

**Ata da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio do Edifício Muirapiranga - CNPJ 39.935.580/0001-44, localizado na Rua Paissandu 156, bairro do Flamengo, cidade do Rio de Janeiro, realizada em 15 de janeiro de 2013**

No décimo quinto dia do mês de janeiro do ano de dois mil e treze, às 21h05m, em segunda convocação, reuniram-se os moradores do Condomínio do Edifício Muirapiranga em Assembleia Geral Ordinária realizada na garagem do prédio. Assinaram o Livro de Presença, às folhas 07 (verso) e 08 (frente e verso) os condôminos das seguintes unidades: 107, 701, 407, 802, 1203, 201, 806, 708, 502, 904, 803, 804, 106, 202, 703, 203, 807 (inquilina com procuração), 1104, 1003, 108, 1005, 1101, 1102, 1108, 404, 507, 508, 1107, 608, 902, 607, 301, 401, 405, 1204, 505; 1001, 1002, 603, 1207, 906, 1004, 504, 103, 706, 101, 102, 1008, 208, 805, 304 e 205. O Síndico, Sr. Mário Magalhães, assinou pelos proprietários das unidades 105, 206, 208, 305, 306, 402, 403, 408, 501, 503, 504, 506, 601, 602, 604, 605, 606, 702, 704, 705, 707, 801, 808, 901, 903, 906, 907, 1006, 1007, 1103, 1205 e 1208, embora não tenha apresentado à mesa as respectivas procurações. A Sra. Maria Mello assinou pelos proprietários das unidades 204, 302, 308, 402, 908, 1105, 1201, 1202 e 604, e o Sr. Ricardo Mello assinou pelo proprietário da unidade 905, mas também nenhum dos dois apresentou à mesa os respectivos mandados especiais de representação.

Os condôminos atenderam a convocação do Edital para este fim com a seguinte ordem do dia: 1) Eleição do Presidente da mesa e escolha por este do Secretário da Assembleia; 2) Leitura do Edital de Convocação; 3) Leitura e aprovação da Ata da Assembleia anterior; 4) Prestação das contas do ano de 2012; 5) Eleição do Síndico e do Conselho Consultivo para o período 2013/2014; 6) Valor da cota condominial para o ano de 2013; 7) Valor das multas a serem aplicadas nesse exercício; 8) Assuntos Gerais.

Por indicação dos presentes, assumiu a presidência a Sra. Ângela Tygel (apt. 1107), e a secretaria, o Sr. Antonio Carlos (apt. 108). Composta a mesa, a presidente fez a leitura do Edital de Convocação. Os presentes dispensaram a leitura da Ata da Assembleia anterior, que foi aprovada por unanimidade. O síndico, Sr. Mário Magalhães, disponibilizou as contas de 2012. Na ocasião, o Conselheiro Ricardo Mello (apt. 508) fez uso da palavra e informou que, durante todos os anos da administração do Sr. Mário Magalhães, todas as suas contas foram aprovadas e que o Conselho Fiscal também aprovava as do ano de 2012. Dito isto, as contas foram aprovadas pela assembleia por unanimidade.

A presidente encaminhou então a discussão sobre a eleição do síndico para o período 2013/2014. A mesa foi informada sobre a existência de dois candidatos: o atual síndico, Sr. Mário Magalhães, candidato à reeleição, e o Sr. Ricardo Mello. Durante o encaminhamento das normas do processo eleitoral, foi levantada questão sobre o uso das procurações em todas as votações. A presidente abriu espaço para falas a favor e contra o uso de tais documentos.

O Sr. Mário Magalhães defendeu o uso das procurações em todas as votações da assembleia por entender que as pessoas que lhe deram os instrumentos de



37

AUT

representação confiaram nele e por ser ele o representante legal dos condôminos do edifício. Disse ainda que as procurações sempre foram legais em todas as assembleias e citou como exemplo uma assembleia de 1986 com 28 representações do Sr. Ricardo Mello, que rebateu a argumentação afirmando que, na ocasião em que as utilizou, era candidato único.

O Sr. Ricardo Mello, por sua vez, defendeu a tese de que as assembleias de condomínio são soberanas para deliberar sobre as normas da votação. Como fundamento, leu decisão da 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (processo 2004.01.1.089033-9) sobre caso idêntico. A decisão diz que "a Assembleia Geral de Condôminos, convocada para a eleição de novo síndico, pode deliberar, previamente, se o voto será aberto ou secreto, e se será permitido ou não o voto por procuração." No caso julgado, "a assembleia geral, após optar pela forma de votação secreta, considerou que o voto por procuração seria incompatível com o segredo do voto".

