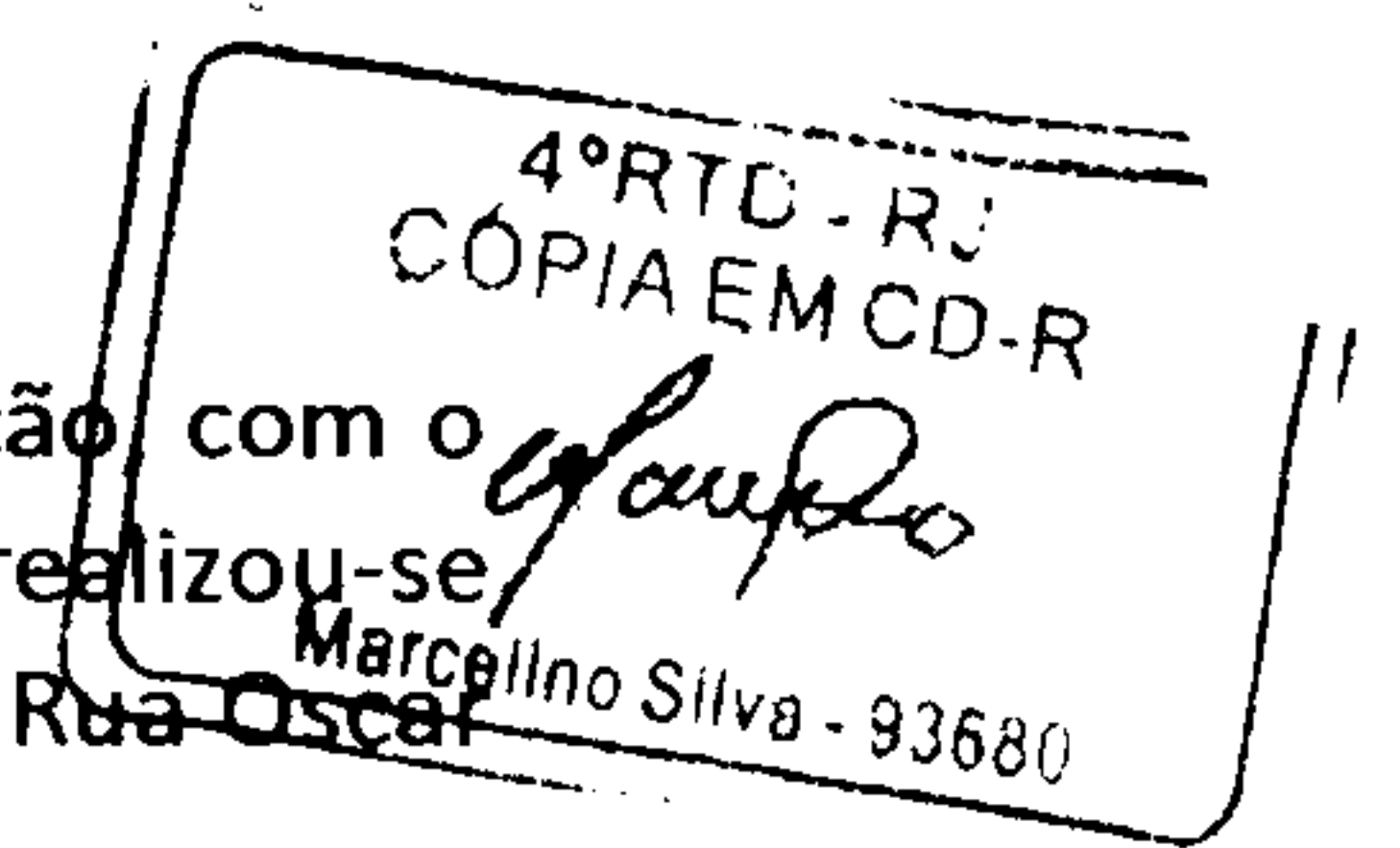




ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
DO CONDOMÍNIO NOVO LEBLON
CNPJ 29.275.112/0001-37

Aos 26 dias de março de 2015, às 20h30m, em segunda e última convocação com o comparecimento dos Srs. Condôminos que assinaram o termo de presença, realizou-se uma Assembleia Geral Ordinária do CONDOMÍNIO NOVO LEBLON, situado na Rua Oscar Valdetaro nº 55, Barra da Tijuca, Rio, RJ.

