

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DE PEDRA DE ITAÚNA, REALIZADA NO DIA 29 DE ABRIL DE 2026.

Aos vinte e nove dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e seis, às 19h00min, em segunda e última convocação, reuniram-se no Espaço Integrado Itaúna, os senhores membros do Colegiado da Associação dos Moradores e Amigos de Pedra de Itaúna, situada à Avenida Luiz Aranha, 10 - Barra da Tijuca, CEP 22793-810, nesta cidade, inscrito no CNPJ de número 30.114.813/0001-73 para realização da Assembleia Geral Ordinária, devidamente convocada pela Sra. Presidente da Associação, através de Carta Circular, expedida a todos os representantes, mediante assinaturas apostas no livro de presenças. Registrando-se também a presença da BAP Administração de Bens Ltda., neste ato representada pela Sra. Priscilla Brito e a Sra. Simone Ribeiro, convidadas a participarem para auxiliar os trabalhos da mesa, assim como para registrarem as deliberações da seguinte **Ordem do Dia: 1) Aprovação das contas da diretoria relativas ao exercício 2025; 2) Alteração /inclusão de itens no Estatuto; 3) Alteração/inclusão de itens no Regimento Interno; 4) Esclarecimentos gerais sobre processos em andamento.** Presentes ou representados: **RNE 55:** Sr. David Graham Turner; **RNE 80:** Sr. Rogério Amando; **RLM 65:** Sr. Ricardo Barbosa de Barros; **RPS 25:** Sr. Carlos Eduardo Pires; **RPS 105:** Sra. Adriana Barbosa de Barros; **RBM 175:** Sr. Rogério Tostes Lima; **RLP 200:** Sr. José Carlos Felner; **RBM 65:** José Roberto Gonçalves; **RVM 40:** Sr. Esperidião Medeiros Júnior; **RCP 15:** Sr. Carlos Alberto D'Oliveira; **RCP 115:** Sra. Claudia Viana da Rosa e Silva; **RPS 60:** Sra. Claudia Brandão; **Ed. Mar de Itaúna:** Sr. Celso Fares; **Ed. Verdes Mares:** Sr. Diego Rosas, Sr. Wagner Gusmão (PP); **Ed. Barra de Itaúna:** Sr. Wellington Barbosa; **Ed. Lagoa de Itaúna:** Sr. Roberto Rodolfo e Sr. José Roberto; **Ed. Reserva de Itaúna:** Sra. Luciana Amarante; **Ed. Praia de Itaúna:** Sra. Juliana Nagel, Sra. Bernadete; **Ed. Lagoa Azul:** Sr. Reginaldo Luiz (PP), Sra. Ana Paula (PP); **Ed. Itaúna Gold:** Sr. Djalma Costa. Aberta a sessão, assumiu a presidência dos trabalhos, o Sr. David Graham Turner, Presidente do Conselho Fiscal, que convidou a Sra. Simone Ribeiro, representante da BAP Administração de Bens Ltda., para secretariá-lo. Realizada a leitura do edital de convocação, o Sr. David, deu as boas-vindas a todos os presentes e explicou que, em conformidade com o Estatuto, era responsabilidade dele presidir a AGO. Referindo-se ao primeiro item da pauta - **Aprovação das contas da diretoria relativas ao exercício 2025** - Informou que a prestação de contas relativa ao exercício de 2025 seria apresentada pelo Sr. Mauricio Medina, Diretor Financeiro da Associação. Ressaltou que o Conselho Fiscal, composto por ele e os senhores Mauro Nobre e Rogério Tostes, elaborou e distribuiu previamente o parecer técnico sobre as referidas contas. Em sua exposição, o Sr. David qualificou o ano de 2025 como um período de excepcional complexidade administrativa e contábil, decorrente da transição da administradora Limbourg para a administradora BAP, ocorrida entre o final de julho e o início de agosto de 2025. No tocante aos desafios observados durante esse processo, pontuou a mudança do regime de competência, utilizado pela Limbourg, para o regime de caixa, adotado pela BAP. Essa transição no meio do exercício resultou em um balanço composto por sete meses de registros da antiga administradora e cinco meses da atual, cuja consolidação demandou expressivo esforço da Diretoria Financeira e do Conselho Fiscal. Destacou que a disparidade entre os planos de contas das duas administradoras gerou descon continuidades no detalhamento das rubricas. Tal fator dificultou a análise comparativa minuciosa entre os valores orçados e os realizados, muito embora o saldo global tenha permanecido fidedigno. O Sr. David destacou que houve uma dificuldade inicial na integração das contas bancárias de fundos administradas diretamente pela AMAPI ao sistema da BAP. Esta pendência foi saneada no início de 2026, encontrando-se atualmente regularizados os saldos bancários e os fundos de reserva e de investimento. Disse ainda que a conta destinada a pequenas movimentações diárias, com despesa média mensal de **R\$10.000,00**; coberta por receitas de igual ou maior tamanho, administrada pelo Sr. Roberto Souza, Coordenador Administrativo da AMAPI, mantém-se transparente e auditável. Contudo, registrou que a sua consolidação plena às receitas e despesas globais da Associação, vinculadas a cada centro de custo, ainda está em fase de finalização pela administradora BAP. O Sr. David informou que o Conselho Fiscal realizou o acompanhamento minucioso das transações mensais ao longo de todo o período, abrangendo as gestões da administradora Limbourg e da administradora BAP, resultando na aprovação das contas, ainda que, em ocasiões pontuais, tenham sido registradas ressalvas. Fundamentando-se na documentação disponível e na conferência dos extratos bancários, o Conselho Fiscal recomendou a aprovação das contas pela assembleia. Segundo o Sr. David, o superávit apurado refletiu-se positivamente no