O Sr. Mário Magalhães pediu um aparte e disse que em assembleias realizadas nos anos de 1986, 1987 e 1988, todas tiveram procurações para o Sr. Ricardo Mello. A procuração, disse, era legítima. Segundo ele, o condômino que não mora no prédio tem o direito de ser representado. E acrescentou que tanto ele como o Sr. Ricardo Mello tinham procurações e, nas vezes anteriores, nunca houve esse problema. Terminado o aparte, o Sr. Ricardo Mello pediu ao Sr. Mário Magalhães que declarasse em qual das assembleias citadas houve disputa entre dois candidatos, afirmando que nunca usou procurações contra outro condômino em disputa nenhuma.

Encerrados os debates e por sugestão da Sra. Esther Renha (apt. 1002), a mesa decidiu encaminhar a votação em duas etapas: a primeira, se voto seria secreto ou aberto; a segunda, se valeria o voto por procuração ou não. Na primeira etapa, por ampla maioria, a assembleia decidiu pelo voto secreto, sendo levantadas apenas três mãos pelo voto aberto. Antes de se iniciar a segunda etapa de votação e acatando sugestões dos presentes, foram apresentadas à assembleia três propostas quanto ao uso das procurações: 1 - valem todas as procurações; 2 - votam todos, inclusive com procurações, mas em urnas separadas (uma para condôminos presentes, outra para inquilinos com procurações dadas pelos proprietários e uma para condôminos com procurações de outros moradores ausentes); 3 - só vale a procuração dada pelo proprietário da unidade ao inquilino morador.

Feita a votação, a assembleia aprovou por maioria (20 votos) a proposta 3, que previa a aceitação apenas das procurações dadas pelos proprietários das unidades aos seus respectivos inquilinos. A proposta 1 obteve 13 votos e a proposta 2 ficou com 6 votos. As normas eleitorais ficaram assim definidas pela assembleia: a votação seria feita na forma secreta, sendo aceitas exclusivamente as procurações apresentadas por inquilinos. A presidente informou então que procederia à votação para a eleição do síndico, com a instalação da urna e a chamada do morador de cada unidade presente. A Sra. Simone Martins (apt. 405) ofereceu-se para ajudar na comissão eleitoral.

37

AUT

Durante a votação, o Sr. Mário Magalhães, contrariando decisão da assembleia, votou pela unidade 206. Em razão de um questionamento do Sr. Mário Magalhães sobre o fato de que o Sr. Sérgio Zednicek (apt.407) não seria o único proprietário da referida unidade, o Sr. Luiz Carlos Rotberg (apt. 1005) propôs que o voto das pessoas na mesma situação fossem depositados em envelope a parte. Apurados todos os votos, se fosse necessário, o envelope seria aberto, a fim de não se perder a legalidade. A proposta foi aprovada pela assembleia. A Sra. Soraya Pinto (apt. 807), que votou na condição de inquilina, foi a única pessoa a apresentar sua procuração à mesa, outorgada pela Sra. Vera Tavares.

Após a chamada da última unidade para votar, o Sr. Luiz Carlos Rotberg (apt.1005) pediu a palavra e, ainda no que diz respeito ao uso das procurações, informou que os condôminos Sandoval Amui (apt. 204) e Torsten Schwab (apt. 908), ex-integrantes da Comissão de Obras do Condomínio, distribuíram carta pública de apoio à candidatura do Sr. Ricardo Mello, a quem outorgaram procurações e cujos votos não foram computados, em respeito à soberana deliberação da assembleia.

O Sr. Mário Magalhães pediu para que constasse na ata da assembleia que ele teve 29 procurações e não as utilizou. A Sra. Maria Mello (apt. 508), disse, por sua vez, que detinha 15 procurações e também não as utilizou. Nenhum desses documentos, contudo, foi exibido à mesa, para conferência, e o secretário respondeu que a decisão sobre o sistema de votação fora tomada pela assembleia.

As condôminas Simone Martins (apt. 405) e Beatriz Dusi (apt. 1203) se ofereceram para ajudar na apuração dos votos. A conferência foi feita pelo Sr. Geraldo Garcia (apt. 904) e pela Sra. Ângela Dicker (apt. 1204). Computados 55 votos depositados na urna, a presidente anunciou o resultado: foram 2 votos em branco e 1 nulo, Mário Magalhães obteve 15 votos e Ricardo Mello, 37.

Após a divulgação do resultado, o Sr. Geraldo Garcia (apt. 904) fez um apelo em favor da paz entre os concorrentes, destacando que, mesmo que a assembleia tivesse considerado o uso das procurações, o Sr. Mário Magalhães, com 15 votos da assembleia e as 29 procurações que disse possuir, totalizaria 44 votos. Já o Sr. Ricardo Mello, com 37 votos da assembleia e as 15 procurações informadas pela Sra. Maria Mello, somaria 52 votos. Ou seja, a deliberação da assembleia antes da votação não interferiu no resultado da eleição. A presidente esclareceu em seguida que o voto do apt. 407, depositado em envelope separado, não foi aberto.

O síndico eleito, Sr. Ricardo Mello, agradeceu a confiança expressa pelo resultado da votação e anunciou que, a partir do próximo mês, o condomínio terá um "site" na internet com todos balancetes e informações necessárias aos moradores, além de "links" para mensagens dirigidas ao síndico e ao Conselho Consultivo. Garantiu ainda o cumprimento de todos os compromissos apresentados durante a campanha, inclusive a proposta de revogação da cota extra aprovada na Assembleia Extraordinária de 28 de junho de 2012 e a extinção do salário de síndico. A proposta da revogação da cota extra gerou

3 -

AUT

debates entre os presentes, pois o condomínio está realizando obras e precisa ter informações sobre o fluxo financeiro para decidir com segurança sobre o assunto. O tema será discutido em nova assembleia.

O Sr. Mário Magalhães pediu a palavra e disse que estava saindo do cargo de síndico e agradeceu a todos, desejando que o Sr. Ricardo Mello faça uma boa gestão, de forma que todos fiquem satisfeitos, pois, a partir do sucesso do novo síndico, nosso condomínio e nossos apartamentos serão tão valorizados quanto ele (Mário) deixou. Afirmou ainda que estava deixando mais de R\$ 200 mil em caixa e acrescentou que o que fez no condomínio não foi resultado da sorte, mas sim de trabalho e pediu que não denegrissem o trabalho que ele fez para todos, sem cota extra e dois anos sem aumentar um centavo o condomínio, reiterando sua esperança de que tudo continue assim. Ao final, o Sr. Mário declarou acreditar que o Sr. Ricardo Mello fará uma boa gestão e torce para que tudo dê certo. A partir de proposta apresentada pela presidente da mesa, a assembleia aprovou um moção de aplauso ao Sr. Mário Magalhães pelo seu trabalho à frente do condomínio.

Para compor o Conselho Consultivo, a assembleia aprovou as indicações do Sr. Henrik Jönsson (apt. 608), da Sra. Ângela Maria Ferreira Tygel (apt. 1107), e do Sr. Luiz Carlos Rotberg (apt. 1105), ficando como primeiro suplente o Sr. Geraldo Coelho Garcia (apt. 904), segundo suplente o Sr. Efrem Assed Kik (apt. 706) e terceira suplente a Sra. Simone Martins (apt. 405).

Pelo adiantado da hora, a plenária decidiu deixar para uma assembleia extraordinária a discussão sobre o valor da cota condominial para o ano de 2013, a questão da cota extra e o valor das multas a serem aplicadas nesse exercício. O novo síndico espera convocar a reunião para a primeira terça-feira após o Carnaval.

Passando aos "Assuntos Gerais", o Sr. Mário Magalhães (apt. 607) levantou questão sobre a ocupação das vagas da garagem. Segundo ele, o condomínio tem, entre suas normas, a determinação de que o proprietário que ficar mais de três meses sem usar a vaga perde esse direito. Segundo ele, o morador do apt. 407 está sem usar a vaga desde setembro, situação de que só foi informado recentemente. Neste momento, uma moradora afirmou que está na fila de espera da garagem há sete anos, desde que foi obrigada a devolver a vaga, por ter ficado sem usá-la por um mês. Por fim, o Sr. Mário Magalhães afirmou estar preocupado com o que possa vir a acontecer com o porteiro Antonio com a mudança na administração, afirmando que a primeira coisa que o Sr. Ricardo Mello fez na vez anterior em que foi síndico foi querer desocupar o apartamento 104, onde mora o porteiro, para transformá-lo em um escritório, citando a existência de registro dessa proposta em uma ata de 1990. Neste momento, formou-se um alvoroço na assembleia e o Sr. Ricardo Mello desafiou o Sr. Mário Magalhães a mostrar a ata que registraria tal questão, garantindo que nunca existiu proposta sua nesse sentido. O Sr. Mário não exibiu o documento. A presidente encerrou a discussão, apontado que tal questão não se configurava como assunto geral atual, pois se tratava de fato passado.

Em prosseguimento ao item "Assuntos Gerais", a Sra. Adélia de Araújo Gonçalves (apt. 703) solicitou à nova administração que o pagamento da cota condominial passe a ser feito por meio de boleto bancário, pois não mora no edifício. Pediu, ainda, que as convocações e as atas das assembleias sejam enviadas para sua residência. A Sra. Ruth Augusta de Britto (apt. 802) reclamou do constante barulho originado no apartamento 902 e citou caso ocorrido na madrugada do sábado, 12 de janeiro, por volta de 1h da madrugada, pedindo providências. A Sra. Beatriz Dusi (apt.1203) sugeriu que as reuniões fossem realizadas aos sábados à tarde, por entender que não atrapalha o trabalho de ninguém. A Sra. Regina (apt. 608) comunicou que no dia de hoje, 15 de janeiro, o elevador social que serve à coluna de apartamentos de finais 7 e 8 parou fora do andar e por pouco não provoca um grave acidente, pois ela chegou a abrir a porta e quase caiu no vão. O Conselheiro Luiz Carlos Rotberg destacou a necessidade de que a antiga administração passe para o novo síndico todos os documentos do prédio e requereu que a presidente da mesa comunique imediatamente ao porteiro que estiver de serviço de que houve mudança de síndico. As moradoras dos apartamentos 405 e 505 relataram a ocorrência de um vazamento que atingiu as suas unidades e solicitaram uma inspeção para a localização do problema, cuja origem acredita-se estar em outro andar. O Sr. Sérgio Zednicek (apt. 407) fez uma observação sobre o trabalho do técnico que cuida da antena coletiva e afirmou que ele cobra pelas visitas, sugerindo o fim dessas cobranças. A presidente informou que todos os assuntos levantados seriam encaminhados ao novo síndico para as devidas providências.

O novo síndico, Sr. Ricardo Mello, anunciou que procederá a revisão de todos os contratos dos prestadores de serviço e fornecedores do condomínio a partir de amanhã (16 de janeiro) e fará um relatório sobre a situação geral do Condomínio a ser apresentado na próxima assembleia. Nada mais havendo a tratar, a presidente declarou encerrados os trabalhos da assembleia, às 23h, da qual foi lavrada a presente Ata, que vai assinada por mim, Antonio Carlos Barros (apt. 108), como secretário, e pela Sra. Ângela Maria Ferreira Tygel (apt. 1107), como presidente. Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 2013.

Ass.: Ângela Maria Ferreira Tygel  
(Presidente)

Ass.: Antonio Carlos Barros  
(Secretário)

**6º OFÍCIO**  
REGISTRO DE  
TÍTULOS E  
DOCUMENTOS

O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados à margem, o que certifica.

- SÔNIA MARIA ANUNCIADO DOS SANTOS - OFICIALA - MATR. 90/726
- PAULO CÉSAR ANUNCIADO DOS SANTOS - 1ª SUBSTITUTO - CTPS Nº 26122/024 - RJ
- MARCO ANDRÉ DE A. SABÓIA SANTOS - 2ª SUBSTITUTO - CTPS Nº 25276/00015 - RJ
- CLEIA DE ARAUJO BARRETO - 3ª SUBSTITUTA - CTPS Nº 7324128/001-0 - RJ

Rua do Carmo, 57 - 3º andar - Centro - Rio de Janeiro 20011-020 Tel: (21) 2233-7878 www.6rtd-rj.com.br

**6º OFÍCIO**  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

SELO DE FISCALIZAÇÃO  
CORREGEDORIA GERAL  
DA JUSTIÇA

REGISTRADO  
GJT  
1ATO  
RUE58115

**RAVERBADO**

A margem do registro nº 1 279.298  
Art. 128 da Lei de Registro Público nº 6.015/73  
6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro