

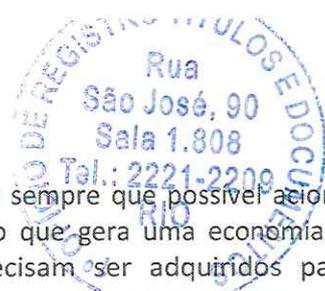


ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO "SERVIÇOS COMUNS ÁREA II", SITO À AV. JÚLIO CORTAZAR, S/Nº - BARRA DA TIJUCA - RJ, INSCRITO NO CNPJ/MF Nº 30.123.566/0001-71, REALIZADA EM 03 DE OUTUBRO DE 2024.

Aos três dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e quatro, às 20h em segunda e última convocação, reuniram-se no Salão de Festas do "Condomínio Alfa Quality", situado na Av. Lúcio Costa n.º 6.700 - Barra da Tijuca - RJ, os senhores Condôminos Conselheiros representantes do "Condomínio Serviços Comuns Área II", inscrito no CNPJ sob o No. 30.123.566/0001-71, para a realização da Assembleia Gera Ordinária convocada pela administradora, Sra. Márcia Bodart, através de Edital de Convocação encaminhado à todos, conforme assinaturas apostas na lista de presença. Estiveram o Dr. Marcos Drummond, contratado pelo Condomínio Serviços Comuns Área II para prestar assessoria jurídica nesta assembleia com o objetivo de deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia: 1) Prestação e aprovação de contas de junho/2023 à julho/2024; 2) Eleição do Administrador e Membros do Conselho Consultivo para o período 2024/2025. Importante: O Síndico eleito terá seu CPF vinculado ao CNPJ do condomínio por exigência da Receita Federal. Este vínculo se amplia às demais plataformas do governo, por meio do Certificado Digital para cumprimento das obrigações legais. 3) Aprovação da Previsão Orçamentária para o exercício 2024/2025; 4) Alteração do critério de rateio do Transporte para cobrança por unidade (quorum de dois terços 2/3); 5) Finalização do serviço de Transporte; 6) Aprovação da Construção de Guarita de Segurança na saída do Condomínio pela Av. Ayrton Senna e recursos necessários; 7) Assuntos gerais. Declarada aberta reunião, a síndica agradeceu ao Sr. Manoel, síndico do condomínio Alfa Quality por ter cedido o espaço tendo em vista que na última assembleia ocorrida no Condomínio Etoile houveram várias reclamações com relação ao barulho e o prédio não possui local fechado para comportar todos os presentes. Esclareceu que contratou o Dr. Marcos Drummond, advogado especialista em Direito Imobiliário para dirimir dúvidas jurídicas já que na última assembleia a administradora Bap, representada por sua equipe administrativa, não pôde esclarecer aspectos jurídicos que se fizeram necessários e motivaram sua interrupção, o que provocou um descontentamento dos presentes. Este esclareceu que iria auxiliar no andamento da assembleia e esclarecer quaisquer dúvidas. Destacou como primeiro ponto relevante a necessidade de, antes de iniciar a primeira votação, decidir por consenso entre os presentes o critério de desempate a ser adotado caso ocorresse uma votação empatada. Após a análise da convenção, verificou que não há previsão para tal situação. Foi então aberta discussão sobre as seleções de desempate. Após deliberação, ficou decidido, que, conforme instrução do advogado Dr. Marcos Drummond, em caso de empate nas votações, o presidente da mesa decidiria através do "voto de minerva". Também foi registrado que todas as procurações foram verificadas, eram originais, foram rubricadas e revisadas pelo advogado e conselheiros voluntários. Após os esclarecimentos iniciais foi proposta e aprovada pelos conselheiros a eleição do Sr. Gustavo Cantisano (Condomínio Chatelet) para a função de Presidente da Mesa e do Sr. Lourenço Videira (Condomínio Champs Elysées) para secretário. Em ato contínuo, o Sr. Presidente procedeu a leitura do edital de convocação e às deliberações sobre a Ordem do Dia.

Item 1 - Prestação e aprovação de contas de junho de 2023 à julho/2024: A Sra. Márcia, responsável pela administração, foi convidada apresentar a prestação de contas, que foi exposta em slides de maneira objetiva, com o pedido de que quaisquer dúvidas fossem levantadas para discussão. A apresentação incluiu uma análise detalhada da gestão orçamentária e os desafios enfrentados ao longo do período em que foi síndica. A Sra. Márcia fez um comparativo a fim de complementar as informações entre as receitas anuais dos síndicos anteriores e as receitas disponibilizadas em sua gestão, comprovando que trabalha com valores inferiores ao das gestões anteriores. Relatou que em agosto de 2023 teve a previsão orçamentária que aprovou o valor de R\$ 249.774,78 mensais, já considerando aumento 4%, enquanto a BAP sugeriu aumento de 5%. Foi demonstrado através dos slides o custo de todas as quatro guaritas reformadas, inclusive duas delas foram objeto de prestação de contas anterior, devidamente aprovada. Frisou que em maio de 2020 foi criada a conta chamada conta-transporte em função dos dois processos judiciais que foram movidos pelos

