

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 14 DE JANEIRO DE 2016

Aos quatorze dias do mês de janeiro de 2016, às vinte 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 1º de janeiro de 2015, 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 2015; 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 2015; 8. Análise e deliberação sobre as contas do exercício de 2015; 9. Planejamento Orçamentário para o exercício de 2016 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 2016 e propostas para destinação e ocupação da cobertura do Edifício; 11. Análise e deliberação sobre propostas de modificação de critérios para utilização recreativa de áreas comuns do Condomínio; 12. Assuntos gerais. Escolhidos o Sr. Nelson Osanai (apt. 801) para presidir a plenária e a Srta. Bianca Ribeiro (apt. 604) para secretariá-la, passou-se ao item 2 da pauta, em que a ata da assembleia anterior, de 15 de janeiro de 2015, foi aprovada sem ressalvas. No item 3, o Sr. Síndico apresentou à Assembleia o Balanço Anual e o Relatório da Administração do Exercício de 2015, explicando detalhadamente como se distribuíram as receitas e as despesas do condomínio no ano anterior. O Sr. Síndico informou que ambos os documentos, assim como os balancetes mensais, estarão publicados na página "Contas" do sitio muirapiranga.net, que pode ser acessado pela internet. No início da apresentação, o Sr. Mario Magalhães, do apt. 607, aparteou o Sr. Síndico para solicitar que os balancetes mensais lhe fossem enviados por correio, uma vez que mora no interior e não tem acesso à internet, o que o Sr. Síndico respondeu que poderia fazê-lo, se lhe for fornecido o endereço para remessa. Em outro aparte, o Sr. Mario Magalhães reclamou do atraso na divulgação dos balancetes mensais e que havia deixado R\$ 270 mil no fundo de reserva em janeiro de 2013, no que foi contestado pelo Sr. Síndico, que informou ter recebido apenas R\$ 194 mil, dos quais R\$ 158 mil já estavam comprometidos com o pagamento de prestações de um contrato de obras firmado na administração anterior, além de ter de saldar, no decorrer de 2013, outros compromissos também criados em exercícios passados. Sobre a demora na emissão dos balancetes, o Sr. Síndico declarou que, em sua gestão, o Conselho Fiscal tem plena liberdade para examiná-los no tempo que julgue apropriado, sem que caiba ao Síndico marcar prazos, aduzindo que todos podem examinar e comparar o nível de complexidade dos balancetes de diversos exercícios, pois estão publicados no sítio da internet. Em seguimento à pauta, o Sr. Síndico leu o Relatório da Advocacia do Condomínio, em que a Dra. Érica Carpinim informou o andamento dos dois processos que correm sob sua responsabilidade – a indenização a ser paga ao Condomínio pela desapropriação de parte do terreno pelo Metrô e a notícia-crime contra antigos moradores do apt. 208 por apresentarem documentos forjados com o objetivo de garantir ocupação de vaga na garagem. No item seguinte, o Sr. Antonio Carlos Barros, do apt. 108, apresentou o Relatório Anual da Comissão de Obras e Serviços, que resume o acompanhamento de ações que compõem as etapas 2 e 5 do Programa Muirapiranga de Harmonização das Fachadas, em especial a construção de telhados com telhas porcelanizadas brancas sobre apartamentos do segundo pavimento, a recuperação, com pedras portuguesas, do caminho de veículos no jardim e o projeto

luminotécnico executado na galeria e entorno. O Relatório destaca que a etapa 3 do Programa foi alterada diante da impossibilidade legal 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, e que, assim, essa etapa passou a ser dedicada à abertura das varandas ainda fechadas e às providências necessárias para que essa transição ocorra com o mínimo prejuízo possível aos apartamentos afetados. Em resposta à solicitação do Sr. Antonio Cavalcanti (apts. 107 e 701), que reclamou da ausência do livro de ocorrências na portaria e que o Sr. Antonio, porteiro, havia lhe faltado com a verdade ao informar a inexistência do livro, o Sr. Síndico informou que o livro original foi levado do local por um ex-morador e que havia providenciado outro, mas que só naquele dia soube que este também estava desaparecido, garantindo que preparará mais um. O Sr. Síndico aproveitou para apelar ao Sr. Antonio Cavalcanti para que autorize a substituição do basculante do banheiro do apt. 701, o único que falta na fachada frontal, e a abertura de sua varanda, recebendo dele a garantia de que permitirá as obras tão logo seja instalada a luz para iluminar sua caixa de correio, como solicitado em dezembro. No item seguinte, o Sr. Efrem Kik (apt. 706) apresentou o Relatório Anual da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros, que abordou a renovação das apólices de seguro predial e de vida e acidentes para os contratados do Condomínio, resumiu manifestações anteriores contrárias à manutenção da antena de telefonia na cobertura, tendo em vista eventuais riscos decorrentes do peso de sua estrutura, e defendeu a necessidade de reforço na segurança das escadarias da entrada principal, contra riscos de escorregões e acidentes, com providências como a instalação de fitas antiderrapantes, tendo sido as sugestões realizadas, além de sugerir que porteiros e vigia noturno participem do curso "Segurança Predial para Porteiros", ministrado pela Polícia Militar do RJ, devendo este curso ser paulatinamente ministrado a todos os funcionários do condomínio atuais e torná-lo obrigatório aos que venham a ser contratados. O Sr. Síndico informou que os três Relatórios estarão publicados na página "Contas" do sitio do Condomínio na internet. Após a leitura desse relatório, a Sra. Regina Brandão (apt. 608) declarou que, no dia 4 de novembro de 2015, sofreu uma queda na primeira escada da galeria, numa noite de chuva, com danos no cotovelo e na região lombar e que foi socorrida pelo porteiro, Sr. Antonio, e, em seguida, pela Sra. Maria Matos, do apt. 302, e, alegando fratura do osso cóccix, ainda sofre dores como seqüela. A Sra. Regina Brandão afirmou, ainda, que só narrou o fato ao Sr. Síndico dias depois, em encontro casual no shopping Rio Sul, e que, no dia seguinte a esse encontro, recebeu da Sra. Maria Eleide Mello (apt. 507), da Comissão de Obras e Serviços, uma flor, uma caixa de bombons e uma carta de solidariedade, lamentando não ter recebido oferecimento de medicamento para dor. A Sra. Regina Brandão declarou ter narrado o episódio ao Sr. Marcelo Farias (apt. 401), da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros, e que este lhe reportou que o Sr. Síndico lhe teria dito que estava cumprindo as especificações do projeto previamente aprovado. A Sra. Regina ainda declarou que não iria processar judicialmente o condomínio por este episódio, mas alertou que se o incidente houvesse ocorrido com pessoas idosas, as consequências provavelmente seriam muito mais sérias, devendo o Condomínio tomar atitudes urgentes em relação à segurança das escadas. Em esclarecimento à plenária, o Sr. Síndico lamentou o ocorrido e informou que, no dia do acidente, as escadas de granito ainda não tinham recebido todos os corrimãos nem as fitas antiderrapantes e que, por não estarem aptas ao trânsito de pessoas, as havia mantido interditadas com faixas de segurança e cartazes com aviso de que o piso estava escorregadio, como todos poderiam atestar, mas que o Sr. Henrik Jönsson (apt. 608), casado com a vítima, por sua própria vontade, havia cortado as faixas de segurança com uma tesoura para liberar as escadas, contra as determinações da administração, o que foi confirmado pelo Sr. Henrik Jönsson. O Sr. Síndico ressaltou que, ao revelar esse fato,

