

ATA 389ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COLEGIADO DIRETOR

DIA: 10 de agosto de 2020 - 2ª feira

A.C.N.L." Associação dos Condôminos do Novo Leblon - CNPJ nº 01.090.598/0001-10

MEMBROS do COLEGIADO presentes: Marcelo Tuttman (LU), Adilson Freire (CA), Carlos Gimenes (MO), Gilson Ramos (GH), Edjobson Almeida Pedrosa (DD), Ana Carmela Valverde (PI), Selma Fiszon Bermanzon (P.C) Emílio Habibe (F.C), Frei Francisco (CSA), Marcio Lobo (P.M), Patricia Cardim (F.A), Marcelo Coelho (BA), Bernardo Dantas (BA), Minenique Gonçalves (BA), Fernanda Vieira (BA), Luiz Carlos B. Leoneza (BA), Mauricio Vargens (BA), Carlos Eduardo M. Ribeiro (BA), Andrea Carloni (SSA), Francisco Eduardo Ribeiro (SSF), Francisco José Stumbo (H.G).

MEMBROS do COLEGIADO ausentes COM justificativa:

MEMBROS do COLEGIADO ausentes SEM justificativa: Ricardo Sousa Loureiro (MA)

MEMBROS SUPLENTEs do COLEGIADO presentes:

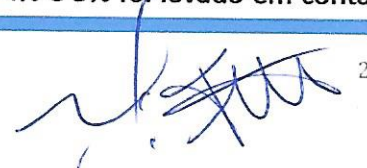
Superintendente Executiva - SUEX presente: Selma Fiszon Bermanzon (P.C)

DEMAIS PRESENTES: Paulo Henrique C. Oliveira (CC), Maria de Lourdes C. Fonseca (CC), Abel de Sousa Nunes (CF), Arlindo da Rocha Almeida (CF), Priscila Barreto de Souza (CA 106), Jalusa Bianca Cardoso Alves Marcorighi (MA 501), Josana Maria Róiz Oliveira (MO 1101), Regina Fatima Garcia Ferreira (MO 2008), Mônica Simon Leivas Milani (MA 1908), Marize Ribeiro Pinto (MA 602), Cleyde de Oliveira Menezes (CA 1206), Paulo Bastos Gonçalves (GH 102), Maria Helena Fernandes Gonçalves (GH 102), Rosana Simões de Oliveira (PI 107), Alexandre Tavares de Oliveira (PI 107), Celia de Sousa Aguiar Cordovil (PI 1606), Maria Edite C. Ribeiro Dantas (LU 1101), Dayse Alves da Silva Soares (MO 1103), Vitória de Miranda Ferreira (LU 1603), Flavia de Assumpcao Pellicano (FA 914), Maria Regina P. M. Lima (HG 241), Letizia Flavia Casoria (GH 1408), Mariangela Elvira Mangia de Oliveira (CA 1003), Bernardo de Souza Alves (CA 2006), Marcia Canavarro Costa (CA 2006), Celita Affonso C. de Carlos (GH 2001), Denise Cadore Nunes Sarno (MO 2004), Eduardo Barros Sarno (MO 2004), Cainã Albuquerque Pinel (HG 347), David de Almeida Rego (CANO 1202), Ricardo Luiz Ferreira P. Távora Maia (GH 2005), Lino Peral Lopez (PI 507), Eduardo Silva Bricio (MA 2004), Carlos Frederico do Amaral Martins (MO 1806), Alberto de Souza Brigagão Filho (MO 1006), Manoel de Araujo Piñeiro (MO 1005), Maiva Angelina Lima (CA 1408), Angela Maria Padrão Fernandes (CA 201), Irene Augusta de Velasco Gonçalves (MI 606), Rodrigo Ranauro (GH 105), Sergio Velasco Junior (MO 1302), Rosemari Alves Naegeli (CA 1007), Maria Conceição Z. de Oliveira (CA 808), Ivone Libera Araldi (CA 805), Maria Cristina Z.Ballester (PI 1608), Flavia Cristina Vargens R. Campello (CA 2008), André Bubman R. Campello (CA 2008), Flavia Malafaia de F. Leone da Cunha (MI 1207), Pedro Cesar de Melo Pinheiro (PI 1508), Maria José de Bello Costa (PI 1208), Ivan Teixeira Pinto Costa (CA 2004), Marcelo Silva De Freitas (GH 241), Felipe Carneiro Vargens (GH 1106), Alessandra Maiello Savernini (MA 706), Silene Meireles Maiello (MA 706), Teresa Cristina Vidal Ferreira (MA 607), João Carlos Pacheco Ratton (MA 1506), Marcelo Bandeira de Mello Lima (CA 1106), Cicero de Araujo Costa (FA 941), Luiz Carlos Leal Perdido (GI 1102), Felipe Vieira Dias (MA 408), Marcio Bermanzon (PC 160), Petrus Emile B. Abi-Abib (MO 402), Anna Regina D. Ribeiro (MO 2007), Maria Luiza Rohrer (MA 1207), Roberto Donati (HG 246), Luiz Otávio de Moura M. Filho (PI 906), Flavio Luiz Silva Oliveira (LU 604), Luiz Carlos de C. Studart (DD 1002), Pedro Ernesto Campos Vargens (LU 1701), Rafael Novaes Torres (CA 407), Edileuza Lima de Oliveira (MA 1704), Rosana Coelho Gandara (DD 1605), Maximino S. Peralta (MA 1206), Sueli dos S. Peralta (MA 1206).

