

4º RTO-RJ - 1044323
Emol: 147,85/Distrib: 22,72/Lei111/06: 8,35
TJ: 33,44/Lei6281: 6,68
Def: 8,35/Iss: 8,97 / Total: 236,36
PARAM: Vias: 1 / Norme(s): 1 / Pg. 5
Etc.: N / Averb: N / Dilic.:
Data: 23/12/2021



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO SERVIÇOS COMUNS ÁREA II, REALIZADA EM 16 DE NOVEMBRO DE 2021

Aos dezesseis dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e um, às 20:00 horas, em segunda e última convocação, reuniram-se os senhores condôminos do Condomínio de Serviços Comuns Área II, sito à Avenida Júlio Cortazar, s/número – Alfabarra - Barra da Tijuca, inscrito no **C.N.P.J. no. 30.123.566/0001-71**, realizada no salão de festas do Condomínio Etoile, situado na Praça Ministro Victor Nunes Leal, 38 – Alfabarra – Barra da Tijuca, em Assembleia Geral Extraordinária, devidamente convocada pela Sra. Administradora, conforme lista de presença, para deliberarem sobre a seguinte Ordem do Dia: **1) Aprovação da ata da Assembleia anterior; 2) Deliberar sobre cobrança do Fundo de Reserva e Revisão da Previsão Orçamentária Mensal; 3) Deliberação Transporte Coletivo (alteração da grade de horários, inclusão de veículos e ajuste contratual); 4) Deliberação inclusões de novos critérios no cadastro - site: www.alfabarra.com.br; 5) Deliberação aumento de Pró-labore; 6) Deliberação compra ou aluguel de gerador – Elevatória Cedae; 7) Assuntos gerais.** Dando início aos trabalhos, foi indicado para presidir a Mesa o Sr. Flávio Luiz Condé Marlière (Alfa Classic), o qual convidou o Sr. Flavio Avellar (Tuileries) para secretariá-lo. Composta a Mesa, o Sr. Presidente colocou em apreciação o **1º. Item da pauta - Aprovação da ata da Assembleia anterior**. Nesta oportunidade solicitou a palavra a Sra. Naly Cescato para solicitar as seguintes correções: *“A Sra. Naly informou que analisou as pastas e verificou que o Fundo de Reserva, não estava sendo calculado corretamente, porque o transporte coletivo que não faz parte do orçamento ordinário, por se tratar de despesa extraordinária, estava sendo somado ao orçamento mensal, aprovado em AGO, gerando valor superior, contrariando o que prevê a legislação ou seja só 10% sobre o orçamento ordinário aprovado”*. Segunda correção: *“as contas estão corretas contabilmente”* e a terceira correção é do seu nome: *“com a palavra a Sra. Naly”*. Isto posto foi aprovada a Ata da Assembleia anterior com as observações citadas. Em seguida a Sra. Márcia Bodart Wagner, Administradora, salientou que na questão da cobrança do percentual do Fundo de Reserva, está sendo proposto um novo critério, lembrando que há anos, vem sendo aplicado 10%, sobre a despesa de transporte coletivo. Em seguida foi indagado qual o critério que está sendo adotado, sendo passada a palavra a Sra. Eliane Sandes, representante da BAP, que esclareceu que até o ano de 2018, todas as despesas estavam incluídas no orçamento ordinário, ou seja, luz, água e transporte coletivo. Porém posteriormente foi aprovado, destacar as concessionárias o transporte coletivo no boleto da cota condominial, mas foi mantido o percentual de 10%, a título de Fundo de Reserva, o que não está irregular pois é uma questão de critério de cobrança e que nesta assembleia será abordado e deliberado um novo critério. Continuando foi colocado em apreciação do **2º. Item – Deliberar sobre cobrança do Fundo de Reserva e Revisão da Previsão Orçamentária Mensal**. Com a palavra a Sra. Eliane, da BAP, discorreu sobre a revisão da previsão orçamentária, sendo proposto revisão em dois itens, sendo no contrato de manutenção de jardim, atualmente em R\$ 10.067,00 e no pró-labore, com proposta de R\$ 5.056,17. Em relação ao Fundo de Reserva, a proposta é que o percentual de 10% seja somente sobre o valor total da previsão orçamentária, sem considerar o valor do transporte coletivo e as concessionárias. Com isso, a

BAP Centro | Rua da Quitanda, 50 - 16º e 19º andar
Centro – CEP.: 20011-030 Tel. (21) 4501-2200

BAP Barra | Av. Evandro Lins e Silva, 840 – Sala 1911
Barra da Tijuca – CEP.: 22631-470 Tel. (21) 4501-2310

CJ587

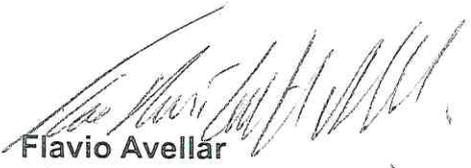


haverá necessidade de adequar os horários, para minimizar os atrasos, por causa do trânsito. São duas propostas, a alteração da grade e a inclusão de um veículo grande. Com a palavra a Sra. Márcia expôs que quaisquer mudanças em relação ao transporte coletivo, seja de trajeto ou grade, terá que ter a anuência de todos os condomínios. No momento não há como prever se as pessoas vão continuar ou não trabalhando em home office. Sugeriu que cada síndico/conselheiro estude sobre o assunto. O Sr. Adriano esclareceu que a opção de micro-ônibus foi para atender alguns horários com poucos usuários. Com a palavra o Sr. Nelson reclamou da forma em que está sendo feito o cadastro, sendo esclarecido pela Sra. Denise (Tulleries) que antes havia abusos, carteiras falsas e pessoas que inclusive nem moravam mais utilizando o transporte. A Sra. Denise disse que trabalhou nesse site para enxugar o máximo que podia para fazer o cadastro inicial. Isto posto, foi apresentada a proposta de alteração em dois horários, conforme quadro anexo, sendo colocada em votação, a qual foi aprovada por unanimidade dos presentes. Em relação a inclusão de um veículo, a proposta é trocar o micro-ônibus (com 30 lugares), com custo atual de R\$ 31.000,00 para ônibus normal (46 lugares), com custo de R\$ 46.000,00. O que representa um aumento de R\$ 10,00 por unidade. Colocada a proposta em votação, obteve-se o seguinte resultado: 92 votos a favor e 166 votos contrários, sendo a proposta rejeitada por maioria. Com a palavra a Sra. Marcia solicitou registrar a responsabilidade de cada um pelo seu voto e que a Área 2 se exime de qualquer responsabilidade sobre a possível lotação nos ônibus prejudicando os usuários. Nesta oportunidade foi sugerido que seja feito um novo estudo no mês de março, porque agora entrará o recesso. A Sra. Marcia solicitou que todos colaborem trazendo sugestões. O Sr. Presidente indagou quem desejaria participar do estudo a ser apresentado na próxima assembleia, tendo se apresentado: Alfa Classic – Sr. Sergio, Alfa Quality -Sra.Cristina; Etoile – Sra. Márcia, Queen Christina – Sra. Maria das Graças, Tulleries – Sra. Denise. Os Condomínios Champs Elysées, Queen Elizabeth, Chatelet, ficaram de indicar as pessoas posteriormente. Demais condomínios não se manifestaram. Dando prosseguimento foi abordado o 4º. Item - **Deliberação inclusões de novos critérios no cadastro - site: www.alfabarra.com.br**. Com a palavra a Sra. Márcia esclareceu que nem sempre o imóvel registrado é do proprietário atual, então, a sugestão é fazer uma Auto Declaração, onde o usuário irá declarar sua relação com o imóvel. No formulário tem três opções: a) Proprietário; b) Locatário; c) Outros. No caso de outros a pessoa precisa explicar a relação com o imóvel, fazendo a Auto Declaração. Os documentos em relação ao imóvel continuam a ser apresentados. Em votação, foi aprovado por unanimidade. Passou-se ao 5º. Item - **Deliberação aumento de Pró-labore**. Nesta oportunidade foi informado que o valor atual é de R\$ 3.522,47, sendo a proposta passar para R\$ 5.056,17, valor bruto. O valor já está lançado na previsão orçamentaria aprovada. Colocada a matéria em votação, foi aprovada por maioria de votos, sendo: 196 a favor; 45 contrários e 17 votos de abstenção. Passou-se para a apreciação do 6º. Item - **Deliberação compra ou aluguel de gerador – Elevatória Cedae**. Foi informado que com a retirada da ETE, torna-se necessário a utilização de uma bomba para jogar o esgoto na elevatória, mas caso haja algum problema, tipo a bomba queimar ou parar por falta de energia ou instabilidade, haverá problemas no tratamento do esgoto. A Sra. Solange, da administração, fez a apresentação das propostas de locação do equipamento de gerador e também de compra do mesmo. Para o aluguel mensal o custo é de R\$ 3.500,00 e para a compra é de R\$ 51.052,00. Em aparte a Dra. Bárbara, advogada do Condomínio, prestou alguns esclarecimentos

sobre as obrigações da Cedae e que não estão sendo cumpridas. Informando que os Condomínios da Área 2, entrarão com ação contra a concessionária pedindo indenização sobre as todas as despesas arcadas pelos condomínios e que são de responsabilidade da Cedae. Após debates, o Sr. Presidente colocou em votação as opções de locação ou compra do gerador, sendo aprovado, por maioria de votos, a compra do gerador, por 245 votos a favor e 13 votos de abstenção, devendo a administração da Área 2, formalizar a compra por meio de no mínimo 3 propostas, bem como custos de manutenção/operação. Ainda neste item a Sra. Marcia abordou sobre a proposta de colocação de tendas da Guarda Municipal na praia, pois com a proximidade do verão, há o risco de arrastões. Vários condomínios já estão providenciando a compra das tendas e se todos os prédios da Área 2 e 3 participarem, o custo será de R\$ 3,13 por unidade. Com a palavra o Sr. Fábio, Queen Anne, disse que se mobilizou para a aquisição das tendas e que esteve na prefeitura para as tratativas, sendo solicitado pela Guarda Municipal a doação de duas tendas. Ele então, adiantou o numerário para, posteriormente se ressarcido através das doações dos Condomínios. Infelizmente o fornecedor das tendas não entregou o material, então, ele preferiu devolver as doações e assumir o prejuízo. Este assunto será conduzido pela administração da Área 2, para melhor organizar esta operação. Em Assuntos gerais, o Sr. Adolfo, Etoile, sugeriu a troca da Administradora BAP, tendo a Sra. Márcia dito que este assunto já havia sido abordado, sugerindo haver um consenso entre todos. O Sr. Presidente sugeriu colher cinco propostas e trazer para a próxima AGE ou AGO. E, nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrada a reunião às 23:50 horas, solicitando a Secretária a lavratura da presente Ata, que segue assinada por quem de direito. Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2021



