

## ATA DA REUNIÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 19 DE FEVEREIRO DE 2013

Aos dezenove dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e treze, às vinte horas e trinta minutos, em segunda convocação, instalou-se a Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio do Edifício Muirapiranga, regularmente convocada por edital, com a presença de trinta e três condôminos que assinaram o livro de presença, representantes das unidades 101, 102, 106, 108, 202, 203, 204, 301, 401, 407, 502, 505, 507, 508, 603, 608, 703, 706, 803, 804, 806, 902, 906, 1004, 1005, 1008, 1101, 1104, 1105, 1107, 1108, 1201, 1204, 1207 e 1208. Após anunciar a inauguração, naquele momento, do sítio do Condomínio na internet, no endereço [www.muirapiranga.net](http://www.muirapiranga.net), e demonstrar algumas de suas funcionalidades à plenária, o Sr. Síndico Ricardo Mello, do apt. 508, sugeriu os nomes do Sr. Sandoval Amui, do apt. 204, e da Sra. Monica Lima, do apt. 1104, para compor a mesa dos trabalhos, como Presidente e Secretária, o que foi aprovado por unanimidade. O Sr. Sandoval Amui leu a ordem do dia, com os temas a serem debatidos pela Assembleia: 1. Leitura e aprovação da ata da Assembleia anterior; 2. Planejamento orçamentário para o exercício de 2013 e análise de proposta de reajuste das cotas de condomínio, das taxas de ocupação de vaga na garagem, das multas por transgressão às normas internas do Condomínio e dos valores contratados para o seguro do Edifício; 3. Análise e deliberação sobre propostas para conservação e reparos nos elevadores; 4. Exposição e análise das questões judiciais que envolvem, passiva ou ativamente, o Condomínio; 5. Análise e deliberação sobre novo Regulamento Interno e regulamento específico para disciplinar obras e serviços executados no Edifício; 6. Exposição e análise das obras em execução, planejamento de novas obras a serem realizadas no exercício de 2013 e deliberação sobre a implantação gradual do Programa de Harmonização das Fachadas; 7. Revisão da nova Convenção do Edifício; 8. Assuntos Gerais.

No primeiro item, dispensada a leitura da ata da assembleia realizada em 15 de janeiro de 2013, seu texto foi aprovado sem ressalvas. O Presidente da Assembleia passou a palavra ao Sr. Síndico, para apresentação da proposta orçamentária para o exercício de 2013. A proposta antevê aumento de cerca de 8% nas despesas com salários, encargos e serviços públicos (água e luz), além de cerca de 23% nos gastos mensais com contratos em geral. Na comparação de despesas e receitas dos exercícios de 2012 e 2013, o Sr. Síndico apontou provável crescimento de até 50% nos dispêndios com contratos, por força de projeto de reforma parcial nos elevadores e da continuidade do programa de obras. A arrecadação anual, por sua vez, deverá chegar a R\$ 613 mil, contra os R\$ 576 mil do exercício anterior. Ao final de sua exposição sobre a Proposta Orçamentária de 2013, o Sr. Síndico indicou a necessidade de reajuste de 6,5% nas cotas condominiais de março de 2013 a janeiro de 2014 e a fixação da taxa de ocupação da garagem em R\$ 170,00 para automóveis, limitada a 19 veículos até que se proceda a medição da área para delimitação do número real de vagas, e em R\$ 75,00 para motocicletas. Por unanimidade, a Assembleia aprovou a Proposta Orçamentária de 2013, com os reajustes das cotas condominiais e das taxas de ocupação da garagem. O Sr. Síndico informou que, ao proceder os cálculos das cotas e taxas, pretende utilizar arredondamentos a menor que eliminem as frações de centavos e propôs a fixação do valor de meio salário mínimo nacional para aplicação de multas por transgressão às normas internas do prédio e de um salário mínimo nacional para eventos de reincidência, o que também foi aprovado.

A Conselheira Fiscal Ângela Tygel, do apt. 1107, propôs a revogação expressa, pela plenária, da decisão adotada na Assembleia Geral Extraordinária de 28 de junho de 2012 quanto à cobrança de doze cotas extras consecutivas no valor mensal de R\$ 130,00 cada, uma vez que, de acordo com o planejamento orçamentário formulado pelo Sr. Síndico, ficou eliminada a necessidade de cobrança de qualquer cota extra no exercício. O Sr. Síndico reforçou a proposta da Sra. Ângela Tygel, explicando que a aprovação da Proposta Orçamentária também implica a extinção de qualquer remuneração ou salário para o síndico, bem como da cota extra tradicionalmente cobrada todos os meses de setembro, outubro e novembro para o pagamento do 13º salário dos empregados.

Sobre o item referente a despesas com elevadores, o Sr. Síndico informou ter recebido proposta da CMA Elevadores que, após visita técnica, orçou a conservação dos seis elevadores em R\$ 1.230,00 mensais, que seriam reduzidos para R\$ 1.000,00 nos primeiros oito meses do contrato de um ano, durante o período de execução de reformas urgentes não incluídas no contrato básico de conservação, orçadas em oito parcelas de R\$ 1.350,00, como a substituição integral de três lances de cabo de tração e de polia de



tração do elevador social 1, a desmontagem das máquinas para sanar vazamento de óleo nos elevadores sociais 2 e 3 e nos elevadores de serviço e carga, a substituição do conjunto de lonas de freio do elevador de carga e ajustes no freio e no operador de portas do elevador social 4, O Sr. Síndico considerou a proposta tecnicamente correta, em relação aos problemas que detectou pessoalmente, e satisfatória face às disponibilidades do Condomínio para o exercício. Destacou, ainda, que buscou contato com a CMA porque, mais do que uma empresa de conservação de elevadores, é uma tradicional indústria de elevadores, com clientes como a Procuradoria Geral da República, o Tribunal Regional Federal, a Fiocruz a Escola Superior de Guerra, a Escola de Guerra Naval, o Inmetro e, na área privada, a Firjan e inúmeros edifícios residenciais e comerciais. O Sr. Síndico informou que solicitou propostas a outras três empresas, mas nenhum outro orçamento chegou às suas mãos até esta data. Por sugestão da Sra. Adélia Gonçalves, do apt. 703, foi aprovado que se aguarde mais alguns dias para se tentar, ao menos, mais duas propostas para comparação de preços e diagnósticos técnicos e o Sr. Síndico lamentou que a atual empresa de conservação não tenha apresentado sua própria proposta para 2013, embora insistentemente solicitada. Ficou definido que as propostas que chegarem até o fim da semana serão analisadas pela Comissão de Obras e Serviços, incumbida de, mediante parecer, subsidiar a decisão da Administração quanto à escolha da nova empresa para conservação dos elevadores.

O Sr. Síndico exibiu à plenária a apólice de seguro da edificação que se viu na contingência de aceitar logo em seus primeiros dias no cargo, sob pena de ficar o edifício sem cobertura em caso de incêndio ou outro sinistro, deixando claro não ser sua a responsabilidade pela definição dos valores das coberturas contratadas e seu inconformismo por não ter tido tempo hábil para avaliar todos os aspectos da questão. De acordo com a cobertura contratada até janeiro de 2014, cada apartamento está segurado em R\$ 361 mil no caso de perda total, valor que, segundo o Sr. Síndico, seria suficiente para adquirir apenas um conjugado na Zona Sul e, portanto, insuficiente para repor o real prejuízo dos proprietários. O Sr. Efreim Kik, do apt. 706, explicou à plenária que o mercado segurador oferece a possibilidade de seguro suplementar, a ser acionado para suprir a defasagem entre o valor do imóvel e a indenização da apólice coletiva, mas que a maioria dos proprietários não contrata esse seguro por desconhecer a importância de uma cobertura efetiva. O Sr. Síndico solicitou autorização da Assembleia para negociar a ampliação dos valores da cobertura básica, que, de acordo com seus cálculos, deverá passar dos atuais R\$ 34 milhões para, no mínimo, R\$ 70 milhões, e informou que está se ocupando pessoalmente da contratação da apólice coletiva de seguro de vida dos empregados do edifício, por considerar bastante elevado o prêmio de R\$ 1.300,00 cobrado pela seguradora e que já obteve propostas com coberturas mais extensas com prêmios em valores bem inferiores. O Sr. Síndico propôs que, na impossibilidade de contratação de um plano de saúde para os empregados do Condomínio, por seu alto custo, a Administração crie incentivo para adesão do grupo ao plano de saúde com clínica médica recentemente criado pelo sindicato da classe, por meio de reembolso das mensalidades por eles pagas à entidade. Por unanimidade, a Assembleia autorizou a Administração a reajustar a cobertura básica do seguro da edificação e a criar programa de reembolso aos empregados que queiram aderir ao plano de saúde mantido por seu sindicato.

Em resposta a relato de problemas para estacionamento de carros na garagem, o Sr. Síndico reportou a dificuldade de manobras na garagem pela crescente presença de veículos de maior porte, o que levou à limitação do número de vagas aos atuais 19 veículos, até que se proceda a medição da área para delimitação do número real de vagas, como proposto anteriormente pelo Conselheiro Fiscal Luiz Carlos Rotberg.

Neste momento, foi convidada a Dra. Érica Carpim, advogada do Condomínio, a expor aos condôminos a tramitação dos processos judiciais em que é parte o Condomínio Muirapiranga. A advogada informou que, no momento, o edifício tem seis processos em andamento, entre eles uma queixa-crime por fraude de morador em documento de compra e venda de apartamento para forjar um fictício direito a vaga na garagem e um processo que se refere ao prejuízo causado pela empresa Millenium em contrato relativo à reforma de elevadores. Ainda de acordo com a Dra. Érica Carpim, há uma ação trabalhista de indenização de ex-porteiro do edifício, já falecido, a ser paga a seus herdeiros. Nesse caso, a indenização deveria ter sido paga pela seguradora que emitiu a apólice de vida em grupo dos empregados à época, nos anos de 2002 e 2003, mas o nome do ex-empregado teria sido excluído do rol de segurados, o que impediu o recebimento da indenização, recaindo a responsabilidade pela omissão sobre o estipulante da apólice, ou seja, o Condomínio. Diante da informação de que não cabem mais recursos e de que as alegações da defesa do Condomínio no processo foram declaradas improcedentes na sentença, a plenária decidiu por unanimidade que a Dra. Érica Carpim prossiga na tentativa de acordo com os herdeiros em busca da melhor forma de pagamento parcelado do valor devido que, segundo ela, estaria por volta de R\$ 11 mil.

uf.

