

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 14 DE JANEIRO DE 2014

Aos quatorze dias do mês de janeiro de 2014, às vinte horas e trinta minutos, em segunda convocação, instalou-se a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio do Edifício Muirapiranga, quando o Senhor Síndico Ricardo Mello (apt 507/508) fez a leitura do Edital de Convocação, com a seguinte ordem do dia: 1. Eleição do presidente e do secretário da Assembleia; 2. Leitura e aprovação da ata da Assembleia anterior; 3. Apresentação do Balanço Anual e do Relatório da Administração do exercício de 2013; 4. Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2013; 5. Relatório Anual da Comissão de Obras e Serviços; 6. Relatório Anual da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros; 7. Debate e votação das contas do exercício de 2013; 8. Planejamento Orçamentário para o exercício de 2014 e análise das propostas de reajuste das cotas de Condomínio, das taxas de ocupação da garagem, das multas por transgressão às normas internas e dos valores de cobertura de seguro do Condomínio, bem como do número de vagas para veículos na garagem; 9. Apresentação, análise e definição do Plano de Ação para o exercício de 2014; e 10. Assuntos Gerais.

Deu-se início então aos trabalhos da Assembleia:

1º item de pauta: Foram eleitos por unanimidade, como Secretário, o Sr. Marcelo Farias (apt. 401) e, como Presidente, a Sr. Lucia Rotenberg (apt 1101/1002).

2º item de pauta: Foi dispensada pelos presentes a leitura da Ata da AGE de 16 de julho de 2013, tendo sido a mesma aprovada sem ressalvas e por unanimidade.

3º Item da pauta: O Sr. Síndico apresentou o Balanço Anual do Exercício de 2013 (disponível na página Internet do condomínio), no qual todas as receitas e despesas foram classificadas, sendo apresentados relatórios e gráficos sintéticos e também foram colocadas as informações analíticas à disposição dos presentes. Foi desenvolvida explanação sobre a situação financeira encontrada em janeiro de 2013 bem como os esforços para reorganização financeira do condomínio, dado o compromisso de realização de reformas sem cobranças de cotas extras. Foi discorrido sobre as principais receitas e despesas do condomínio e os esforços realizados para racionalização e transparência na administração.

Prosseguiu então com a leitura do Relatório da Administração, publicado na página "Balancetes" do site www.muirapiranga.net, cujos principais tópicos resumimos a seguir:

a) Comunicação e transparência

Criação do website www.muirapiranga.net, disponibilizando todos os documentos de interesse dos condôminos: notícias, atas, balancetes, comunicados, atos normativos, plantas e outros documentos foram reunidos em um portal que permite, também, o contato por e-mail, com o Síndico, o Conselho Fiscal, a Comissão de Obras e Serviços, a Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros e a Advocacia do Condomínio e a requisição direta de documentos contábeis por qualquer pessoa interessada, por meio do serviço "Olho nas Contas".

Aperfeiçoamento dos balancetes, que passaram a adotar modelo com alto nível de detalhamento, em que ficam registrados, além do valor dispendido, a razão social e CNPJ do fornecedor ou nome e CPF da pessoal física, o resumo dos produtos ou serviços adquiridos e o número do comprovante da operação, evitando os agrupamentos de despesas em rubricas genéricas e facilitando o entendimento dos gastos.

Novo plano de comunicação com a implantação e a valorização da nova marca do Condomínio – a árvore muirapiranga (madeira vermelha, em tupi), que passou a figurar em crachás, uniformes e todos os documentos emitidos pela Administração.

Nova comunicação através de quadros de acrílico fixados no elevador e na entrada de serviço.

b) Riscos e seguros

Substituição da Seguradora do Condomínio para a Allianz, após constatadas distorções insanáveis nas coberturas de apólice anterior.

Realização de censo de bicicletas para identificação e aquisição de novos bicicletários e realização de censo de animais para orientar seu resgate em caso de emergência.

c) Administração de pessoas

Liquidação da cobrança judicial de indenização por parte dos herdeiros de um ex-colaborador, em processo que se arrastava desde 2006.

Dispensa de escritório de administração de pessoal que vinha apresentando serviços precários e inclusive com transgressões à legislação trabalhista.

Realinhamento da curva salarial dos funcionários com redesenho das jornadas, com regras claras sobre o cálculo salarial, evitando-se indenizações trabalhistas futuras.

Publicação da cartilha "Entenda o seu salário".

