

## Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 14 de março de 2013

Aos quatorze dias do mês de março 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 vinte e dois condôminos que assinaram o livro de presença, representantes das unidades 102, 106, 108, 208, 401, 404, 405, 407, 505, 507, 508, 608, 706, 806, 904, 1005, 1008, 1104, 1107, 1108, 1203 e 1208.

Dando início aos trabalhos, Sr. Síndico Ricardo Mello, do apt. 508, sugeriu os nomes do Sr. Geraldo Garcia, do apt. 904, e da Sra. Mônica Lima, do apt. 1104, para integrar a mesa de trabalho, respectivamente como Presidente e Secretária, o que foi aprovado por unanimidade. O Sr. Geraldo Garcia leu a ordem do dia, com os temas a serem debatidos pela Assembleia: 1. Eleição do presidente e do secretário da Assembleia; 2. Leitura e aprovação da ata da Assembleia anterior; 3. Análise e deliberação sobre proposta de regulamento específico para disciplinar obras e serviços executados no Edifício; 4. Exposição e análise das obras em execução, planejamento de novas obras a serem realizadas no exercício de 2013/2014 e deliberação sobre a implantação gradual de etapas do Programa de Harmonização das Fachadas; 5. Análise e deliberação sobre proposta de revisão da nova Convenção do Edifício; 6. Análise de proposta do novo Regulamento Interno do Edifício; e 7. Assuntos Gerais.

Dispensada a leitura da ata da assembleia anterior, realizada em 19 de fevereiro de 2013, seu texto foi aprovado sem ressalvas. Na sequência, o Sr. Síndico colocou em debate a aprovação do Regulamento de Obras e Serviços retirado de pauta na Assembleia Geral Extraordinária de 19 de fevereiro, e explicou que, ao ler atentamente a proposta da Comissão de Obras e Serviços e a ata daquela assembleia, verificou que a polêmica levantada na plenária passada se resumia à determinação de horário para o início e para o fim das obras e que, no entanto, o regulamento era claro na definição, apenas, do período de obras que produzam ruídos audíveis, ou seja, a restrição estava limitada a atividades que provocam incômodo aos vizinhos. Por esta razão, entendia que a limitação proposta não impedirá a realização de obras que não produzam ruído, exemplificando com o caso de um apartamento do quarto andar, que foi totalmente pintado ao longo de seguidas madrugadas e nos fins de semana, sem que provocasse qualquer incômodo aos vizinhos. O Sr. Sergio Zednicek, do apt. 407, lembrou que, certa vez, o profissional que pintava aquele apartamento chegou a produzir rápido ruído, mas que logo cessou ao ser por ele recriminado. Nos debates, o Sr. Síndico defendeu que permanecesse o horário das 9 horas da manhã para o início de obras que produzam ruídos para preservar o descanso de pessoas idosas ou que

trabalhem à noite, que, muitas vezes, ainda estão a dormir às 8 da manhã. O Conselheiro Fiscal Luiz Carlos Rotberg propôs que o horário limite para a entrada de material de obra fosse fixado em 16 horas e 30 minutos, e não em 17 horas, para que não coincidissem com a chegada das crianças da escola, o que foi aprovado por unanimidade. Com a alteração do horário de entrada de material de obra proposta pelo Conselheiro Fiscal Luiz Carlos Rotberg, foi aprovada a redação final do Regulamento de Obras e Serviços, aqui transcrito para que produza efeitos normativos a partir desta data: **“Regulamento de Obras e Serviços - 1. Este Regulamento disciplina os procedimentos para a execução, a fiscalização, o atesto de conclusão e o pagamento de obras e serviços em áreas ou dependências do Edifício Muirapiranga, fixando obrigações do contratado ou fornecedor, bem como orienta a execução de obras internas em unidade residencial que, de alguma forma, impactem ou possam impactar partes comuns do Condomínio ou a normalidade de seus serviços. 1.1. Considera-se obra a realização de construção, reforma, ampliação, alteração, reparação, recuperação, impermeabilização e benfeitoria em geral em unidades residenciais ou áreas de propriedade comum do Edifício, bem como a instalação de qualquer equipamento que provoque ou possa vir a provocar a abertura de vão na alvenaria de paredes, fachadas ou prismas, a sobrecarga nos sistemas elétricos, a emissão de gases letais ou não letais, a alteração dos canais de ventilação ou exaustão do prédio ou a interrupção contínua, descontínua ou momentânea das redes de captação de esgoto ou de distribuição de água, energia elétrica, telefonia ou gás. 1.2. Considera-se serviço a realização de conserto, instalação, limpeza, montagem, desmontagem, adaptação, conservação e manutenção em ambientes, áreas e equipamentos de propriedade do Condomínio, como elevadores, bombas hidráulicas, portas, janelas, portões, jardins, antenas e sistemas de comunicação em geral. 1.3. Considera-se contratado ou fornecedor a pessoa física ou jurídica que, mediante contrato ou proposta aceita, execute obra ou serviço para o Condomínio. 2. A execução de obra em área de propriedade comum do Edifício pressupõe o prévio cumprimento dos seguintes procedimentos, a cargo da Administração, ouvida a Comissão de Obras e Serviços: a) análise da oportunidade da obra e sua compatibilidade com os programas e projetos definidos para o exercício; b) apreciação do escopo da obra e sua justificativa técnica; c) levantamento de orçamentos, preferencialmente de forma segmentada em custo de mão de obra e custo de material a ser consumido. 3. A execução de obra interna em unidade residencial pressupõe o prévio cumprimento dos seguintes procedimentos, por parte do condômino ou do responsável pela obra: a) comunicação à Administração quanto à necessidade de realização da obra e seu escopo; b) análise da demanda por parte da Comissão de Obras e Serviços, que, de acordo com o tipo e a complexidade da obra projetada, poderá requisitar laudo técnico, projeto básico ou projeto executivo, com o fito de melhor instruir seu parecer; c) parecer conclusivo da Comissão de Obras e Serviços sobre a obra projetada, em especial quanto a possíveis impactos ou consequências para o ambiente, as estruturas e as instalações do Condomínio, para**

