

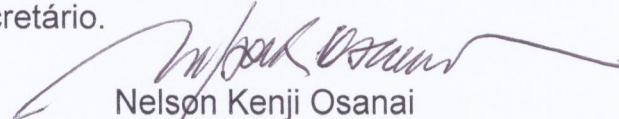
## ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 13 DE JANEIRO DE 2018

Aos treze dias do mês de janeiro de 2018, às quinze horas e trinta minutos, 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 30 de dezembro de 2017, 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 2017; 4. Relatório Anual da Advocacia do Condomínio; 5. Relatório Anual da Comissão de Obras e Serviços; 6. Relatório Anual da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros; 7. Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2017; 8. Análise e deliberação sobre as contas do exercício de 2017; 9. Planejamento Orçamentário para o exercício de 2018 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 destinadas a veículos na garagem; 10. Apresentação, análise e deliberação sobre o Plano de Ação para o exercício de 2018 e propostas para destinação e ocupação da cobertura do Edifício; 11. Assuntos gerais. Escolhidos o Sr. Antonio Carlos Barros (apt. 108) para presidir a plenária e o Sr. Nelson Osanai (apt. 801) para secretariá-la, passou-se ao item 2 da pauta, em que a ata da assembleia anterior, de 16 de janeiro de 2017, foi lida e aprovada. No item 3, o Sr. Síndico apresentou o Balanço Anual e o Relatório da Administração do exercício de 2017, que destaca, como principais ações executadas, a recuperação da área útil da cobertura, a instalação de chafariz na entrada do jardim, a organização da malha de distribuição por cabeamento externo para sinal de televisão digital em alta definição (HDTV) e a criação de ambiente Wi-Fi no jardim, aduzindo que todos os relatórios estão publicados na página 'Contas' do sitio [www.muirapiranga.net](http://www.muirapiranga.net). O relatório destaca que a execução da etapa 3 do Programa de Harmonização das Fachadas foi suspensa até definição de possível modificação da legislação. Segundo o Sr. Síndico, no momento, apenas quatro apartamentos – as unidades 101, 401, 501 e 701 – ainda não removeram as esquadrias de alumínio que fecham suas varandas e que essa etapa deverá ser concluída em 2018. O item 4, que versa sobre o Relatório Anual da Advocacia, foi incorporado ao item 8 do Relatório Anual da Administração, que informa que o valor da indenização devida pela desapropriação de terreno do Condomínio ora ocupado pelo Metrô foi atualizado pela Central de Cálculos Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça para R\$ 2.296.975,74, em dezembro de 2016, e que a advocacia do Condomínio obteve a inclusão do Governo do Estado do Rio de Janeiro no polo passivo da ação de execução do referido título judicial, como devedor subsidiário, nos autos do processo 69.085-13.1996.8.19.0001. O Sr. Síndico apresentou várias fotos das instalações anteriores à obra, comentando detalhadamente as modificações implementadas e os diversos planos a serem estudados futuramente, tais como o sistema de energia solar, o reuso de águas pluviais e a criação de rede lógica, bem como o treinamento de funcionários do Condomínio para que acompanhem todas as ações de manutenção técnica nas áreas prediais para maior segurança e garantia dos serviços. No item 5, o Sr. Antonio Carlos Barros (apt. 108) apresentou o relatório


