

Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio do Edifício Muirapiranga, localizado na Rua Paissandu 156, nesta capital, realizada aos 28 dias do mês de junho de 2012

Às 21h13m, em segunda convocação, presentes os senhores condôminos titulares das unidades, conforme assinaturas constantes no Livro de Presença, foram dados por abertos os trabalhos da presente Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio do Edifício Muirapiranga, realizada no próprio edifício. Por indicação dos presentes, assumiu a presidência o Conselheiro Paulo Martinis, titular da unidade 803, sendo convidado para secretariar os trabalhos o Sr. Antonio Carlos Barros, titular da unidade 108. Composta a mesa, o Sr. Presidente fez a leitura do Edital de Convocação, datado de 19 de junho de 2012, colocando em apreciação a seguinte ordem do dia:

1º ponto: Leitura e aprovação da ata da Assembleia anterior – Pela totalidade dos votos apurados, ficou aprovada a ata;

2º ponto: Carta da Comissão de Obras e Serviços demissionária – O Sr. Sandoval Amui, do apartamento 204, fez a leitura da carta assinada por ele e pelo Sr. Torsten Schwab, do apartamento 908. O documento veio acompanhado de relatório onde são apresentadas sugestões para a administração a respeito das obras necessárias para o condomínio, as executadas no período em que os dois condôminos integravam a comissão, e as não executadas.

O Sr. Sandoval Amui fez questão de deixar claro que a decisão tomada por ele e pelo Sr. Torsten Schwab de se afastarem da Comissão de Obras nada tinha a ver com pessoas. Mas, sim, em razão de não conseguirem realizar os planos que tinham em mente, o que, em suas palavras, os dois deixaram frustrados.

O Sr. Presidente tomou a palavra e agradeceu, em nome do Condomínio, o empenho e dedicação dos dois integrantes da Comissão.

3º ponto: Relatório, análise e deliberação sobre propostas para execução das obras nas fachadas e prismas – O Conselheiro Ricardo Mello, do apartamento 508, informou que, com a Comissão de Obras inoperante pelo pedido de demissão de seus membros, assumiu parte de suas funções, por delegação do Síndico e dos demais Conselheiros. Na seqüência, historiou que sua primeira providência foi elaborar um projeto básico para as obras de recuperação das fachadas e prismas de ventilação, uma vez que as propostas de seis empresas, enviadas ao Condomínio entre fevereiro e março, não apresentavam condições mínimas para comparação de preços e serviços, exatamente pela ausência de um projeto básico que definisse, previamente, as necessidades do Condomínio. O Conselheiro expôs, então, resumo do projeto básico das obras, composto de quatro etapas, com seus detalhamentos e especificações. Segue a transcrição dos títulos de cada etapa:

Etapa 1 – Identificação e retirada das partes de concreto e emboço que apresentem sinais de desagregação, deterioração, estufamento, fissuras, fendas ou trincas, nas fachadas frontal e lateral, nos cinco prismas de ventilação e na empena cega do Edifício; Etapa 2 – Revestimento e proteção das superfícies trabalhadas na etapa 1; Etapa 3 – Emassamento, correção e pintura da totalidade das superfícies das fachadas, prismas de ventilação e empena cega; Etapa 4 – Limpeza de janelas, bacias e demais esquadrias.

O Conselheiro Ricardo Mello ressaltou que o projeto básico define alguns fabricantes dos produtos a serem utilizados, em especial os produzidos pela Texsa Brasileira, já utilizados pelo Condomínio desde a década de 80, para evitar que empresas apliquem produtos de qualidade inferior, capazes de comprometer a qualidade final dos serviços ou reduzam sua durabilidade.

O Conselheiro Ricardo Mello apresentou, então, partes do extenso relatório do Conselho Fiscal, datado de 16 de junho de 2012, que detalha todas as iniciativas tomadas pela Administração para a escolha da empresa apta a conduzir as obras. Segue a transcrição dos itens conclusivos do relatório: “18 – Do que coube apurar por parte do Conselho Fiscal, quanto à análise técnica comparativa baseada na descrição de serviços e produtos, as empresas Art-Rio, Engepoli, SG e Uniarte apresentam seus escopos de acordo com os termos estabelecidos no Projeto Básico, sendo que a empresa SG deixa à conta do próprio Condomínio a aquisição dos produtos necessários para a execução da etapa de recuperação e pintura de fachadas e prismas. 19 - Destarte, entre os orçamentos analisados, sobressai a empresa Uniarte, por oferecer o menor preço global e forma de pagamento semelhante às demais concorrentes. A capacidade técnica da empresa é reconhecida por seu principal fornecedor, a indústria Texsa Brasileira, representada pelo Sr. Aimar Cunha, e pelo Sr. Roberto Marinho Gomes, síndico do Edifício Rio Branco 133, situado à Avenida Rio Branco, 133, centro do Rio de Janeiro, onde a Uniarte executou, recentemente, obra similar à que ora propõe ao Condomínio. É recomendável à nova Comissão de Obras e Serviços a oitava de outras referências, preliminarmente à assinatura de contrato com qualquer das empresas selecionadas”.

Por fim, o Conselheiro Ricardo Mello exibiu quadro comparativo das propostas selecionadas. A empresa Uniarte apresentou orçamento no valor total de R\$ 232.000,00 (fachadas e prismas) e R\$ 34.000,00 (impermeabilização das marquises), para pagamento em dez parcelas iguais ou 25% de sinal e doze parcelas de R\$ 14.000,00. A Engepoli orçou as obras em R\$ 396.000,00, divididos em quatorze parcelas. A Art-Rio ofereceu seus trabalhos por R\$ 359.490,00, prevendo pagamento em quinze parcelas de R\$ 23.966,00. A SG Engenharia propôs o valor de R\$ 220.000,00, com sinal de R\$ 20.000,00 e vinte parcelas de R\$ 10.000,00, mas excluiu todo material para restauração e pintura de fachadas e prismas, cuja aquisição ficaria a cargo do próprio Condomínio.

Em primeira votação, a Assembléia Geral decidiu, pela totalidade dos votos apurados, pela execução das obras na forma proposta no projeto básico e, em segunda votação, também pela totalidade dos votos apurados, pela escolha da empresa Uniarte para execução dos serviços, “ad referendum” da nova Comissão de Obras e Serviços a ser eleita, que apresentará parecer conclusivo sobre referências e capacidade técnica da empresa, devendo, para tanto, ouvir ao

menos três de seus clientes mais recentes. O Conselheiro Paulo Martinis informou que iria levantar outras informações sobre a saúde financeira da empresa.

Por proposta do Presidente da mesa, Conselheiro Paulo Martinis, foi aprovada, pela totalidade dos votos apurados, a criação de uma cota extraordinária, a ser cobrada de agosto de 2012 a agosto de 2013, em valor a ser definido pela Administração e calculado de acordo com a fração ideal de cada unidade, no limite máximo autorizado de R\$ 130,00 (cento e trinta reais).

4º ponto: Apresentação do Programa Muirapiranga de Harmonização das Fachadas – A Sra. Maria Eleide Mello e o Sr. Ricardo Mello, do apartamento 508, distribuíram aos presentes cópias impressas ou digitalizadas e, em seguida, apresentaram o Programa que elaboraram, cujos principais pontos vão a seguir transcritos.

“Introdução: Desde os anos sessenta, o equilíbrio estético das fachadas do Edifício Muirapiranga vem sendo violado por alterações promovidas em algumas unidades residenciais, que, sem a orientação de um projeto padrão e sem a devida fiscalização das sucessivas administrações, executaram e seguem executando inovações cujos resultados, ainda que involuntários, depreciam nosso patrimônio comum. Paralelamente, é notável o descaso com a manutenção das janelas e, principalmente, das venezianas (ou persianas externas) de esteira com requadro basculante, muitas delas em avançado estado de deterioração, talvez por não estarem claramente delimitadas as responsabilidades do Condomínio e dos moradores no aspecto da preservação desses importantes elementos das fachadas. Por se tratar de condomínio residencial sem atividade lucrativa, reconhecemos, como premissa, o fato de que a degradação visual que vem se avolumando, embora possa ser contida, não seria revertida com celeridade sem o sacrifício das disponibilidades financeiras dos condôminos. Assim, embora seja este um programa permanente, de implantação imediata, sua evolução se dará de forma gradual, sem prever despesas extraordinárias para os condôminos. Com método e disciplina, esta e as próximas administrações poderão completar a série de intervenções saneadoras e restauradoras em um período de três a quatro anos - o que não é muito, se levarmos em consideração a idade do Edifício, as boas perspectivas para sua perenidade e, principalmente, o decurso de tempo, que pode ser medido em décadas, em que o imensurável patrimônio corporificado em nossas fachadas não mereceu a devida atenção. Grandes caminhadas começam com um primeiro passo. É a hora de darmos esse passo.