Contratação de novo funcionário para conduzir obras e serviços de pequeno e médio portes.

Fim das cotas extras de final de ano para cobrir o 13º salário dos empregados.

d) Programa Muirapiranga de Assistência à Saúde

Reembolso aos funcionários de Plano de Assistência Médica coletivo oferecido pelo Sindicato dos Empregados em Edifícios no Município do Rio de Janeiro.

e) Unificação de contratos e modernização das redes

Unificação dos contratos de assistência técnica a interfones, câmeras, fechaduras elétricas e motores dos portões em uma só empresa com redução de cerca de 50% das despesas mensais e maior coordenação de trabalhos paralelos ou similares.

Substituição de fechaduras elétricas das portas das entradas sociais e dos portões externos e dos porteiros eletrônicos por modelos mais modernos. Instalação de novas câmeras com foco infravermelho e maior abertura no ângulo de visão para compor o futuro sistema de segurança da galeria.

Renovação do cabeamento dos interfones.

f) Instalação de gás encanado na cobertura

Extensão da rede de gás encanado até a cobertura para corrigir falha na segurança física e desativar os botijões de gás há muitos anos utilizados naquela área.

g) Elevadores

Substituição da empresa de manutenção de elevadores para a atual CMA, que identificou e executou uma série de intervenções necessárias à preservação dos equipamentos.

Climatização de duas das quatro casas de máquinas, na cobertura, minorando os efeitos do calor intenso sobre os circuitos informatizados que comandam os elevadores.

Substituição da porta pantográfica do elevador de carga e reforma da cabine.

h) Corredores, coleta seletiva e mobiliário do jardim

Reforma e aparelhamento das caixas das mangueiras de incêndio.

Aquisição de lixeiras coloridas para implantação da coleta seletiva em 2014.

Envernizamento do emadeiramento da cobertura da guarita e do mobiliário do jardim.

i) Harmonização das Fachadas e outras benfeitorias

Substituição das janelas dos banheiros da coluna 1, dentro do Programa de Harmonização das Fachadas – Etapa 1.

Aquisição de materiais para a Etapa 2 do Programa de Harmonização das Fachadas.

Aquisição de cadeira de rodas e uma rampa telescópica para garantir acessibilidade ao edifício.

Aquisição de ventiladores para reduzir o calor da garagem em dias de reunião.

Compra de novos puxadores e maçanetas, em latão dourado maciço, para utilização na execução do projeto de remodelação da galeria e das entradas sociais previsto para 2014.

LL

Aquisição de mesa para jogo de tênis de mesa profissional, como parte do plano de investimento em lazer e divertimentos para todas as idades.

j) Processos judiciais

A advocacia do Condomínio alcançou êxitos em todas as ações judiciais concluídas no exercício de 2013, tanto por decisões em julgados quanto por acordos entre as partes. Como principais resultados, negociou parcelamento para o pagamento da indenização trabalhista na qual foi o Condomínio condenado em 2011, obteve a recuperação dos créditos depositados judicialmente em ação que tratava de cotas de condomínio em atraso e livrou a responsabilidade do Condomínio em questão relacionada à aplicação de multa por produção de ruídos em apartamento, movida por ex-morador.

O processo de indenização pela desapropriação da área hoje ocupada pelo Metrô ganhou novos rumos mediante articulação que envolveu a ocupação do terreno contíguo ao Edifício por um dia, mediante autorização prévia da Prefeitura. Em movimento de reação, um órgão público estadual apresentou-se, em documento oficial, como proprietário da área, o que possibilitou identificar o polo passivo na ação de indenização pela desapropriação do referido espaço.

k) Novo modelo de negociação para obras e serviços

Conclusão do pagamento dos serviços contratados com empresa Uniarte, contratada em 2012 para conduzir a restauração e pintura dos prismas de ventilação e a impermeabilização de uma marquise, que despenderam cerca de R\$ 188 mil ao longo do exercício.

Contratação de nova empresa para condução da reforma predial, a Arqtech, cujo contrato foi assinado em novembro de 2013.

Instauração de novo modelo de contratação adotado pela Administração, em que a aquisição de todo o material necessário aos trabalhos passa a ser de responsabilidade do Condomínio, possibilitando a negociação dos produtos diretamente com a indústria, em busca de melhores preços finais.

l) Novos atos normativos

Aprovação dos novos atos normativos do Condomínio: a Convenção, o Regulamento Interno, o Regulamento da Garagem e o Regulamento de Obras e Serviços, completando o ciclo de documentos regulatórios essenciais à definição dos direitos e deveres de condôminos e moradores.

Na sequência, o Sr. Síndico apresentou os gráficos que compõem os anexos do Relatório Anual sobre a movimentação financeira no período e informou que todos os documentos estão publicados no sítio www.muirapiranga.net, página "Balancetes".

Neste momento o Sr. Sérgio Zednicek (apt. 407) registrou reclamação quanto ao barulho excessivo causado por aparelhos de ar-condicionado antigos instalados próximo ao seu apartamento, ao qual o Sr. Síndico informou que averiguará para providências.

4º item da pauta: O Sr. Síndico prosseguiu com a leitura do relatório do Conselho Fiscal (disponível na página Internet do condomínio), o qual referenda a prestação de contas do condomínio, sem ressalvas. O Sr. Síndico fez a leitura de carta da Sra. Angela Tygel, atual membro do Conselho Fiscal, a qual informou que, por motivo de seus compromissos pessoais, não mais poderá atuar como conselheira. O Sr. Síndico agradeceu a sua prestimosa colaboração no período em que atuou.

5º item de pauta: O Sr. Antônio Carlos Barros (apt. 108) efetuou a leitura do relatório da Comissão de Obras, explanando sobre os principais eventos em que a comissão foi consultada durante o ano, onde foram sugeridas soluções a problemas e que a comissão, em grupo ou individualmente, acompanhou a execução de obras ou serviços contratados no ano, atestando a conclusão e a conformidade dos trabalhos realizados. O relatório completo da Comissão de Obras está disponível na página Internet do condomínio.

6º item de pauta: O Sr. Marcelo Farias (apt. 401) efetuou a leitura do relatório da Comissão de Riscos e Seguros, explanando sobre os principais eventos nos quais a comissão foi consultada durante o ano.

LA

H

Tendo em vista evento iminente de risco de incêndio ocorrido, a Comissão registrou recomendação de que somente os automóveis com a vistoria anual do DETRAN em dia possam ser guardados na garagem. Sendo assim, até o mês de março de cada ano, o proprietário do veículo deverá entregar à administração do condomínio, o CRLV do ano anterior, emitido pelo DETRAN, com a aprovação na vistoria anual.

Ainda sobre o uso da garagem, recomendou também a Comissão que seja vedado o transbordo de combustível ou líquidos inflamáveis de qualquer espécie, bem como a realização de qualquer tipo de manutenção eletromecânica em veículos, exceto aquelas emergenciais e necessárias para remoção do veículo do local.

O documento assinado pelos membros do Conselho também estará presente no sitio do condomínio, na internet.

7º item de pauta: Foi colocada em votação a prestação de contas do exercício de 2013, a qual foi aprovada por unanimidade, sem ressalvas.

8º Item de pauta: Em seguida, iniciou-se a discussão da proposta orçamentária para o ano de 2014, a vigor até janeiro de 2015. Foi proposto o reajuste de 6% no valor das cotas condominiais, com arredondamentos para baixo na casa dos centavos. A proposta foi aceita por unanimidade.

Neste momento a Sra. Esther Renha (apt. 1002) teceu reclamação sobre os serviços da pintura da fachada, que estariam pintando as esquadrias de alumínio, além de exclusivamente as paredes, e, em resposta, o Sr. Síndico informou que iria notificar os responsáveis pela empresa.

O Sr. Luiz Carlos Rotberg (apt. 1005), perguntou se estava contemplada no orçamento a vistoria técnica do edifício, agora obrigatória por lei. O Sr. Síndico informou que sim.

Em seguida, o Sr. Síndico efetuou a leitura de carta do Sr. Sandoval Amui (apt 204) que propôs a mudança no modelo de cobrança de vagas de garagem, de forma que haja a cobrança diferenciada por tamanho do veículo (pequenos, médios e grandes).

O Sr. Luiz Carlos Rotberg (apt 1005) teceu argumentação favorável à proposta de pagamento diferenciado pelo tamanho do veículo, que em sua opinião seriam de dois tipos: grandes e demais. Argumentou ainda sobre a necessidade de reduzir-se a quantidade de carros permitidos na garagem, dos atuais 19 para o número de 14, que seria um número que atenderia a parâmetros legais de metragem e condições de manobra, devendo os casos de vacância não serem repostos com novos veículos da lista de espera. Sugeriu que fosse delegado ao síndico, juntamente com Comissão de Obras e Serviços, estabelecer novos parâmetros de uso e cobrança da garagem.