Edifícios Queen Victoria e Queen Mary. Esclareceu que em virtude das ações propostas onde os 2 prédios consignavam parte dos valores do transporte em juízo, o condomínio área 2 passou a não dispor da receita suficiente para pagar o serviço de transporte, o que gerou um deficit orçamentário que era lançado na conta transporte e sempre impactou a conta condomínio e por consequência o saldo final. Em 13 de outubro de 2022 foi realizada uma assembleia com um item específico - Análise e aprovação de rateio do deficit orçamentário referente a conta transporte. Nesta reunião a então gerente da área 2, Sra. Eliane Sandes apresentou como total do deficit desta conta transporte o valor de R\$160.000,00. Foi levada a proposta pela gerente de contas de se ratear entre os 9 prédios o deficit orçamentário da conta transporte em 5 parcelas de R\$ 32.000,00 sem juros, que foram pagas a partir do mês de novembro de 2022 até março de 2023. Ficou decidido ainda nesta assembleia que os 9 prédios iriam se cotizar a fim de pagar a diferença que os prédios Queen Victoria e Queen Mary estavam depositando em juízo e consequentemente gerando uma receita menor do que a necessária para pagar o serviço do transporte. Ocorre que em setembro o saldo da conta transporte era negativo no valor de R\$268.686,88 negativos, enquanto o saldo final do condomínio era R\$ -155.973,92 negativos, conforme relatório e extrato do site da Bap demonstrado no slide. A Sra. Marcia esclareceu que o saldo final é uma contabilidade entre as subcontas. Se qualquer das subcontas apresentar um saldo negativo ele irá impactar negativamente o saldo final. Ou seja, quando houve a proposta de R\$160.000,00, esta não era e não foi suficiente para cobrir o deficit do transporte. Eu gostaria de ressaltar que esses extratos estão disponíveis fisicamente e online através da intranet da Bap, que os conselheiros têm acesso. Tanto que em março de 2023, quando foi finalizado o pagamento da última parcela de R\$ 32.000,00 o saldo da conta transporte permaneceu negativo em R\$ 100.037,67 e no mês subsequente, abril de 2023, o saldo permaneceu o mesmo. Mas, nós tínhamos ainda a possibilidade de ganhar a ação judicial e com isso retornariam a conta transporte o valor total que os dois prédios, pagaram a menor por estarem depositando em juízo. Sra. Marcia esclareceu que ela chegou ao final de sua gestão com um saldo total final negativo em R\$- 112.380,47, sendo que neste saldo está contido o saldo negativo da conta do transporte coletivo de R\$-103.678,47. Ou seja, cabe a gestão o saldo negativo de somente R\$ -8.701,99. Por quê? Porque não foi a gestão que deu causa ao saldo negativo da conta transporte, ele adveio da receita recebida a menor desde dez 2018 até a presente data. Ressaltando que os 2 prédios que ganharam a ação judicial tiveram o direito de pagar por fração ideal e levantar os valores que estavam sendo depositados em juízo. A Sra. Marcia esclarece que sua função, finalizando a gestão é deixar claro que o saldo final de R\$ -112.380,46 não poderá ser rateado por todos os prédios, cabendo somente o rateio para todos o valor de R\$ -8.701,99 referente a gastos extras de sua gestão sendo que R\$-103.678,47 é referente ao saldo negativo proveniente a conta transporte que não deve incluir o Queen Mary, Queen Victoria e Alfa Center que ganharam a ação referente ao transporte Se esse deficit for lançado na conta condomínio, todos pagariam, o que seria incorrer em um erro. A Sra. Marcia acrescentou que não aplicou as cotas extras, apesar de previstas e autorizadas, conforme previsão orçamentária demonstrada na última AGO. As despesas que deveriam ter sido rateadas através de cotas extras foram pagas com receita proveniente da conta condomínio, o que demonstra economia realizada em sua gestão. Estas despesas estão demonstradas sob as rubricas: cancelas, guaritas e portões e material de construção e benfeitorias. Esclareceu ainda que além destas despesas que foram pagas com recursos da conta condomínio. A conta condomínio ainda arcou com as despesas com a estação elevatória de esgoto ao longo de sua gestão, que sequer foram previstas. O valor que teve que ser gasto para manter a estação em operação ao longo de 12 meses foi R\$34.179,00 e os gastos foram supridos, também pela conta condomínio. O total dessas despesas pagas com recursos da conta condomínio foi de R\$100.129,96. Sra. Marcia solicitou que constasse em ata que o condomínio área 2 possui sob a sua gestão a obrigação de manutenção de várias cancelas, portões, laços indutivos, enfim, são necessárias uma série de peças e equipamentos para manter o funcionamento, especialmente os relacionados aos portões localizados em frente a Lúcio Costa, que sofrem deterioração rápida, em função da maresia.



Informou que não raro ocorrem batidas nestes portões e sempre que possível aciona o seguro para não ter que despende de valores para conserto, o que gera uma economia. A Senhora Marcia explicou que existem equipamentos que precisam ser adquiridos para fazer a manutenção corretiva de portões e cancelas e ainda a manutenção das calçadas dentre outras referentes a área comum. Para isto foi gasto conforme quadro demonstrado em slide, R\$25.169,00 com materiais de construção para reparos nas áreas comuns, R\$11.243,00 com benfeitorias nestas áreas, além de R\$29.537,79 para manutenção corretiva das cancelas, guaritas, laços indutivos e portões, somando o valor de R\$100.129,96 que não foram pagos através das cotas extras aprovadas, mas sim com os recursos mensais provenientes da conta condomínio porque na condição de gestora sempre evitamos realizar cotas extras.

| TOTAL DE DESPESAS REALIZADAS E QUITADAS PELA CONTA-CONDOMÍNIO NÃO RATEADAS | |
|--|-----------------------|
| CANCELAS/GUARITAS E PORTÕES (Peças e equipamentos) | R\$ 29.537,79 |
| MATERIAL DE CONSTRUÇÃO | R\$ 25.169,78 |
| BENFEITORIAS | RS 11.243,39 |
| ELEVATÓRIA CEDAE | R\$ 34.179,00 |
| TOTAL DE DESPESAS - VALOR QUITADO E NÃO-RATEADO | R\$ 100.129,96 |

Em suma, poderíamos ter aplicado R\$100.129,96 em cotas extras, mas não aplicamos. Se houvesse aplicado chegaria a um saldo negativo final total de aproximadamente R\$12.000,00 negativos e ainda teríamos quitado o deficit originário da conta transporte. Prosseguindo, passou-se a votação da prestação de contas obtendo-se o seguinte resultado: Favoráveis 245 pontos; contrários 240 pontos, e abstenções 1 de 10 pts, portanto, as contas foram aprovadas.

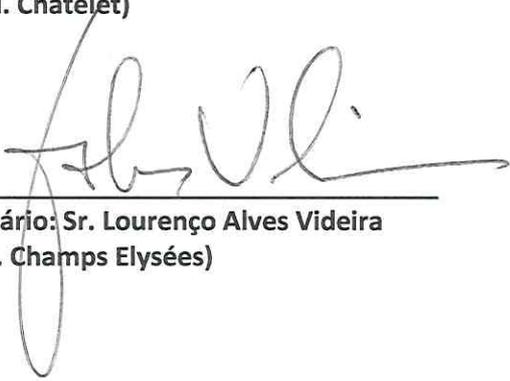
2º item - Eleição do Administrador e Membros do Conselho Consultivo para o período 2024/2025 (IMPORTANTE: O Síndico eleito terá seu CPF vinculado ao CNPJ do condomínio por exigência da Receita Federal. Este vínculo se amplia às demais plataformas do governo, por meio do Certificado Digital para cumprimento das obrigações legais: A contagem final representa 495 pontos. Após a apuração a Sra. Marcia obteve um total de 219 pontos e o Sr. Luiz Gustavo um total de 276 pontos, sendo eleito o Sr. Luiz Gustavo Dias de Azevedo, CPF 071.997.747-96, (Síndico do Condomínio Queen Elizabeth - apt. 1102), para cumprir o mandato de um ano, a partir do dia 07/10/2024. Com a palavra, o Sr. Luiz Gustavo informou que quanto a previsão orçamentária, gostaria primeiro de entrar na área 2, e verificar a situação real do que está acontecendo lá e se comprometeu a marcar uma reunião um mês após o dia 07/10/24, onde a nova gestão poderia fazer a nova previsão orçamentária de acordo com a realidade. 3º item - Aprovação da Previsão Orçamentária para o exercício 2024/2025: Foi deliberado que este item será discutido e votado na próxima assembleia geral. 4º item - Alteração do critério de rateio do Transporte para cobrança por unidade (quorum de dois terços 2/3): O Sr. Presidente iniciou a votação sendo aprovado por unanimidade a cobrança do critério de rateio do transporte coletivo, por unidade. 5º item - Finalização do serviço de Transporte: Não houve a necessidade de deliberação sobre este item, uma vez aprovada por unanimidade a cobrança do critério de rateio do transporte coletivo, por unidade, conforme item 4. 6º item - Aprovação da Construção de Guarita de Segurança na saída do Condomínio pela Av. Ayrton Senna e recursos necessários: Foi deliberado que este item será discutido e votado na próxima assembleia geral. 7º item - Assuntos gerais: Não houveram assuntos

a serem tratados. Desta forma, o Sr. O Presidente deu por encerrado os trabalhos mandando lavrar a presente ata, que segue assinada por quem de direito. Rio de Janeiro, 03 de outubro de 2024.



Presidente: Sr. Gustavo Maia Cantisano
(Cond. Chatelet)





Secretário: Sr. Lourenço Alves Videira
(Cond. Champs Elysées)

