

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MUIRAPIRANGA

Rua Paissandu, 156

ATA DA REUNIÃO CONJUNTA DO CONSELHO FISCAL E COMISSÃO DE OBRAS EM 24 DE SETEMBRO DE 2010

Aos vinte e quatro dias do mês do setembro do ano de dois mil e dez, às vinte e uma horas, reuniram-se o Conselho Fiscal, integrado pelos Srs. Luiz Carlos Rotberg, Paulo Martinis e Ricardo Mello, o Sr. Sandoval Amui, membro da Comissão de Acompanhamento de Obras e o Sr. Síndico Mario Magalhães Junior, com o objetivo de debater os seguintes itens: 1) análise das obras concluídas de impermeabilização e ampliação de carga; 2) definição e planejamento das próximas obras; 3) redisão das vagas para automóveis na garagem; 4) rescisão do contrato com os advogados do Condomínio. Em discussão o item 1, o Sr. Síndico anunciou o término das obras de impermeabilização do terraço, elogiando o revestimento em pedras S. Tomé lá colocado. O Sr. Ricardo Mello sugeriu que as pedras fossem aplicadas, também, na outra área descoberta do terraço, sobre o apto. 1208, o que foi aprovado. O Senhor Síndico sugeriu que a área recuperada seja fechada com tela sobre as muretas para permitir o uso pelos Condôminos com segurança, o que foi aprovado. No item 2, o Sr. Ricardo Mello sugeriu que o revestimento do jardim, hoje em pedras portuguesas, seja substituído por pedras S. Tome ou outras de qualidade semelhante. O Sr. Sandoval Amui declarou que as pedras S. Tome ficam encardidas com rapidez e não seriam aconselháveis para o jardim, sugerindo a colocação de outro tipo de piso, até cerâmica. O Sr. Ricardo Mello concordou que as pedras S. Tome talvez não fossem apropriadas para o jardim, por ser local de muito movimento, mas refutou a idéia de colocação de cerâmicas ou ardósia, por questões estéticas. Ao final dos debates, ficou decidido que seria feita pesquisa sobre qual a melhor pedra a ser colocada no jardim, não sendo descartada a hipótese de substituição por novas pedras portuguesas. Em relação ao fechamento de varandas do segundo pavimento, ficou deliberado que a Comissão de Obras preparará uma ou duas opções para a padronização de tal fechamento e que os condôminos que desejem fechar suas varandas somente poderão fazê-lo segundo o projeto aprovado. Ficou decidido, também, que as obras de fechamento correrão por conta do Condomínio, uma vez que as varandas pertencem à fachada e, por isso, são consideradas área comum. Foi deliberado que a abertura de vãos para aparelhos de ar condicionado na fachada também seguirão um padrão a ser definido pela Comissão de Obras e que a instalação de aparelhos 'split' só será possível no 'shaft'. Foi deliberado, ainda, que os serviços de a recuperação das fachadas e "shafts" e pintura do edifício deverão ser feitos em 2011 e que a coleta de propostas de empresas poderá se iniciar imediatamente. Por fim, foi aprovada a idéia de recuperação da caixa-d'água que apresenta rachaduras, ao invés de sua substituição. No item 3, ficou definido que a próxima saída de um veículo grande, do apto. 1201, e um pequeno, do apto. 201, possivelmente ainda no mês de outubro, possibilitará a entrada de dois veículos de proprietários que estão na lista de espera. O Sr. Luiz Carlos Rotberg enfatizou a necessidade de um estudo técnico sobre os espaços físicos da garagem com vistas à definição das vagas de acordo com o tamanho dos veículos. O Sr. Ricardo Mello sugeriu que a Administração defina o tamanho das vagas e as ofereça de acordo com os tamanhos dos veículos que

estiverem na lista de espera, ou seja, se a vaga aberta comportar apenas um veículo pequeno, esta será oferecida para o condômino que possuir um veículo nessas dimensões. A sugestão foi alvo de ressalvas e ficou para análise posterior, após a definição das vagas levando em conta o tamanho do veículo. No item 4, o Sr. Ricardo Mello propôs a rescisão do contrato mantido com o Escritório Monteiro de Albuquerque por ter identificado graves incorreções na condução da defesa do Condomínio no processo lhe foi movido pelos ocupantes do apto.208, em 2007, ação em que atuaram os atuais advogados. O Sr. Ricardo Mello apontou a omissão, por parte da defesa, em contestar o instrumento particular de cessão de direitos hereditários, que, além de não ter sua validade reconhecida pelo Código Civil, de acordo com o art. 1793, teria sido facilmente desmascarado pelo simples exame dos autos do inventário da Sra. Maria Stella Resende, porque tal cessão de direitos hereditários nunca foi acostada aqueles autos. O Sr. Ricardo Mello, apontou que, além da incompetência em levantar argumentos para a defesa o Condomínio e desmascarar a farsa montada pelos ocupantes do apto. 208, o Escritório cometeu gravíssimo erro no uso de expressão consagrada no direito, ao escrever nas peças de defesa, por duas vezes, que determinado documento que queria contestar estava 'eivado de validade' quando o correto seria dizer "eivado de falsidade, de ilegitimidade, de vício" ou algo assim, demonstrando que os advogados sequer sabem utilizar corretamente expressões bem conhecidas no mundo jurídico. Para o Sr. Ricardo Mello, com uma defesa assim, até ele mesmo, se juiz fosse, teria condenado o Condomínio. O Sr. Ricardo Mello disse ainda que, ao contrário do que os advogados informaram ao Condomínio, caberia recurso da decisão do Juizado de Pequenas Causas, de acordo com a Lei 9.099. Para o Sr. Ricardo Mello, um advogado nunca pode deixar de recorrer, expondo seu cliente a uma condenação, e os advogados do Escritório ora contratado se eximiram de recorrer, ou porque não conheciam a lei ou porque não se interessaram. O Sr. Luiz Carlos Rotberg informou que, por algum tempo, teve esses advogados como seus representantes e se viu obrigado a afastá-los por perceber que não estavam conduzindo seus trabalhos com a competência necessária. Por unanimidade, foi decidido o afastamento dos advogados do escritório Monteiro de Albuquerque a partir de 30 de setembro de todas as ações em que é parte o Condomínio e a contratação de outro advogado para conduzir os feitos em andamento. Por proposta do Sr. Ricardo Mello, tendo em vista que só existem três ações em que é parte o Condomínio, foi deliberado que, em princípio, o Condomínio não mais deverá ter um advogado em sua folha de pagamento mensal, optando por contratação caso a caso. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião às vinte e três horas e dez minutos, sendo lavrada a presente ata, que vai assinada pelos presentes.