-9MAR \$ 1183813

3°RTD RJ

Protocolo nº: 1183813

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME RIO DE JAMEIRO - CAPITAL - 81

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

CONDOMÍNIO NOVO LEBLON INSCRITO NO CNPJ 29.275.112/0001-37

Em oito de dezembro de dois mil e vinte e um, às 19h30, em segunda chamada às 20h30 na Rua Oscar Valdetaro, nº 55, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, foi realizada reunião em assembleia geral extraordinária do condomínio Novo Leblon, a qual compareceram, ou foram devidamente representados, os condôminos conforme lista de presença, tendo todos assinaram o Livro de Presença.

Todos os CONDÔMINOS deste condomínio foram convocados por meio de edital da seguinte forma, nos termos da legislação em vigor. Achando-se presente os senhores condôminos e/ou procuradores das unidades constantes dos livros de presença para deliberarem, apresentando a seguinte ordem do dia: I) Apresentação, deliberação, e aprovação de orçamento para realização da primeira fase das obras de Retrofit do Country Clube Novo Leblon:

O SÍNDICO iniciou a assembleia no horário supra, solicitando aos CONDÔMINOS a escolha, entre os presentes, do PRESIDENTE para presidir a mesma, sendo escolhido ROBSON LUÍS S. FERREIRA (Lucca 1001) e como SECRETÁRIA FABIANNE TEIXEIRA MAIA

Executadas as formalidades legais iniciais, o PRESIDENTE propôs a deliberação do primeiro e único item da pauta:

Apresentação, deliberação, e aprovação de orçamento para realização da primeira fase das obras de Retrofit do Country Clube Novo Leblon Mauricio Vargens, membro do colegiado e que faz parte da comissão de contratos obras e patrimônio tem a palavra e fala brevemente do processo de condução da obra de revitalização do clube do Novo Leblon. Na última AGO foi aprovada a verba para elaborar um projeto executivo, e que fosse apresentado numa próxima AGE para submeter a aprovação dos moradores. A comissão de obras acompanhou o processo de licitação e escolha da arquiteta responsável pela elaboração do projeto. Após escolhida a arquiteta, o projeto iniciou e foi dividido em duas etapas de implantação (intervenção em uma área de aproximadamente 2000m2) pois não se tem verba em caixa hoje para a sua totalidade:

Fase 1 - recepção, hall principal e salão de refeição em frente ao restaurante 430 m2 no valor de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) (EXCETO ÁREA ADMINISTRATIVA E GINÁSIO COBERTO).

Fase 2 e 3 – Área da Churrasqueira e parque aquático

O projeto da Fase 1 teve andamento normal de projeto, com elaboração de projeto executivo e seleção de fornecedores. O projeto ficou fora de orçamento, estudou-se uma redução de custos e chegou-se num valor viável intermediário.

3° Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Río de Janeiro RJ, CNPJ: 27.150.259/0001-75, Rua da Quitanda N° 52, 3° andar, Centro/RJ, CEP: 20.011-030.

Oficial: Reulito Alves da Silva

Subst: Ricardo V. M. Antunes

Autoriz: Marcos A, Fernandes da Silva

Foi apresentado o projeto aos moradores através de imagens ilustrativas. Não foi feito o levantamento de custo para a segunda fase pois foi informado que o cenário será outro e os preços estão variando muito. O próximo orçamento seria somente em março de 2022 e neste momento se faria o levantamento de custos das Fases 2 e 3 do projeto.

Maurício informou também que ainda não teve negociação de valores e estes referentes a implantação da Fase 1 ainda poderão ser reduzidos futuramente através de negociação, se aprovado o projeto.

Logo após pede ao financeiro SSF Carlos Eduardo fazer esclarecimentos sobre a situação financeira hoje do condomínio.

Carlos Eduardo tem a palavra e informa que a inadimplência hoje está reduzindo. Temos hoje um valor de 937 mil em processos ajuizados. Com valor de juros de 567 mil sobre o total das cotas a receber. Dando um total de R\$ 1.503.000,00 ajuizados e que não temos prazo para receber, depende de justiça.

Apresenta também os dados do planejado x realizado. Projeção de 4 meses (dezembro-21 a março-22).

Foi informado que ficaremos com caixa de 409 mil reais em março de 2022, incluindo a implantação da Fase 1 do projeto.

Fez uma demonstração de previsão para orçamento em 2022 em 4 projeções, caso a segunda e terceira fases do projeto seja aprovado:

- 1- 3 ônibus com cota extra reajuste aproximado de 6,43%
- 2- 3 ônibus sem cota extra reajuste aproximado de 14,87%
- 3- 4 ônibus com cota extra reajuste aproximado de 9,11%
- 4- 4 ônibus sem cota extra reajuste aproximado de 17,55%

Cota extra seria o rateio das Fases 2 e 3 no valor de aproximadamente R\$ 1.200.000,00 (Hum milhão e duzentos mil reais) a ser rateado nas cotas condominiais.