Princípios: As fachadas são a identidade visual de toda edificação e constituem seu maior patrimônio perante a estética arquitetônica das cidades, expressando-se, do alto de suas concepções únicas e exclusivas, como um todo harmônico e inconfundível com outro. Por esta razão, a cada edição do Plano Diretor e do Código de Posturas Municipais, mais rigorosas são as especificações para as fachadas das construções civis urbanas no Rio de Janeiro e maiores as exigências para a conservação de seus traçados, cujo rompimento ofende o plano original que, nascido da alma criadora de seus idealizadores, não pode ser alterado pela manifestação volitiva individual. Os elementos que compõem as fachadas do Edifício Muirapiranga – janelas, venezianas ou persianas externas, basculantes, varandas, marquises, galeria, garagem e jardim – são propriedade coletiva do Condomínio e à Administração compete zelar por sua manutenção, restauração e fiscalização. Essa intransferível responsabilidade da Administração do Edifício a autoriza a atuar diretamente nas fachadas e em seus elementos, tanto para resgatar e preservar o padrão estético do conjunto quanto para impedir que seja desfigurado ou degradado pela ação do tempo ou por intervenções de moradores desavisados.

Compromisso permanente: Este Programa é o documento normativo para orientação de toda ação que vise restaurar e preservar os elementos que compõem as fachadas do Edifício, mantendo-os incólumes a qualquer intervenção que venha a ser tentada em desacordo com as diretrizes gerais, as especificações técnicas e o padrão estético adotados.

Objetivo imediato: O Programa tem como objetivo imediato definir padrões aplicáveis a todos os elementos das fachadas, respeitadas, nos limites do possível, as características do projeto arquitetônico original, com a consequente adoção de suas diretrizes em todas as obras realizadas a partir de sua implantação.

Objetivo final: O objetivo final do Programa é a completa recomposição da harmonia das fachadas, com o mínimo possível de intervenções diretas nas unidades residenciais e a custos compatíveis com os orçamentos anuais e o plano plurianual de investimentos do Condomínio.

Etapas - As etapas definidas neste Programa serão executadas progressivamente, de acordo com cronograma físico-financeiro definido pela Administração.

Etapas 1 - Local: Fachada frontal, todos os pavimentos. **Diagnóstico:** Voltados diretamente para a rua, os basculantes dos banheiros das unidades da coluna 1, do 2º ao 12º pavimentos, bem como o basculante da garagem, são hoje encontrados em diferentes modelos, formando uma composição incompatível com a estética da fachada. **Intervenção:** Substituição dos doze basculantes por janelas “maxim-ar”, todas nas mesmas dimensões e no mesmo padrão, com aproveitamento ou correção dos vãos existentes.

Etapas 2 - Local: Fachada lateral, à altura da marquise do 2º pavimento. **Diagnóstico:** Áreas livres de recuo da fachada se misturam a áreas com fechamento em diferentes estilos de janelas e coberturas, formando uma composição irregular incompatível com a estética da fachada lateral. **Intervenções:** a) Construção de cobertura linear, com telhas de cerâmica esmaltadas ou porcelanizadas, nas sete áreas de recuo da fachada anexas aos apartamentos 203 a 208, em altura única a definir de acordo com as obras de alvenaria existentes, mantendo-se as áreas livres, que, no entanto, passarão a ser cobertas. As coberturas das áreas fechadas serão adaptadas, com o máximo possível de aproveitamento dos atuais fechamentos, para sustentar as novas telhas. b) Instalação de janelas padronizadas nas unidades residenciais que optaram ou virem a optar pelo fechamento da área de recuo da fachada. Neste ponto, Ricardo Mello esclareceu que, para a Etapa 3, foram encontradas duas alternativas e que, no momento da implantação, a Assembléia Geral definirá a mais viável.