Diversos presentes questionaram a tomada de decisão naquele momento, alegando que o assunto não constava na pauta da Assembleia e que não havia dados suficientes para esta decisão. Argumentou-se também que o assunto deveria ser debatido com a presença de um número maior de envolvidos, usuários atuais da garagem e pretendentes.

Após intenso debate, foi colocada em votação a opção de (1) aprovar a cobrança imediata de valores diferenciados da vaga de garagem por tamanho de veículo e (2) convocar Assembleia para discutir as condições de uso da garagem, a acontecer no prazo de 60 dias, período em que a Comissão de Obras e Serviços deverá elaborar estudos e propostas alternativas de uso e cobrança, de acordo com o tamanho das vagas demarcadas. Venceu a proposta (2) por maioria, ficando registrado que decisão posterior deverá considerar a posição de uso das vagas na data desta AGO.

Até a nova assembleia ficou aprovado o reajuste médio de 15% no valor das vagas da garagem, passando a ser cobrado R\$ 80 por moto e R\$ 200 por carro estacionado. Ficam mantidas as 19 vagas para veículos e 4 para motos até deliberação final da próxima Assembleia a ser convocada para março de 2014.

A plenária aprovou, ainda, a manutenção do valor das multas em meio salário-mínimo nacional para a primeira transgressão e um salário-mínimo nacional para as reincidências às violações às normas da Convenção e dos regulamentos.

Discorrendo sobre transgressões, o Sr. Síndico apelou aos usuários da garagem que procurem sempre se movimentar ali em velocidade reduzida, narrando que, na véspera, uma pessoa quase foi vítima de atropelamento por um veículo que adentrou no espaço em alta velocidade.

Seguro do prédio: foi aprovada a manutenção da atual seguradora do condomínio devendo a proposta ser analisada pelo Síndico e Comissões.

9º Item de pauta: Passou-se então à discussão e priorização do Plano de Ação do Condomínio para o ano de 2014.

O Sr. Síndico apresentou o Plano de Ação 2014. Para a área de pessoas, o Plano de Ação 2014 propõe: 1. supressão dos descontos de vale-transporte; 2. benefícios sociais isonômicos; 3. programa de treinamento. Para a área de investimentos, o Plano mescla pontos já previstos no Plano de Ação 2013 com novos projetos: 1. Restauração, pintura e harmonização das fachadas; 2. Jardim – redesenho das áreas, bebedouro, árvores, flores e plantas; 3. Substituição do sistema de iluminação dos corredores por lâmpadas de baixo consumo; 4. Implantação da coleta seletiva nos pavimentos; 5. Reforma das entradas sociais no térreo - espelho, iluminação sobre a escada, novas maçanetas; 6. Garagem - isolamento da tubulação, teto, ventilação, iluminação e entrada dos veículos; 7. Restauração das portas dos elevadores de carga e serviço nos pavimentos; 8. Extensão de elevador ao 13º andar; 9. Terraço – para-raios, captação das águas das chuvas e energia solar; 10. Terraço – ocupação e destinação de lazer.

Foram aprovados todos os pontos apresentados no Plano de Ação 2014, com destaque para:

- Supressão do desconto da participação mínima do vale-transporte de todos os funcionários do condomínio e isonomia no pagamento de vale alimentação.
- Obra de recuo de parte do jardim com instalação de fonte de água potável próxima à escada principal de entrada.
- Uniformização de fechadas: Definição do modelo de fechamento em envidraçados sem esquadrias para as varandas das colunas 1 e 2, que serão substituídas pelo condomínio para o modelo aprovado, mantida a opção dos moradores pelo fechamento ou não da varanda.
- Recuperação ou substituição gradativa de venezianas por novas na cor bege, em troca do verde atual.

Quanto à reforma da área de entrada, no que se refere à retirada das pedras portuguesas e a pavimentação das áreas do playground e entrada do prédio, não houve consenso e a decisão foi deixada para discussão posterior.

Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia Geral, às vinte e três horas e cinquenta e cinco minutos, da qual lavrei a presente ata, que vai assinada pela Sra. Presidente, Lucia Rotenberg, e por mim, Marcelo Rodrigues de Farias, como Secretário.


Lúcia Rotenberg
Presidente


Marcelo Farias
Secretário