CJ 587

saldo bancário, evidenciando que a situação financeira da AMAPI apresentou estabilidade e incremento de caixa no exercício de 2025, fatores que ratificam a recomendação favorável à aprovação. Sequencialmente, a palavra foi concedida ao Sr. Kleber Francisco da Silva, Ed. Praia de Itaúna, que manifestou satisfação quanto à necessidade de celeridade no fechamento dos balanços mensais e ao acesso facilitado aos lançamentos. O Sr. Kleber solicitou esclarecimentos sobre a operacionalização do "caixa pequeno", questionando a natureza das movimentações e os responsáveis por sua gestão, ressaltando a importância da transparência funcional, embora tenha reconhecido a razoabilidade do montante mensal de R\$10.000,00 para despesas correntes. Em resposta, a Sra. Cláudia, Diretora Presidente da AMAPI, esclareceu que a prática de manter dinheiro físico na administração para eventos foi descontinuada. Atualmente, os procedimentos são realizados via PIX para conta específica ou por meio de cartão corporativo com limite pré-estabelecido, cuja gestão é de responsabilidade exclusiva do Sr. Roberto Souza; este, por sua vez, apresenta as respectivas notas fiscais para a devida prestação de contas. O Sr. Mauricio Medina, Diretor Financeiro da AMAPI, apresentou o quadro financeiro referente ao exercício de 2025, destacando que as despesas orçadas em R\$ 9.717k (nove milhões, setecentos e dezessete mil reais) totalizaram, ao final, R\$ 9.976k (nove milhões, novecentos e setenta e seis mil reais), representando um acréscimo de R\$ 258k (duzentos e cinquenta e oito mil reais) em relação ao previsto. Tal variação foi justificada por ocorrências extraordinárias, dentre as quais se destacam um processo judicial desfavorável envolvendo a CEDAE, com consequentes custas judiciais, bem como o reajuste do contrato de paisagismo em razão de dissídio, acima do inicialmente estimado. No tocante às receitas, estas atingiram o montante de R\$10.159k (dez milhões, cento e cinquenta e nove mil reais), superando as expectativas. Como resultado, o exercício de 2025 encerrou-se com saldo positivo de R\$ 182k (cento e oitenta e dois mil reais), sendo tal desempenho impulsionado, principalmente, pela recuperação de crédito junto à empresa AG Capital, no valor de R\$ 380k (trezentos e oitenta mil reais), pela arrecadação de R\$ 94k (noventa e quatro mil reais) oriunda da Festa Junina e pela contribuição regular das cotas da ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) pelo Shopping A3 e pela Escola Parque, no total de R\$ 96k (noventa e seis mil reais). Adicionalmente, o Sr. Mauricio apresentou a análise financeira aplicada às despesas, demonstrando que, dentre cerca de 30 contratos vigentes, quatro — Segurança, Serviços de Portaria, Paisagismo e CFTV/Controle de Acesso — concentram aproximadamente 49% do total