Flávio Luiz Condé Marliere
Presidente



Flávio Avellar
Secretário

QUADRO DE RATEIO				
UNIDADES	FRAÇÃO IDEAL	COTA	F. RESERVA	TOTAL
1- CHATELET	0,036972	7.941,74	794,17	8.735,91
2- TUILERIES	0,036972	7.941,74	794,17	8.735,91
3- ETOILE	0,036972	7.941,74	794,17	8.735,91
4- CHAMPS ELYSEES	0,036972	7.941,74	794,17	8.735,91
5- ALFA CLASSIC	0,102112	21.934,08	2.193,41	24.127,49
6- QUEEN CHRISTINA	0,132723	28.509,45	2.850,95	31.360,40
7- QUEEN VICTORIA	0,110059	23.641,13	2.364,11	26.005,25
8- ALFAQUALITY	0,109766	23.578,19	2.357,82	25.936,01
9- ALFACENTER	0,010761	2.311,51	231,15	2.542,66
10- QUEEN ANNE	0,132723	28.509,45	2.850,95	31.360,40
11- QUEEN ELIZABETH	0,126984	27.276,69	2.727,67	30.004,36
12- QUEEN MARY	0,126984	27.276,69	2.727,67	30.004,36
TOTAIS		214.804,17	21.480,42	236.284,59

ALFA BARRA 2		TABELA DE HORÁRIOS DE SAÍDA DOS ÔNIBUS (PANDEMIA) - ALFA BARRA 2 - INÍCIO			
DIAS DE SEMANA: SEGUNDA À SEXTA					
ALFA BARRA 2		ITINERÁRIO	CENTRO / BARRA		ITINERÁRIO
Saída	Veículo	Trajetos Nome da Linha	Saída	Veículo	Trajetos Nome da Linha
06:15	Carro 1	Alfa x Centro - via Zuzu Angel (via Anac)	07:30	Carro 1	Centro x Alfa Barra - via Rebouças (Iagoa) / Via Av. das Américas
06:20	Carro 3	Circular Metrô	06:35 *	Carro 3	Via Lúcio Costa
06:55	Carro 3	Circular Metrô	07:10 *	Carro 3	Via Lúcio Costa
07:00	Carro 2	Alfa x Centro - via Zuzu Angel (via Anac)	08:40	Carro 2	Centro x Alfa Barra - via Rebouças (Iagoa) / Via Av. das Américas
		Alfa x Centro - via Zuzu Angel (via Anac)	09:00	Carro 3	Centro x Alfa Barra - via Rebouças (Iagoa) / Via Av. das Américas
08:40	Carro 1	Alfa x Centro - via Zuzu Angel (beduíno)	10:10	Carro 1	Centro x Alfa Barra - via praia (Atlântica) / Via Av. das Américas
09:50	Carro 2	Alfa x Centro - via Zuzu Angel (beduíno)	11:20	Carro 2	Centro x Alfa Barra - via praia (Atlântica) / Via Av. das Américas
10:20	Carro 3	Circular Metrô	10:40 *	Carro 3	Via Av. das Américas / Rio Design
11:40	Carro 3		12:00 *	Carro 3	
13:00	Carro 3		13:20 *	Carro 3	
14:10	Carro 3		14:30 *	Carro 3	
14:20	Carro 2	Alfa x Centro - via Zuzu Angel (beduíno)	15:40	Carro 2	Centro x Alfa Barra - via praia (Atlântica) / Via Av. das Américas
15:10	Carro 3	Alfa x Centro - via Zuzu Angel (beduíno)	16:50	Carro 3	Centro x Alfa Barra - via praia (Atlântica) / Via Lúcio Costa
16:20	Carro 1	Alfa x Centro - via Zuzu Angel (beduíno)	18:10	Carro 1	Centro x Alfa Barra - via praia (Atlântica) / Via Lúcio Costa
		Alfa x Centro - via Zuzu Angel (beduíno)	19:10	Carro 2	Centro x Alfa Barra - via praia (Atlântica) / Via Av. das Américas
18:50	Carro 3	Circular Metrô	19:10 *	Carro 3	Via Av. das Américas
19:20	Carro 1	Alfa x Centro - via Zuzu Angel (beduíno)	20:20	Carro 1	Centro x Alfa Barra - via praia (Atlântica) / Via Av. das Américas
20:20	Carro 3	Circular Metrô	20:40 *	Carro 3	Via Av. das Américas
HORÁRIOS ATUALIZADOS CONFORME COMUNICADO			* HORÁRIOS DE SAÍDA DO METRÔ		

