

**ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO
CRYSTAL LAKE**

Avenida Djalma Ribeiro c/nº – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ
CNPJ

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 03 DE JUNHO DE 2025

Ao terceiro dia do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, todos devidamente convocados por cartas registradas ou protocoladas, às 19h30min horas, em segunda e última convocação reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária, no CEPE-Clube dos Empregados da Petrobrás, sito a Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, nº13031, Barra da Tijuca – nesta cidade, os coproprietários e/ou representantes das unidades D.R.275, M.C.66, M.C.116(PP), M.C.172, M.C.232, J.A.201, J.A.187, J.A.173, D.R.295, B.R.385, J.A.60, J.A.150(PP), Z.Z.241, Z.Z.211, Z.Z.167, Z.Z.52, Z.Z.156, A.S.135 (PP), A.S.61, A.S.45, A.S.15 A.S18(PP), A.S.50, A.S.80(PP), A.S.110, A.S.130, D.C.142, D.C.14300, D.C.14320, D.C.14330, D.C.14350, D.C.14380, conforme assinaturas constantes no livro de atas, para deliberarem sobre a seguinte Ordem do dia:

1. Assunto ETE: Andamento das providências a cargo da administração e resultados dos trabalhos da comissão sobre os sopradores; - 2. Deliberação sobre a previsão orçamentária para o período de julho a setembro de 2025; - 3. Recomposição do conselho de Adminnistração da Associação dos Proprietários de Imóveis do Loteamento Crystal Lake – 1 Vaga para conselho Fiscal, 02 vagas para o conselho de obras e 02 vagas para o conselho de segurança, além dos respectivos suplentes para cada Conselho.

O Sr. Luiz Carlos Aloe Bruno (D.C.14350-426) presidente da associação deu início aos trabalhos, elegendo o Sr. Jefferson Camões Barreiros (A.S.50-403) para assumir a presidência da Assembleia que, em ato continuo, convidou a mim, Alan Luiz Gomes de Oliveira, representante da Imobiliária Fernando & Fernandes Ltda para atuar como secretária. Passando-se a deliberação do **Item 01) Assunto ETE: Andamento das providências a cargo da administração e resultados dos trabalhos da comissão sobre os sopradores;** A assembleia solicitou que o presidente da associação expusesse os fatos, informando-os naquele momento. Com a palavra o Sr. Presidente: Durante o processo de esgotamento da Estação de Tratamento de Efluentes (ETE), foram identificados alguns vícios na estrutura. Esses problemas vieram à tona justamente durante a realização do esgotamento, para surpresa foram tirados mais de 4 (quatro) caminhões com areia, esse volume causa problemas nos difusores, dificultando com isso, os obradores ao ponto de paralisar. A previsão de conclusão seria de 3 (três) dias, mas devido aos problemas encontrados e humanamente impossível realizar a conclusão neste prazo. Dia 04 de junho de 2025 será a última etapa do esgotamento, os embolsos e mantas estão caindo. Será preciso fazer uma revisão geral. A empresa ALTEC, está fazendo uma estação de tratamento provisória, esta estação e para evitar gastos excessivos com caminhões, até o momento já foram retirados 20 a 25 caminhões. O Sr. Neemias está fabricando essa Estação Provisória para esse

processo de esgotamento e uso de caminhões, para não ocorrer problemas de retorno de esgoto nas casas. O Sr. Bordalo (M.C.232) pediu para deixar registrado que essa estação temporária deveria ter orçamento aprovado antes de ser contratada e a comissão deveria ser informada. Após amplo debate o Sr. Neemias representante da empresa ALTEC, foi convidado para informar sobre a contratação da Estação de Tratamento de Esgoto Provisória e as possíveis dúvidas do plenário. Informou: "que o contrato, foi feito com base em uma planilha de custos, ao verificar a estação de tratamento de esgoto, notou que a mesma estava desligada e cheia. Questionado sobre os difusores, com histórico de manutenção corretiva em 2018, considerando a troca de 10% dos difusores, nada mais do que isso, a estação foi reformada recentemente em 2018, nas fotos da reforma aparentemente estava tudo legal, quando começou esvaziar para ter acessibilidade aos tanques, foi verificado a existência de tubulações oxidadas, com furo, com uso de aço carbono, a intenção é realizar a troca por PPR (Polipropileno Copolímero Random), matéria de alta durabilidade. Foi observado que nos tanques havia mais de um metro de areia, algo que nunca viu, comecei a estranhar e iniciou o processo de esvaziar., Informo ainda que o referido serviço de manutenção foi inicialmente realizado por outra empresa contratada pela associação. Ao ter acessibilidade verifiquei não existir impermeabilização interna, sem contudo, verificar sinal de qualquer vazamento externo, a impermeabilização está 100% danificada no tanque de geração, decantador ainda não tive acesso estão limpando, o que é de extrema estranheza e não é norma, a manta asfáltica e a quantidade de areia, muita areia. Ao verificar o fundo do tanque, notou que tudo estava retorcido, empenado. Será preciso fazer nova malha e automaticamente os difusores, antes não poderia avaliar a quantidade de difusores, hoje podemos dizer que 90% dos difusores estão com problemas e 10% poderão ser reutilizados". Após amplo debate, o presidente da mesa Sr. Jefferson pediu a palavra informando que o orçamento não está conclusivo e que o Sr. Neemias deverá apresentar novo orçamento contemplando os serviços que serão realizados pela ALTEC, em especial o que está fora do escopo inicialmente orçado. Para realizar atualização da proposta é imprescindível que a Associação solicite a dilação o do prazo junto a Secretaria de Meio Ambiente com urgência. O parecer da comissão elucida os seguintes fatos: Foi convidada uma empresa para fazer uma visita técnica, nesta visita conseguiram colocar o motor para funcionar, o soprador não funcionou devido estar separado do compressor, a empresa irá emitir um laudo. O primeiro passo seria notificar a empresa que está trabalhando, devido aos funcionários não estarem usando os EPIs (Equipamento de Proteção Individual). O Quadro elétrico não tem reparo; Segundo a visita técnica, a quantidade de areia é superior ao esperado, onde, seria preciso verificar se há uma confluência da água da chuva, pois, essa quantidade de areia com lodo, força o motor, essa quantidade de areia força o motor e aumenta o consumo de energia e com isso, o quadro elétrico desarma. A correia do soprador possui uma fistula devido ao calor e esforço realizado. O parecer Técnico ficou na seguinte ordem: 1) Notificar a empresa; 2) quadro elétrico; 3) tubulações; 4) Impermeabilização; 5) alugar um soprador; 6) verificar se há vazamento da água da chuva. Os sopradores não dão vazão devido ao volume de areia de mais de 1 metro, sendo necessário fazer uma obra na parte interna, impermeabilizando e reforçando a



parede de interna. Os sopradores poderão ser recodificados caso não seja possível, poderemos realizar ainda a compra de um soprador seminovo para reduzir os custos, mas antes é preciso avaliar as condições. Será feito o laudo com essa informação, o Sr. Luiz Carlos Aloe Bruno (D.C.14350-426), ressaltou a importância e seriedade do tema, pois, a multa pode ser aplicada e, além, do alto valor, os responsáveis poderão responder por crime ambiental. A comissão informou que não poderá ficar somente como a comissão dos sopradores, mas deprecia ser a comissão da ETE (Estação de Tratamento de Esgoto). Após amplo debate, o Sr. Neemias orientou prorrogar o prazo e para isso, será necessário encaminhar uma correspondência a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, informando o que será feito com o esgoto, ressaltando ainda ser importante saber que a Secretaria de Meio Ambiente pode aceitar e o INEA (Instituto Estadual Ambiental) Não. Após amplo debate, o presidente da mesa solicitou ao Sr. Neemias atualizasse os valores de sua proposta com urgência. Foi questionado se o Condomínio Barra Bali tem despejado os resíduos (esgoto) na tubulação do Condomínio, onde, o Presidente da Associação, Sr. Luiz Bruno, informou: "que na fundação do Condomínio Barra Bali, abriu-se uma exceção da passagem do esgoto tratado pelas águas pluviais da rua Marlon da Costa, do lado Crystal Lake, esgoto tratado. As vezes tinha mal cheiro devido ao processo de manobra realizado pelo condomínio Barra Bali, o canal percorre toda a ciclovia que vai até a lagoa, esgoto tratado". Após amplo debate o sr. Presidente da mesa informou que o sr. Neemias irá atualizar a proposta e a comissão será ampliada para deliberar novos assuntos. O Sr. Presidente da mesa, solicitou a Assembleia a inversão de pauta para o item 3. Sem objeções, passou-se ao terceiro item - **Recomposição do Conselho de Administração da Associação dos Proprietários de Imóveis do Loteamento Crystal Lake – 1 Vaga para conselho Fiscal, 02 vagas para o conselho de obras e 02 vagas para o conselho de segurança, além dos respectivos suplentes para cada Conselho.** Foram eleitos e empossados nesta data com mandato até 09/2025, os seguintes moradores: Para compor como **Vice-presidente**, Jefferson Camões Barreiros (A.S. 50). **Conselho de Obras:** Marcos Gonçalo Bolais Filgueiras (D.C.14240), Daniel Ferreira Falcão (Z.Z.211) e Marcus Vinicius Rebello (A.S.61). **Conselho de Segurança:** Eder Pinheiro Costa (M.C.116) e Cristhiana (Z.Z.156) Patrícia Bento Farias (D.R.385). **Conselho de Fiscal:** Daniele de Almeida Gonçalves (D.R.275), Ivan O. Baptista (M.C.172) e Antonio Geraldes da Silva Bordalo (M.C.232). **Conselho de jurídico:** Pedro Paulo (J.A.136), José Carlos de Oliveira (D.C.14330) e Marcia (AS 110). após amplo debate passamos para próximo item.

2. Deliberação sobre a previsão orçamentária para o período de julho a setembro de 2025; com a palavra o Sr. Presidente da Associação, Sr. Luiz Bruno chamou o auditor contábil, Sr. Marcos para informar sobre a evolução do saldo e a previsão orçamentária. Deu início a sua fala pela inadimplência acumulada até abril no valor de R\$ 231.383,73 (duzentos e trinta e um mil, trezentos e oitenta e três reais e setenta e três centavos). A composição da inadimplência é composta da seguinte forma 37% crônicas com vencimentos superiores a 360 dias, 21% entre 181 dias a 360, 18% entre 91 dias a 180 dias, 8%, entre 61 dias a 90 dias, 9% entre 31 dias a 60 dias e 7% entre 30 dias. Em maio de 2025 começou evoluir o recebimento das cotas em atraso e com isso, há um certo equilíbrio. Com relação a previsão após o último reajuste a

associação tem cumprido com o previsto, mantendo os gastos menor do que a receita. O fluxo de caixa crescente, onde tinha um fluxo negativo em torno de 20.000,00 (vinte mil reais). O fundo reserva começou a evoluir positivamente a cada mês a partir do mês outubro de 2024 a abril de 2025. Valores preservados que não estão sendo utilizados. Saldos com fechamento em abril de 2025. 114.000,00 (cento e quatorze mil reais) na conta ordinária e no fundo de reserva 138.000,00(cento e trinta mil reais). Conforme solicitado, as despesas estão sendo acompanhadas mês a mês, como em 02/2025 a cota voltou aos valores de 2023. O pleito da gestão é um reajuste seguindo a inflação 5,53% IPCA acumulado em abril de 2025. Após amplo debate a maioria dos presentes votou a favor da manutenção da cota da associação atual. Podendo ser revista em caso de emergência. O presidente da mesa recebeu uma denúncia sobre alimentação de energia clandestina, puxada da Associação para uma área fora da mesma, foi solicitado ao Sr. Luiz Bruno, Presidente da Associação, explicações, pois, caso a concessionária encontre a referida irregularidade, haverá multa severa. O Sr. Presidente da Associação informou que desconhecia e que o fato será apurado com brevidade. Após amplo debate, em um determinado momento, uma moradora apresentou um abaixo assinado com ¼ das assinaturas dos Associados, que foi verificado pela mesa diretora, pelas pessoas que compunham a mesma, reconhecido como válido e dando oportunidade para promover uma assembleia onde iria se discutir a destituição da atual gestão e foi dada oportunidade ao Sr. Presidente da Associação renunciar ao cargo ou se faria necessário realizar a referida assembleia. Diante do fato apresentado, o Presidente da Associação, Sr. Luiz Carlos Aloe Bruno, optou por renunciar ao cargo, tornando assim, o documento sem efeito e portanto sem a necessidade de prosseguimento. Em virtude da vacância do cargo de Presidente da Associação, assumiu assim, como novo Presidente da Associação dos Proprietários de Imóveis do Loteamento Crystal Lake, o Sr. Jefferson Camões Barreiros (A.S.50), inscrito no CPF sob o nº 884.488.277-91., com mandato vigente até setembro de 2025, sendo registrado em ata que o Sr. Jefferson Camões Barreiros, renunciou de qualquer remuneração financeira. O Sr. Presidente agradeceu a presença de todos e deu por encerrado os trabalhos dessa assembleia, e eu, Alan Oliveira, na qualidade de secretário, lavrei a presente ata que lida e aprovada pelos presentes, vai assinada pelo Presidente e Secretária. Rio de Janeiro, 03 de junho de 2025.

Presidente: Jefferson Camões Barreiros (A.S.50)

Secretária: Alan Oliveira