O Presidente inicia a reunião e saúda a todos. **Item 1 - Avaliação e aprovação da ATA ROC 388.** O Sr. Carlos Eduardo questiona o último trecho da ata e, a pedidos da Secretária Sfa. Fabianne Maia, este



fica retificado. "Foi aprovado usar os R\$302.000,00 (trezentos e dois mil reais) de orçamento, para rateiro em 6 vezes. Foi discutido sobre qual percentual a ser aplicado no reajuste condominial. **Porém não foi definido um percentual**". Ata aprovada por unanimidade. **Item 2 – Aprovação da data para AGO.** O **Presidente** informa que existe um pequeno problema quanto a realização da AGO antes do dia 30 de outubro 2020, o qual foi alertado pelo Conselho Consultivo e pelo Departamento Jurídico. E informa que é preferível passar adiante o item, tendo em vista que não poderá acontecer a Assembleia antes da data de 30/10/2020. O Sr. **Maurício Vargens** informa que recebeu um material referente a permissão para realização de Assembleias e que entrou em vigor a partir do dia 10 de agosto de 2020, e questiona de onde surgiu a informação sobre a data de 30 de outubro de 2020 informada. A SSA Sra. **Andrea Carloni** esclarece que está no decreto do Presidente Jair Bolsonaro. O **Presidente** faz a leitura do parecer do Departamento Jurídico referente ao assunto, onde esclarece que, de acordo com as Leis Federal e Estadual a data que consta é 30 de outubro. O Sr. **Maurício Vargens** esclarece que, de acordo com o Decreto que saiu em 10 de agosto no Diário Oficial do Município, o Presidente não seria obrigado a realizar reuniões, mas ele também não é proibido, pois os mandatos estão sendo adiados desde março. O **Presidente** informa que irá solicitar um novo parecer sobre o assunto ao Departamento Jurídico. O Sr. **Luiz Leoneza** solicita que seja marcado previamente a data da AGO, o **Presidente** questiona se todos estão de acordo com a data de 26 de agosto, e caso o parecer do Departamento Jurídico seja contrário, esta será alterada, todos estão de acordo. **Item 3 – Apreciação do orçamento para ser votado na AGO.** O **Presidente** informa que foi feito um orçamento pelo colegiado e o Sr. **Emílio Habibe** fará apresentação. O Sr. **Emílio Habibe** inicia a apresentação dos orçamentos informando que foi entregue uma proposta orçamentária em fevereiro, que corresponderia a 6,6% sobre o orçamento do exercício anterior, que era R\$15.000,000 (quinze milhões de reais) e também uma cota extra no valor de R\$ 302.000,00 (trezentos e dois mil reais) que seria pra atender obras emergenciais. No decorrer do tempo criou-se uma Comissão, é fato também que na mesma época desconheciam a situação de caixa do Condomínio. Foi constatado na expectativa de haver algum saldo positivo no condomínio, que na verdade se encontrava R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais) de saldo negativo. O fato é que o orçamento não computava a inadimplência condominial, hoje em torno de R\$1.600,000 (hum milhão e seissentos mil reais). O quadro previa para esse ano um déficit condominial na ordem de R\$700.000,00 (setecentos mil reais). Sendo 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) de déficit negativo do exercício anterior, mais uma projeção de déficit de 700.000,00 (setecentos mil reais) e ainda obras emergenciais na ordem de 300.000,00 (trezentos mil reais), chegaríamos no final do exercício com 1.000,000 (um milhão de reais) de deficit. No período da pandemia, o colegiado se reuniu para fazer algumas deliberações, sendo as principais, os cortes de despesas mais essenciais. Com isso, nós vimos ao longo dos meses de abril, maio, junho e julho reconquistando saldos positivos de caixa. Então hoje, o condomínio tem cerca de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais) positivos de caixa, que deve ser aumentado pelo mês de agosto, que deverá ter o mesmo comportamento de despesas do mês de julho. O Sr. **Emílio** prossegue informando que não está uma maravilha pois, já a partir de setembro e com as regularização do condomínio, passamos a ter novamente um déficit de caixa. Como tivemos um saldo positivo durante esses meses, foi possível contrabalançar e, após estudos e várias tentativas por simulação de qual seria a proposta mínima em que pudesse atender a situação financeira e o déficit que o condomínio tem. Dentro desse orçamento foi mantida a previsão das despesas emergenciais na ordem dos R\$200.000,00 (duzentos mil reais) porque algumas delas já conseguiram realizar. Então temos duas propostas, uma na ordem de 4% e outra na ordem de 5%. Um apartamento de 2 quartos que atualmente paga em torno de R\$580,00 (quinhentos e oitenta reais) mensais, com o ajuste de 4%, sendo pago todas as despesas e havendo regularização de todas as despesas do condomínio, passará a pagar R\$603,00 (seiscentos e três reais) ou seja um aumento de R\$23,00 (vinte e três reais) e aumentando 5% sairia de R\$580 para R\$609,00 (seiscentos e nove reais), um aumento de R\$29,00 (vinte e nove reais). O que possibilitaria trazer toda uma saúde financeira para o condomínio que no momento está sem provisão de reserva financeira, saldo zerado. Finaliza abrindo para dúvidas. O Sr. **Carlos Eduardo** informa que também havia feito um orçamento e gostaria de interrogar alguns pontos que estão divergentes do orçamento apresentado. No reajuste de 4% e 5% foi levado em conta