Informa que as taxas de utilização dos ônibus são bastante baixas após o início da pandemia.

Abriu-se a palavra aos moradores.

O morador João, do final da rua Fala Amendoeira, tem a palavra e pede que cuidem do patrimônio como um todo e não somente do clube. Pergunta como está a situação do telhado do restaurante. Pede pela melhoria dos serviços no bairro que está bastante ruim. Fala sobre a colocação dos Tags nas ruas das casas. Informou inclusive que foi a ultima AGO e pediu cuidados com o final da fala amendoeira, lado do Américas Park. Fala sobre a diferenciação dos valores dos serviços para moradores e não moradores pois pagamos investimento. Por que não ter um desconto de 50% nos



0/40°

3º Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, CNPJ: 27.150.259/0001-75, Rua da Quitanda Nº 52, 3° andar, Centro/RJ, CEP: 20.011-030.

Oficial: Raulito Alves da Silva ____ Subst: Ricardo V. M. Antunes_ Autoriz: Marcos A. Fernandes da Silva _

serviços prestados no clube, academia, escolinhas etc. Fala sobre o ataque de mosquitos que deve ser resolvido.

A moradora Denise do Masaccio 306 tem a palavra e diz que não teve transparência no processo e que 48 mil para o arquiteto fazer este tipo de projeto é um absurdo. Não viu processo licitatório e transparência do processo. Não viu funcionalidades no projeto apresentado. Só foi apresentada uma maquiagem. Não foi apresentado o detalhamento do projeto. Fala sobre a pendência do IPTU que deve ser considerada antes de investir. Fala sobre as calçadas quebradas, e outros problemas no condomínio que deveriam ser tratadas antes de investir no clube. Mauricio responde que o orçamento aprovado não foi o mais caro e que o processo licitatório existe, porém não daria trazer todas as informações.

O morador Ricardo Távora do Guirlandaio 2005 tem a palavra e pergunta sobre o prejuízo de não se implementar todas as etapas. Perguntou sobre as empresas que participaram do processo licitatório. Foi respondido não ter prejuízo e que todas as etapas são independentes. Foi perguntado se as licenças estão inclusas nos valores apresentados. Foi respondido que as empresas foram indicadas por membros do colegiado e administração. Foi informado que as licenças estão concluídas, se necessário forem.

O morador Paulo do Di Duccio pergunta se vai ter algum processo de licitação para a implementação do projeto e Mauricio disse que inclusive pode se montar uma equipe de obras para ajudar no andamento e implantação do projeto. Este morador pergunta se tem um valor de contingências guardado para imprevistos e que quando começarem a mexer surgirão vários consertos a serem feitos, hidráulica, sistemas elétricos e etc. Maurício informa não ter e que tudo oque for necessário e não previsto, deverá ser feito com a nossa equipe de manutenção e entrará nesta verba orçamentária. Maurício sugere que se aprovado o projeto, formar aqui uma comissão de obras para andamento. O morador sugere que as informações discutidas em assembleia sejam incluídas no site do condomínio. Fala sobre o passivo, seja IPTU ou outro, se foi previsto. O presidente da mesa informa que este item não está na pauta e que deverá ser discutido numa AGO de orçamento. O morador discorda, pois, entende que este item faz parte da aprovação da verba de projeto. O morador informa que a inadimplência é a mesma família de coisas e foi trazida. Diz que a verba em caixa hoje não é suficiente para aprovar o projeto em sua totalidade.

O morador José Brandão do Michelozzo 2008 tem a palavra e informa que o projeto é excelente, porém carece de algumas etapas necessárias, memorial descritivo e especificação de materiais que gerariam valores para serem aprovados nesta assembleia e que não estamos munidos destes dados. Fala do esgoto a céu aberto e que este sim, deveria ser prioridade no condomínio e até hoje não foi solucionado. Foi respondido que existe especificação de materiais sim, mas que não daria para trazer este tipo de detalhamento para a assembleia. A Suex Selma tem a palavra e esclarece as ações que estão sendo tomadas para a questão do esgoto. Disse que a Cedae pede que não joguem nada da rede, absorvente e fraldas pois este seria o motivo dos entupimentos. A Suex disse que

3° Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, CNPJ: 27.150.259/0001-75, Rua da Quitanda N° 52, 3° ander, Centro/RJ, CEP: 20.011-030. Oficial: Raulito Alves da Silva

Subst: Ricardo V. M. Antunes

Autoriz: Mercos A. Fernandes de Silve

está selecionando empresas para fazer o diagnóstico do problema dos entupimentos e será apresentado na próxima AGO de orçamento.