Etapas 3 – Alternativa A - Local: Fachada frontal, do 1º ao 11º pavimentos, colunas de finais 1 e 2. **Diagnóstico:** Varandas abertas se misturam a varandas fechadas com janelas em diferentes estilos, formando uma composição incompatível com a estética da fachada frontal. Conjuntos de janelas e venezianas (ou persianas externas) em diferentes modelos. Peitoris das varandas abertas em diferentes cores e materiais. **Intervenções:** a) Fechamento das varandas em curva com conjuntos padronizados de janelas e bandeiras, respeitado o direito do condômino de manter aberta a sua varanda original ou fazê-la fechada, de acordo com o modelo padrão. Os fechamentos existentes serão removidos ou remodelados para acolhimento do novo padrão; b) Recuperação das venezianas (ou persianas externas) de esteira de madeira com requadro basculante danificadas, quando possível; c) Instalação de venezianas (ou

persianas externas) de esteira de alumínio com requadro basculante em substituição às peças irrecuperáveis ou retiradas. d) Substituição das janelas de alumínio por esquadrias de PVC ou madeira; e) Recuperação dos peitoris originais em cerâmica vermelha nas varandas abertas.

Etapa 3 - Alternativa B - Local: Fachada frontal, do 1º ao 11º pavimentos, colunas de finais 1 e 2. **Diagnóstico:** Varandas abertas se misturam a varandas fechadas com janelas em diferentes estilos, formando uma composição incompatível com a estética da fachada frontal. Conjuntos de janelas e venezianas (ou persianas externas) em diferentes modelos. Peitoris das varandas abertas em diferentes cores e materiais. **Intervenções:** a) Fechamento das varandas em curva com envidraçamento padronizado em folhas corrediças, no sistema “cortina de vidro”, respeitado o direito do condômino de manter aberta a sua varanda original ou fazê-la fechada, de acordo com o modelo padrão. Os fechamentos existentes serão removidos para acolhimento do novo padrão. b) Recuperação das venezianas (ou persianas externas) de esteira com requadro basculante danificadas, quando possível. c) Instalação de venezianas (ou persianas externas) de esteira de alumínio com requadro basculante em substituição às peças irrecuperáveis ou retiradas. d) Substituição das janelas de alumínio por esquadrias de PVC ou madeira. e) Recuperação dos peitoris originais em cerâmica vermelha nas varandas abertas.

Etapa 4 - Local: Galeria. **Diagnóstico:** Escada principal, voltada para a fachada frontal, com degraus incompatíveis com a necessária segurança de seus usuários e aquém do padrão estético da galeria que acessa as quatro entradas sociais. Escada central e escada final, voltadas para a fachada lateral, com degraus de alturas irregulares e elementos de apoio insuficientes para seus usuários. Luminárias em quantidade insuficiente para os pontos de luz existentes no teto, piso com rejuntas em tonalidades diferentes e falhas na composição do painel de revestimento em pedra no perímetro externo. Cabeamento de câmeras exposto ao tempo na parte inferior da marquise. **Intervenções:** a) Ampliação dos degraus da escada principal e retirada das muretas laterais. b) Ampliação dos degraus das escadas central e final. c) Instalação de corrimãos em metal dourado nas laterais das três escadas. d) Construção de jardineiras ao longo de todo o perímetro externo da galeria, no mesmo padrão das já existentes. e) Instalação de conduites ou eletrodutos na alvenaria, entre os capitéis e a marquise, no rodapé e na parte posterior das jardineiras, para o cabeamento de redes de energia e comunicações por toda a galeria. f) Instalação de quatro luminárias de um mesmo modelo nos pontos de luz existentes no teto. g) Instalação de pequenos “spots” de iluminação na extensão do rodapé, com foco direcionado ao capitel de cada coluna. h) Instalação de pequenos “spots” de iluminação na extensão do perímetro externo, com foco direcionado à face de cada coluna. i) Recolocação de pedras faltantes no painel de revestimento do perímetro externo. j) Rejuntamento do piso com massa de rejunte em tonalidade uniforme e semelhante à da coloração preponderante das peças de mármore que circundam a galeria. Nota: O edifício deverá contar com uma rampa móvel para ascensão de cadeiras de rodas à galeria e às entradas sociais.

Etapa 5 - Local: Jardim, pátio e “playground”. **Diagnóstico:** Áreas do jardim com pedras portuguesas enegrecidas pela exposição ao tempo, de difícil manutenção e dispendiosa reposição. Remendos das partes deterioradas se destacam do conjunto, fazendo com que convivam, lado a lado, pedras novas e antigas, formando pequenas depressões que favorecem a formação de poças de água. Caminho de entrada da garagem com bloquetes sextavados de cimento, concentradores de calor, propícios a rachaduras e de difícil limpeza e impossível remoção sem danos permanentes às peças. Piso do pátio em alicatado, cimentado e pintado com tinta verde, o que confere peso estético excessivo e inadequado a uma área que deveria acompanhar as linhas leves e nobres da galeria. Ausência de área específica para crianças pequenas. **Intervenções:** a) Substituição das pedras portuguesas por piso intertravado (paver) nas áreas do jardim. b) Substituição dos bloquetes de cimento por pavimentação intertravada (paver) no caminho de entrada da garagem. c) Colocação de piso de pedras brancas São Tomé das Letras, tipo canjiquinha, na parte anterior do pátio adjacente à galeria. d) Instalação de grama artificial com proteção de amortecedor de borracha (“shock-pad”) na área delimitada para acolher crianças pequenas.

Etapa 6 - Local: Fachadas frontal e lateral. **Diagnóstico:** Varandas abertas se misturam a varandas fechadas com janelas em diferentes estilos, formando uma composição incompatível com a estética da fachada frontal. Conjuntos de janelas e venezianas (ou persianas externas) em diferentes modelos. Peitoris das varandas abertas em diferentes cores e materiais. **Intervenções:** a) Recuperação das venezianas (ou persianas externas) de esteira com requadro basculante danificadas, quando possível. b) Instalação de venezianas (ou persianas externas) de esteira de alumínio com requadro basculante em substituição às peças irrecuperáveis ou retiradas. c) Instalação de janelas padronizadas nas unidades residenciais que optaram ou virem a optar pelo fechamento das varandas da sala ou do quarto. d) Substituição das janelas de alumínio por esquadrias de PVC ou madeira. e) Recuperação dos peitoris originais em cerâmica vermelha nas varandas abertas.”

Ao finalizar a apresentação, a Sra. Maria Eleide Mello explicou que cada uma das seis etapas apresenta a definição dos padrões a serem adotados, com medidas, cores, desenhos e justificativas técnicas e estéticas para as intervenções e que o Programa inclui, também, anexo de informações técnicas sobre os principais produtos citados ou indicados.

5º ponto: Eleição de nova Comissão de Obras – O Conselheiro Ricardo Mello apresentou proposta de Resolução que cria a Comissão de Obras e Serviços do Condomínio do Edifício Muirapiranga e fixa suas competências. Ouvidas as opiniões dos presentes e após alteração da alínea “c” do item II e da composição da Comissão prevista no item IV, foi aprovada, pela totalidade dos votos apurados, a Resolução nº 1, de 28 de junho de 2012, nos seguintes termos:

Resolução nº 1, de 28 de junho de 2012

Cria a Comissão de Obras e Serviços do Condomínio do Edifício Muirapiranga e fixa suas competências

A Assembleia Geral do Condomínio do Edifício Muirapiranga, no soberano uso de suas atribuições, delibera e decide:

I – Fica criada a Comissão de Obras e Serviços do Condomínio do Edifício Muirapiranga, como órgão consultivo da Administração do Condomínio.