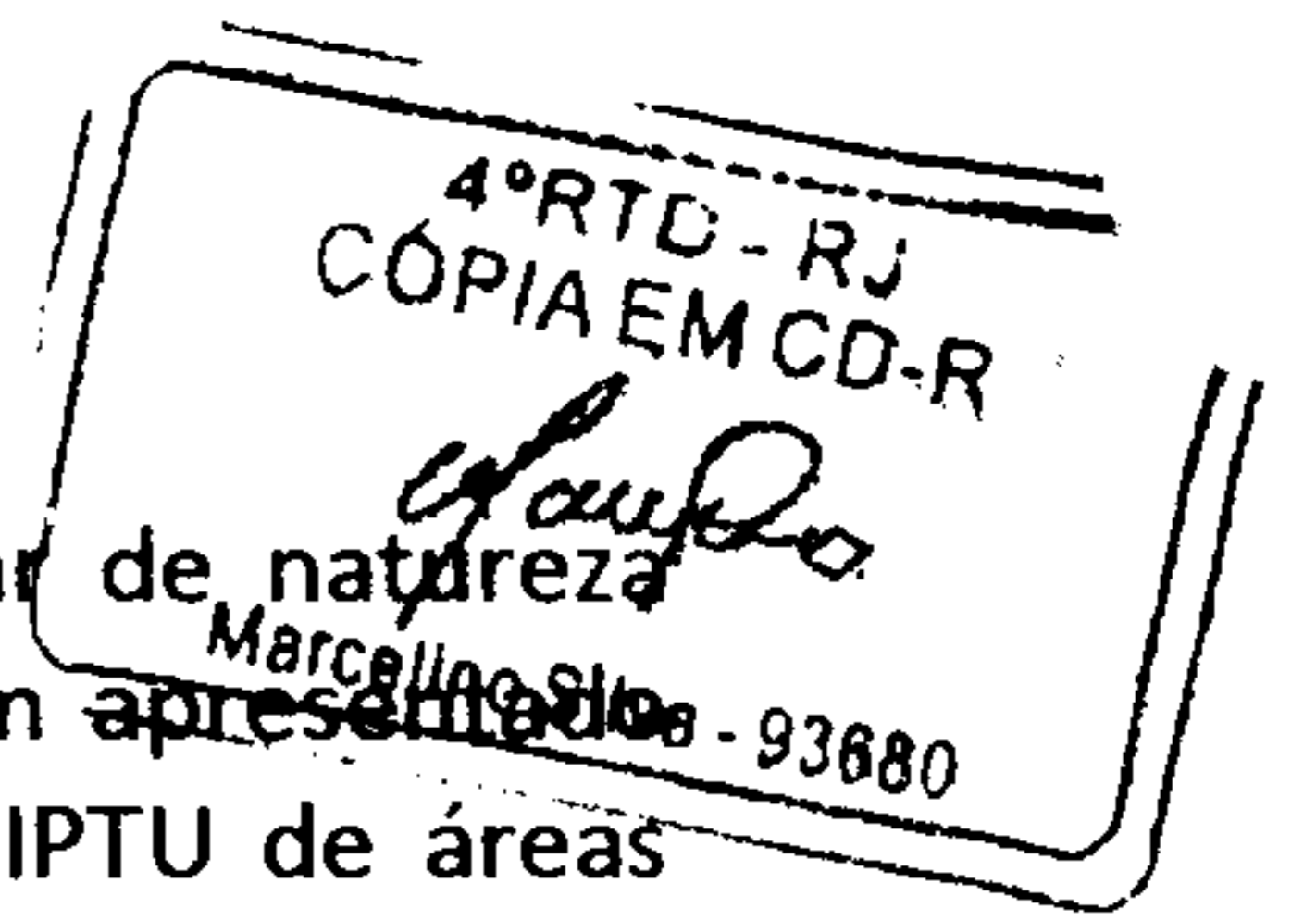


Verificado o *quorum* regular, foram instalados os trabalhos pela Síndica, Associação dos Moradores do Novo Leblon, devidamente representada por seu Presidente **Gustavo Bicalho** (Di Duccio apto. 704) e pela Superintendente Executiva **Anna Regina Degering Ribeiro** (Moretto apto. 2007), e escolhido o condômino **Francisco Eduardo Ribeiro** (Di Duccio apto. 1903), para presidir a reunião, o qual, assumindo a direção dos trabalhos, convidou o condômino **Diniz Paiva** (Ghirlandaio 1401), para secretário.