encaminhamento à Administração, que dele tomará ciência e, se for o caso, adotará as providências pertinentes. 4. Obras e serviços que produzam qualquer nível audível de ruído serão executados, nos dias úteis, de 9 às 18 horas e, aos sábados, de 9 às 13 horas, salvo serviço emergencial, que, por suas características próprias, não terá qualquer restrição de período, data ou horário para sua realização. 4.1. Considera-se serviço emergencial todo aquele que vise sanar, corrigir ou mitigar incidente crítico ou potencialmente perigoso, capaz de originar, produzir ou provocar prejuízo ou perda iminente, cuja resolução exija intervenção imediata. 5. O controle de acesso de pessoas estranhas ao Edifício, direta ou indiretamente envolvidas na execução de obra ou serviço, será feito durante todo o período da intervenção e restringir-se-á à apresentação de carta de identificação firmada pela empresa contratada ou responsável pela obra ou serviço, contendo nome completo e registro de identidade civil de cada profissional, acompanhada da respectiva cédula de identidade, para conferência e anotação, pela Portaria. 6. O transporte de material destinado a obra ou serviço se dará pelo elevador de carga, nos dias úteis, entre 8 horas e 16 horas e 30 minutos, e, aos sábados, entre 8 e 12 horas, não sendo permitida tal movimentação aos domingos e feriados nacionais, salvo para atender situação emergencial devidamente caracterizada. 6.1. A eventual inoperância do elevador de carga autoriza a utilização do elevador de serviço para transporte de material, o que, em ambos os equipamentos, somente poderá ser feito após a remoção do tapete que lhe serve de piso e o compromisso, por quem nele estará movimentando material, de que arcará com a limpeza do local e demais áreas utilizadas para os deslocamentos e de que não haverá interrupção no fluxo de passageiros daquele elevador além do período estritamente necessário para carga e descarga. 7. É vedado o uso de partes comuns do Edifício para depósito de entulho proveniente de obras e serviços, salvo pelo tempo necessário aos trabalhos de remoção, que não poderá ultrapassar um dia útil. 8. Qualquer intervenção que requeira corte ou suspensão do abastecimento de água, energia, gás ou telefonia será comunicada à Portaria com antecedência mínima de 24 horas, a quem caberá divulgar aos moradores o período de interrupção às unidades residenciais atingidas. 9. A execução de serviços de manutenção preventiva periódica será comunicada à Administração do Edifício por carta, correio eletrônico ou telefone, com antecedência mínima de 48 horas e indicação de datas e horários, assim como, pelos mesmos meios, ser-lhe-á comunicada sua conclusão. 10. A segurança física das obras e serviços é responsabilidade exclusiva e intransferível de seus executores e qualquer fato ou indício que possa constituir ou supor risco para pessoas ou instalações deverá ser comunicado imediatamente à Administração. 11. Obras ou serviços que envolvam janelas, venezianas, persianas, peitoris, varandas, muretas ou áreas abertas exigem, preliminarmente, a instalação de tela ou bandeja de proteção que, dimensionada de acordo com o tamanho do vão livre e o cálculo de carga suportada, seja adequada e suficiente para impedir a queda de ferramentas, peças, detritos e rejeitos, bem como minimizar os riscos de respingos de argamassa, massa corrida, tinta ou outro material líquido ou