anual da Comissão de Obras e Serviços, assinado por si próprio, pela Sra. Juliana Oliveira e pela Sra. Maria Eleide Mello (apt. 507), integrantes daquele colegiado, que resume o acompanhamento da série de intervenções executadas na cobertura, em especial a remoção de cerca de 80 toneladas de entulho, a instalação de uma nova caixa d'água externa, a remoção de mais de 100 cabos de antena desativados e a reorganização do cabeamento de interfones e de distribuição de sinal de HDTV, com a eliminação de antenas de operadoras de TV a cabo instaladas em locais que ofereciam perigo aos técnicos de manutenção. A Comissão destacou, ainda, o sobrestamento da etapa 3 do Programa de Harmonização das Fachadas, voltada para a padronização do fechamento das varandas frontais, diante da evolução das negociações de representantes do mercado imobiliário com a Prefeitura do município, no intuito de obter a revogação da proibição de qualquer tipo de fechamento de varandas em bairros da Zona Sul da Cidade, ditada pela Lei Complementar 145, de 6 de outubro de 2014. A Sra. Maria Eleide Mello (apt. 507) encaminhou mensagem à Assembleia, em que solicita afastamento temporário da Comissão por motivo de saúde, o que foi acatado pelos presentes. No item 6, o Sr. Rodrigo Della Libera (apt. 402) apresentou o Relatório da Comissão de Gerenciamento de Obras e Serviços, assinado por si próprio e por seus pares, Sra. Lucia Rotenberg (apt. 1101) e Sr. Marcelo Farias (apt. 401), que abordou a remoção de cerca de 80 toneladas de carga acidental, proveniente de entulho ocultado sobre a laje, o que comprometia a segurança da edificação, o reposicionamento de parte do sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA e a desativação ou reposicionamento de antenas de televisão a cabo localizadas em pontos de alto risco para a segurança dos técnicos de manutenção. Como resultado direto de intervenções que ampliaram a segurança da edificação, a Administração obteve redução no valor dos prêmios pagos pelo seguro global obrigatório, passando de R\$ 3.723,48, em 2016, para R\$ 3.254,82, em 2017. Como recomendação, a Comissão solicitou o reforço na segurança do parapeito da cobertura, com grades que impeçam crianças de subir ou debruçarem-se, antes de ser liberada para uso coletivo, e a interdição do acesso à área no decorrer das obras, de forma a evitar a presença de crianças neste período. O Sr. Síndico explicou que a varanda da cobertura segue as mesmas restrições da legislação municipal que impedem o fechamento de varandas, sublinhando que a área de livre circulação está bem delimitada por uma sequência de dois muros, com a proteção adicional de marquises, mas que poderia ser estudada a instalação de uma rede de proteção ou a criação de uma barreira verde, com plantas, que impeçam a transposição para a área mais próxima ao beiral. No item 7, o Sr. Sandoval Amui (apt. 204) apresentou o parecer do Conselho Fiscal que, após examinar as demonstrações financeiras mensais, considerou estarem as contas do exercício aptas à aprovação pela Assembleia. Na apreciação do item 8 da pauta, as contas foram aprovadas por unanimidade. O Sr. Síndico agradeceu a colaboração dos membros do Conselho Fiscal e das Comissões Permanentes e declarou que se responsabiliza, pessoal e individualmente, por todos os atos praticados em sua gestão e os isenta de qualquer responsabilidade solidária se, no futuro, for algum desses atos objeto de contestação ou derem causa a prejuízo ao Condomínio. No item 9, com base nos quadros de receitas e despesas de 2017, o Sr. Síndico apresentou as projeções para 2018 que, em resumo, indicam a previsão mínima de R\$ 867.600,00 para o exercício que se inicia, contra os R\$ 836.767,00 efetivamente arrecadados em 2017. A Assembleia aprovou proposta que contempla reajuste de cotas e taxas em 4%, 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. A Sra. Flavia Carvalho (apt. 805) propôs que o reajuste de 4% ficasse restrito às cotas de condomínio, sem estendê-lo às taxas de garagem, o que, posto a votos, foi rejeitado pela plenária. No item 10 da pauta, a Sra. Regina Brandão (apt. 608) narrou à plenária que, em 2015, sofreu uma queda na primeira escada da galeria e que, embora tenha narrado esse acidente na Assembleia de janeiro de 2016, nenhuma providência teria sido tomada para a proteção das pessoas. O Sr. Síndico explicou que as providências foram tomadas em 2016, com a aplicação de mais fitas antiderrapantes, de maior tamanho e melhor qualidade, e que ninguém mais caiu nas escadas, nem antes nem depois daquele acidente. O Sr. Síndico declarou, ainda, que a Sra. Regina Brandão (apt. 608) tem todo o direito de expressar que as providências adotadas não foram suficientes para impedir-lhe novas quedas, mas não seria correto dizer que não foram tomadas. O Sr. Síndico informou, ainda, que as fitas antiderrapantes são a solução adotada na maioria dos locais semelhantes que sejam de seu conhecimento e foram criadas para impedir que os escorregões, naturais em superfícies de mármore e granito, não redundem em quedas, pois têm o objetivo de travar o movimento deslizante dos pés, mas que está pronto a acolher outras sugestões, ocasião em que o Sr. Carlos (apt. 708) sugeriu a aplicação de procedimento denominado groove (sulcos) nos degraus das escadas da galeria o que garantiria maior segurança aos usuários. Em resposta, o Sr. Síndico afirmou que os 'grooves' só podem ser riscados no momento do corte da pedra, jamais após assentadas, o que inviabiliza a ideia. Fechando a questão, a Assembleia se manifestou em favor da continuidade da busca de alternativas que visem a aumentar o grau de segurança existente hoje nas escadas da galeria. Em seguida, por unanimidade, foi aprovado o Plano de Ação para 2018, que engloba a continuidade de treinamentos para o pessoal contratado, a finalização da série de intervenções para ocupação da cobertura, a extensão de um dos elevadores até o 13º pavimento e a restauração do piso romano da galeria. No item 11, destinado a assuntos gerais, após alertar que alguns números metálicos afixados nas portas dos elevadores possuem bordas afiadas capazes de arranhar braços ou rasgar camisas, o Sr. Carlos Carrijo (apt. 708) solicitou que se estudasse a possibilidade do uso de lixas para minorar esse risco. A Sra. Valéria Tavares (apt. 807) solicitou que se ampliasse a iluminação das escadas das entradas sociais no térreo. O Sr. Paulo Cesar Nunes (apt. 908) reclamou que o elevador social das colunas 07/08 está constantemente inoperante. A Sra. Regina Brandão (apt. 608) comentou que recebeu visita de instalador das venezianas que seriam trocadas, o que, segundo ela, não ocorreu até o momento. O Sr. Síndico orientou a todos os que tivessem esse ou outro problema de responsabilidade do Condomínio que enviassem suas reclamações à Portaria ou as encaminhasse por e-mail para o site do Muirapiranga. A mesma moradora narrou ainda que, ao reclamar da presença de mosquitos no chafariz, ouviu de um porteiro, como resposta, que existem mosquitos em toda a cidade. Condenando a incorreção da resposta, o Sr. Síndico explicou que a resposta correta seria a de que, embora não seja possível evitar a presença de mosquitos, não há possibilidade de proliferação das larvas porque a água do chafariz é tratada com cloro. Foi aprovada, por unanimidade, a poda das árvores do jardim, que apresentam grande parte das copas cobertas por erva daninha e cujo pedido deverá ser encaminhado ao Departamento de Parques e Jardins do Município do Rio. Quanto ao futuro uso das instalações na cobertura, o Sr. Síndico solicitou que as sugestões sejam encaminhadas ao e-mail [sindico@muirapiranga.net](mailto:sindico@muirapiranga.net) ou à Portaria. Nada mais havendo a tratar, às dezessete

horas e vinte minutos foi encerrada a Assembleia Geral Ordinária, da qual lavrei a presente ata, que vai assinada pelo Sr. Presidente, Antonio Carlos Barros, e por mim, Nelson Osanai, como secretário.



Nelson Kenji Osanai  
Secretário



Antonio Carlos Barros  
Presidente