despendido. Ressaltou que a gestão tem priorizado a redução de despesas, por se tratar de área com maior possibilidade de controle, informando que os processos licitatórios relativos à Segurança e ao Paisagismo já foram concluídos, estando, no momento, o foco direcionado aos serviços de CFTV, controle de acesso, câmeras e leitores faciais, cujos detalhes poderão ser consultados junto à administração ou em futura assembleia. O Sr. Mauricio, enfatizou o empenho da diretoria na contenção de gastos sem prejuízo da qualidade dos serviços, citando como exemplo a reforma do Pier realizada com baixo custo. Foi também apresentada a tabela ilustrativa da evolução das despesas entre 2020 e 2025, evidenciando crescimento de 3,3% na despesa realizada de 2024 para 2025, mantendo-se o foco contínuo na gestão de custos. Na sequência, O Sr. Mauricio expôs comparativo da disponibilidade financeira entre dezembro de 2024, no valor de R\$ 962k (novecentos e sessenta e dois mil reais), e dezembro de 2025, que alcançou R\$ 1.587k (um milhão, quinhentos e oitenta e sete mil reais), destacando o aumento mesmo diante do cenário inflacionário. As reservas da AMAPI, compostas pelos Fundos de Reserva, Investimento, Ônibus e Lote 1, passaram de R\$ 531k (quinhentos e trinta e um mil reais), em dezembro de 2024, para R\$ 792k (setecentos e noventa e dois mil reais), ao final de 2025. Observou-se que o Fundo de Investimento apresentou crescimento inferior ao esperado em razão de depósito judicial no valor de R\$ 182k (cento e oitenta e dois mil reais), relacionado à multa aplicada à ETE, rescisões, adequações de banheiro PCD e ciclovias, além da interrupção da contribuição de 5% do boleto. Ressaltou ainda que o montante de R\$ 795k, correspondente à disponibilidade financeira líquida dos fundos, é teoricamente disponível para a AMAPI, cuja utilização poderá ser efetivada mediante aprovação em assembleia. Destacou que existe um compromisso mensal de aproximadamente R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) para cobertura das despesas correntes do dia 1º até o 20º dia de cada mês. Dito isto, na qualidade de integrante do Conselho Fiscal, o Sr. David Graham Turner reiterou a recomendação pela aprovação das contas e apresentou duas recomendações: **1. Relatórios Mensais Consolidados:** Preparar relatórios mensais consolidados e completos, incluindo todas as receitas e despesas das contas administradas pela AMAPI e pela administradora BAP para serem disponibilizados ao Colegiado. **2. Consolidação do Caixa Pequeno:** Consolidar a conta bancária de pequenos valores do dia a dia dentro do relatório financeiro da BAP, por centro de custo. O Sr. Mauricio informou que já se encontra em tratativas junto à BAP para implementação as referidas recomendações. Seguindo, o Sr. Wellington Barbosa, Ed. Barra de

DGT
BAP
u'

CJ 587

Itaúna, questionou sobre a mudança do regime de apuração (de competência para caixa), e ressaltou a importância de se certificar se não haverá problemas fiscais para o caso de associações. Perguntou também sobre o balanço patrimonial. O Sr. David informou que um balanço patrimonial está em preparação, mas não acrescentará muito aos números já apresentados que são os mais importantes. Em seguida, o Sr. David submeteu a votação a aprovação das contas da diretoria relativas ao exercício 2025, que foram aprovadas por unanimidade dos votos presentes. Em prosseguimento, passou a palavra a Sra. Cláudia para tratar os outros assuntos da pauta. A Sra. Cláudia começou manifestando agradecimentos ao Sr. Mauricio e aos Srs. David, Mauro e Rogério pelo intenso trabalho na transição contábil, ressaltando o elevado grau de dedicação necessário para assegurar maior transparência e confiabilidade às informações financeiras da entidade. Em prosseguimento, passou-se ao segundo item da pauta - **Alteração /inclusão de itens no Estatuto** - A Sra. Cláudia procedeu à verificação do quórum necessário para a discussão do Estatuto, constatando a presença de 23 Colegiados. Considerando que o total de Colegiados é de 33, informou que o quórum qualificado de dois terços, correspondente a 22 participantes, foi devidamente alcançado. Na sequência, a Sra. Cláudia abordou o disposto no item E da Seção III (A) do Estatuto, o qual veda a colocação de objetos nas vagas de estacionamento que impeçam a utilização para estacionamento de veículos, excetuando-se apenas a presença de caçambas e materiais de obra quando estritamente necessário. Destacou-se, contudo, a problemática recorrente relacionada à permanência prolongada de materiais nas vagas, sob a alegação de obras em andamento, situação que, na prática, se perpetua de forma indefinida. Tal cenário tem resultado na utilização das vagas para armazenamento de materiais como areia e pedras, ainda que acondicionados em sacos, sem que a diretoria disponha de respaldo normativo suficiente para exigir sua remoção. Diante disso, foi proposta a elaboração de emenda ao Estatuto, com o objetivo de permitir a utilização das vagas para depósito de materiais apenas em caráter provisório ou mediante concessão de licença renovável a cada três meses, de modo a conferir à administração instrumentos para fiscalizar e determinar a retirada dos itens quando necessário. Durante a discussão, um condômino questionou a possibilidade de estipulação de prazo determinado para a realização de obras, ao que a Sra. Cláudia esclareceu que, na maioria dos casos, não há tal definição. O Sr. Djalma Costa, Ed. Itaúna Gold, argumentou que a adoção de medidas coercitivas ou punitivas excessivamente rigorosas contra indivíduos que, não causam transtornos operacionais, pode ser contraproducente. Tal abordagem poderia motivar o associado a buscar amparo jurídico, o que elevaria o risco de judicialização contra a entidade. A Sra. Cláudia esclareceu que a estratégia adotada pela administração tem priorizado a cautela e a gradação das ações. O fluxo de cobrança atual privilegia o contato interpessoal e a mediação antes do envio de notificações formais; inicia-se com contatos telefônicos seguidos pelo envio estratégico de cartas de cobrança (primeira, segunda e terceira vias, se necessário). O Sr. Djalma externou que sua preocupação reside no fato de que ações impeditivas ou penalidades severas podem gerar um desgaste institucional e incentivar retaliações por parte dos moradores. Por fim, debateu a complexidade jurídica de se aplicar penalidades ou restrições de acesso, considerando a autonomia da associação frente à jurisdição pública. Salientou que, por se tratar de uma área pública, a competência legal para certas regulações e intervenções recai, primordialmente, sobre a Prefeitura Municipal, o que exige uma gestão equilibrada e juridicamente fundamentada para evitar questionamentos sobre a legitimidade das sanções aplicadas pela associação. Posto em votação, a alteração do item E da Seção III.A do Estatuto foi rejeitada pela maioria dos votos dos presentes. Em seguida, passou-se ao terceiro item da pauta - **Alteração/inclusão de itens no Regimento Interno** - A Sra. Cláudia fez menção ao que está estabelecido no item 5.5 do Regulamento Interno, que proíbe a queima de qualquer tipo de resíduo vegetal nas residências. Ratificou a proibição da queima de qualquer espécie de resíduo vegetal nas dependências da associação. Observou, contudo, a recorrência de descarte e queima inadequada de papéis. Diante dos relatos de moradores e com o intuito de coibir práticas que possam gerar incômodo ou riscos à coletividade, propôs-se a ampliação da norma vigente. Dessa forma, a restrição que anteriormente recai apenas sobre resíduos vegetais deverá abranger, formalmente, a proibição da queima de papéis e materiais correlatos, assegurando a manutenção da ordem e da segurança ambiental. Posto em votação, o acréscimo foi aprovado com 14 votos favoráveis. No que concerne aos subitens a, b e c, do item 2 do Regulamento Interno, foi aprovada, por unanimidade, a alteração do horário de funcionamento do primeiro turno do campo de grama para o período compreendido entre as 06h30min e as 13h00min. Concedida a palavra, o Sr. Diego Rosas, morador do Edifício Verdes Mares, suscitou uma questão referente à construção da área gourmet no prédio vizinho, sobre a qual a Presidente informou que a Associação não possui competência para atuar. Em seguida, passou-se ao quarto item da pauta - **Esclarecimentos gerais sobre processos em andamento** - A Sra. Cláudia abordou a

DGT
[assinatura]

CJ 58

questão relativa à segurança e ao cercamento da área de mata, tema que tem gerado preocupação e disseminação de informações imprecisas entre os moradores. Relatou a ocorrência de um incidente no qual um morador, afirmando falar em nome da AMAPI, encaminhou mensagem de áudio ao Presidente da CCBT (Câmara Comunitária da Barra da Tijuca), Delair Dumbrosck, alegando que a Prefeitura estaria impedindo a construção da cerca. Diante disso, a Sra. Cláudia esclareceu formalmente a situação junto à autoridade mencionada, que, posteriormente, realizou visita ao local, conforme amplamente divulgado. Na ocasião, o subprefeito reconheceu a complexidade inerente à implementação do cercamento, destacando a necessidade de cumprimento de diversas exigências técnicas e legais. Entre elas, ressaltou-se a obrigatoriedade de elaboração, pela AMAPI, de projeto completo que contemple a identificação qualitativa e quantitativa das árvores a serem suprimidas — estimadas em mais de 20 — em razão das características topográficas do terreno e da necessidade de instalação de estrutura de contenção. Informou, ainda, que, após a submissão do referido projeto, o subprefeito comprometeu-se a envidar esforços para agilizar o processo de licenciamento, bem como a buscar alternativas de compensação ambiental que possam mitigar ou afastar os custos decorrentes da supressão vegetal. No tocante aos custos, a Sra. Cláudia informou que, em levantamentos realizados no ano anterior, os valores estimados para a execução do cercamento variaram entre R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) e R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), em valores atualizados, considerando a extensão aproximada de 765 metros lineares de cerca e contenção, abrangendo o trecho compreendido entre o hidrante do A3 e o gradil da AMAPI, em razão da interligação dos terrenos. Esclareceu que tais valores não incluem despesas com elaboração de projetos, levantamentos técnicos ou eventuais compensações ambientais. Destacou, por fim, que a diretoria está em fase de atualização desses custos e que, oportunamente, submeterá ao conselho a definição quanto à forma de custeio, seja por rateio ou outro modelo a ser deliberado. A Sra. Cláudia também esclareceu que a principal preocupação não reside na invasão da área interna do condomínio — que já conta com cercamento elevado e dispositivos de segurança —, mas sim na ocorrência de assaltos à mão armada praticados por indivíduos que se ocultam na área de mata, atingindo a entrada e o entorno do empreendimento. Informou, ainda, que as medidas atualmente adotadas incluem a alocação de veículo de patrulhamento externo no período noturno, das 19h às 7h, prática que, em tese, não encontra respaldo normativo. No âmbito das medidas paliativas, a Sra. Cláudia apresentou propostas como a instalação de holofotes com sensores de presença e a implementação de sistemas de alto-falantes integrados ao circuito fechado de televisão (CFTV), com o objetivo de emitir avisos dissuasivos e evitar confrontos diretos. Adicionalmente, o Sr. Diego Rosas, Ed. Verdes Mares, sugeriu a instalação de postes com iluminação acionada por sensor de presença ao longo de todo o perímetro, defendendo tratar-se de solução eficaz e de menor custo, estimado em valor inferior a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), com base em experiências anteriores e na possibilidade de cooperação com o poder público. Em contraponto, a Sra. Cláudia manifestou preocupação quanto à necessidade de licenciamento para intervenções em área caracterizada como reserva florestal. O Sr. José Carlos da Silva Felner, por sua vez, posicionou-se contrariamente à instalação de câmeras ou holofotes em áreas públicas ou ambientalmente protegidas, alertando para potenciais implicações legais e ambientais, inclusive quanto à responsabilização individual por eventuais infrações. Com base em sua experiência profissional, argumentou que a utilização de iluminação artificial em áreas de preservação pode interferir negativamente nos ciclos biológicos da fauna e da flora. Sugeriu, ainda, a constituição de grupo de trabalho para análise aprofundada das implicações jurídicas e ambientais, considerando que o condomínio se encontra em área contígua a uma reserva sob gestão da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Clima, estando sujeito a fiscalizações e autuações, inclusive já registradas em ocasiões anteriores. A Sra. Cláudia reconheceu a necessidade de maior formalização dos procedimentos e informou que já foram realizadas cinco tentativas de interlocução com a SMAC, mediante apresentação de dossiês e registros fotográficos, sem avanço processual desde o ano de 2022. Destacou as dificuldades inerentes ao acompanhamento de trâmites administrativos e judiciais, que envolvem diferentes órgãos e demandam tempo e recursos. Ainda assim, se comprometeu a realizar novos orçamentos para instalação de postes e câmeras, bem como a protocolar novamente o pleito referente ao cercamento, na expectativa de viabilizar o andamento do processo. Informou, também, que a documentação relativa aos protocolos já existentes encontra-se disponível para consulta. Por fim, a Sra. Cláudia reiterou que a diretoria dará continuidade ao levantamento detalhado de custos, prazos e requisitos técnicos para a execução do cercamento, incluindo a quantificação de árvores a serem suprimidas, os valores relacionados ao licenciamento e a viabilidade de obtenção de medidas compensatórias. Uma vez consolidadas todas as informações pertinentes, será convocada assembleia específica para deliberação dos

