


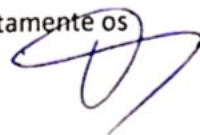
X

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONJUNTO RESIDENCIAL RECREIO DAS CANOAS
REALIZADA NO DIA 25 DE JULHO DE 2021

No dia 25 de julho de 2021, em primeira convocação as 15 h, e em segunda e última convocação as 15h30min, em conformidade com o Edital de convocação que faz parte integrante desta ata, na sede do Conjunto Residencial Recreio das Canoas, situado na Estrada da Canoa, 722, São Conrado, Rio de Janeiro, reuniram-se os condôminos em Assembleia Geral Ordinária (A.G.O.), conforme lista de presença em livro próprio e sob a responsabilidade da administração, convocada pela Síndica em exercício Sra. Luciana Cordeiro que iniciou os trabalhos agradecendo a presença de todos e apresentou o Sr. Igor S. Taylor como advogado do condomínio, dizendo que o convidou para secretariar esta A.G.O. Em seguida sugeriu o nome do Sr. Paulo Marques para a Presidência, nome aclamado pelos presentes. Abrindo os trabalhos desta A.G.O., o Sr. Paulo Marques, doravante Presidente, explicou que cabe ao Presidente da A.G.O. a escolha do secretário, que normalmente é um dos condôminos presentes, mas que manteria o Sr. Igor Taylor em respeito ao mesmo e a indicação da Sra. Síndica. Em seguida deu encaminhamento à pauta do dia, iniciando pelo item 01 do edital de convocação: Leitura e aprovação da ata da assembleia anterior. Condôminos se manifestaram sugerindo que sempre que possível, seria bom que as atas fossem distribuídas com antecedência e não apenas no próprio dia das assembleias. Feita a leitura, a mesma foi colocada em votação e aprovada pelos presentes. Dando prosseguimento, o Presidente passou para o segundo item do edital de convocação: Apresentação das realizações desta gestão, incluindo a conclusão da obra da portaria e passou a palavra para a Sra. Síndica que fez uma apresentação através de slides com fotos, onde mostrou oito realizações; em seguida mostrou slides sobre obras que considera necessárias para uma recuperação do condomínio relacionando 19 itens. A apresentação da Sra. Síndica está a disposição de todos e será parte integrante desta ata. Neste tópico, vários dos presentes se manifestaram. O Sr. Motta (bloco 2/128/129) pediu para registrar que enviou carta para a administração chamando a atenção de possíveis irregularidades na execução desta obra com riscos para os funcionários que participaram da mesma, e riscos legais para o condomínio. O Sr. Samuel (bloco 03/214) reiterou que também observou aspectos com relação a segurança do trabalho. A Sra. Síndica disse que o eletricitista trabalhou com equipamentos de segurança dele. O Sr. Gustavo elogiou a explanação da Sra. Síndica e disse que questões pessoais devem ser deixadas de lado e que devemos pensar no bem do condomínio. O Sr. Presidente encerrou as discussões sobre este item afirmando ter a certeza de que todos os presentes desejam o bem do condomínio e que as colocações feitas foram respeitadas e todas de caráter colaborativo, nenhuma de caráter pessoal. Em seguida passou para o terceiro item do edital de convocação: aprovação de contas do exercício findo (Nov.20 / jun.21). Com a palavra, o Sr. Paulo Marques, também Presidente do Conselho Fiscal (C.F.), explica parte das funções e responsabilidades do CF citando nossa Convenção em seu capítulo cinco (05). Explica que o CF enviou para a Administração seu Relatório com a análise e parecer sobre as contas condominiais. Explica que não foi possível atender plenamente ao período indicado no Edital de convocação devido ao fato da Administração não ter disponibilizado os livros e documentos referentes ao mês de junho de 2021. Que os livros e documentos até maio de 2021, bem como os devidos registros e lançamentos contábeis, estavam em acordo com as boas práticas contábeis, aptos para