Em resposta a diversas perguntas sobre apuração de responsabilidades pelo prejuízo causado, a Dra. Érica Carpim declarou que qualquer ato lesivo poderá ensejar apuração de responsabilidades, mas que cabe aos condôminos decidir a questão. Por último, a Dra. Érica Carpim explicou o andamento da ação de ressarcimento contra o metrô, ganha pelo Condomínio e atualmente em fase de requerimento, ao juízo, para inclusão do Estado como polo passivo da ação. A advogada afirmou que, em valores atualizados, a indenização devida ao Condomínio alcança R\$ 4,5 milhões e relatou à plenária seus esforços em buscar entendimento com o liquidante extrajudicial da Companhia do Metropolitano do Rio de Janeiro.

O próximo assunto colocado em debate pelo Sr. Síndico foi a questão da retirada ou da permanência, em novas bases contratuais, da antena de telefonia móvel que ocupa parte do terraço e que é responsável por cerca de 15% do orçamento do Condomínio. Segundo ele, as correntes de opinião dos condôminos se dividem em encerrar o contrato com a atual operadora ao seu término, em 2014, e liberar o terraço para atividades como captação das águas das chuvas e geração de energia solar ou manter o local disponível para a atual ou para outras empresas de telefonia, desde que se utilizem de antenas de menor peso e que se disponham a arcar com aluguel na faixa de R\$ 12 mil mensais. O Sr. Síndico anunciou que já solicitou orçamentos para instalação de sistema de para-raios no terraço que, hoje, se utiliza, exclusivamente, da proteção oferecida pela antena de telefonia.

Os trabalhos foram suspensos às vinte e uma horas e quarenta e cinco minutos, para intervalo. Reaberta a sessão às vinte e duas horas e cinco minutos, foi apresentado pelo Sr. Antonio Carlos Barros, do apt. 101, o projeto de Regulamento de Obras e Serviços elaborado pela Comissão de Obras e Serviços, da qual é membro. Após a leitura dos dispositivos do Regulamento, o Sr. Presidente colocou a matéria em votação, mas, em dois escrutínios, não foi alcançado consenso em relação ao período do dia em que seria permitida a geração de ruídos provenientes de obras. O Sr. Antonio Carlos Barros propôs, então, a publicação do projeto no sitio [www.muirapiranga.net](http://www.muirapiranga.net), para recebimento de sugestões, e que volte à pauta na próxima Assembleia, no que foi apoiado pelo Sr. Síndico, que manifestou a opinião de que, embora concordasse com o inteiro teor do Regulamento na forma em que foi apresentado pela Comissão, entendia que uma norma só tem a necessária legitimidade quando nasce do maior consenso possível. O Sr. Presidente decidiu que os projetos de nova Convenção, novo Regulamento Interno e Regulamento de Obras e Serviços, assim como o Programa Muirapiranga de Harmonização das Fachadas, ficarão publicados no sitio do Condomínio na Internet e as sugestões de alterações poderão ser encaminhadas ao Sr. Síndico, à Comissão de Obras e Serviços ou aos Srs. Conselheiros Fiscais até a primeira semana de março, por meio das páginas de contato no próprio sitio [www.aprendizagem.net](http://www.aprendizagem.net) e pelos respectivos e-mails [sindico@muirapiranga.net](mailto:sindico@muirapiranga.net), [obras@muirapiranga.net](mailto:obras@muirapiranga.net) e [conselhofiscal@muirapiranga.net](mailto:conselhofiscal@muirapiranga.net).

O Sr. Síndico, por sua vez, anunciou que a ordem do dia da próxima Assembleia incluirá todas as propostas de atos normativos, juntamente com a definição das futuras etapas das obras. No entanto, face à premência da definição da cor da tinta a ser adquirida para pintura da marquise, cuja reforma já está em fase de conclusão, propôs que seja desde já adotada a cor branca para as paredes externas com marquises em bege, tomando como modelo a tonalidade utilizada nos detalhes da fachada do Copacabana Palace. A escolha de tais cores foi endossada pelo Conselheiro Fiscal Luiz Carlos Rotberg e pela Comissão de Obras e Serviços e obteve aprovação unânime da plenária, ficando para análise e aprovação da próxima Assembleia a definição das cores de janelas e venezianas e a priorização das etapas do Programa Muirapiranga de Harmonização das Fachadas.

Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a Assembleia às vinte e duas horas e cinquenta minutos, da qual foi lavrada a presente ata, que vai assinada pelo Sr. Presidente, Sandoval Amui, e por mim, Monica Lima, como Secretária.

*Sandoval Amui*

*Monica Lima S. da Rocha*