a base de R\$200.000,00 de gastos emergenciais. Sendo que uma vez orçando sobre estes gastos, no ano que vem a base do orçamento de 2021 e 2022 estará inflada por esses R\$202.000,00 (duzentos e dois mil reais), pois são gastos extras. Outro ponto citado, é com relação a inadimplência que tem surpreendido positivamente, e no orçamento citado foi levado em conta o déficit entre inadimplências e recuperação de atrasado de R\$37.000,00, como se todo mês R\$37.000,00 (trinta e sete mil reais) estivesse aumentando em inadimplências, que hoje não chega na média de R\$20.000,00 (vinte mil reais). Sugere que deve haver um espaço com um implemento de R\$22.000,00 (vinte e dois mil reais) que é ainda bem mais alto que a realidade atual, que se trata de R\$15.000,00 (quinze mil reais) de diferença, que se multiplica durante o período e é mais um valor que se pode economizar. Prossegue falando da energia elétrica gerando um líquido de R\$52.000,00, o qual foi feito um esboço pelo Sr. Emílio entre pagar e receber R\$52.000,00 (cinquenta e dois mil reais) ainda mais que hoje o condomínio possui um sistema de captação solar e uma empresa para fazer a manutenção, opina que o ganho deve ser superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) por mês. Prossegue falando sobre a linha de ônibus, informa que a partir de setembro serão 4 ônibus até dezembro, voltando janeiro a março para 6 ônibus. Esclarecendo que a linha de ônibus tem um gasto significativo para o condomínio e mesmo hoje com muitos moradores retornando ao trabalho, continua não tendo a necessidade da quantidade de ônibus, por enquanto. Sugestiona manter 4 ônibus até março, que equivale a R\$300.000,00 (trezentos mil reais) em 3 meses. Finaliza informando sobre as diferenças que encontrou do orçamento apresentado e opina que 4% é complicado devido ao momento atual de pandemia, sugere chegarmos a um meio termo entre o 4% e a proposta feita por ele, que chegaria em março com R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) de caixa. Finaliza opinando que o mais importante seria tirar da base esses R\$202.000,00 (duzentos e dois mil reais), esses valores são excepcionais e se forem levados em conta, no ano que vem a base do orçamento será de 4%. Com a palavra o Sr. **Emílio Habibe** corrige que os R\$202.000,00 não estão na base cálculos, que a base de cálculo com correção de 4% está na cobrança das cotas e que não está dentro do item de condomínio. Informa que não foi ele que fez o orçamento, e que este foi feito baseado no histórico. Informa que tomaram uma medida mais ativa com relação a cobrança dos débitos condominiais junto com a Assessoria Jurídica, conforme aprovado pelo colegiado e que resultou em uma mudança de ética. Apresenta um gráfico de como estava o condomínio em termos de débitos mensais, os quais alavancaram em junho. Esclarece que a média de janeiro a maio, na ordem de R\$60.000,00 (sessenta mil reais) foi mudada. Esclarece ainda que a medida que é feita uma negociação com o inadimplente, ele passa a não ir devendo para o próximo mês e a partir daí começam a ser feitas recuperações. Esclarece porque foi mantido conservadoramente o mesmo nível de inadimplência, inserindo uma pequena recuperação de R\$30.000,00 (trinta mil reais), porque conforme conversado com a Assessoria Jurídica, definimos que esses R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) tem o potencial de negociar entre 12, 15 meses, e afirma que o orçamento está conservador. Prossegue sobre a questão do ônibus informando que ficou estabelecido que a partir de setembro voltará com 1 ônibus e a partir de janeiro passaremos a ter 6 ônibus, se houver uma decisão de se manter 3 ou 4 ônibus, será ótimo para o condomínio. O Sr. **Emílio** prossegue afirmando que já conversou com o Presidente e que é necessário ter transparência nas contas do Condomínio, que mensalmente os condôminos tem que estar ciente da situação. O Sr. **Abel Nunes**, Conselho Fiscal, tem a palavra e informa que solicitou um relatório de inadimplências do condomínio, dos quais 70% são devido das casas, mesmo informando o valor devido de inadimplência, deve ser informado a procedência, pois dessa forma haverá transparência. O Sr. **Emílio** esclarece que está sendo discutido um problema e não de quem é a culpa, que se trata de uma decisão orçamentária. O Sr. **Abel** informa que houve uma reunião virtual e que foi constituída uma Comissão que faria uma auditoria, o qual o mesmo questionou se havia relatório e não havia. Informa que o que houve foi uma inquirição e que uma auditoria antes de ser publicada, o que não foi, deve ser mandada para os participantes e solicitar explicação, e não da forma que foi feito. O Sr. **Carlos Gimenes**, tem a palavra e solicita esclarecimentos referente ao déficit citado pelo Sr. Emílio de R\$163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais), e se foi levado em consideração as despesas pagas e não orçadas que somam o total R\$636.000,00 (seiscentos e trinta e seis mil reais) pagas no período de abril de 2019 a março de 2020, o qual foi aprovado devidamente pelo Colegiado e AGE todos os gastos

não orçados. Esclarece ainda que 31 de março de 2020 apurou um saldo em caixa de R\$377.000,00 (trezentos e setenta e sete mil reais). Informa que o condomínio nunca precisou de empréstimos bancários para honrar seus compromissos e que, com relação aos R\$163.000,00 de déficit, o mesmo discorda pois nunca atrasaram nenhum compromisso do condomínio. O Sr. **Emílio Habibe** esclarece que foi contabilizado, registrado e verificado, por ele e pelo contador Sr. Arlindo, e que no dia 31 de março de 2020 o déficit de caixa era de R\$163.000,00. Finaliza esclarecendo que o trabalho foi dividido em dois grupos, sendo o outro grupo o Sr. Bernardo Dantas e o Sr. Carlos Eduardo, independentes, e gostaria de saber se foi encontrado esse saldo de caixa. O Sr. **Bernardo Dantas** tem a palavra e informa que conforme informado pelo Sr. Gimenes houveram várias despesas autorizadas não decorrentes e a forma que é reportado o relatório que é entregue ao colegiado mesalmente, é contabilizado o saldo de caixa do final do mês e colocado as despesas correntes até o dia 10, e esse número nunca ficou negativo, pois o mesmo sempre acompanha o fundo de caixa e as inadimplências, mas houve falta de transparência da última gestão e no fluxo de caixa da inadimplência e ocorre que quando chegou no fechamento do orçamento, o saldo pela primeira vez estava negativo, mas que se trata de um relatório e que se for olhar o fundo de caixa efetivo do condomínio é diferente, pois até o dia 10 entram algumas receitas, e que por isso nunca houve o problema do condomínio precisar de empréstimos e que esse déficit é uma falha do relatório. Prossegue informando que já foi identificado o porquê do número ser negativo, devido a várias despesas necessárias não orçadas, que é um desvio que pode acontecer quando se tem um orçamento muito justo. Finaliza informando que no orçamento tem algumas premissas que são importantes e que deve ser discutidas um pouco mais e entrar nas principais contas do condomínio, como ônibus, segurança. E que as despesas de manutenção serão discutidas ano a ano, sem recorrência, com novos valores e com outra base. O Sr. **Arlindo Almeida** questiona sobre as receitas extra condomínio, como alugueis, restaurante, salão, academia, professores e externos, se foi feita alguma consideração a essas receitas, pois se elas entrarem no orçamento já aumenta a arrecadação e não há necessidade de tanto aumento. Finaliza esclarecendo que o condomínio, quando recebe os valores dos condôminos, os valores aprovados contemplam um mês inteiro 30 dias de despesas mais as previsões e se recebe as despesas do mês totais e o que produz divergências é que se tira o saldo bancário no dia 30, e no dia 10 entra a grana todo até o dia 10 do outro mês. O dinheiro que entra até o dia 10 serve para cobrir todas as despesas e uma fração de rateios necessários então, ou se muda a apuração das despesas do dia 30 para o dia 10 e a cada dia 10 se compara a que tem no dia 10. O Sr. **Carlos Eduardo** tem a palavra e informa que independente de morador ou não na escolinha, o orçamento apresentado tem zero de receitas para as escolinhas, e com isto acabou-se as escolinhas e concluiu que ser conservador tudo bem, mas ser conservador em 100% das contas é complicado, pois se aplica um reajuste em cima do pior número, zero receitas de escolinha, os ônibus voltando em janeiro, segurança 100%, então sugere que devem sentar novamente e resolver, pois o orçamento hoje retrata o final das escolinhas do Novo Leblon. O Sr. **Luiz Leoneza** esclarece que orçamento tem que ser até o dia 10 pois, ou se faz um orçamento até o dia 10 ou se pega a média e coloca do lado das despesas até o dia 10. O Sr. **Emílio Habibe** questiona qual o total das receitas das escolinhas, é informado sobre uma média de R\$14.000,00 (quartoze mil reais) por mês de alugueis, R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais) em cima de um orçamento de R\$15.000.000,000 (quinze milhões de reais) e opina que não tem nenhum impacto com relação aos outros. Concorda que o fluxo de orçamento mensal deveria ser de 10 a 10 que se veria uma situação real, mas não é, pois o dinheiro que entra já é para cobrir déficit. Esclarece que no orçamento o total de despesas é superior as receitas arrecadadas no exercício de 2019 à 2020. O morador da platéia tem a palavra e informa que não gostaria de ouvir o discurso de retirar as escolinhas, restaurante, academia, pois independente se a receita é pouca, elas são importantes para o dia a dia do morador. O Sr. **Marcelo Coelho** esclarece que sobre a volta das escolinhas em agosto foi conversado com os professores e semanalmente será feito um relatório e melhorado com relação ao que foi combinado. O **Presidente** esclarece que as escolinhas fazem parte da cultura do Novo Leblon e que ninguém vai tirar as escolinhas, pois sempre existiu e sempre existirá. E todas as medidas não são tomadas pela administração e sim pelo Colegiado e as medidas restritivas são tomadas para a segurança de todos. Prossegue sobre os ônibus, informando que conforme a demanda for aumentando,