análises mas com algumas faltas e não conformidades. Neste sentido sugere para a A.G.O. a aprovação das contas com as seguintes ressalvas :regularização dos documentos pendentes e indicados em relatórios da BETRAS e que todo o processo de compras e contratações do condomínio seja precedido de pesquisa de preços bem como a apresentação de pelo menos três propostas formais quando se tratar de contratação de serviços por PF ou PJ. O Sr. José Neves (bloco 05/102/103) interrompeu a explanação do Conselho Fiscal perguntando " se as contas foram aprovadas ou não"? O Presidente explicou ser necessário, correto e legal, justificar a conclusão final do Relatório e sua sugestão para esta A.G.O, para que todos os condôminos possam votar e decidir de forma segura. Colocado em votação o Relatório e o Parecer do Conselho Fiscal com indicação de aprovação conforme descrito acima, o mesmo foi aprovado por maioria dos presentes com seis votos em contrário e uma abstenção. O Sr. Presidente deu prosseguimento abrindo a discussão sobre o item quatro do edital de convocação: Apresentação e aprovação da previsão orçamentária para o próximo exercício. Com a palavra a Sra. Síndica explanou sobre podas das árvores citando uma jaca que caiu e danificou um veículo; disse que o valor do serviço até barateou. Sobre o novo escritório de advocacia contratado por ela, intitulou como de confiança, com expertise na área, e que foi indicado por uma moradora do condomínio. Disse, ainda, que os gastos quanto a manutenção da piscina/sauna foram interrompidos por três meses, mas depois, com o retorno das atividades, os gastos voltaram; ainda, houve aumento dos insumos, o que resultou num aumento de despesas. Mostrou que não há reajustes há anos nas cotas condominiais, em que pese existirem aumentos nos custos, inclusive no dissídio dos funcionários; mostrou uma tabela com os valores das cotas, dos reajustes e do dissidio coletivo, de 2012 a 2021. Apresentou uma memória de cálculo indicando médias da arrecadação mensais, dos gastos e do saldo em caixa. Argumentou que os gastos irão superar a arrecadação. Finalizando sua explanação, propôs aumento da taxa condominial nas seguintes condições : de agosto até outubro no valor de R\$ 600,00 ; de novembro até janeiro 2021 no valor de R\$ 647,00; de outubro até dezembro deste anos, três cotas extras de R\$ 90,00 para cobertura do 13 salário. Seguiram-se vários questionamentos feitos pelos presentes sobre a necessidade de antes de novos aumentos e novas cotas extras, a administração apresentar um plano de redução das despesas; que já tivemos uma cota extra de R\$ 150,00 para cobrir as obras da portaria; que estamos pagando cota extra de R\$ 50,00 todos os meses; que estamos tendo que gastar com a adaptação do gás nos apartamentos; que teremos cotas extras para cobrir o décimo terceiro salário dos funcionários; que é necessário agilizar as cobranças dos inadimplentes, que a administração apresentou apenas o orçamentos de despesas e que nem apresentou ou enviou o orçamento das receitas conforme determinado pela convenção. Com a palavra e falando como representante do Conselho Fiscal, o Sr. Paulo Marques coloca que o CF fez uma análise e um relatório da situação do condomínio até 31 de maio de 2021; que este relatório foi encaminhado para a administração em tempo hábil para distribuição aos condôminos antes desta A.G.O. e que serviria de base para uma discussão mais técnica; mas como não foi distribuído e encaminhado, deixa registrado que fará um resumo das conclusões do mesmo e que este resumo passa a ser o documento formal e legal do CF. Que o CF sugere para esta A.G.O a manutenção da taxa condominial atual por pelo menos mais dois meses e que neste período a administração apresente um plano de redução das despesas o mais rápido possível. Que qualquer nova contratação de serviços, seja por pessoa s físicas ou jurídicas, e que gerem novas despesas, seja suspensa pelo mesmo período. Que sejam suspensos imediatamente os



dois novos contratos feitos por esta administração nos últimos meses, sendo um de serviços advocatícios e outro de serviços de jardinagens, ambos gerando despesas fixas e mensais contra o condomínio. Que qualquer necessidade de mais valores financeiros para novas obras e projetos, seja tratada a parte em assembleias convocadas para este fim e que sejam sempre apresentados aos condôminos pelo menos três propostas concorrentes e que as mesmas sejam distribuídas com antecedência mínima de 30 dias antes da data das respectivas assembleias. Com a palavra a Sra. Fani disse que R\$ 110.000,00 de média de arrecadação não pode ser considerado porque constam cotas extras e recuperação de créditos e que o recebimento médio fixo, segundo ela, é da ordem de R\$ 98.000,00 por mês. Explanou ainda que o custo do escritório, bem como o da poda, representaria R\$ 15,00 para cada unidade. Com a palavra o Sr. Paulo Marques discorda dos números apresentados pela Sra. Fani e dá como exemplo os valores dos dois serviços citados pela mesma (podas e novo advogado). Que de acordo com os contratos/documentos encontrados nos livros e arquivos do condomínio, os mesmos representam valores aproximados de R\$ 3.400,00 MAIS R\$ 3.180,00 por mês, ou aproximadamente R\$ 78.960,00 por ano. Também cita que o valor arrecadado da cota extra única de R\$ 150,00 faz sim parte do caixa do condomínio, pois o mesmo foi autorizado por uma assembleia para repor o valor sacado do caixa do condomínio para financiar a obra da portaria que foi iniciada antes mesmo desta aprovação. Com a palavra o Sr. Motta deixa claro que novas e grandes obras necessitam de aprovação prévia dos condôminos, em assembleias, e que a administração não tem carta branca para decidir e gastar os R\$ do condomínio da forma que quiser. A Sra. Rita pediu a palavra e disse que tudo sempre teve reajuste, e complementou que é miserável não aprovar reajuste de R\$ 55,00. Colocada em votação as duas propostas, sendo uma da administração sugerindo aumento da taxa condominial e a outra do CF nos moldes acima relatado, por 26 votos a 23 a A.G.O. decide pela proposta do CF. Vale ressaltar que o processo de votação foi aberto, com chamada nominal e realizado por três vezes. Dando prosseguimento a assembleia, o Presidente passa para o quinto item: apresentação da situação do projeto de obra de adequação elétrica. A Sra. Síndica sugere discutir essa questão no futuro e manter esta A.G.O. em aberto. O Sr. Presidente, em respeito aos presentes que em plena pandemia atenderam a convocação, não ver motivos para suspender a A.G.O. e vários dos presentes se manifestam contrário a ideia de suspender a A.G.O. O Presidente, atendendo em parte a Sra. Síndica e com a concordância dos presentes, passa para o próximo item e solicita que a Sra. Síndica permaneça na assembleia, o que é de fato atendido e agradece. Sexto item da pauta: Discussão e aprovação do regimento interno. A Sra. Síndica, como no item anterior, declina da tratativa do tema. O Sr. Presidente passa para o último item do Edital de convocação: Assuntos Gerais. O condômino Marcelo (Bloco 02/124/125/126) pediu a palavra. Explanou que a Administração faz um bom trabalho, mas que algumas coisas incomodam como o anúncio de uso obrigatório de máscara em qualquer dependência do condomínio por exemplo. Falou que o condomínio é um ambiente aberto e arejado: não concorda que a máscara seja obrigatória nos ambientes comuns do condomínio. A condômina Carla (bl01/131), como inquilina e moradora, vem alertar ao condomínio que qualquer despesa que venha a constar no boleto de cobrança que não esteja discriminada será objeto de ação judicial. A condômina Gleice (bl02/135) pediu a palavra para afirmar que a próxima Assembleia seja convocada de forma correta, com acesso ao material de despesas e receitas a para que todos possam analisar e votar com mais consciência. A condômina Rosário (bloco 03/127) disse que a convocação foi malfeita e a votação do

Regimento Interno tem que ser feita em assembleia extraordinária convocada exclusivamente para tratar deste tema. O condômino Marcelo pediu a palavra novamente para afirmar que teve uma convocação errada sobre o tipo de utilização de gás; sobre botijão de gás canalizado. A determinação do condomínio é que a utilização de gás deve ser encanada. Afirmou que isso afeta o orçamento dos moradores já que implica em pagamento mensal à concessionária de gás; disse que foi imposto e teve que se submeter porque foi colocado de maneira coercitiva, teve infiltrações no seu apartamento já que o vizinho de cima teve que atender a essa exigência causando o vazamento. A condômina Rosário (bl02/217) pediu a palavra para afirmar que chamou uma empresa pra fazer a instalação de gás e a mesma disse que os canos tinham que ser externos e não dentro da parede o que foi contestado pela administração e ela perguntou se deve agir conforme as regras do condomínio ou do governo. Com todos os assuntos relacionados no Edital de convocação desta Assembleia Ordinária tratados, o Presidente desta A.G.O. , Sr. Paulo Marques, agradece o comparecimento e as contribuições de todos, e encerra esta assembleia desejando a todos muita saúde.

Paulo Marques

Presidente

Rio de Janeiro, 25 de Julho de 2021.