II - Compete à Comissão de Obras e Serviços:

- assessorar a Administração por meio da elaboração ou avaliação de projetos de obras e serviços realizados no Condomínio;
- auxiliar a Administração na fiscalização de obras e serviços, zelando pela fiel execução de projetos, contratos e

garantias;

c) subsidiar, por meio de avaliações técnicas, a intermediação de conflitos relacionados à execução de obras e serviços realizados no Condomínio;

d) opinar sobre alteração, revisão ou modificação do uso e utilização de partes comuns do Condomínio, propondo à Administração o estabelecimento de compromissos, condições, prazos, garantias e valores;

e) avaliar, estimar e orçar a aquisição de bens e serviços e opinar quanto à seleção de fornecedores e profissionais, valendo-se, quando necessário, de indicações, pareceres ou laudos de especialistas;

f) acompanhar e relatar à Administração toda e qualquer intervenção física no Edifício, da qual tome conhecimento, inclusive nos elementos das fachadas do Condomínio, como janelas, venezianas ou persianas externas, basculantes, varandas, marquises, prismas de ventilação, galeria, garagem e jardim, ou que sobre eles tenha reflexo, impacto ou consequência, zelando pela preservação da harmonia estética e da padronização técnica adotadas pela Assembleia Geral;

g) auxiliar a Administração na identificação dos procedimentos de manutenção predial necessários e oportunos e sugerir medidas para a preservação dos bens que integram o patrimônio do Condomínio;

h) apoiar a Administração na implementação de iniciativas voltadas para a não geração, redução, reutilização e reciclagem de resíduos sólidos.

III - A Comissão de Obras e Serviços registrará, por escrito, toda comunicação com a Administração e elaborará relatório com histórico desses registros para apresentação à Assembleia Geral Ordinária e inserção na respectiva ata.

IV - A Comissão de Obras e Serviços será integrada por, no mínimo, dois e, no máximo, cinco condôminos residentes no Edifício Muirapiranga, designados em Assembleia Geral do Condomínio, para mandato de um ano, prorrogável por mais dois períodos.

V - A participação de membros e colaboradores da Comissão de Obras e Serviços será voluntária e não remunerada.

VI - Esta Resolução entra em vigor nesta data.

Rio de Janeiro, 28 de junho de 2012.

Após a aprovação da Resolução, o Sr. Presidente, por solicitação de um dos participantes da AGE, perguntou aos membros da Comissão demissionária se a decisão de afastamento era irretroatável. O Sr. Torsten Schwab e o Sr. Sandoval Amui mantiveram suas posições, justificadas, no seu entender, pela necessidade de renovação da Comissão. O Sr. Presidente perguntou então aos presentes se havia voluntários para compor a nova Comissão, formada por, no mínimo, dois e, no máximo, cinco condôminos. Apresentaram-se a Sra. Maria Eleide Mello, da unidade 508, e o Sr. Antonio Carlos Barros, da unidade 108, cujos nomes foram confirmados pela AGE.

6º ponto: Assuntos Gerais - A Sra. Beatriz Dusi, da unidade 1203, apresentou à mesa duas fotos da marquise do 11º andar, onde é possível se observar o acúmulo de grande quantidade de restos de cigarros. A condômina afirmou que a fumaça dos cigarros atinge o seu apartamento e vem lhe causando problemas de saúde, pois sofre de asma. Ela pediu encarecidamente a seus vizinhos que se abstenham de fumar perto das janelas e de jogar os restos dos cigarros sobre a marquise. Um dos participantes da AGE sugeriu ao condomínio adotar as duas palmeiras localizadas na Rua Paissandu, em frente ao terreno usado hoje como depósito pelo Metrô, e construir jardineiras em volta das árvores. O objetivo é evitar o acúmulo de lixo no local, que vem se tomando uma rotina desagradável. O assunto foi encaminhado à nova Comissão de Obras para análise. Ao final da AGE, o Sr. Ricardo Marcellino, da unidade 101, entregou carta ao Sr. Presidente, onde relata problemas enfrentados com a administração a respeito da passagem com sua bicicleta elétrica pela entrada social do edifício. Esgotada a Ordem do Dia e não havendo mais assuntos a serem tratados, o Sr. Presidente declarou encerrados os trabalhos da Assembleia, às 22h53m, agradecendo a presença de todos e a boa ordem verificada, lavrando-se a ata que segue assinada pelos membros da mesa. Nada mais. Rio de Janeiro, vinte e oito de junho de 2012.

Ass.: Paulo Martinis
(Presidente)

Ass.: Antonio Carlos Barros
(Secretário)