pastoso. 12. Cabe à Comissão de Obras e Serviços atestar a conclusão de obra ou serviço contratado ou adquirido pelo Condomínio, como condição prévia e imprescindível para a quitação dos compromissos financeiros pactuados com o contratado ou fornecedor. 12.1. O atesto de conclusão de obra ou serviço pressupõe declaração, datada e firmada pelo contratado ou fornecedor, de que prestará garantia mínima de doze meses, para serviços em geral, de três anos, para obras de reparo ou conservação, e de cinco anos, para obras novas. 12.2. O atesto de conclusão de obra ou serviço contratado pelo Condomínio para execução total ou parcial nos limites internos de unidade residencial autônoma pressupõe, adicionalmente à garantia do contratado ou fornecedor, a manifestação de concordância do responsável pela propriedade afetada, por meio de rubrica no Recibo de Prestação de Serviços Eventuais anexo a este Regulamento. 13. O descumprimento de qualquer dos dispositivos deste Regulamento poderá implicar na imposição de multa pecuniária a ser fixada até o limite do valor de duas cotas condominiais da unidade residencial infratora, de acordo com a gravidade da lesão, devidamente atestada pela Comissão de Obras e Serviços, assim como a adoção das providências cabíveis para o embargo da obra ou serviço, garantido o direito de recurso à Assembleia Geral do Condomínio. 14. Este Regulamento entra em vigor nesta data. Rio de Janeiro, 14 de março de 2013. Anexo – Modelo de recibo de prestação de serviços eventuais. Recibo de Prestação de Serviços Eventuais. Recebi do Condomínio do Edifício Muirapiranga, CNPJ/MF 39.935.580/0001-44, a quantia de R\$ \_\_\_\_\_, referente à prestação de serviços eventuais de mão de obra especializada abaixo discriminados. Garantia - Os serviços de mão de obra ora concluídos têm garantia mínima de doze meses contra vícios/defeitos aparentes ou ocultos originados em sua execução. Rio de Janeiro, (data). Assinatura, nome / CPF, endereço. Atesto, para fins de autorização de pagamento, a conclusão e a conformidade dos serviços acima descritos, por nós fiscalizados e/ou verificados. Comissão de Obras e Serviços. De acordo. Apartamento.”

A seguir, o Presidente da Assembleia passou a palavra ao Sr. Síndico, que informou que, após detalhados estudos sobre os riscos a que estão expostos os condomínios em geral, as coberturas contratadas com a Porto Seguro Cia. de Seguros Gerais em 5 de janeiro deste ano e o alto custo apresentado pela seguradora para promover a adequação daquelas coberturas por meio de endosso à apólice vigente, que continha coberturas superdimensionadas enquanto deixava a descoberto riscos fundamentais, decidiu pelo cancelamento de tal apólice e aceitação da proposta da Allianz Seguros S/A, que, assim, passa a assumir os seguros do Condomínio a partir da zero hora do dia 18 de março. O Sr. Síndico informou também que, na negociação com a Allianz, introduziu coberturas até então inéditas, que estendem o seguro de incêndio e roubo ao interior dos apartamentos, incluindo não só os riscos do Condomínio como também dos condôminos, e passou a prever o risco de desabamento, que estava descoberto nas apólices anteriores. O Sr. Síndico enfatizou que, nesses estudos, contou com a colaboração direta do Sr. Efrem



Kik, do apt. 706, e com a participação do Conselheiro Fiscal Luiz Carlos Rotberg, do apt. 1005, que qualificou como essenciais para a formulação do plano que fundamentou a decisão pelo cancelamento da apólice da Porto Seguro, aduzindo que, na contratação da Allianz, apesar de todas as coberturas adicionais, obteve custo menor do que o anteriormente contratado. O Sr. Efrem Kik, do apt. 706, explicou à plenária que a cobertura de R\$ 34 milhões, antes considerada insuficiente e passível de ampliação para R\$ 70 milhões, com a leitura da apólice revelou-se superdimensionada, uma vez que o cálculo obedece ao Índice Nacional da Construção Civil, fixado por metro quadrado de reconstrução, independentemente da localização geográfica do imóvel. Segundo o Sr. Efrem Kik, esse cálculo, comum a todas as seguradoras, tem como valor base cerca de R\$ 3 mil por metro quadrado.

Neste momento, o Sr. Síndico relata a necessidade do acompanhamento dos riscos e dos seguros do Condomínio, e cita como exemplos alguns riscos identificados e corrigidos, como a iminência de queda de uma árvore morta sobre a guarita e a deterioração dos móveis de madeira do jardim, que há muito perderam qualquer proteção de verniz e agora estão sendo restaurados. Comentou também sobre a alta probabilidade de danos severos aos equipamentos eletrônicos de última geração instalados na casa de máquinas dos elevadores, conhecidos como quadros de comando, por sua exposição a altas temperaturas, o que o levará a adquirir aparelhos de ar condicionado de pequeno porte para climatizar os locais. Em seguida, propôs à plenária da Assembleia que, a exemplo da Comissão de Obras e Serviços, seja formalmente criada a Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros do Condomínio, por meio da seguinte Resolução: ***Resolução nº 2, de 14 de março de 2013.*** *A Assembleia Geral do Condomínio do Edifício Muirapiranga, no soberano uso de suas atribuições, delibera e decide: I - Fica criada a Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros do Condomínio do Edifício Muirapiranga, como órgão consultivo da Administração do Condomínio. II - Compete à Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros: a) assessorar a Administração na avaliação de riscos reais e subjetivos em geral e na elaboração dos planos de seguros do Condomínio; b) auxiliar a Administração na análise das propostas de seguros, zelando pela contratação de coberturas adequadas; c) avaliar, por critérios de oportunidade, possibilidade e probabilidade, as retenções conscientes de riscos, seus efeitos e consequências; d) subsidiar, por meio de avaliações técnicas, o planejamento de ações que visem identificar, dimensionar, avaliar, estimar, monitorar, controlar, reduzir e transferir os riscos materiais e imateriais a que se expõe o Condomínio; e) elaborar o mapeamento dos riscos do Condomínio à exposição a consequências incertas ou a desvios potenciais de seus objetivos estratégicos; f) sugerir ou avaliar programas ou técnicas que possibilitem limitar e reduzir as probabilidades de riscos e consequentes perdas e danos pessoais, materiais, ambientais e institucionais aos menores níveis possíveis de ameaça, frequência, probabilidade, vulnerabilidade e severidade; g) identificar ou colaborar na identificação das causas, de origem humana ou material, de incidentes ou acidentes que possam ter resultado da inexistência*

*ou inadequação do tratamento de um risco. III - A Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros registrará, por escrito, toda comunicação com a Administração e elaborará relatório com histórico desses registros para apresentação à Assembleia Geral Ordinária e inserção na respectiva ata. IV – A Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros será integrada por, no mínimo, dois e, no máximo, cinco condôminos residentes no Edifício Muirapiranga, designados em Assembleia Geral do Condomínio, para mandato de um ano, prorrogável por mais dois períodos. V – A participação de membros e colaboradores da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros será voluntária e não remunerada. VI – Esta Resolução entra em vigor nesta data. Rio de Janeiro, 14 de março de 2013.”*

O texto da Resolução foi aprovado por unanimidade, com a indicação dos Srs. Efrem Kik, do apt. 706, e Marcelo Farias, do apt. 401, e da Sra. Lucia Rotenberg, do apt. 1101, para compor a Comissão. O Sr. Síndico aduziu que encomendou estudo ao mercado segurador quanto à possível contratação de uma apólice coletiva para veículos guardados na garagem, como forma de reduzir o valor do prêmio dos seguros individuais desses veículos, e que o remeterá à nova Comissão, para análise, tão logo o receba.

O Sr. Síndico passou a apresentar à plenária o Plano de Ação 2013, explicando cada projeto e o estágio em que se encontra – se concluído ou implantado, em execução ou contratado ou em estudos. Na linha de ação direcionada a pessoas, o Plano contempla o Programa Muirapiranga de Assistência à Saúde do Empregado; o adiantamento de 50% do 13º salário e o programa de treinamentos, já implantados nos primeiros sessenta dias de sua administração, e a isonomia salarial entre funções, que estará implantada em fins de março. Segundo o Sr. Ricardo Mello, a linha de ação de investimentos compreende a reforma parcial dos elevadores, com sistema de resfriamento dos motores, cujo aquecimento é uma das causas de paradas súbitas, a restauração e pintura dos prismas de ventilação e a recuperação de bancos e cadeiras de madeira do jardim, já em execução, e estudos para a extensão de elevador ao 13º andar, a restauração, pintura e harmonização das fachadas, a substituição do sistema de iluminação dos corredores por lâmpadas Led com sensor de calor de baixo consumo, além da implantação da coleta seletiva parcial nos pavimentos, a demarcação de vagas na garagem e a utilização do terraço, com instalação de sistema de para-raios e de aproveitamento da água das chuvas e da energia solar. Sobre esses dois últimos itens, o Sr. Síndico informou que, ao contrário do que comumente se pensa, o aproveitamento da água da chuva e da energia solar exige um investimento relativamente alto, que terá de ser dimensionado à época oportuna, pois depende da retirada da antena de telefonia móvel instalada no terraço.

Em seguida, o Sr. Síndico anunciou que pretende incluir no Plano de Ação 2013 a execução das etapas 1, 2 e 4 do Programa de Harmonização das Fachadas elaborado em junho de 2012, que tem como objetivo imediato definir padrões aplicáveis a todos os elementos das fachadas, respeitadas, nos

limites do possível, as características do projeto arquitetônico original, com a consequente adoção de suas diretrizes em todas as obras realizadas a partir de sua implantação e, como objetivo final, a completa recomposição da harmonia das fachadas, com o mínimo possível de intervenções diretas nas unidades residenciais. O Sr. Síndico propôs a homologação, pela Assembleia, das etapas 1, 2 e 4 do Programa, que preconiza a substituição dos basculantes dos doze banheiros da coluna 1 por janelas 'maxim-ar', a substituição das atuais coberturas onduladas por telhas porcelanizadas nas áreas ocupadas do segundo pavimento, a padronização das janelas daquele pavimento, e a construção de novas escadas e instalação de sistema de iluminação na galeria e reforma do pátio adjacente, com a colocação de pedras São Tomé em uma parte e grama artificial em outra, para delimitar a área de recreação dos infantes.

Etapa 1 – Diagnóstico - Voltados diretamente para a rua, os basculantes dos banheiros das unidades da coluna 1 são hoje encontrados em diferentes modelos, formando uma composição incompatível com a estética da fachada. Padrão - Janela de uma bascula, no modelo "maxim-ar", com estrutura em aço galvanizado a fogo e revestimento em PVC branco com propriedades de isolamento térmico e acústico. Ferragens de articulação com tratamento anticorrosão, das marcas Maco, Roto-Frank ou G-U. Justificativa estética - Por serem usadas em diferentes ambientes, as janelas "maxim-ar" dissimulam a existência de banheiros na fachada frontal. O movimento de abertura das janelas, com projeção da folha para fora, assemelha-se ao das venezianas (ou persianas externas) situadas a bem pouca distância, formando um conjunto cinético harmônico. Justificativa técnica - Durabilidade, segurança, isolamento termoacústico, vedação, estanqueidade, facilidade de limpeza e preservação da natureza. As esquadrias de PVC são resistentes às intempéries e aos sais, ácidos e agentes alcalinos, graças à composição química utilizada em sua produção, que faz do PVC um material não oxidante e não inflamável, refratário à propagação das chamas em caso de incêndio. Sol, chuva, climas secos ou úmidos não afetam as esquadrias, que não empenam, não sofrem ataques de cupins ou outros insetos, não descascam ou desbotam com a exposição ao ozônio e aos raios UV, não sofrem ação do envelhecimento pelo tempo, não mancham com a ação da poluição e não perdem seu leve brilho natural.

Etapa 2 – Diagnóstico - Áreas livres, nas reentrâncias da fachada, se misturam a áreas com fechamento em diferentes estilos de janelas e coberturas, formando uma composição irregular incompatível com a estética da fachada lateral. Padrão da cobertura - Telhas de cerâmica esmaltada ou porcelanizada nas duas faces, em estilo clássico, na cor branca. Padrão para fechamento de áreas no segundo pavimento – nos vãos com 170cm ou mais de largura, janela de giro com três folhas e três bandeiras para ventilação, no modelo "maxim-ar", todas com abertura para fora. Folha central articulada com uma das folhas laterais, de acordo com o posicionamento do vão em relação à parede externa da reentrância da fachada. Vidro bronze de 6mm e ferragens