não o fazia para se eximir de responsabilidades, mas que, como as determinações de segurança foram violadas, essa responsabilidade seria, no mínimo, compartilhada, e que, com a Comissão de Obras e Serviços, busca outra solução para ampliar a segurança das escadas, já que as fitas antiderrapantes estão a se soltar com as chuvas. No decorrer das apresentações, para atender a compromissos pessoais, a Sra. Bianca Ribeiro (apt. 604) foi substituída pelo Sr. Efrem Kik (apt. 706) na função de secretária da mesa. No item 7, o Conselheiro Fiscal Sandoval Amui (apt. 204) esclareceu à plenária que os atrasos que ocorreram na divulgação de balancetes foram decorrência da própria organização interna do Conselho Fiscal, mas que essa situação já foi resolvida. Os Conselheiros Fiscais Efrem Kik (apt. 706) e Sandoval Amui (apt. 204) apresentaram parecer favorável à aprovação das contas do exercício. Em debate o item 8 da pauta, a Assembleia aprovou as contas do exercício de 2015, por unanimidade. Os debates referentes ao item 9 da pauta – Planejamento Orçamentário para 2016 - giraram em torno de três cenários apresentados pelo Sr. Síndico, que, em resumo, apontavam para reajustes de 6%, 7,5% ou 10%. O primeiro cenário, segundo o Sr. Síndico, tornaria provável a utilização das reservas do Condomínio, que, ressaltou, aumentaram mais de 100% em 2015. No segundo cenário, as reservas seriam preservadas nos níveis atuais e no terceiro cenário essas reservas seriam aumentadas, facilitando o orçamento de 2017. O Sr. Síndico explicou que obteve êxito na retomada da provisão para recomposição do Fundo de Reserva/Fundo de Obras em 2015, fazendo-o passar de R\$ 70 mil para R\$ 142 mil, em parte pelo fato de que a empresa Embratel estendeu o pagamento do aluguel da cobertura por mais meses do que o previsto. Com base nos quadros de receitas e despesas de 2015, o Sr. Síndico apresentou as projeções para 2016 que, em resumo, indicam a previsão mínima de R\$ 801.000,00 para o exercício que se inicia, contra os R\$ 765.617,00 efetivamente arrecadados em 2015. Após debates, a Assembleia aprovou a proposta que contempla o reajuste de cotas e taxas em 6%, 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. No item 10 da pauta, a Assembleia aprovou o Plano de Ação apresentado pelo Sr. Síndico para a gestão de 2016, que prevê os seguintes pontos: na área de pessoas, cursos de treinamento como o de segurança predial sugerido no Relatório Anual da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros; na área de investimentos, a continuidade do Programa de Harmonização das Fachadas, o revestimento do piso do pátio, a pintura de corredores, o plantio e iluminação do jardim, a pintura da garagem, a remodelação do sistema de para-raios e a organização dos cabos das antenas individuais e coletivas. A plenária decidiu adiar o exame dos projetos para ocupação da cobertura, o que também implica no adiamento do projeto de extensão de um dos elevadores ao 13º pavimento. Os Srs. Luiz Carlos Rotberg (apt. 1005), membro do Conselho Fiscal, e Geraldo Garcia (apt. 904) sugeriram que uma nova assembleia retomasse os debates sobre essas propostas, preferencialmente até o mês de julho. Não havendo inscritos para o item final, dedicado a assuntos gerais, e nada mais havendo a tratar, aos vinte minutos do dia 15 de janeiro de 2016 foi encerrada a Assembleia Geral Ordinária, da qual lavramos a presente ata, que vai assinada pelo Sr. Presidente, Nelson Osanai, e por nós, Bianca Ribeiro e Efrem Kik.

Nelson Osanai



Presidente

Bianca Ribeiro

Bianca Ribeiro



Efrem Kik

Secretários