

**ATA DA ASSEMBLEIA 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 30 DE MARÇO DE 2022.**

6ºRTD-RJ - 1399137

Emol 163,26/Dis 25,09/L 111/06 9,23
M/A 0,00/FETJ 36,93/LEI6281 7,38
L 4664/05 9,23/iss 9,91 / Total 261,03
PARÂM Vias 1 / Nome(s) 1 / Págs 4
Proc Estr N / Averb N / Dilig



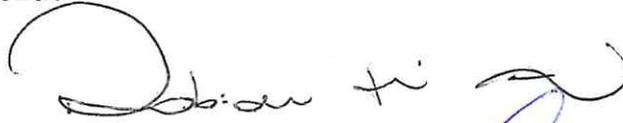
Aos trinta dias do mês de março, do ano de dois mil e vinte e dois, às 20:30 horas, em segunda e última convocação, reuniram-se, no próprio condomínio, em Assembleia Geral Ordinária, os condôminos do Condomínio Novo Leblon, regularmente convocados que foram, nos termos da legislação em vigor. Achando-se 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 09/06/2021 e AGE 08/12/2021; 2- Apresentação, para aprovação, das contas do Condomínio relativas ao período de 01/03/2021 a 31/12/2021, com o respectivo parecer do Conselho Fiscal, bem como saldos disponíveis em caixa e banco nesta data; 3 Eleição do Síndico(a) Geral, Subsíndicos Financeiro e Administrativo, membros dos Conselhos Fiscal e Consultivo, nos termos dos itens 6.1 e 6.14 da Convenção do Condomínio, para o período 01/04/2022 a 31/03/2024. 4- Apresentação para aprovação do orçamento condominial para o período de 01/04/2022 a 31/03/2023 com a fixação do pró-labore dos Síndicos Geral e Subsíndicos, art 6.12 da convenção e proposta de reajuste da cota condominial. 5- Assuntos Gerais. Dando início a reunião da Assembleia Ordinária, o condômino Robson Luís da Silva Ferreira, morador do Edifício Lucca Della Robbia, foi escolhido como Presidente que irá conduzir a reunião, e como Secretário, foi escolhido o condômino Carlos Frederico do Amaral Martins, morador do Edifício Lucca Della Robbia. Executadas as formalidades legais iniciais, o PRESIDENTE propôs a deliberação do item 1 da pauta, sendo aprovados as ATAS da AGO de 09/06/2021 e AGE de 08/12/2021, por unanimidade. Em seguida, o Presidente propôs a inversão de pauta a fim de que fossem logo votados os itens 3 e 4. Apenas uma moradora, a condômina Sonia Regina Fernandes (Ed Masaccio) questionou, porém, concordou. O Presidente deu início, então, a votação para Síndico Geral e Subsíndicos, ficando eleita a ASSOCIAÇÃO DE CONDÔMINOS DO NOVO LEBLON (ACNL) como Síndica Geral, por unanimidade. Para o

cargo de Subsindico Financeiro, o condômino Carlos Eduardo Mesquita Ribeiro (Ed Ghirlandaio), se candidatou e não havendo mais concorrentes, foi eleito por unanimidade. Da mesma forma, o condômino Mauricio Guimarães Vargens (Ed Moretto), se apresentou como único candidato para o cargo de Subsindico Administrativo, sendo o mesmo eleito por unanimidade como Subsindico Administrativo. Após, foi iniciada a votação para Conselhos Consultivo e Fiscal, no qual os interessados a ocupação do cargo, se candidataram na hora, com exceção de um condômino, no qual foi intercedido pela a condômina Maria de Lourdes Fonseca Cavaleiro, moradora do Edifício Canova, ela informou que o condômino Marcelo Bandeira de Melo Lima (Ed. Canova), gostaria de se candidatar ao cargo de Conselheiro Consultivo estando ausente. O Presidente indagou aos presentes e ninguém se opôs, após todos os candidatos interessados se identificarem e, após, apuração dos votos, restou o seguinte: Robson Luís da Silva (Ed. Lucca Della Robbia) com votos 456,5; Luiz Otavio de Moura Filho (Ed. Pisano), com 426,5 votos; Leonardo Gama de Carvalho (Ed Di Duccio) com 425,5 votos; Ricardo Sousa loureiro (Ed. Masaccio), com 81,5 de votos; Cristiane Faro Fonseca (Ed. Pisano) com 81,5 de votos; e Marcelo Bandeira de M.Lima (Ed. Canova) com 67,5 de votos. Sendo eleitos os três primeiros, Robson Luís da Silva Ferreira, Luiz Otavio de Moura Filho e Leonardo Gama de Carvalho como membros titulares e os demais acima identificados como suplentes. Após, dando-se início a votação para Conselho Fiscal, se apresentaram 4 candidatos. Após apuração dos votos, restou o seguinte: 456,5 votos para Arlindo da Rocha de Almeida (Ed. Pisano); 445,5 votos para David de Almeida Rego (Ed. Canova); 427,5 votos para André Alonso Valente dos Santos (Ed. Lucca Della Robbia); e 89,5 votos para Carlos Alexandre Correia Gonzales (Ed. Michelozzo), sendo eleitos os três primeiros como membros titulares e o último como suplente. A votação se deu através de cédulas nominais e foram contabilizados pelas condôminas Marcia Canavarro Costa (Ed. Masaccio) e Fabianne Teixeira Maia (Ed. Michelozzo), que logo em seguida anunciou através de um telão os resultados das apurações. A reunião prosseguiu para o item 3, com apresentação da proposta orçamentária para o período 01/04/2022 a 31/03/2023, pelo Subsindico Financeiro, Carlos Eduardo Mesquita Ribeiro. Este informou em síntese: (i) Que o último reajuste da cota condominial

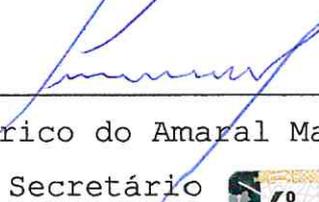
se deu em 04/2019 (+4,00%) e que o IPCA do período é de +20,94%; (ii) Que o reajuste dos principais fornecedores do período (2019-2022) já com as previsões para este ano é de: a) funcionários: 24,40%; b) ônibus 34,97%; c) segurança 21,32%; e d) porteiros 18,73%; (iii) Que o acompanhamento da utilização dos ônibus no último semestre apresentou média de ocupação de 27,00% nos "horários de ida" e 20,6% nos "horários de volta"; (iv) Que o total da inadimplência em fev/22 é de R\$ 1.705.494,07, com R\$ 1.465.953,48 já em processo judicial (4 lotes e 1 apartamento representam 68,97% deste valor) e R\$ 239.540,59 em "cotas normais"; e (v) Que o saldo de caixa do condomínio em 04/2022 é de +R\$1.682.228,00. Ao final da apresentação sugeriu um aumento na cota condominial de 12,98%. As condôminas Maiva Angelina Lima (Ed Canova) e Maria Helena de Freitas (Ed Moretto) contestaram o aumento do valor de transporte no período de pandemia, o Subsindico Financeiro esclareceu o motivo, mas as condôminas sugeriram a substituição por um micro-ônibus, foi iniciado um longo debate, no qual ficou definido que o assunto deveria ser resolvido junto a Comissão de transportes, a fim de que esta verificasse uma melhor forma de atender aos usuários. Após outras manifestações e sugestões foi aprovado o aumento da cota de 6,30% no mês de abril e de 6,30% no mês de agosto do ano 2022 por unanimidade. Apesar de ter sido aprovado, alguns moradores não concordaram com o investimento apresentado pelo Subsindico Financeiro para o período na ordem de R\$ 1.270.000,00 (reforma da balsa R\$ 30.000,00; novo veículo R\$ 90.000,00; 2ª fase projetos câmeras R\$ 100.000,00; Grades externas R\$ 150.000,00; Reforma do Campo R\$ 200.000,00; 2ª Fase Revitalização do Clube R\$ 700.000,00). O condômino Ferrando Dias Pinto Perrone sugeriu: (i) a troca de uma balsa ao invés da reforma que ficaria na ordem de R\$ 200.000,00; (ii) Troca da iluminação do bosque; e (iii) que o valor do investimento no Clube Novo Leblon deveria ser investido para trocar o telhado do restaurante, no qual é de amianto, e que, segundo ele, havia um risco de desabamento. O Presidente indagou se esta era uma análise pessoal ou se existia algum laudo técnico que justificasse sua fala, sendo informado pelo citado condômino que existe um laudo técnico com essa informação e que este estaria na administração. A condômina Fabianne Teixeira Maia 9Ed. Michelozzo) confirmou as informações e que na época não foi feito

nada. O condômino Gilson dos Santos Ramos (Ed. Ghirlandaio) pediu a palavra e informou que acompanhou a obra na época e que não existe laudo algum. Informou que poderia ser feito um laudo e que este custaria aproximadamente R\$ 10.000,00. O condômino Carlos Alberto dos Santos Gimenes (Ed. Morreto) pediu a palavra e esclareceu que não existe laudo algum. O condômino Arlindo Almeida da Rocha Almeida (Ed. Pisano) argumentou, uma vez que, aprovado o orçamento, o investimento já consta atrelado. Devido ao descontentamento de alguns moradores em relação ao investimento, o Presidente abriu votação para aprovação ou não aprovação dos investimentos apresentados. Após contagem dos votos o resultado foi o seguinte: 419,5 para aprovar e 54 para não aprovar. Assim, foi aprovado por maioria. O Presidente então propôs a deliberação do item 2 pedindo que ao Conselheiro Fiscal, Arlindo da Rocha Almeida (Ed. Pisano), que desse seu parecer. Esse apresentou seu parecer sugerindo, ao final, a aprovação das contas (01.03.21 a 28.02.22), sendo aprovadas por unanimidade. Entrando em assuntos gerais (item 5) da pauta o condômino Carlos Alexandre Correia Gonzales (Ed. Michelozzo) sugeriu a revisão dos valores cobrados pelas "escolinhas", sugerindo, também, que fosse realizada uma auditoria externa no condomínio. A condômina Fernanda M. Pereira Bolotinick (Ed. Lucca) argumentou que a votação não foi correta. Não existindo outras manifestações, o PRESIDENTE encerrou esta Assembleia Geral.

Eu, Carlos Frederico do Amaral Martins, que secretariei e lavrei a presente ata que vai assim assinada por mim e pelo presidente da assembleia.



Robson Luiz da Silva Ferreira
Presidente



Carlos Frederico do Amaral Martins
Secretário