Composta a mesa, foi lido o Edital de Convocação, publicado no Informativo Novo Leblon e no Jornal Meia Hora, no dia 13/03/2015, e esclarecido que os srs. Condôminos tinham sido convocados para deliberar sobre a ordem do dia a seguir elencada, que submetia aos presentes:

- 1- **Leitura e aprovação da Ata da AGE de 27/11/2014;**
- 2- **Apresentação para aprovação das contas do Condomínio relativas ao período de 01/01/2014 a 31/03/2014, com o respectivo parecer do Conselho Fiscal;**
- 3- **Apresentação para aprovação das contas do Condomínio relativas ao período de 01/04/2014 a 31/01/2015, com o respectivo parecer do Conselho Fiscal;**
- 4- **Deliberar quanto à escolha de estabelecimentos bancários para aplicação das receitas do Condomínio nos termos do disposto do item 9.17 da Convenção Condominial.**
- 5- **Análise e deliberação da Proposta Orçamentária para o período de 01/04/2015 a 31/03/2016.**
- 6- **Assuntos Gerais.**

Antes da apresentação dos temas constantes da ordem do dia, o Presidente do Colegiado da Associação dos Condôminos do Novo Leblon, Gustavo Bicalho, solicitou a atenção dos presentes à assembléia para analisar dois assuntos considerados relevantes para a vida condominial, os quais surgiram após a convocação da presente AGO. O primeiro deles envolvendo consulta dirigida à administração do condomínio por condômina quanto à possibilidade de celebração de contrato de locação de espaço para instalação de antena de telefonia móvel no terreno de sua casa com empresa concessionária desse serviço público. A Suex apressou-se em informar à AGO que a referida condômina havia solicitado a devolução da minuta do contrato de locação que antes enviara, subentendendo-se que, após ter recebido a resposta à consulta remetida pela administração, teria desistido da referida locação do espaço. A unanimidade dos presentes manifestou-se no sentido de que em se tratando de unidade exclusivamente residencial não poderia ser permitida pelo condomínio, em nenhuma hipótese, a



locação do espaço residencial instrumentalizada por contrato particular de natureza comercial, com pagamento de aluguel mensal. O outro assunto, também apresentado posteriormente à convocação da AGO, envolve a cobrança judicial de IPTU de áreas comuns gerais situadas na Rua Rino Levi ao lado do Colégio Santo Agostinho, cujos carnês estão sendo emitidos pela Prefeitura em nome de condômina. O Presidente da Mesa informou aos presentes que o Colegiado da ACNL já vem se debruçando sobre esse assunto, inclusive consultando advogados especializados na área tributária, tudo visando aprofundar o conhecimento, sendo certo que até à presente data nenhuma cobrança foi emitida em nome do Condomínio Novo Leblon pelo ente Municipal. Após discussão da matéria a manifestação da AGO foi no sentido de que a questão deve ser analisada com profundidade pela administração, a fim de ser apreciado em outra assembléia, tão logo sejam obtidos dados, informações e conhecimento satisfatório sobre o assunto em apreço, sendo ressaltado pelos presentes que o condomínio foi instalado em meados da década 70 e até esta parte o entendimento prevalente é no sentido de que as denominadas cinco áreas comuns gerais estão vinculadas às unidades residências que sobre as mesmas detém ínfima fração ideal, como claramente consta do Registro Imobiliário, nada sendo devido à Prefeitura (cuja ação causou perplexidade e repúdio geral), a qualquer título no que concerne às sobreditas áreas. Após a apresentação dos assuntos de natureza excepcional, o Presidente da Assembléia submeteu à apreciação da AGO os temas constantes do edital, seguindo a ordem nele imprimida.

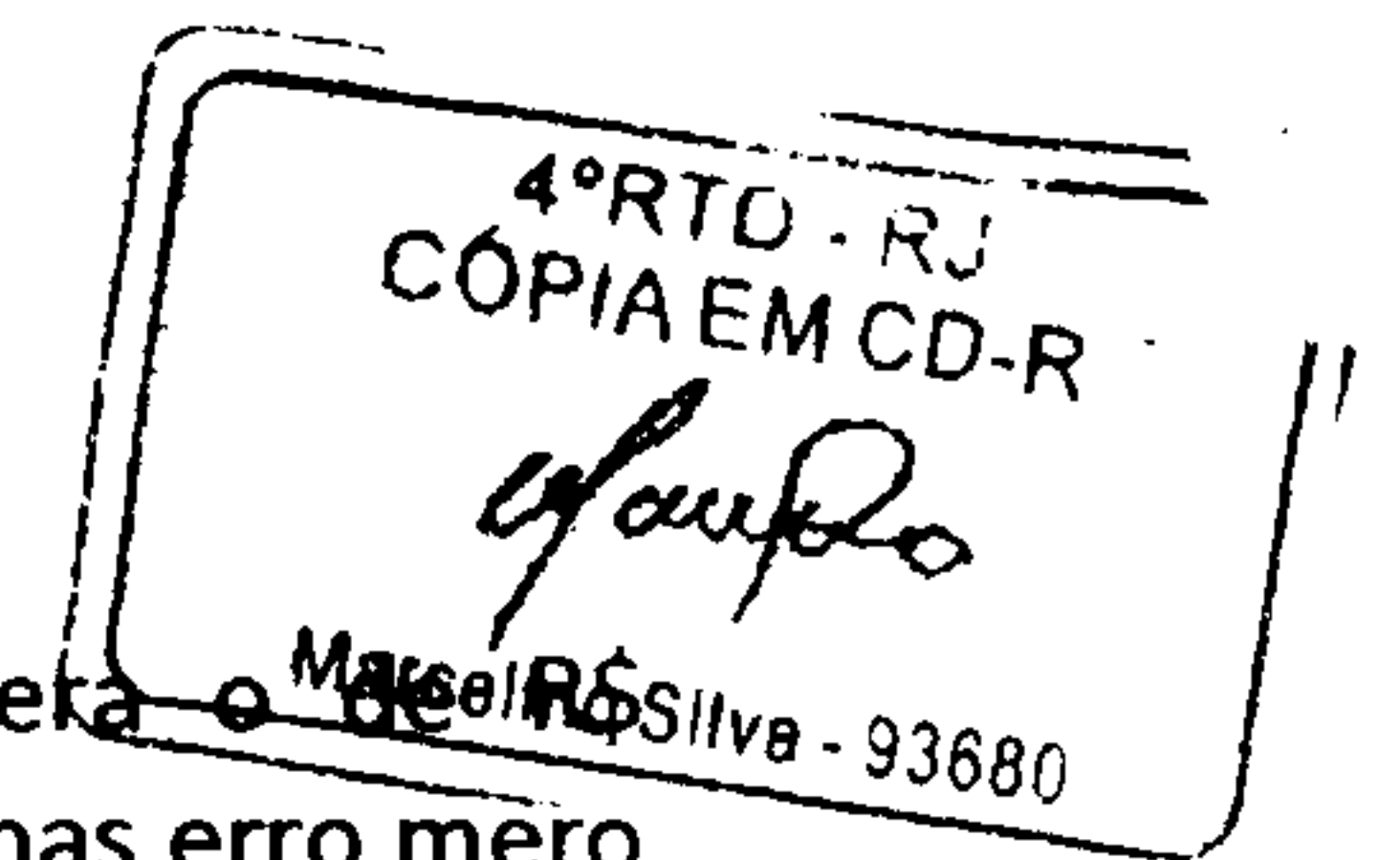
Item 1 - Leitura e aprovação da Ata da AG de 27/11/2014: Aberta a votação, foi aprovada a redação por unanimidade dos presentes.

Item 2: Apresentação para aprovação das contas do Condomínio relativas ao período de 01/01/2014 a 31/03/2014, com o respectivo parecer do Conselho Fiscal; e,

Item 3: Apresentação para aprovação das contas do Condomínio relativas ao período de 01/04/2014 a 31/01/2015, com o respectivo parecer do Conselho Fiscal;

Observação inicial: os itens 2 e 3 da pauta, em razão da interligação dos períodos, serão apresentados em conjunto para deliberação e votação pela A.G.O., com o que concordaram os presentes.

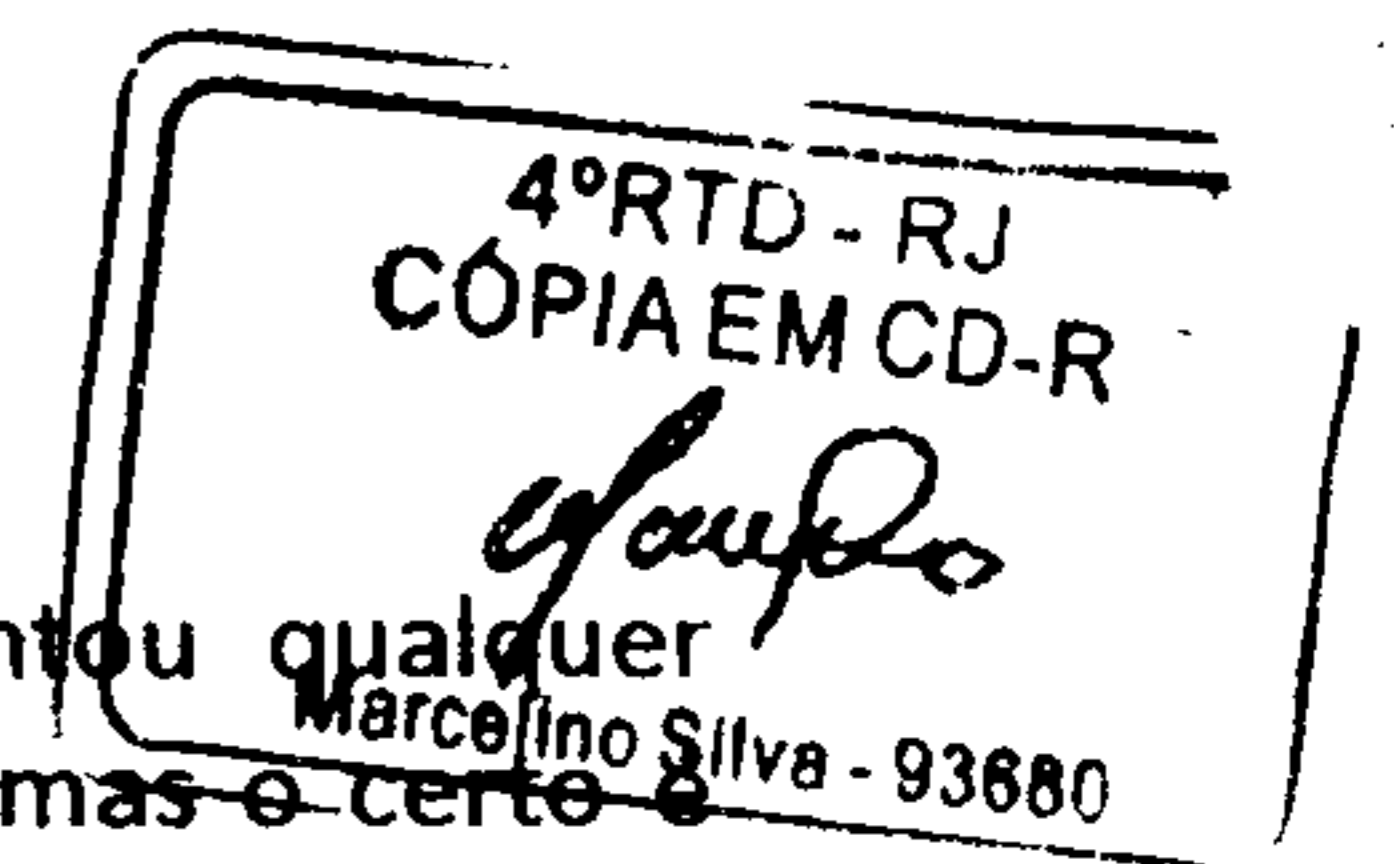
O SSF fez uma breve explanação sobre as contas relativas aos períodos em questão, aduzindo que, diante da interligação das contas do período de 01/01/2014 a 31/01/2015, cabiam algumas explicações visando facilitar a compreensão do parecer emitido pelo Conselho Fiscal, que abrange os sobreditos períodos. Nesse passo, informou aos presentes o valor em caixa, os recursos depositados em poupança e saldos disponíveis, enfatizando o aumento ocorrido nos serviços de vigilância. Também apresentou explicações sobre os valores que decorrem da inadimplência com o pagamento das cotas condominiais e sua variação durante o período abrangido pela prestação de contas, assinaladamente em razão da correção dos valores devidos, concluindo que a inadimplência se apresenta em níveis por ele considerados razoáveis, tudo conforme demonstrativo entregue a cada um dos condôminos presentes para facilitar e acompanhar a explanação. Em conclusão, aduziu que os demonstrativos são publicados mensalmente e que o seu exame reflete o resumo do período de janeiro de 2014 a março de 2015. Pelo Presidente da Mesa, foi pedida a palavra pela ordem para alertar quanto à existência de erro material no que concerne ao valor da caução de 3% (três por cento) do preço dos serviços de vigilância estipulada no contrato firmado pelas partes, no sentido de que o saldo da dita caução, em janeiro de 2015, era no importe de



R\$ 423.553,58, conforme demonstrativo, mas o valor no balancete era de R\$ 127.844,13 enfatizando que não havia nenhuma gravidade no fato, apenas erro mero material. Convocado pelo **Subsindico Financeiro**, o contador do CNL, Sr. Arlindo, tratou de oferecer as devidas explicações ao **Sr. Presidente**, sanando qualquer dúvida acerca de omissão ou erro nas informações contábeis (demonstrativo v.s. balancete). Em seguida, foi passada a palavra ao Conselheiro Fiscal **Carlos Gimenes**, e por ele foi lido e explicado o parecer do Conselho sobre o exame das contas do condomínio relativas ao período citado. O Presidente do Conselho apresentou relatório escrito, que leu em voz alta, invocando os artigos da convenção e a atuação da administração quanto ao fornecimento de informações ao Conselho Fiscal que verificou a ocorrência de pequenos erros prontamente corrigidos, pelo que recomendava a aprovação das contas, enfatizando apenas que o Conselho havia verificado alta rotatividade no quadro de funcionários do condomínio. O **Presidente** da mesa indagou se algum dos presentes desejava fazer alguma observação ou solicitar esclarecimentos, mas não houve manifestação alguma. **Decisão: passando à votação dos itens 2 e 3, em conjunto, foram as contas apresentadas e relativas aos dois períodos aprovadas. Decisão unânime.**

Item 4 - Deliberar quanto à escolha de estabelecimentos bancários para aplicação das receitas do Condomínio nos termos do disposto do item 9.17 da Convenção Condominial.

Sobre o tema em discussão foi informado a AGO que os recursos financeiros do condomínio, na atualidade, estão aplicados no Banco Itaú, agência Novo Leblon, onde o condomínio também mantém sua conta corrente. Pelo Presidente da Mesa foi explicado que o Colegiado da ACNL tem se debruçado sobre o assunto visando encontrar outras possibilidades de aplicação dos mencionados recursos em outros Bancos que pudessem oferecer maiores vantagens, sendo certo que a escolha do Itaú, conforme informa a SUEX, tem suporte em decisão assemblear e decorreu das dificuldades enfrentadas em decorrência da distancia da agencia do Banco onde os recursos do condomínio anteriormente eram movimentados, localizada no Barra Shopping, tendo a AGO decidido, naquela época, que a escolha (melhor opção) deveria ser feita pelo Colegiado da ACNL, o qual elegeu a agencia do antigo Unibanco, hoje Itaú, no Mall Novo Leblon, pois a proximidade facilitava o recebimento dos salários pelos funcionários, ficando assente que os recursos excedentes deveriam ser aplicados em Caderneta de Poupança. Pela ordem, pediu a palavra o Condômino Abel Nunes, membro do Colegiado da ACNL, para informar que a proposta partiu dele em razão da aplicação dos recursos do condomínio estarem concentrados em uma conta, fato que pode causar problemas futuros. Enfatizou que existe um Fundo Garantidor por número de CNPJ e que, por medida de cautela e de segurança dos recursos, o condomínio deveria pulverizar as aplicações em outros bancos, com os quais, inclusive, poderia negociar taxas, vantagens etc, nomeadamente no sentido de aumentar o valor da remuneração, apresentando, em seguida, a seguinte proposta: aplicação de valores na CEF e em outros bancos, fazendo-se com que uma “tomada de preço” para saber, dentre as instituições concorrentes, qual delas ofereceria maiores vantagens para o condomínio (em síntese, “leiloar” as contas de aplicação). O SSF enfatizou que a escolha do Itaú partiu de uma AGO e bem assim que a aplicação seria em Poupança, assinalando que vivemos momentos nervosos e hoje há aplicações mais atraentes no mercado. Teceu explicações sobre o valor que fica em caixa - resíduo necessário para fazer frente a despesas inadiáveis, salientando o aspecto dos riscos, que é importante, como também o são as despesas, em relação aos ativos financeiros. Informou que há mais de 3 meses o CNL vem negociando com o Santander e Bradesco, aos quais foram solicitadas propostas



para cotejo com os serviços do Itaú, mas nenhum dos dois apresentou qualquer proposta. Recentemente foi marcada uma entrevista com o Santander, mas é certo que nenhuma outra instituição apresentou condições melhores do que as do Itaú. Quanto à diversificação dos Bancos, ante o risco de manter valores não protegidos pelo Fundo Garantidor, pediu o pronunciamento da AGO, no que foi secundado pelos Presidentes do Colegiado e da Mesa, tendo em vista o que dispõe a convenção do condomínio nesse aspecto. **Decisão:** decidiu a assembléia o seguinte: 1º - a manutenção da conta no Banco Itaú, agência Novo Leblon; 2º - delegar ao Colegiado da ACNL o estudo e a escolha das instituições bancárias para aplicação dos recursos financeiro do CNL, limitando a escolha aos bancos Santander, Bradesco, Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal, em relação aos valores garantidos pelo Fundo Garantidor de Crédito.


Item 5 - Análise e deliberação da Proposta Orçamentária para o período de 01/04/2015 a 31/03/2016 - Pelo SSF foi feita minudente explanação sobre a proposta orçamentária para o período em tela. Informou que a peça do orçamento tinha sido elaborada em conjunto com o Colegiado da ACNL e representa uma premissa no que tange ao saldo, à despesa e à receita. Frisou que na realidade foram consideradas várias premissas para se chegar ao valor apresentado à AGO, acentuando que foi observada toda a sazonalidade na formulação do orçamento feito com esteio no conservadorismo. Referiu que todas as verbas foram consideradas pela média do que aconteceu no passado, à exceção dos contratos de prestação de serviços, nos quais o valor é previamente fixado, assim como eventos e poda, estes apenas para exemplificar. Definidos os valores, foi feita uma projeção levando em consideração dissídios, contratos, contas de energia e demais verbas, tomando-se por base os índices publicados no site do Banco Central, chegando-se ao índice de reajuste de 13,08%, considerado suficiente para atender a todas as premissas, sendo certo que dito percentual foi amplamente analisado e discutido para se encontrar um mínimo palatável para oferecer à AGO, salientando que não viu possibilidades de cortes em relação aos valores do ano findo. Disse que há uma projeção de disponibilidade de caixa em torno de R\$ 500.000,00, e que o valor que aparece nos demonstrativos (em torno de R\$ 1.807.000,00) não representa o dinheiro que o CNL possa lançar mão, pois grande parte encontra-se contingenciada (compromisso a pagar). Pelo SSF também foram enfatizados os valores (R\$ 226.000,00) maiores de obras conforme consta da peça orçamentária, sob o título Despesas Extraordinárias, exemplificando com as atinentes à reforma das quadras de basquete, futsal, do ginásio e da rampa da marina. Esclareceu que o saldo remanescente do valor que constava do orçamento passado girava em torno de R\$ 95.400,00, o qual foi abatido daquele total de R\$226mil, de modo que R\$ 130.600,00 é o valor a ser incluído neste orçamento, sem cobrança de cota extra, mediante a utilização de caixa no do valor de R\$ 350.000,00 e projetando-se um saldo de R\$ 150.000,00 no caixa ao fim do período. Pediu desculpas por não poder disponibilizar o demonstrativo com antecedência, diante da louvável preocupação do Colegiado em tentar diminuir o índice de reajuste inicialmente proposto, de tudo resultando duas propostas de aumento da cota condominial: a primeira no percentual de 13,8%, conforme quadro sintético distribuído, projetando um saldo de o caixa de R\$ 470.000,00 ao final do período; a segunda, no percentual de 11,6%, mantendo R\$ 150.000,00 como saldo de caixa, aduzindo que o aumento da cota, nas unidades de 2 quartos se adotado o índice maior, giraria em torno de R\$ 10,00, o que não justificaria o risco de adoção de um índice menor. **Abel Nunes** (Lucca, 901), defendeu o percentual de 11.6%, salientando que as Comissões Colegiadas se empenhariam no sentido de negociar contratos e reduzir o valor das obras, como foi feito em relação às quadras. **Jadir Mourão**

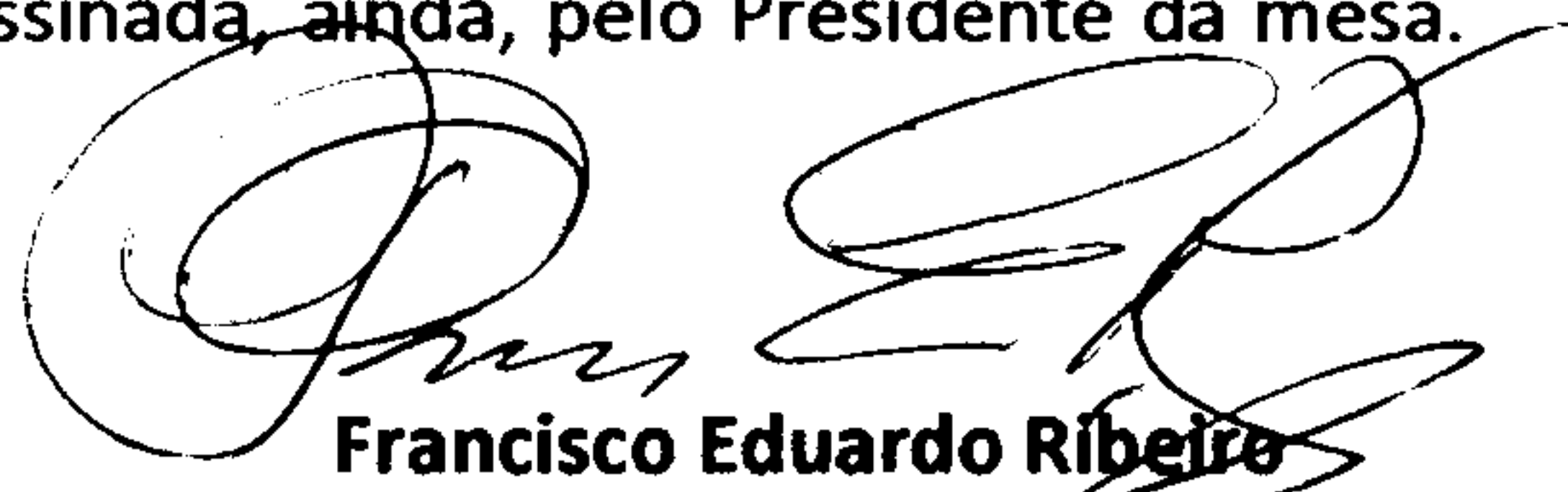
(Masaccio, 201) propôs aumento de acordo com a inflação, enfatizando que a redução do índice proposto feita no ano passado não gerou maiores problemas, tanto que existe saldo em caixa de R\$ 470.000,00, concluindo que se aprovado os 7% por ele proposta naquela AGO, ainda haveria saldo, sustentando que as premissas se baseiam em indicações sujeitas a críticas. Propõe o aumento de 8%, coerente com a economia do país, sem nenhuma cota extra. Para afastar dúvida levantada pelo Presidente da Mesa, o SSF informou que o saldo de caixa em março de 2015 era o de R\$ 470.000,00 e não R\$ 500.000,00, em números redondos. **Sergio Maia** (Lucca, 101) pediu a reflexão dos administradores para o fato de que as cotas do condomínio geral, que antes eram a metade da cota do prédio, agora quase empatam, alerta com o qual concordou o SSF.

Decisão: aprovado por 60,5 votos o reajuste da cota condominial no percentual de 11,6%, contra 41 votos da proposta de 8%, sem cota extra, e 38 votos da proposta de 13,8%.

6 - Assuntos Gerais:

Em assuntos gerais pelo condômino **Carlos Gimenes** (Moretto, 605) foi trazido para conhecimento da AGO o pleito de vários condôminos - pessoas idosas que o procuraram - que gostariam de dispor de um transporte exclusivo para facilitar a locomoção em direção a mercados, shoppings etc, seja mediante a aquisição de veículo próprio pelo condomínio, seja estudando a utilização de ônibus circular em determinados horários, o que poderia ser feito pela sempre zelosa Comissão de Transportes, se assim entender o condomínio. **Francisco Eduardo** (Di Duccio, 1903) referiu as dificuldades do Colegiado da ACNL em realizar as suas tarefas sem prejuízo das suas atividades, sugerindo o projeto estagiário, que custaria algo em torno de R\$ 10.000,00 por mês. Também sugeriu que os porteiros fossem funcionários do condomínio, reduzindo custos e ficando com o lucro da empresa de vigilância, salientando que os estagiários poderiam ajudar muito se o projeto fosse adiante, pois as pessoas se cansam de trabalhar até mesmo em prejuízo da própria saúde. Defendeu a redução de custos, fazendo-se orçamento racional e efetuando cobrança de valores das pessoas que usam os espaços esportivos do condomínio, conclamando todos os condôminos a agir. Dado o adiantado da hora, os presentes resolveram não trazer para discussão assuntos outros, cumprindo deixar registrado na presente ata, **para fins de prova perante terceiros**, que a Associação dos Moradores do Novo Leblon continua no cargo de síndica do Condomínio Novo Leblon, o mesmo ocorrendo com a procuradora **Anna Regina Degering Ribeiro**, que permanece no exercício do cargo de Suex - Superintendente Executiva da ACNL. Nada mais havendo a tratar, o Presidente dos trabalhos agradeceu o comparecimento dos condôminos e encerrou a reunião, secundado pelo Presidente do Colegiado da ACNL. Eu, **Diniz Manuel Mendes Paiva**, lavrei a presente ata, que vai assinada, ainda, pelo Presidente da mesa. Rio de Janeiro, 27 de março de 2015.


Diniz Manuel Mendes Paiva
Secretário


Francisco Eduardo Ribeiro
Presidente