DGT
J
U

CJ 587

condôminos acerca da matéria. 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, 29 de abril de 2026.

D. G. Turner

Presidente do Conselho Fiscal - Sr. David Graham Turner

Claudia Brandão

Presidente - Sra. Claudia Brandão - Diretora Presidente da AMAPI

Simone Graça Ribeiro

Secretária - Sra. Simone Graça Ribeiro - BAP Administração de Bens LTDA.

Lista de Presença na AGO de 29 de abril de 2026

LOTE	NOME		ASSINATURA
RNE 55	David Graham Turner		D. G. Turner
RLM 65	Ricardo Barbosa de Barros		Don. Ricardo
RLM 80	Ricardo Werneck		
RLM 120	Andréa Tavares Frias Sanábio		
RPS 25	Carlos Eduardo Pires		Carlos Eduardo Pires
RPS 60	Claudia Brandão Pereira		Claudia Brandão
RPS 105	Adriana Barbosa de Barros		Adriana Barbosa
RPS 130	Edmar Duarte Neves		
RBM 65	José Roberto Gonçalves		José Roberto
RBM 175	Rogério Tostes Lima		Rogério
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 - Álvaro Massari)	
M05	Ed. Reserva de Itaúna	(Subsíndico - Luciana Amarante)	
M06	Ed. Praia de Itaúna	(Síndico - Kleber Franciseo)	
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 ROGERIO P. AMANZO

AMAPI

Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2025

A administração das contas da Amapi foi transferida, a partir de 1 de agosto, da Limbourg para a BAP. As duas empresas têm maneiras diferentes de contabilidade e administração financeira, que resultou em problemas de transição e distorções nos resultados do exercício de 2025.

A Limbourg tinha uma abordagem tradicional, produzia balanços e balancetes adaptados durante anos às necessidades da diretoria da Amapi, com base no regime contábil de competência (onde receitas e despesas são contabilizadas na data das atividades), e consolidava todas as atividades financeiras da Amapi, embora com muitos atrasos.