de articulação, dobradiças e fechos de segurança com tratamento anticorrosão e alta resistência a intrusões, das marcas Maco, Roto-Frank ou G-U. Perfis e marcos multicâmaras com até 85mm de largura total no encaixe do fechamento e acabamento em meia-esquadria. Bandeiras com 600mm de altura. A largura de cada folha e respectiva bandeira corresponde a 1/3 (um terço) da largura do vão disponível para instalação do conjunto. b) nos vãos de até 145cm de largura, janela de giro com duas folhas e duas bandeiras para ventilação, no modelo "maxim-ar", todas com abertura para fora. Estrutura em aço galvanizado a fogo e revestimento em PVC branco, vidro bronze de 6mm e ferragens de articulação, dobradiças e fechos de segurança com tratamento anticorrosão e alta resistência a intrusões, das marcas Maco, Roto-Frank ou G-U. Perfis e marcos multicâmaras com até 85mm de largura total no encaixe do fechamento e acabamento em meia-esquadria. Bandeiras com 600mm de altura. A largura de cada folha e respectiva bandeira corresponde à metade da largura do vão disponível para instalação do conjunto. Perfis e marcos multicâmaras com até 85mm de largura total no encaixe do fechamento e acabamento em meia-esquadria. Bandeiras com 600mm de altura. A largura de cada folha e respectiva bandeira corresponde a 1/3 (um terço) da largura do vão disponível para instalação do conjunto. b) Janela de giro com duas folhas e duas bandeiras para ventilação, no modelo "maxim-ar", todas com abertura para fora, nos vãos de até 145cm de largura. Estrutura em aço galvanizado a fogo e revestimento em PVC branco, vidro bronze de 6mm e ferragens de articulação, dobradiças e fechos de segurança com tratamento anticorrosão e alta resistência a intrusões, das marcas Maco, Roto-Frank ou G-U. Perfis e marcos multicâmaras com até 85mm de largura total no encaixe do fechamento e acabamento em meia-esquadria. Bandeiras com 600mm de altura. A largura de cada folha e respectiva bandeira corresponde à metade da largura do vão disponível para instalação do conjunto. Desde que mantidas as mesmas especificações técnicas e dimensões do modelo padrão, as bandeiras poderão ser fixas, de acordo com as características dos ambientes internos de cada unidade residencial - tetos com rebaixamento, por exemplo. Justificativa estética - a adoção de um desenho único para todas as janelas acompanha a regra universal que rege a constituição de fachadas e busca uniformizá-las, no limite do possível, sem agredir o direito dos condôminos que queiram manter livres os vãos das áreas comuns anexas às suas unidades. Neste caso, a harmonização estética será ditada pela cobertura linear com telhas esmaltadas ou porcelanizadas que, com classe e sofisticação, agrega todo o conjunto horizontal de janelas e vãos e oferece a necessária segurança aos moradores do segundo pavimento contra a queda de objetos e detritos arremessados dos pavimentos superiores - de resto, uma responsabilidade de todo o Condomínio, uma vez que aquela área de reentrância da fachada é de propriedade comum, embora a peculiar circunstância de estar anexa a unidades residenciais autônomas a torne, na prática, de utilização exclusiva, o que não gera qualquer direito ao condômino de acrescê-la à planta original de seu imóvel.



Etapa 4 – Diagnóstico - Escada principal, voltada para a fachada frontal, com degraus incompatíveis com a necessária segurança de seus usuários e aquém do padrão estético da galeria que acessa as quatro entradas sociais. Escada central e escada final, voltadas para a fachada lateral, com degraus de alturas irregulares e elementos de apoio insuficientes para seus usuários. Luminárias em quantidade insuficiente para os pontos de luz existentes no teto, piso com rejuntas em tonalidades diferentes e falhas na composição do painel de revestimento em pedra no perímetro externo. Cabeamento de câmeras exposto ao tempo na parte inferior da marquise. Intervenções: a) Ampliação dos degraus da escada principal e retirada das muretas laterais. b) Ampliação dos degraus das escadas central e final. c) Instalação de corrimãos em metal dourado nas laterais das três escadas. d) Construção de jardineiras ao longo de todo o perímetro externo da galeria, no mesmo padrão das já existentes. e) Instalação de conduites ou eletrodutos na alvenaria, entre os capitéis e a marquise, no rodapé e na parte posterior das jardineiras, para o cabeamento de redes de energia e comunicações por toda a galeria. f) Instalação de quatro luminárias de um mesmo modelo nos pontos de luz existentes no teto. g) Instalação de pequenos “spots” de iluminação na extensão do rodapé, com foco direcionado ao capitel de cada coluna. h) Instalação de pequenos “spots” de iluminação na extensão do perímetro externo, com foco direcionado à face de cada coluna. i) Recolocação de pedras faltantes no painel de revestimento do perímetro externo. j) Rejuntamento do piso com massa de rejunte em tonalidade uniforme e semelhante à da coloração preponderante das peças de mármore que circundam a galeria. Padrão - a) Escada principal em alvenaria, com 720mm de altura do solo à galeria, três degraus de 180mm de altura e um patamar, ladeada por dois corrimãos de metal dourado com tratamento antioxidante. Quatro espelhos de 160mm de altura, piso dos degraus com 300mm de largura e patamar de 400mm de largura. Bocel de 15mm. Comprimentos variáveis de acordo com o ângulo de abertura do vão dos degraus. Pisos dos degraus, patamar e espelhos em mármore ou granito jacarandá com 20mm de espessura. b) Escada central em alvenaria, com 540mm do solo à galeria, com dois degraus de 180mm de altura e um patamar, ladeada por dois corrimãos de metal dourado com tratamento antioxidante. Três espelhos de 160mm de altura, piso dos degraus com 425mm de largura e patamar de 545mm de largura. Bocel de 15mm. Comprimentos variáveis de acordo com o ângulo de abertura do vão dos degraus. Pisos dos degraus, patamar e espelhos em mármore ou granito jacarandá com 20mm de espessura. c) Escada final em alvenaria, com 340mm de altura do solo à galeria, um degrau de 170mm de altura e um patamar, ladeada por dois corrimãos de metal dourado com tratamento antioxidante. Dois espelhos de 150mm de altura, piso do degrau com 485mm de largura e patamar de 545mm de largura. Bocel de 15mm. Comprimentos variáveis de acordo com o vão de abertura. Piso do degrau, patamar e espelhos em mármore ou granito jacarandá com 20mm de espessura. d) Luminárias de teto em estilo representativo da primeira metade do século XX. e) “Spots” direcionais de foco fechado com lâmpadas de baixa voltagem. f) Corrimãos

forjados em latão dourado com tratamento antioxidante nas três escadas. g) Pedra miracema olho-de-pombo de pinta branca, com corte irregular, para revestimento do perímetro externo. h) Jardineiras ao longo de todo o perímetro externo da galeria. Justificativa estética – a extensa galeria que conduz às entradas sociais é passagem obrigatória de moradores e visitantes e, juntamente com o jardim, cumpre o papel de cartão de visita do edifício, impressionando tanto quem a vê por fora quanto quem nela transita. As escadas de acesso e o sistema de iluminação devem estar à altura da nobreza daquele espaço de circulação que, à noite, será ainda mais valorizado pela iluminação discreta de pequenos “spots” direcionados para suas colunas, sem provocar incômodos reflexos de luz nas janelas dos apartamentos do primeiro pavimento ou violar a privacidade de seus moradores. Da mesma forma, outros pequenos “spots”, posicionados nas jardineiras, iluminarão a face externa das colunas, realçando a beleza de todo o conjunto arquitetônico. Justificativa técnica - a construção das escadas deve obedecer às boas práticas da indústria da construção civil e cumprir as exigências de acessibilidade fixadas na Norma Brasileira ABNT NBR 9050, em especial quanto à altura uniforme dos degraus e a instalação de elemento de apoio aos usuários. O revestimento externo com pedras cria potente barreira contra a umidade e a conseqüente infiltração de água nas paredes de alvenaria e é a proteção ideal para a expansão do conjunto de jardineiras por todo o perímetro externo da galeria. A iluminação projetada por meio de pequenos “spots” com lâmpadas LED de baixa voltagem e foco fechado reúne economicidade e funcionalidade, o que a torna o mais utilizado recurso para a valorização de detalhes das edificações à noite.

O Sr. Síndico esclareceu que, como a indústria da construção civil vem evoluindo rapidamente, algumas proposições do Programa poderão ser atualizadas, em suas características, padrões e marcas, para melhor funcionalidade, citando como exemplo o surgimento de lâmpadas no sistema “super-led” e de sensores de presença a calor humano, que substituem os sensores de movimento que atualmente acionam as lâmpadas dos corredores de serviço, evitando que moradores precisem fazer movimentos exóticos para acender a luz enquanto pessoas mal intencionadas poderão se manter no escuro se fizerem movimento leves e imperceptíveis. O Sr. Síndico anunciou que pretende adquirir uma dessas novas luminárias, para teste, e, se aprovada, substituirá gradualmente as luminárias dos corredores. A Sra. Beatriz Dusi, do apt. 1203, questionou a coexistência, que considerou nada harmônica, de varandas abertas, áreas fechadas e áreas com toldos retráteis lado a lado, no segundo pavimento. O Conselheiro Fiscal Luiz Carlos Rotberg apoiou o questionamento e propôs que os proprietários dos apartamentos do segundo pavimento sejam notificados, em reunião com a Comissão de Obras e Serviços e o Síndico, de que as obras de ampliação existentes poderão expor o Condomínio a multa da Prefeitura e que, nesse caso, o ônus da penalidade recairá sobre o proprietário, isentando o Condomínio de qualquer responsabilidade por seu pagamento.