os serviços irão aumentar e não serão cortados. O Sr. **Carlos Gimenes** informa que foi divulgado através de mídia social sobre o “rombo”, e que se refere ao fundo de reserva, que a Assembleia se nega a manter. O mesmo sugere que seja pautado e que se decida se realmente não querem manter o fundo de reserva. O Sr. **Maurício Vargens** questiona se não poderia ser votado os orçamentos apresentados para levar a Assembleia. O **Presidente** esclarece que pode ser levado mais de dois orçamentos para AGO, pois quem decide é a AGO. Que os Srs. Emílio e Carlos Eduardo chegariam a um denominador comum e apresentariam os orçamentos do colegiado para que a AGO decida. **Item 4 – Deliberação sobre a suplência do representante da rua Paulo de Camargo.** O **Presidente** esclarece que a Sra. Selma Bermanzon era a representante da rua Paulo Camargo eleita porém, se tornou SUEX, não podendo mais votar. O Sr. Luis Eduardo Canabarro se prontificou em fazer parte do colegiado como representante da rua. O processo de eleição é complicado, e os moradores da rua atestaram no documento apresentado pelo Sr. Luis que querem o mesmo como representante. Abre para votação se os membros concordam que o Sr. Luis Eduardo tome posse da vaga de suplente da rua Paulo de Camargo. Aprovado por unanimidade e o mesmo é empossado. O **Presidente** finaliza agradecendo a todos que cooperaram no período de pandemia para trabalhar em prol do condomínio e encerra a reunião.



Fabianne Teixeira Maia
Secretária do Colegiado



Francisco José Stumbo
Presidente do Colegiado