



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 12 DE JANEIRO DE 2019

Aos doze dias do mês de janeiro de 2019, às quinze horas, em segunda e última convocação, reuniu-se a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio do Edifício Muirapiranga, quando o Sr. Síndico Ricardo Mello (apt. 508) fez a leitura do Edital de Convocação, datado de 27 de dezembro de 2018, 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 2018; 4. Relatório Anual da Comissão de Obras e Serviços; 5. Relatório Anual da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros; 6. Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2018; 7. Debate e votação das contas do exercício de 2018; 8. Análise e deliberação sobre normas para uso da cobertura do Edifício; 9. Planejamento Orçamentário para o exercício de 2019 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; 10. Apresentação, análise e definição do Plano de Ação para o exercício de 2019; 11. Eleição do Síndico e do Conselho Fiscal para o biênio 2019/2021; e 12. Assuntos Gerais. Escolhidos o Sr. Sandoval Amui (apt. 204) para presidir a plenária e o Sr. Sergio Zednicek (apt. 407) para secretariá-la, passou-se ao item 2 da pauta, em que a ata da assembleia anterior, de 13 de janeiro de 2018. No item 3, o Sr. Síndico apresentou o Balanço Anual e o Relatório da Administração do exercício de 2018, onde explicou, em números e gráficos, como se distribuíram as receitas e as despesas do condomínio no ano anterior, por dispêndios de cada rubrica, por programa de trabalho e pela compilação de dados comparados com o exercício anterior. O Relatório se divide nos seguintes itens: comunicação e transparência, riscos e seguros, administração de pessoas, modernização das redes de comunicação, programa 'Descobrimos a Cobertura' e 'Projeto + 1', harmonização das fachadas e outras benfeitorias, sustentabilidade, modelo de negociação para obras e serviços, processos judiciais e outros passivos e liquidação de débitos previdenciários. Em resumo, o Sr. Síndico destacou os seguintes pontos do relatório: 1 – o atraso na finalização das obras de extensão de um dos elevadores à cobertura foi originado a partir do retardo da empresa Elevadores Alpha em apresentar o projeto técnico e, em seguida, a desajustes logísticos entre as duas empresas do consórcio, a Elevadores Alpha e a Mega Engenharia, apesar da intermediação permanente da Administração do Condomínio e da arquiteta Adriana Simião, responsável pelo projeto arquitetônico; 2 – o Laudo Técnico de Vistoria Predial, que, entre outras indicações, aponta a necessidade de abertura das quatro varandas da fachada frontal, de responsabilidade das unidades 101, 401, 501 e 701, que, de acordo com a Lei Complementar 184 do Município do Rio de Janeiro, poderão optar por sistema retrátil de vidro, mas veda o fechamento por esquadrias fixas, como estão atualmente. O Sr. Síndico anunciou que o apt. 701 já concordou com a abertura total de sua varanda, o que só ainda não foi efetivado por dificuldades de alocação de mão-de-obra própria do Condomínio, ora envolvida com a obra no terraço, e que as unidades 101 e 401 estão providenciando possível contratação conjunta de instalação de sistema retrátil para ambas, em busca de melhor preço, restando, apenas, o silêncio da unidade 501. 2 – o processo de indenização pela desapropriação de terreno do Condomínio para uso do Metrô, graças à atuação da advogada Dra. Érica Carpim, evoluiu para a inclusão do Governo do Estado no polo passivo da ação, o que garante a inserção do Condomínio na listagem

de credores com dívidas judiciais pagas por meio de inclusão no orçamento público do Estado e, recentemente, seus autos, antes passíveis de extravio, foram recentemente digitalizados e estão disponíveis para consulta no endereço eletrônico do sítio do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – <http://www4.tjrj.jus.br/consultaProcessoWebV2/consultaMov.do?v=2&numProcesso=1996.001.066770-8&accessIP=internet&tipoUsuario=>; 3 – a notificação da Receita Federal quanto a débitos previdenciários apurados desde 2013, a partir de fiscalização especial que detectou indícios de sonegação involuntária de cerca de R\$ 1 bilhão e 600 milhões em mais de um milhão de empresas em todo o Brasil. O débito acumulado se deveu a erro em algoritmos do programa SEFIP no cálculo da alíquota RAT ajustado, pela multiplicação do índice do Grau de Incidência de Incapacidade Laborativa decorrente dos Riscos Ambientais do Trabalho – Gii-Rat com o coeficiente do Fator Acidentário de Prevenção - FAP. Apesar do exíguo prazo, de menos de 40 dias, fixado pela Receita Federal, as contribuições previdenciárias desde 2013 a setembro de 2018 foram recalculadas manualmente, mês a mês, os arquivos eletrônicos retransmitidos e as diferenças saldadas, evitando-se, assim, a autuação por sonegação. De acordo com explanação do Sr. Síndico, a conjugação de quatro incidentes negativos – o atraso na obra do elevador, o imprevisto pagamento de débitos previdenciários, o aumento dos níveis de inadimplência e a dispensa inesperada de um dos contratados, impactou gravemente a execução orçamentária de 2018, sacrificando parte de nossas reservas. Por fim, o Sr. Síndico informou que o Relatório da Administração, os Relatórios das Comissões, o Balanço Anual do exercício de 2018 e os balancetes mensais estão publicados na página 'Contas' do sítio www.muirapiranga.net. Nos itens 4 e 5 da pauta, o Sr. Presidente passou à leitura dos relatórios anuais da Comissão de Obras e Serviços, assinado pelas Sras. Juliana Oliveira (apt. 403) e Maria Eleide Mello (apt. 507) e pelo Sr. Antonio Carlos Barros (apt. 108), e da Comissão de Gerenciamento de Obras e Serviços, assinado pela Sra. Lucia Rotenberg (apt. 1101) e Sr. Marcelo Farias (apt. 401). Em resumo, a Comissão de Obras e Serviços apontou o atraso na obra de extensão do elevador à cobertura e a existência de varandas ainda fechadas na fachada frontal, o que contraria a legislação municipal, e a Comissão de Gerenciamento de Obras e Serviços destacou a não ocorrência de qualquer acidente pessoal em todas as suas fases as obras na cobertura e no terraço e a necessidade de proteção da varanda da cobertura por redes ou gradis. No item 6, o Sr. Presidente leu o parecer do Conselho Fiscal, assinado pelos Conselheiros Antonio Carlos Barros (apt. 108), Sandoval Amui (apt. 204) e Simone Martins (apt. 405), que opina pela aprovação das contas do exercício de 2018. No item 7, foram aprovadas por unanimidade as contas do exercício de 2018. No item 8, foi decidido que a normas de utilização dos novos espaços da cobertura serão debatidas em assembleia específica. No item 9, com base nos quadros de receitas e despesas de 2018, o Sr. Síndico apresentou as projeções para 2019 que, em resumo, indicam a previsão mínima de R\$ 940.000,00 para o exercício que se inicia, o que levou a Assembleia a aprovar a proposta orçamentária que contempla o reajuste de cotas de condomínio e taxas de ocupação da garagem em 4%, arredondados os centavos a menor e mantidos os critérios vigentes para o cálculo 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. O Sr. Síndico destacou, que, no exercício de 2018, a renitente inadimplência de algumas unidades passou a comprometer a execução orçamentária e que, a permanecer tal quadro, a Administração será impelida a buscar a cobrança de débitos pelas vias

judiciais. No item 10, o Sr. Síndico apresentou Plano de Ação para 2019, que mantém as linhas de investimento já em execução - extensão de um dos elevadores à cobertura, ocupação e destinação do terraço, manutenção do Programa Muirapiranga de Harmonização das Fachadas e restauração do piso romano da galeria - e, na linha de administração de pessoas, o treinamento de um dos contratados do Condomínio, Sr. Divanilson Kzan de Souza, para assumir, gradualmente, as funções de assessoria técnica à Administração, com o objetivo de manter sob supervisão direta dos futuros síndicos a elaboração, organização e transmissão de informações eletrônicas aos órgãos de governo, por meio do e-Social, evitando, assim, a contratação de administrador externo para essas e outras tarefas administrativas hoje executadas pessoalmente pelo atual titular. Assim, no decorrer do exercício, o Sr. Síndico se compromete a concluir o treinamento que iniciou e proceder ao devido reenquadramento do contratado no quadro de pessoal, de forma a torná-lo compatível com as novas atribuições que receberá. Todas as propostas do Plano de Ação foram aprovadas por unanimidade. No item 11, foram eleitos por unanimidade o Sr. Ricardo Pires de Mello (apt. 508) para o cargo de síndico, o Sr. Antonio Carlos Barros (apt. 108), Sr. Nelson Osanai (apt. 801) e Sr. Paulo Gonçalves (apt. 704) como titulares do Conselho Fiscal e a Sra. Zilma Teixeira (apt. 1208) e Sra. Simone Martins (apt. 405) para a suplência. Foram mantidos os atuais integrantes da Comissão de Obras e Serviços, integrada pela Sra. Juliana Oliveira (apt. 403), Sra. Maria Pires (apt. 507) e Sr. Antonio Carlos Barros (apt. 108), e da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros, composta pela Sra. Lucia Rotenberg (apt. 1101) e Sr. Marcelo Farias (apt. 401). A Sra. Maria Cândida Barros (apt. 908) sugeriu que o Sr. Síndico ficasse isento do pagamento da cota de condomínio como compensação por seu trabalho, o que o Sr. Síndico, alegando compromissos históricos, recusou. Após agradecer a atuação dos membros do Conselho Fiscal e das Comissões Permanentes e o apoio de todos os condôminos e demais moradores, o Sr. Síndico declarou que recebia tal voto de confiança, expresso por sua reeleição, como início do processo de transição para uma nova gestão, já que não poderia cumprir os dois anos de mandato e, assim, anunciava sua saída da Administração tão logo concluídas as ações previstas no Plano de Ação. Em assuntos gerais, item 12 da pauta, a Sra. Valeria Tavares (apt. 807) reclamou do barulho de panelas e vozerio que, segundo ela, ocorre com frequência, a partir das seis da manhã, no prisma de ventilação que atende aos apartamentos de finais 6 e 7, e criticou a limpeza dos corredores, especialmente nas áreas das lixeiras, sugerindo, ainda, a colocação de bancos no futuro miradouro. O Sr. Henrik Jonsson (apt. 608) sugeriu a instalação de um chuveiro público na cobertura ou terraço, para aliviar o calor das pessoas que queiram se utilizar do miradouro para tomar sol. O Sr. Síndico se comprometeu a tomar as devidas providências para o atendimento a essas demandas. Nada mais havendo a tratar, às dezessete horas e dez minutos foi encerrada a Assembleia Geral Ordinária, da qual lavrei a presente ata, que vai assinada pelo Sr. Presidente, Sandoval Amui, e por mim, Sergio Zednicek, como secretário.



Sergio Zednicek

Sergio Zednicek
Secretário

Sandoval Amui

Sandoval Amui
Presidente

Sergio Z