A BAP tem uma abordagem mais dinâmica, com procedimentos e relatórios padronizados, classificações de despesas diferentes e base no regime contábil de caixa (onde receitas e despesas são contabilizadas nas datas da transação financeira). A Amapi teve que se adaptar a este modelo. Adicionalmente, a BAP produz relatórios atualizados cada dia das receitas e despesas que a BAP administra (que são a maior parte), mas que não incluem informações das contas bancárias administradas pela Amapi (problema resolvido com respeito às contas de 2025), nem as receitas e despesas administradas diretamente pela Amapi.

Em relação às contas do exercício 2025 apresentadas pela diretoria, as consequências desta transição são:

1. O relatório de receitas e despesas é a soma de sete meses contabilizados por Limbourg no regime de competência, e cinco meses contabilizados pela BAP, com bom detalhamento, no regime de caixa. No resumo do ano, as receitas dos primeiros sete meses foram ajustadas para o regime de caixa, mas isto não foi possível para as despesas.
2. As categorizações de despesas da BAP são diferentes das da Limbourg, e também houve imperfeições nas alocações das despesas às categorias durante a transição. Como consequência, não tem uma comparação adequada das despesas com o orçamento. Este problema será solucionado com a adoção do novo catálogo de contas a partir de janeiro de 2026.
3. As receitas e despesas administradas diretamente pela Amapi, que são muitas, mas geralmente de valores pequenos, não são consolidadas no relatório de receitas e despesas, embora sejam bem documentadas e transparentes, e incluídas nos saldos bancários na prestação de contas. Estas despesas somam, na média, em torno de R\$ 10k por mês, cobertas por receitas do mesmo valor, ou mais.

O resumo da situação financeira (contas bancárias) e disposição dos fundos foi verificado com referência aos extratos bancários do fim do ano e os cálculos dos saldos dos fundos foram confirmados. O saldo bancário aumentou de R\$ 964k no início do ano para R\$ 1.588k no final. Após dedução dos valores dos fundos de reserva, investimento, ônibus e lote 1, o valor disponível para custeio foi de R\$ 796k. Como o fim do mês é um ponto alto do saldo bancário, a maior parte deste valor está sempre comprometida para despesas durante os primeiros 20 dias do mês seguinte, quando entram as novas cotas. Em janeiro de 2026, estas despesas somaram R\$ 600k, absorvendo 75% do saldo bancário. O Conselho Fiscal avalia que a posição financeira estava equilibrada no final de 2025.



O Conselho Fiscal tem acompanhado a transferência de responsabilidade de Limbourg para BAP e analisado em detalhe as contas mensais durante todo o ano 2025. Levando em consideração a evolução e comprovação da situação financeira, e a documentação ampla das receitas e despesas, mesmo com as imperfeições por causa da transição anotadas anteriormente, o Conselho Fiscal recomenda a aprovação das contas do exercício 2025, que são resumidas abaixo.

	Resultado da conta ordinária (custeio)		R\$'000	
	Ano 2024	Ano 2025	Ano 2025	Ano 2025
	Realizado	Orçado	Realizado	Desvio
Receita	9.179	9.713	10.159	445
Despesa	9.661	9.718	9.977	-259
Resultado	-481	-5	182	187

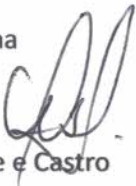
O Conselho Fiscal tem duas recomendações para melhorar a qualidade e transparência das contas de Amapá:

1. A preparação de relatórios mensais consolidados e completos, incluindo toda a receita e despesa das contas administradas diretamente pela Administração da Amapá
2. A preparação e distribuição para os representantes de resumos das contas mensais, cobrindo receitas e despesas em comparação com o orçamento, e a situação financeira e de fundos, num formato que seja de fácil entendimento (os relatórios padrão da BAP, não são de fácil entendimento).

Rio de Janeiro, 13 de abril de 2026


David Graham Turner (Presidente)


Rogério Tostes Lima


Mauro José Nobre e Castro