A plenária homologou as etapas 1, 2 e 4 do Programa de Harmonização das Fachadas e aprovou a proposta do Conselheiro Fiscal Luiz Carlos Rotberg quanto à notificação aos proprietários dos apartamentos do segundo pavimento. Segundo a Sra. Maria Eleide Mello, do apt. 507, a proposta do programa que elaborou no ano passado visa harmonizar as fachadas sem desarmonizar a vida das pessoas que expandiram seus ambientes internos para as áreas comuns que já encontraram fechadas ao adquirir seus imóveis, ou causar dissabores aos proprietários que desejam manter livres e descobertas aquelas áreas, transformadas em varandas, completando que a reunião aprovada servirá, também, para expor a cada um os objetivos das intervenções. Em seguida, o Sr. Síndico sugeriu o nome do Sr. Sandoval Amui, do apt. 204, para ser integrado à Comissão de Obras e Serviços. Lembrado como patrono e mentor da Comissão pelo Conselheiro Fiscal Luiz Carlos Rotberg e outros, a indicação foi aprovada por unanimidade para a Comissão, que, assim, passa ser integrada por Antonio Carlos Barros, do apt. 101, Maria Eleide Mello, do apt. 507, e Sandoval Amui, do apt. 204.

Nos itens 5 e 6, que tratam da análise e deliberação sobre proposta de revisão da nova Convenção do Edifício e de novo Regulamento Interno do Edifício, a Conselheiro Fiscal Angela Tygel, do apto. 1107, faz um histórico de sua participação como relatora do texto da nova Convenção, em 2006 e 2007, e da transferência de alguns pontos para o Regulamento Interno. Entre as questões que destacou estão os direitos e deveres dos moradores e as normas de participação em Assembleias Gerais, com vistas a limitar o uso de procurações para que, no máximo, duas unidades sejam representadas por um mesmo procurador, o que deverá ser debatido discutido na próxima assembleia. O Conselheiro Fiscal Luiz Carlos Rotberg opina que o quórum da presente assembleia, naquele momento, não era significativo para votação do novo texto, o que contou com a anuência dos demais condôminos presentes. Pelo adiantado da hora e pela necessidade atenta da diferença entre a convenção anterior e o novo texto para o documento por maior número de moradores, a plenária decidiu que sugestões para a nova convenção devem ser enviadas por e-mail até o dia 30 de abril. O Sr. Síndico informou que o sitio [www.muirapiranga.net](http://www.muirapiranga.net) contém um formulário próprio para envio de emendas e que também serão aceitas propostas em formulários de papel, que serão distribuídos até o final de março.

Durante a assembleia, outros temas não listados, porém de igual importância, foram trazidos pelos condôminos, entre estes: 1. no contexto do uso futuro da área de lazer no terraço, as moradoras do apto. 1203 e do apto 1104, Sra. Beatriz Dusi e Sra. Mônica Lima, sugerem adaptação do banheiro existente no andar, para uso dos moradores que se utilizem do terraço; 2. o Sr. Sérgio Zednicek, do apto. 407, cita o incêndio que causou duas mortes no Leblon e alerta para a necessidade de treinamento de combate ao incêndio para que empregados e moradores aprendam a manipular a chave "guincho" e as mangueiras; 3. com o objetivo de resgatar animais em casos de incêndio, a Conselheira Fiscal Angela Tygel, do apto. 1.107, sugere a criação de livro com

nomes e telefones dos moradores que possuem animais domésticos; 4. o Sr. Antônio Barros, do apto. 101, membro da Comissão de Obras e Serviços, destaca a necessidade de prevenir futuras inundações, decorrentes de temporais, nos imóveis do primeiro andar, revendo estado de calhas e ralos dos andares superiores; 5. o jovem morador Artur, do apto. 106, reivindica espaço para prática de futebol por crianças maiores de oito anos na área de lazer. O Sr. Síndico agradece a sugestão e sugere que ele reúna outros jovens com a mesma preocupação para elaborar uma proposta de uso daquele espaço na próxima assembleia.

Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a Assembleia, às vinte e três horas e dez minutos, da qual foi lavrada a presente ata, que vai assinada pelo Sr. Presidente, Geraldo Garcia, e por mim, Mônica Lima, como Secretária.

Mônica Lima F. da Rocha

Geraldo Garcia