



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO NOVO LEBLON, SITUADO NA RUA OSCAR VALDETARO N º 55, BARRA DA TIJUCA, INSCRITO NO CNPJ 29.275.112/0001-37- REALIZADA EM 09 DE JUNHO DE 2021.

Aos nove dias do mês de junho, do ano de dois mil e vinte e um, às 20:30 horas, em segunda e última convocação, reuniram-se, no próprio condomínio, em Assembleia Geral Ordinária, os condôminos do Condomínio Novo Leblon, regularmente convocados que foram, nos termos da legislação em vigor. Achando-se presentes os senhores condôminos e/ou procuradores das unidades constantes dos livros de presença para deliberarem sobre a seguinte ordem do dia: 1-Leitura e aprovação da Ata da AGO de 04/11/2020; 2-Apresentação, para aprovação, das contas do Condomínio relativas ao período de 01/01/2019 a 31/03/2020, com o respectivo parecer do Conselho Fiscal, bem como saldos disponíveis em caixa e banco nesta data; 3 - Apresentação, para aprovação, das contas do Condomínio relativas ao período de 01/04/2020 a 30/09/2020, com o respectivo parecer do Conselho Fiscal, bem como saldos disponíveis em caixa e banco nesta data; 4 - Apresentação, para aprovação, das contas do Condomínio relativas ao período de 01/10/2020 a 28/02/2021, com o respectivo parecer do Conselho Fiscal, bem como saldos disponíveis em caixa e banco nesta data; 5 - Análise e deliberação da Proposta Orçamentária para o período de 01/04/2021 a 31/03/2022; 6 - Apresentação do Parecer Técnico do Escritório jurídico contratado sobre o assunto IPTU das áreas comuns. Eleição de Comissão específica ou referendar a existente para tratar do assunto; 7 - Assuntos Gerais. Dando início aos trabalhos o Presidente do Colegiado da ACNL, síndica, Carlos Alberto dos Santos Gimenes, convidou o condômino Pedro Ernesto Campos Vargens (Lucca apto 1701) para Presidir a Mesa, submetendo seu nome à Assembleia, que o elegeu por aclamação. O Presidente eleito, convidou o condômino Diniz Manuel Mendes Paiva (Ghirlandaio apto 1401), para secretário, o qual aceitou o encargo. O Presidente passou a ler o edital de convocação, tendo sido apresentadas pelo condômino Abel de



Elisa Silva - 53358

Sousa Nunes (Lucca apto 901) várias procurações de condôminos que lhe haviam sido entregues. O condômino Abel justificou a entrega das procurações no ato da abertura da AGO em razão da assembléia ter sido convocada proximamente a dia feriado, fato que dificultou o atendimento ao prazo edilício. Pelo presidente foi dito que receberia as procurações e colheria os votos, mas que os mandatos somente seriam levados em consideração, para fins de contagem, se o número deles efetivamente tivesse influência no resultado da votação dos itens de pauta, subtendo a proposição ao conhecimento da assembléia, que a aprovou, ficando as procurações devidamente acauteladas em mesa, para serem entregues à administração do condomínio. Após, foi procedida a leitura do item I (um) da pauta: Leitura e aprovação da Ata da AGO de 04/11/2020. Dispensada a leitura da ata pelos presentes e não havendo quem se manifestasse em sentido contrário a Ata, já afixada no quadro de avisos do CNL, foi aprovada por aclamação. Antes da leitura do item 2 da pauta, alguns dos condôminos solicitaram inversão de pauta, a fim de que os i. advogados que estão laborando na questão do IPTU das cinco áreas gerais do condomínio pudessem apresentar as informações e explicações cabíveis sobre o tema. Por unanimidade, foi concedida a antecipação do Item 6 da pauta, que assim está redigido: **6 - Apresentação do Parecer Técnico do Escritório jurídico contratado sobre o assunto IPTU das áreas comuns. Eleição de Comissão específica ou referendar a existente para tratar do assunto.** A presidência passou então a palavra para os advogados, que iniciaram a sua fala pelo Dr. Gilberto Fraga, que informou atuar na questão do IPTU juntamente com o escritório BMA (Barbosa, Mussnich e Aragão), este aqui representado pelo Dr. Mauricio Faro, aduzindo que ambos são membros da Comissão de Direito Tributario da OAB-RJ, respectivamente como Presidente e Vice-Presidente. Em seguida, fez uma breve explanação da questão que envolveu as 4 (quatro) execuções fiscais atinentes ao Clube (área 4),



Elisa Silva - 53358

que foram extintas em razão da defesa apresentada pelos contratados, em nome do falecido condômino Oswaldo Coura. Em seguida discorreu sobre as outras 4 (quatro) áreas comuns gerais do CNL, cujos processos judiciais encontram-se paralisados e suspensos, porque o Município do Rio de Janeiro não logrou encontrar as pessoas em nome de quem foram lançados e inscritos os débitos de IPTU, que figuram como réis nas várias ações ajuizadas pelo Município perante a 12ª Vara da Fazenda Pública. Teceu comentários sobre a atual jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto à possibilidade de extinção de execuções fiscais pela prescrição, salientando que isso não ocorreu na área 4, do Clube, porque um dos processos achava-se em fase de leilão do imóvel do clube, já avaliado em R\$ 30.000,000,00, quando foram contratados para defender os interesses do condomínio. Aduziu que nos estudos realizados vislumbraram a possibilidade de isenção de IPTU para as quatro áreas comuns, exceto a do Clube, em razão do uso e destinação do imóvel onde o mesmo se assenta. Após a sua explanação, O dr. Gilberto Fraga passou a palavra para o dr. Mauricio Faro, que, em síntese, discorreu sobre a possibilidade de composição amigável do débito do IPTU através do Programa Resolve Rio (ou diretamente com a Procuradoria) com possibilidade de obtenção de razoáveis descontos entre 60% e 40% do valor devido. Os advogados responderam às indagações dos presentes e encerraram a sua fala explicando que o assunto fora ligeiramente abordado nesta AGO, mas que se reportavam ao Parecer Técnico que elaboraram e entregaram ao CNL, contendo cerca de 56 páginas, no qual abordaram com profundidade as possibilidades legais de solução do problema, que é complexo. Pela condômina Anna Degering (Moretto) foi recomendada a contratação de advogado para resolver logo o problema do IPTU, que há anos e anos aflige o CNL. O Condômino Emilio Habib pediu a palavra para dizer



Elisa Silva - 53358

sobre a sua experiência como incorporador, salientando que a cobrança está sendo feito de forma equivocada pelo Município, na medida em que o débito deveria ser cobrado individualmente de cada um dos condôminos que detém fração ideal nas cinco áreas comuns gerais do CNL, concluindo, em síntese, no sentido de que a cobrança tal e qual vem sendo feita pelo Município afigura-se indevida. O Dr Mauricio Faro entende que a tese do condômino Emilio pode ou não prosperar, porque se trata de uma tese, que, se vier a ser adotada pelo condomínio, este deve se preparar para eventual insucesso na demanda, pois embora possua argumentos ponderáveis, a aludida tese pode vir a não ser acolhida pelo Município e pelo Juízo. Pela Presidência, conforme a segunda parte do item 6 da pauta, foi consultada a assembléia sobre a formação de uma Comissão para tratar do assunto, a qual se reportaria à assembléia geral. A assembléia aprovou a formação de nova Comissão e em seguida elegeu os nomes dos seguintes condôminos para compô-la: **Anna Regina Degering Ribeiro (Moretto apt. 2007); Emilio de Mattos Habibe (Flavio de Carvalho 49) e Carlos Alexandre** (Michelozzo apt.101), ficando assente que a Comissão se reunirá e fará reunião com os advogados presentes a esta AGO. Aprovação por Unanimidade. Dando continuidade aos trabalhos foi novamente solicitada pelos presentes antecipação de pauta, o que foi aprovado, dando-se início à discussão sobre o tema previsto no **Item 5**, antes da deliberação dos itens que cuidam da prestação de contas nos períodos indicados no edital, tendo o condômino Carlos Alexandre Gonzales (Michelozzo 101) explicado que não se sentia seguro para analisar as contas de abril e maio de 2021, porque não teve acesso aos dados. Pelo Subsíndico Financeiro do Condomínio, adiante apenas SSF, foi então explicado que a AGO foi designada inicialmente para ser realizada em março de 2021, e que a assembléia foi adiada em decorrência da terceira onda da Pandemia Covid-19, sendo



essa a razão pela qual a proposta compreende apenas o período indicado no respectivo item, tendo o antes citado condômino se dado por satisfeito com a explicação, de modo que o SSF passou a fazer uma breve explanação sobre as despesas orçadas, nomeadamente as relativas aos ônibus e funcionários, a partir de um histórico dos 5 anos anteriores, principiando por dizer que: em 2015 o CNL mantinha 90 funcionários; em 30/10/2020 contava com 104; e atualmente opera com 87 funcionários, tendo havido uma redução de 17 funcionários e uma economia de R\$ 433.000,00, em 12 meses, informando, ainda, os valores em Bancos e em caixa. Franqueada a palavra aos condôminos presentes à assembleia, foram feitos questionamentos, perguntas e sugestões, tudo devidamente explicado pelo SSF. Pelo condômino Marcelo Bandeira(Canova 1106) foi questionado o fato de o orçamento não ter sido disponibilizado para exame dos condôminos, reclamando que os orçamentos somente são apresentados no âmbito das assembleias gerais e que a aprovação, sem projeto, seria como que assinar um cheque em branco de R\$ 500.000,00, sem ter pleno conhecimento dos gastos envolvidos no projeto de revitalização do Clube. Pelo condômino Fernando Perrone (Pisano) foram feitos questionamentos sobre o montante de R\$ 1.700.000,00, tendo recebido as explicações cabíveis do SSF. Após diversas intervenções por parte dos presentes, o condômino Mauricio Vargens (Moretto), membro do Colegiado da ACNL, realizou uma explanação com ênfase na necessidade de modernização e adequação do Clube, a exemplo do que ocorreu em outros condomínios antigos, citando o Condomínio Nova Ipanema. Enfatizou a defasagem e a inadequação das atuais instalações, em razão do tempo, bem como do material empregado, que nem pode ser resposto, porque já decorreram mais de 20 anos desde a última obra feita no Clube. Durante a explanação apresentou uma projeção do recém reformado Clube do Nova Ipanema e uma previsão de gastos com as obras de

revitalização: piscina, churrasqueira, piso, iluminação etc. Diante dos diversos comentários sobre situações específicas do CNL, o Presidente da Mesa pediu licença para fazer um breve retrospecto da luta do condomínio para se fechar, elencando as inúmeras dificuldades que o CNL enfrentou e está enfrentando por conta do fechamento realizado na Rua Renato Paquet com Dulcídio Cardoso, que foi alvo de várias ações e pedido de explicações do Ministério Público. O condômino Mauricio Vargens retorna à exposição da proposta de investimentos, mas alguns condôminos, embora não se declarando contrários à realização de melhoramentos em geral, pugnam pela apresentação de um projeto integrado. À luz das exposições apresentadas, aflorou uma proposta consensual no sentido de ser feita uma licitação para apresentação de um projeto de revitalização do Clube, com o respectivo orçamento, para apreciação em futura Assembleia Geral. O condômino Robson, membro do Colegiado, fez uma breve explicação sobre o projeto de instalação de Câmeras, visando melhorias do sistema de vigilância do CNL. Informou que visitou vários condomínios para balizar o conhecimento e que o projeto que está sendo apresentado à assembléia, após implantado, contemplará a monitoração de todas as vias do condomínio, em tempo integral. A condômina Patricia Cardim, se manifesta no sentido de ser contrária à instalação de interfonos ligados às casas, pois estas já contam com telefonia celular - sistema que cadastrou todas as casas aos telefones dos moradores. Por um dos presentes foi alertado que a colocação de câmeras nas vias encerra a denominada segurança reativa, mas que a melhor forma de segurança, no seu entender, é a preventiva, chamando a atenção para o fato de que a instalação de câmeras aumentará as despesas do condomínio, sendo contrariado nesse ponto pelo condômino Mauricio Vargens, no sentido que a instalação de câmeras leva em conta a possibilidade de redução das despesas



condominiais. A condômina Soraia Bueri (rua Engenheiro Habibe Gebara, 105) discorre sobre o tema segurança e salienta que temos que pensar o condomínio como um todo, pois se o Clube é velho, o mesmo ocorre com o condomínio, e que tais temas devem ser analisados pelo Colegiado, cuja importância ressalta. O condômino Luiz Carlos (Di Duccio), propõe apenas a quantia de R\$ 80.000,00, para elaboração e aprovação do projeto do Clube e mais R\$ 80.000,00, para o "Parcão". Findo os debates, **a assembleia aprovou**, com base na proposta orçamentária, as seguintes verbas: **(i) R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais), para contratação de projeto de arquitetura de revitalização do Clube do Condomínio Novo Leblon; **(ii) R\$ 80.000,00** (oitenta mil reais), para revitalização do Bosque Michelozzo; **(iii) R\$ 38.000,00** (trinta e oito mil reais) para obras e instalação do Parcão; **(iv) R\$ 40.000,00** (quarenta mil reais), para reforma do Gradil do Bairro; e **(v) R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais), para reforma das quadras de tênis; **(vi) R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais), para obras na passagem existente nas Ruas Fala Amendoeira e Engenheiro Habibe Gebara, próxima às casas, em atendimento ao pleito dos moradores do citado local durante a assembleia. Decidiu, ainda, a assembleia que elaborado o projeto arquitetônico de revitalização e modernização do Clube do Novo Leblon, a sua aprovação se dará no âmbito de nova Assembleia Geral. Embora a AGO tenha se reunido e deliberado em atos contínuos, encerrados com a votação das matérias constantes da pauta e conforme as antecipações concedidas regularmente, o certo é que devido ao elevado número de manifestações no concernente a alguns itens do Orçamento, nomeadamente a aprovação para a revitalização do Clube e implantação de sistema de câmeras de segurança, findou durante a madrugada, por volta de 1:00 horas, do dia 10-06-2021. Diante do adiantado da hora, a assembleia aceitou a sugestão do Presidente no sentido de se manter a Assembleia



Elisa Silva - 53358

em sessão permanente, para continuidade no dia 14-07-2021, para prosseguimento dos trabalhos com início às 19:30hs, em primeira votação, ou, em segunda e última, às 20:30 hs, na sede do Condomínio (Clube), o que foi aceitado pelos condôminos presentes, mantidas as medidas sanitárias (COVID-19) contidas no edital de convocação. Assim, dando continuidade à AGO de 09/06/2021, o Presidente passou imediatamente a palavra ao Presidente do Conselho Fiscal, Arlindo da Rocha Almeida (Pisano apt.1207), que leu o parecer do referido Conselho para os presentes, principiando por informar que foram apresentados e protocolizados na Secretaria do Condomínio os relatórios elaborados pelo Conselho e que serão lidos nesta AGO. Em seguida passou a ler **-de per si-** os relatórios correspondentes às épocas próprias, que se anexam à presente ata, para os devidos fins. Para melhor compreensão, leu o relatório relativo ao item das contas (i) do Condomínio relativas ao período de 01/01/2019 a 31/03/2020, bem como saldos disponíveis em caixa e banco, tecendo as recomendações e urgências, análise do contrato do salão de cabeleireiro, saldos em Bancos, cujos valores o CF reputou expressivos, apontando o que denomina de "evasão de divisas" pela não cobrança de taxas relativas ao uso do Clube do Novo Leblon, que se refere às quadras de tênis, no importe, de R\$ 78.000,00, denominando práticas ilegais de jogos nas quadras, sem a regular aprovação pelo condomínio. Sugere a aprovação das contas do período objeto da leitura, com as ressalvas indicadas e adoção, pela administração do condomínio, das providências sugeridas pelo CF. Pelo condômino Fernando Perrone (Pisano apto 1008) foi solicitado que constasse da ata que a aprovação deve atentar para as ressalvas feitas pelo Conselho Fiscal e aproveitou o ensejo para falar sobre a instalação de placas voltaicas no telhado do Clube - eficiência energética -enfatizando o aporte de cerca de R\$ 400.000,00, a fundo perdido, pela Cia



de Energia, pedindo que as contas fossem aprovadas com as ressalvadas. Pelo Presidente da Mesa, instado pela administração, foi dito que o assunto da instalação das placas apresentado pelo condômino Perrone já havia sido discutido em outra Assembléia Geral do CNL, no âmbito da qual restou resolvido. Quanto à observação sobre "evasão de divisas", objeto de ressalva pelo CF, explicou que, embora conste do Regimento Interno do Clube, a cobrança Não vem sendo feita regularmente há décadas, da mesma forma que os CFs vêm repetindo essas observações em seus pareceres há décadas. As Assembléias nunca abordaram o assunto, talvez porque esse acesso de parentes e convidados seja limitado ao ingresso no clube, visto que as atividades esportivas, piscinas e sauna têm seus acessos controlados pelas carteiras oficiais. Nunca houve deliberação em AGO/AGEs sobre cobrar o simples ingresso no clube de parentes e convidados, tipo: irmãos, tios, sobrinhos, afilhados, primos, amigos da escola, noivos, namoradas, futuros sogros, famílias das noras e genros, acompanhantes de crianças e/ou idosos e demais agregados nossos de todo dia. Esclareceu, ainda, que a admissão e cobrança dos alunos externos das escolinhas vem sendo feita de acordo com decisão proposta e aprovada em Assembleia Geral, onde foi criada e aprovada a emissão "das carteiras azuis" para esses alunos externos e para os professores. Posteriormente, o Colegiado da ACNL, síndica do condomínio, recomendou a cobrança de uma taxa periódica pela emissão e renovação dessas carteiras azuis. Pode ser observado que os pareceres dos CFs, ressaltaram uma possível distorção no uso das quadras de tênis, inclusive quantificando-a, sendo recomendada uma ação administrativa nesse assunto, podendo, ser necessário uma AGE específica para rever alguns itens do Regimento Interno. O Conselheiro Arlindo da Rocha Almeida informa que algumas das recomendações do Conselho Fiscal já foram explicadas em



reuniões do Colegiado da ACNL, síndica, e bem assim em reuniões com o subsíndico financeiro-SSF. Mais: que ele mesmo se reuniu com a SUEX e o SSF e que alguns pontos foram resolvidos pela administração em conjunto com o CF. Aduz que havia algum problema com a FOCUS e até sugestão no sentido de chamar a prefalada empresa para sanar o problema. Perrone pede que todas as ressalvas do CF sejam coordenadas pelo mesmo, a fim de verificar, em conclusão, o que ainda está pendente das ressalvas feitas. Quanto as contas do Condomínio relativas ao período de 01/04/2020 a 30/09/2020, o Conselheiro Abel Nunes pede para esclarecer que o parecer do CF é eminentemente técnico, cabendo às Comissões do Colegiado da ACNL, síndica, examinar as contas da Síndica. O parecer relativo a este período, como esclarecido por Abel, também foi apresentado na Secretaria do Condomínio. Após leu o parecer técnico do Conselho, com ressalvas, recomendações, incorporando também as ressalvas do relatório anterior. Pela Condômina Lucia Maria (Masaccio apt. 1906) foi solicitado que o CF procedesse como no período anterior em relação às ressalvas. Pelo condômino Marcio IORIO (rua Flavio de carvalho 96), foi solicitada a anexação ao parecer do CF do relatório da auditoria realizada pela Comissão Especial instalada durante o período da Pandemia, composta por Bernardo Dantas, Emilio Habib e Carlos Eduardo (SSF). Prosseguindo o CF na leitura dos relatórios-pareceres, passou o Conselheiro Abel a discorrer sobre as contas do Condomínio relativas ao período de 01/10/2020 a 28/02/2021, começando por dizer que as despesas com o serviço de vigilância, conforme o parecer, beneficia sobretudo as casas. Sugere à Assembleia aprovar as contas com as ressalvas apontadas neste e nos relatórios anteriores. Pelo condômino Carlos Alexandre (Michelozzo) foi suscitada a seguinte questão: o relatório de auditoria das contas realizadas no período da pandemia, pela antes citada Comissão de Auditoria,



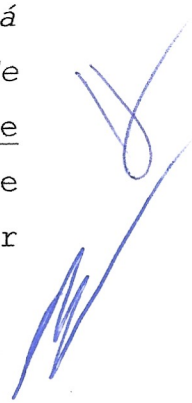
foi apresentado para fins de ser anexado ao parecer do Conselho Fiscal, mas pede que conste desta ata que o relatório das referidas contas não foi apreciado e nem aprovado pela Assembleia Geral. O Conselheiro Abel, ressaltando que não se trata de advertência, mas apenas de alerta, refere que, quanto à instalação de novas cancelas nas vias do condomínio, entendeu por bem o CF em chamar a atenção para o problema, a fim de que seja melhor analisado pela administração, diante dos altos valores que envolve a instalação e as novas responsabilidades assumidas pelo condomínio, à luz das novas regras impostas aos vigilantes. O parecer do CF chama ainda a atenção para as áreas públicas, cujo uso foi permitido pelo Município do Rio de Janeiro há décadas, alertando que os custos são altos e o prazo do contrato expirou. O conselheiro Arlindo explicou que o CNL contratou um engenheiro florestal para apresentar um projeto de manejo e recuperação das áreas que margeiam a Lagoa de Marapendi, o qual foi aprovado pelo Conselho Gestor do Parque de Marapendi, na sede do Parque Chico Mendes, apenas com ressalva do MP quanto ao prazo de 5 anos para a execução do projeto, que aquele órgão entendia longo. Foi explicado pela administração (SUEX) que o condomínio recentemente esteve reunido com o atual Secretário do Meio Ambiente do Município, reunião da qual participaram o Subprefeito da Barra da Tijuca e o Condomínio e Sociedade Civil Mandala, marcada a pedido dos referidos condomínios ao Subprefeito, que viabilizou o encontro, justamente para tratar do assunto relacionado às áreas. Pelos condôminos Arlindo Rocha e Marcio Iorio, foi solicitado que constasse da ata que entre 2019 e 2020 não houve apresentação das contas do condomínio em Assembleia Geral. Foi solicitado constar, ainda, que o Conselho Fiscal recebeu da administração todos os documentos relativos aos períodos. Perrone pede que conste da ata que, nas próximas AGOs, antes da apresentação das contas, todas as ações,





Eliane Silva - 53358

advertências alertas e ressalvas do Conselho Fiscal, sejam explicadas: o que foi feito, o que não foi feito e o porquê não foi feito. **Conclusão: submetido o tema à Assembleia, as contas do Condomínio foram aprovadas, com as ressalvas constantes dos pareceres do Conselho Fiscal.** Em continuidade, foi dada a palavra à Comissão eleita para tratar do assunto IPTU das áreas comuns, principiando pelo membro e condômino Alexandre (Michelozzo - apto 101), que após breve e esclarecedora explanação sobre a atuação da Comissão sobre as cinco áreas comuns, cujo lançamento é feito pelo Município aleatoriamente, informa que a Comissão, em síntese, chegou à conclusão de que o problema deve ser dividido em dois momentos: daqui para a frente e para o passado. No primeiro momento, voltado para o futuro, uma proposta consistente em apresentar ao Município a intenção do CNL no sentido de promover a separação das frações ideais de modo a atribuir aos condôminos, individualmente, a parte que cada um deve suportar a título de pagamento do respectivo IPTU incidente sobre as cinco áreas comuns; o segundo momento, consistiria em dar início a uma negociação amistosa com o Município visando o levantamento de valores devidos para trás, para, a partir desse levantamento, encaminhar uma proposta de acordo, tudo após deliberação assemblear. A condômina Maria de Lourdes (Canova -), informa que Anna Degering faltou à reunião da Comissão e foi substituída por ela, que neste momento se apresenta como colaboradora, mas que ficou como substituta de Anna. Em seguida teceu comentários sobre o assunto e apresentou à Mesa o relatório que a Comissão encaminhou aos escritórios dos advogados presentes a esta AGO, que, a pedido da Presidência, será entregue à administração para conhecimento e fornecimento de cópias, o que foi deferido. Em assunto gerais, não houve manifestação pelos presentes. E, como ninguém mais quisesse fazer uso da palavra e, como nada mais houvesse a ser



tratado, o Sr. Presidente deu por encerrado os trabalhos, dos quais lavrei a presente Ata que vai assinada por mim, Secretário, e pelo Sr. Presidente da Assembleia. Rio de Janeiro, 09 de junho de 2021.

Pedro Ernesto Campos Vargens - Presidente

Diniz Manuel Mendes Paiva - Secretário

