

ATA 401ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COLEGIADO DIRETOR

DIA: 22 de março de 2021 – 2ª feira

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

MEMBROS do COLEGIADO presentes: Carlos Alberto dos Santos Gimenes (MO), Fabianne Teixeira Maia (MI), Adilson da Silveira Freire (CA), Gilson Ramos (GH), Francisco Eduardo Ribeiro (DD), Frei Francisco José Ariza (CSA), Marcio de Melo Lobo (PM), Maurício Guimarães Vargens (BA), Carlos Eduardo Ribeiro (SSF), Andrea Lima F. Carloni (BA), Robson Luiz da Silva Ferreira (LC), Marcio de Sá IORIO (B.A), Luiz Eduardo C. Canabarro (B.A), David de Almeida Rego, Julio Cesar da S. Ferreira(M.A),

MEMBROS do COLEGIADO ausentes COM justificativa: Fernanda Vieira (BA), Ana Carmela Valverde (PI), Márcia Canavarro Costa (BA), Maria Regina Perry Moreira Lima (HG), Marcelo Coelho (BA), Virgílio de Castilho Barbosa Filho (SSA)

MEMBROS do COLEGIADO ausentes SEM justificativa: Alexandre Ferrari Jr. (B.A),

MEMBROS SUPLENTEs do COLEGIADO presentes:

Superintendente Executiva presente: Selma Fizon Bermanzon (SUEX).

DEMAIS PRESENTES: Roberto de Jesus Castro (C.C.), Abel de Souza Nunes (C.F), Arlindo da R. Almeida (C.F)

O **Presidente** inicia a reunião e informa que hoje o assunto vai ser orçamento e que dará apenas cinco minutos marcado no relógio para debater. **Item 1 -Apresentação e aprovação do orçamento para o período de abril/21 a março/22.** O Sr. Carlos Eduardo Ribeiro tem a palavra, cumprimenta a todos e informa que todos receberam uma versão de orçamento única, e que poderia ter feitos outros, porém, preferiu aguardar esta reunião. O **SSF** esclarece que buscou nos últimos cinco anos os gastos do NL, com exceção de 2020, que foi um ano atípico. Segue esclarecendo que o ônibus, segurança, energia e pessoal representam 92% das despesas do condomínio, tendo um crescimento da linha de pessoal que é a folha de pagamento com seus respectivos encargos, 55% em cinco anos, a vigilância, o ônibus e a energia subiram respectivamente, 71,7%, 19% e 10,5%, respectivamente. Sendo a energia beneficiada pelo projeto de eficiência energética implantado. O **SSF** informa que em 2015 havia 90 funcionários e em janeiro de 2021 chegou a 101 funcionários, mas já foi baixado para 94 em março de 2021. Na varredura e mão de obra serão retirados 20 funcionários e irá cair para 74 funcionários, é uma queda expressiva e que irá diminuir os custos do condomínio. Os reajustes condominiais, o condomínio aumentou em 37,8% nestes anos, desta forma o **SSF** informa onde foram os gastos do condomínio nestes últimos anos, onde havia dinheiro em caixa nos últimos anos, e isso foi sendo gasto ao longo do tempo. O **SSF** informa que hoje tem Um Milhão e Seiscentos e Quarenta Mil Reais (R\$ 1.640.000,00) no caixa, e esclarece que conseguiu economizar e que, havia um prejuízo financeiro em 31 de março do ano passado, mas que, conseguiu recuperar dois milhões e noventa e quatro reais (R\$ 2.000.094,00) e cobrir um déficit de quinhentos e setenta e quatro mil (R\$ 574.000,00), e chegar ao final de março com aproximadamente um milhão quinhentos e vinte e um mil reais (R\$ 1.521.000,00) devido as economias realizadas. Ainda com a palavra o **SSF** discorre sobre a economia realizada e que, no orçamento ainda se mantém três ônibus, pois se tem em torno de umas sessenta (60) pessoas utilizando o ônibus e não existe a necessidade de acrescentar mais ônibus no momento. Alguns

membros do Colegiado questionam, mas não tem como relatar na ATA por não estarem falando no microfone impossibilitando de ouvir, o SSF discorre novamente sobre a quantidade de ônibus esclarecendo que poucas pessoas estão utilizando e que, não existe no momento a necessidade de acréscimos, somente depois que passar o período de pandemia e se os condôminos assim desejarem. A SUEX tem a palavra e pergunta se existe alguma forma de deixar uma provisão de dinheiro para o ônibus até conseguir voltar ao normal, o SSF informa que provisão é algo que se diz que vai gastar, e porque vai deixar parado um valor que não será utilizado para nada. O SSF esclarece que fez apenas um orçamento com apenas três ônibus e alguns investimentos que irá passar, e que, todos irão decidir e chegar a um denominador comum, para que seja feito um orçamento ou dois. A Sra. Fabianne Maia tem a palavra e informa que o orçamento resumo de variação nos gastos distribuído ficou muito claro e pergunta se existe alguma forma de fazer uma associação entre os condomínios aos arredores em relação aos ônibus devido a baixa frequência, assim as pessoas que tanto utilizam não correm o risco de perder o serviços. O SSF responde que é possível, mas que é complicado e o assunto pode ser estudado. O SSF volta ao assunto orçamento informando que, o orçamento apresentado tem uma arrecadação de quatorze milhões trezentos e trinta e quatro mil reais (R\$ 14.334.000,00) com zero de aumento, e tem uma despesa de quatorze milhões oitocentos e oitenta nove mil e trinta e cinco reais (R\$ 14.889.035,00) e o próximo período com estas condições apresenta um prejuízo financeiro por não tem aumento de cota e existem inúmeros reajustes contratuais como, dissídio de funcionários, reajustes de ônibus e vigilância, e sem um aumento de condomínio, levaria a um prejuízo financeiro. Mas como se tem uma previsão de um milhão oitocentos e dez mil reais (R\$ 1.810.000,00) no caixa, se usaria parte deste caixa e chegaria no final do ano que vem a um saldo de seiscentos e quarenta mil reais (R\$ 640.000,00). O SSF faz um breve resumo do orçamento de três ônibus, ajuste zero e alguns investimentos que serão feitos, o SSF segue esclarecendo que dentro deste orçamento está a terceirização da varredura que não terá custo adicional, já que o melhor preço é basicamente igual aos nossos custos hoje. O SSF esclarece o item investimentos, cento vinte e três mil reais duzentos e cinquenta e cinco e sessenta e nove centavos (R\$ 123.255,69), e esclarece que são os investimentos aprovados no ano passado que, algumas coisas foram realizados e outras ainda estão em andamentos, ele informa que, será gasto cento e vinte e três mil reais (R\$ 123.000,00) com alguns investimentos, como reforma do gradio, modernização da E.T.A, telhado da Bocha, carreta de encalhe, rampa de acesso do barco, reforma da quadra de tênis e aquisição do motor da Balsa. O SSF agora começa a esclarecer sobre o orçamento para o próximo ano, e informa que foi dado um prazo para que todos enviassem suas propostas para as melhorias no condomínio, e até a data determinada foi recebido a proposta para revitalização do clube e a ideia é de contratar um arquiteto para um projeto e este projeto pode ser feito por etapas, a proposta também recebida foi para revitalização do Bosque do Michelozzo, mas que deve aguardar o desfecho do IPTU das áreas, pois se teve um esclarecimento do advogado tributarista informando que, não havendo incidência de IPTU por se tratar de uma área não edificada, se conseguiria a isenção do mesmo. A Sra. Fabianne Maia sugere uma revitalização de plantas e outros, muitas coisas podem ser feitas sem que se insira novas construções. O SSF continua informando sobre as propostas que recebeu, e uma dessas é sobre o parcão, e se criar um parcão naquela área o IPTU poderá ser cobrado, o Sr. Francisco Eduardo Ribeiro tem a palavra e sugere que não se fale neste assunto pois isso significa criar uma edificação na área. O assunto discorre sobre a construção do parcão e o SSF sugere que no final seja votado e caso ganhe será levado para assembleia. O Sr. Gilson Santos pergunta qual o destino das áreas do Areal, Fazendinha e Marina e se tem alguma previsão de investimento ali, o SSF informa que não tem previsão de investimento pois não se sabe se o condomínio terá que devolver essas áreas a Prefeitura, o Sr. Gilson Santos expressa a sua opinião sugerindo que se a área for do condomínio tem que cuidar e não deixar jogada como se encontra e caso contrário, que seja devolvido logo. Sr. Francisco Eduardo Ribeiro tem a palavra e esclarece que essa área é alugada, e existe um processo do setor de Meio

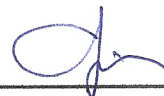
Ambiente do Ministério Público para retomar todas estas áreas de vários condomínios, e que na Fazendinha a Prefeitura está querendo fazer a sede da Guarda Municipal, foram realizadas várias reuniões com eles e no final informaram isso, o SSF informa que todos os que a administração anterior teve contato, não estão mais nos cargos e agora são novas as pessoas da Prefeitura e que está se aguardando novas reuniões com estas pessoas para decidir. Sr. David de Almeida Rego tem a palavra e pergunta como está hoje o contrato dessas áreas com a Prefeitura, o SSF esclarece que todos os contratos estão vencidos, mas o condomínio continua pagando, e estão aguardando as novas pessoas da Prefeitura para tratar o caso, o Sr. David Rego de Almeida pergunta qual a situação do condomínio com o atual Governo, o SSF esclarece que não tem contato com político nenhum e não sabe informar. O SSF informa que a inadimplência ajuizada tem um milhão cento e trinta e oito mil reais (R\$ 1.138.000,00) e depende da justiça para receber esses valores, o SSF discorre sobre o que já está para ajuizar e os acordos extrajudiciais. O Sr. **Marcio IORIO** tem a palavra e sugere que se inclua uma verba para a Fazendinha e incluir mais verba para eventos para as crianças e pergunta quando se fala em destinar este valor para investimento ou para manutenção, o SSF esclarece que é investimento. A Suex tem a palavra e sugere que leve para AGO o assunto IPTU para que seja reservado um valor, caso seja necessário ter que pagar. O Sr. **Mauricio Vargens** tem a palavra e entende que não se deve mexer nas áreas que são da Prefeitura, e concorda que deve melhorar a qualidade de eventos sociais do clube, tanto para crianças como para idosos. O mesmo segue fazendo um breve resumo em relação a segurança, e que verificou a possibilidade de instalação de câmeras juntamente com Major Douglas, o Sr. **Mauricio Vargens** informa que o Sr. Robson Luiz da Silva Ferreira acompanhou umas das empresas, e essa empresa está para enviar um orçamento, o mesmo segue esclarecendo que a Sunset enviou uma proposta para instalação de câmeras e depois melhorou o orçamento dessa proposta informando que se trata de um contrato de 60 meses pagando Trinta e Seis Mil Reais (R\$ 36.000,00) mensais, com instalação de 113 câmeras e relata a importância de fazer tudo com apenas uma empresa. O SSF tem a palavra e informa ao Colegiado que a ideia é colocar 113 câmeras onde não existem e isso gerará uma redução nos custos. O Sr. **Luiz Eduardo Canabarro** pede a palavra e esclarece que uma dessas situações irá entrar no custeio, pois terá que arcar com locação e não entraria na parte de bem feitoria. O Sr. **Márcio IORIO** tem a palavra e esclarece que são muitas câmeras para apenas duas pessoas monitorar. O Sr. Robson Luiz da Silva tem a palavra e informa que o condomínio tem toda uma estrutura para implementação das instalações de câmeras, mas que é uma proposta diferente do qual o Sr. Mauricio Vargens apresentou. O assunto discorre sobre qual a tecnologia a ser colocada nas câmeras e a quantidade de câmeras, o SSF sugere que seja estabelecido uma verba para o projeto de segurança. A Sra. Fabianne Maia tem a palavra e solicita que seja incluso o triturador no orçamento, gerando economia para o condomínio. E pergunta se vale incluir no orçamento um valor para podas de árvores pois tiveram vários registros de risco a segurança em determinados locais pela falta da poda. Foi dito que a própria empresa que temos contrato hoje faz as nossas podas, inclusive fez na pandemia. E ainda com a palavra, menciona sobre aquisição de uma Balsa nova, e que, o condomínio dispõe de duas antigas com mais de 40 anos de uso, e que parte das economias geradas com os ônibus poderiam ser atribuídas a compra de uma balsa nova, pois os tempos novos pedem locais abertos e a praia se torna um local de grande procura. O SSF pergunta quem disse isso pois a Balsa tem motor novo, uma balsa nova custa mais de duzentos e setenta mil reais, e informou que as balsas ainda duram uns 5 a 10 anos de acordo com o SSA. Ela explica que esta carcaça é extremamente pesada e sobrecarrega o motor, reduzindo a vida útil do mesmo. Colocando em votação, a mesma não foi aprovada, todos os votos contra. Depois de discorrer sobre as balsas, a Sra. Fabianne Maia concorda com a sala de monitoramento e pede para que seja avaliada a proposta da empresa Toviev que foi passada para o coordenador da comissão de infraestrutura **Maurício Vargens**. Informa que não teria problema a segurança eletrônica ser feita por outra empresa que não seja a Sunset, os serviços são independentes. E falou que comparar preços de duas



empresas, três propostas, somente se tiver um escopo equivalente, senão torna-se inválida a comparação. De acordo com a convenção, é obrigatório três preços comparáveis. O SSF tem a palavra e sugere que inclua quatrocentos mil reais (R\$ 400.000,00) e dentre esse valor que se separe alguma verba para segurança. O Parcão e o Bosque do Michelozzo não serão mexidos devido a orientação dos advogados tributaristas para não gerar IPTU para aquelas áreas, mas o SSF pediu para votar quem era a favor do Parcão, no qual apenas duas pessoas foram a favor e o restante contra. O Sr. Luiz Eduardo Canabarro pergunta ao SSF se tem fundo de reserva, o SSF responde informando que não, o assunto gera uma breve discussão para se colocar em votação se querem ou não fundo de reserva, o Sr. Márcio IORIO sugere que se leve para Assembleia e pergunte se os condôminos querem fundos de reserva com a possibilidade de aumentar as cotas em 12% pois está na convenção, o SSF sugere que todos os pagamentos com juros e multas (R\$ 1.521.000,00) inseridos em um fundo de reserva e que isso pode ser uma alternativa. O SSF pergunta se no Bosque do Michelozzo todos concordam em fazer uma revitalização paisagística. O assunto discorre do qual percentual será investido na segurança e no clube, ficou acordado investir trezentos mil reais (R\$ 300.000,00) para infraestrutura, doze mil reais (R\$ 12.000,00) em eventos para crianças e idosos e cento e cinquenta mil reais (R\$ 150.000,00) para o clube, e outra proposta seria um reajuste de 2%, o Sr. Robson Luiz da Silva pergunta o que vai ser apresentado na Assembleia, se um orçamento com zero e outro com 2% de reajuste. O SSF informa que o Conselho Fiscal irá apresentar uma proposta menor, o Presidente informa que na hora da Assembleia sempre aparece proposta do Colegiado e que devem ser firmes nas suas posições, o SSF pergunta se o Colegiado aprova a proposta de zero ou 2%, o Sr. Maurício Vargens tem a palavra, mas fica impossibilitado de ouvir pois ele não fala ao microfone. O SSF pergunta ao Colegiado se quer levar apenas uma proposta, ficou decidido que levará apenas uma proposta. A gravação é encerrada.



Fabianne Teixeira Maia
Secretária do Colegiado



Carlos Alberto Simenes
Presidente do Colegiado

Revisores:
