, o aluguel mensal das cotas vincendas, no valor total de R\$27.600,00, dividido por 1.274 unidades habitacionais, resultará em um aluguel de utilização por área de R\$21,66 mensais. O valor retroativo referente aos últimos 5 anos, que totaliza R\$2.400.000,00, dividido em 84 parcelas, corresponderá a R\$22,43 por unidade. Assim, o valor total a ser pago será de R\$44,09 pelos próximos 7 (sete) anos e, após a quitação do valor retroativo, será rateado apenas o montante de R\$21,66, referente às cobranças vincendas. O Sr. Kleber Francisco, Síndico do Condomínio Praia de Itaúna, sugeriu a utilização de parte do fundo de reserva para o custeio da dívida retroativa junto a Prefeitura do RJ. O Sr. Esperidião Medeiros, Vice-presidente da AMAPI, relembrou que não temos valor disponível, sequer aproximado, uma vez que já aprovamos parte deste fundo para depósito em juízo e judicialização da multa da ETE. O Sr. Mauro questionou o racional que justificaria ser dividido pelos proprietários sob a forma de rateio e não de custeio. A Sra. Luciana Amarante, Subsídica do Condomínio Reserva de Itaúna, propôs que o valor retroativo seja rateado, e que o valor vincendo seja incorporado à conta ordinária da Associação. O Sr. Kleber questionou se o rateio seria respaldado pelo Estatuto, pois não recordava do detalhe sobre o tema. O Sr. David pediu a palavra explicando que a Assembleia era soberana para decidir se o pagamento seria feito sob a forma de custeio, que são despesas operacionais da Amapi, divididas conforme definido no Estatuto, ou uma despesa de natureza diferente e excepcional, que seria dividida por rateio conforme definido pela Assembleia, como no caso do realizado nos serviços de ônibus e balsa. Foram considerados argumentos de que moradores de casas e prédios usufruem do espaço de maneira equivalente, sem nenhum privilégio de nenhuma parte, e que os serviços de ônibus e balsas já foram divididos na forma de rateio. Concluídos os debates e dirimidas as dúvidas, a senhora Diretora-Presidente submeteu à votação a modalidade de quitação das tarifas de utilização do espaço público, com a proposta de rateio do aluguel mensal das cotas vincendas, totalizando aproximadamente R\$27.600,00, valor que, dividido pelas 1.274 unidades habitacionais, resultará em uma taxa de utilização por área de R\$21,66 mensais. Adicionalmente, o montante retroativo referente aos últimos 5 anos, perfazendo aproximadamente R\$2.400.000,00, será parcelado em 84 vezes, correspondendo a R\$22,43 por unidade. Do qual foi aprovado por 19 votos favoráveis a proposta, sendo 3 votos contrários. A Sra. Claudia dirigiu um apelo a todos os presentes, solicitando a colaboração dos síndicos e subsíndicos na divulgação dos assuntos discutidos em assembleia a todos os moradores das unidades autônomas e ressaltou que a associação se encontra à disposição para dirimir quaisquer dúvidas referentes à administração da Associação Pedra de Itaúna. Enfatizou a relevância de uma gestão próxima aos condôminos, a fim de evitar situações como a denúncia infundada que acarretou uma multa expressiva para a AMAPI. O Sr. Carlos Eduardo Pires, RPS 25, solicitou que o boleto da cota condominial discrimine os valores da cota retroativa e da cota vincenda em separado. 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, 16 de julho de 2025.

CJ 587

bap.com.br

[f/in/bapadm](https://www.linkedin.com/company/bapadm)

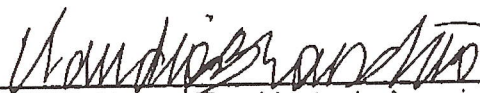
[@/bapadministradora](https://www.instagram.com/bapadministradora)

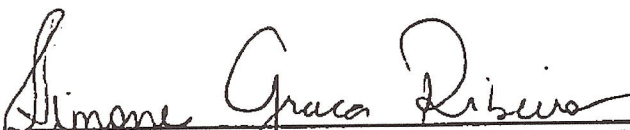




a gestão
que entende
você

4


Claudia Brandão, Diretora Presidente da Amapi


Simone Ribeiro, BAF Administração de Bens LTDA.

Registro Civil de Pessoas Jurídicas

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

CERTIFICO A AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA, PROTOCOLO E DATA ABAIXO

CNS-Matr. 093245-82071

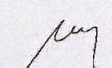
1202508111125415 14/08/2025

Emol: 344,11 Tributo: 142,28 Reemb: 9,75

Selo: EEXO36204 QBF

Consulte em www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo

Verifique autenticidade em rcprj.com.br ou pelo QRCode ao lado


Rodolfo P. de Moraes
Oficial



ASSINADO DIGITALMENTE
RODOLFO PINHEIRO DE MORAES

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>



bap.com.br

[f/in/bapadm](https://www.linkedin.com/company/bapadm)

[@/bapadministradora](https://www.instagram.com/bapadministradora)

CJ 587



PROCONDO