O morador Alexandre Michelozzo 101 tem a palavra e reafirma também que faltará verba de infraestrutura após iniciar o quebra-quebra. Parabeniza sobre o relatório de inadimplência e sobre o projeto de revitalização do clube. Fala que como análise do orçamento, as receitas não cobrem as despesas correntes e estamos em déficit. Receita corrente não cobre despesa corrente. Hoje temos uma reserva e está sendo consumida e isso o deixa preocupado. Parabeniza o sindico do Michelozzo Sr Brandão no envolvimento na solução da questão do esgoto. E reafirma também sobre a prioridade que deve ser dada a questão do esgoto, que está se tornando crônica.

O morador Emílio Habib da Flavio de Carvalho 49 tem a palavra e fala que tanto o projeto, como o orçamento, interessam a todos os condôminos. E reafirma sobre o saldo negativo que viemos tendo ao longo do tempo. Reafirma que deveria ser informado o valor total da obra de revitalização do clube para evitar surpresas no futuro e riscos. Seria mais transparente e seguro para o condômino. Não foi possível obter respostas por não ter estas informações hoje. Mauricio informou que não seria possível pois o cenário seria outro em março. O morador discorda, pois o valor poderia ser projetado e depois corrigido ou se considerar uma margem hoje.

A moradora Lourdes Fonseca do Canova 1101 tem a palavra e fala sobre o cuidado que deveria ser dado a uma obra desta envergadura. E inclusive sobre a incerteza sobre as etapas futuras deste projeto. Corrobora sobre todas as colocações que foram feitas anteriormente por outros condôminos. Diante de tudo oque foi dito, solicita que os moradores votem pela razão e não pela emoção.

O morador Fernando Perrone Pisano 1008 tem a palavra e fala que as manutenções devido a sua vida útil excedida deveriam ser prioridade, e não uma obra de embelezamento. Deu exemplo os telhados do restaurante que inclusive fabricado com um material hoje condenado e tem mais de 43 anos de vida. Conclui que infraestrutura deve ser priorizada perante o embelezamento. Estamos a um ano para aprovar o contrato de manutenção do condomínio que deveria ser prioridade. O projeto arquitetônico está considerando as lâmpadas eficientes consideradas no projeto de eficiência energética implantado com verbas de fundos perdidos da light. Inclusive temos uma segunda etapa do projeto de eficiência energética em andamento e deverá ser considerado nesta revitalização. Cabe lembrar que este projeto em andamento será pago com a economia. Mauricio levará para a arquiteta a questão do projeto de eficiência energética referente a parte de iluminação e refrigeração.

A moradora Fabianne Michelozzo 205 tem a palavra e diz que não é contra a obra de revitalização do clube, no entanto entende como prioridade a solução definitiva do esgoto a céu aberto. Este problema é crônico e ela entende que deveriam contratar uma empresa para fazer o laudo e este não é um serviço barato. Tem um robô que faz o caminho na tubulação e daria todo o diagnostico do problema. Com este diagnostico poderíamos definir os nossos próximos passos que seriam:



/

Pedir a Cedae providências. Caso ela não tome as devidas providencias poderíamos contratar um advogado e acionar a Cedae na justiça. Se ficar provado que o problema é nosso, aí sim teremos que tentar levar o assunto pata uma assembleia nos cotizar para uma cota extra, caso aprovado.

Encerrados os debates, o PRESIDENTE colocou em votação o item, sendo o mesmo aprovado a com o seguinte resultado: 297,5 votos a favor da revitalização e 149 votos contra a revitalização.

A comissão de obras será formada posteriormente, pois a maioria das pessoas já se retirou.

Não existindo manifestações, o PRESIDENTE encerrou esta Assembleia Geral. Eu, **FABIANNE TEIXEIRA MAIA**, que secretariei e lavrei a presente ata que vai assim assinada por mim e pelo presidente da assembleia.

Presidente_

Secretário

3.º SERVIÇO REGISTRAL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua da Quitanda 52, 3.º andar - Rio de Janeiro (CEP: 20011-030
Tels: (21) 2221-2005/2221-3938 - CNPJ:27.50.259/0001-75
089169AA133835

Documento Protocolado. Microfilmado e Digitalizado sob o Nº 1183813 e

Registrado no Liffo B-81 sob Nº de Ordem 315498.

Emolumentos R\$160,06 Distribuidor R\$34,77

Fetj/Fundperj/Fungerj/Fungrpen R\$54,41 PMCMV R\$3,20 - Issqn R\$8,59 Total:261,03 Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico

EDYS 18564 KFJ

Consulte a Validade do Selo Em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico