

-2FEV15 929358

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 15 DE JANEIRO DE 2015

REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

Aos quinze dias do mês de janeiro de 2015, 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), após agradecer a presença dos senhores condôminos e de uma delegação de observadores do Condomínio do Edifício Solange, composta por Lourdes Rabello, Raquel Volpi e Kurt Dreyer, 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 2014; 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 2014; 8. Debate e votação das contas do exercício de 2014; 9. Análise e deliberação sobre destinação da cobertura do Edifício e propostas para sua ocupação; 10. Planejamento Orçamentário para o exercício de 2015 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 para veículos na garagem; 11. Apresentação, análise e definição do Plano de Ação para o exercício de 2015; 12. Eleição do Síndico e do Conselho Fiscal para o biênio 2015/2017; e 13. Assuntos Gerais. Escolhidos o Sr. Antonio Carlos Barros (apt. 108) para presidir a plenária e o Sr. Fabiano Feijó (apt. 502) para secretária-la, passou-se ao item 2 da pauta, em que a ata da assembleia anterior, de 14 de janeiro de 2014, foi aprovada sem ressalvas. No item 3, o Sr. Síndico apresentou à Assembleia o Balanço Anual e o Relatório da Administração do Exercício de 2014, 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, estão publicados na página "Contas" do sítio www.muirapiranga.net, que pode ser acessado pela internet. Em seguimento à pauta, o Sr. Antonio Carlos Barros apresentou o Relatório Anual da Comissão de Obras e Serviços e o Sr. Efreim Kik apresentou o Relatório Anual da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros, que estão publicados na página "Contas" do sítio do Condomínio na internet. O Relatório Anual da Comissão de Obras e Serviços resumiu sua participação nas ações em que avaliou e apontou a necessidade de revisão da Etapa 3 do Programa de Harmonização das Fachadas, uma vez que "a Lei Complementar 145, de 6 de outubro de 2014, que fixa as condições para o fechamento de varandas, não abrange os prédios dos bairros da Zona Sul da cidade" e "mesmo nos bairros onde é permitido, o fechamento de varandas, segundo a lei, não pode resultar em aumento da área real da unidade residencial, ou seja, não é admitida a incorporação da varanda, total ou parcialmente, aos compartimentos internos, o que, de qualquer forma, inviabiliza a expansão de quartos e salas para varandas, onde são retiradas as portas internas e a colocação de películas escuras espelhadas". E conclui sugerindo que "a Etapa 3 do Programa de Harmonização das Fachadas seja dedicada à abertura e padronização das varandas ainda fechadas e às providências necessárias para que essa transição ocorra com o mínimo prejuízo possível aos apartamentos afetados". Baseado em sugestões da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros, o Sr. Síndico propôs a incorporação de três itens ao Regulamento da Garagem, com a seguinte redação: "item 4 – Até o dia 31 de março de cada ano, o usuário da garagem entregará à Administração do Condomínio cópia do Certificado de Registro e Licenciamento de Veículo – CRLV do ano anterior, emitido pelo Departamento de Trânsito do Estado – DETRAN, com a comprovação da aprovação de seu veículo na vistoria anual; item 12 - É vedada a execução de serviços de manutenção eletromecânica de veículo nas dependências da garagem, salvo os emergenciais ou indispensáveis a sua remoção, bem como o derrame ou espargimento de combustível ou líquido inflamável de qualquer espécie no local; item 13 - A velocidade máxima permitida ao tráfego de veículos na garagem é de dez quilômetros por hora." O Conselheiro Luiz Carlos Rotberg ponderou que esse limite impossibilita a subida de veículos na rampa e sugeriu nova redação, com o seguinte teor: "item 13 - A velocidade máxima permitida ao tráfego de veículos na garagem é de dez quilômetros por hora, salvo em deslocamentos de arranque no acive de saída". As alterações na Etapa 3 do Programa de Harmonização das Fachadas e no Regulamento da Garagem foram aprovadas por unanimidade. Na sequência, a Dra. Érica Carpim fez exposição oral em que relatou as atividades da advocacia do Condomínio, ressaltando que, no último biênio, obteve o encerramento de todos os processos judiciais em que o Condomínio era réu, sempre com êxito. Sobre a indenização devida ao Condomínio pela ocupação de parte da área do terreno para a construção do Metrô, a Dra. Érica Carpim anunciou que já apresentou os cálculos efetuados pelo Contador Judicial e que sua atuação visa transformar a dívida em precatórios do governo do Estado, uma vez que a alternativa de permuta por outras partes do terreno é, como sempre foi, juridicamente inviável. No item 7, o Sr. Síndico leu o parecer do Conselho Fiscal, que opinou favoravelmente à aprovação das contas do exercício, e a observação aos balancetes dos meses de outubro, novembro e dezembro de 2014 e ao balanço anual de 2014, apresentada, em separado, pelo Conselheiro Fiscal Luiz Carlos Rotberg (apt. 1005), nos seguintes termos: *"Por decisão soberana, clara e expressa de AGE (16 de julho de 2013) desse Condomínio, o contrato relativo ao aluguel do terraço findou em 28 de setembro de 2014 e, portanto, este contrato só poderia ser estendido/renovado/aditado por decisão de outra AGE, por força de lei, inclusive. Absolutamente nada justifica a não convocação da mesma, e, principalmente, a manutenção dos mesmos valores do referido aluguel nos meses de outubro, novembro e dezembro. A compreensível*



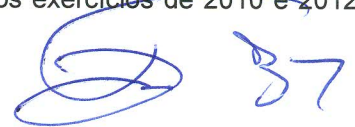
Custas R\$
Total 193,33



Brl 119-18-Fei 26.63-8ºD 16.66-Mm 12.00-Ac 0.24-Funperj 5,84 Funperj 5,84
Funperj 4.67-Registrado, microfilmado e digitalizado em 02/02/15

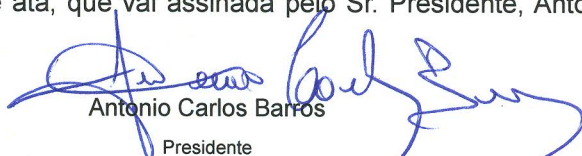
[Handwritten signature and number 37]

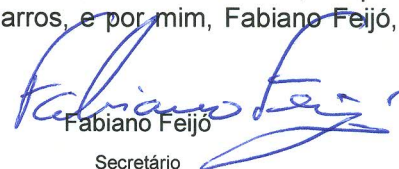
precipitação, que reputo de boa fé, porém injustificável, ratifico, da Administração em responder à correspondência de última hora, na realidade um ultimatum da locatária, trouxe e traz prejuízo à receita do Condomínio Edifício Muirapiranga. Não houve sequer uma reunião do Conselho Fiscal para uma melhor avaliação e/ou debate de alternativas possíveis. Esta ressalva está manifesta, de modo simplificado, em e-mail de minha parte à Administração, de sábado, 27 de setembro de 2014, 02h46, sugerindo inclusive a retificação da resposta do Condomínio. E aduzo entender que a esta Observação, a ser devidamente inserida nos Balancetes de outubro, novembro e dezembro de 2014 e no Balanço Anual de 2014 do Condomínio Edifício Muirapiranga, só caberá qualquer reparo ou retificação nos termos da lei, isto é, por decisão de AGE, convocada especificamente para decidir sobre o referido contrato de locação daquela parte comum do Condomínio Edifício Muirapiranga." O Sr. Síndico justificou a não convocação de uma assembleia para apreciar a prorrogação pelo fato de que o contrato se encerrava no dia 28 de setembro, um domingo, e a Embratel só se manifestou com essa proposta após o encerramento do expediente da quarta-feira, 24 de setembro, quando restavam dois dias úteis para a decisão. Segundo ele, no dia seguinte, quinta-feira, elaborou proposta para possível resposta, que submeteu ao crivo dos Conselheiros Fiscais, titulares, suplentes e licenciados, e aos membros das Comissões de Obras e Serviços e de Gerenciamento de Riscos e Seguros, bem como à Dra. Érica Carpim, na qualidade de advogada do Condomínio, e, baseado no retorno positivo que recebeu de alguns e no silêncio dos demais, enviou a dita resposta na sexta-feira, dia 26, último dia útil antes do término do contrato, em que manifestava concordância do Condomínio com a prorrogação até o dia 31 de janeiro de 2015, e não por 180 dias, como pleiteava a empresa. O Sr. Síndico sublinhou que a contestação do Conselheiro Luiz Carlos Rotberg foi enviada às 2h46min da madrugada do dia 27 de setembro, sábado, quando o encerramento do contrato ocorreria no dia seguinte, 28 de setembro, ou seja, não haveria tempo útil para a convocação de uma assembleia ou para reunião do Conselho Fiscal, mas que procurou suprir essa lacuna com a consulta a todos os membros da Administração, por e-mail e com a redução do prazo de prorrogação ao mínimo necessário para levar o assunto à pauta nesta Assembleia. Em debate o item 8 da pauta, a Assembleia aprovou as contas do exercício de 2014, por unanimidade. O Sr. Síndico declarou que se responsabiliza pessoal e individualmente por todos os atos praticados em sua gestão no biênio 2013/2014 e isenta os Conselheiros Fiscais de qualquer responsabilidade solidária se, no futuro, for algum desses atos objeto de contestação ou derem causa a prejuízo ao Condomínio. No item 9, o Sr. Síndico explanou a situação do contrato com a Embratel, que há mais de quinze anos aluga a cobertura do edifício, destacando que, de acordo com o Decreto Municipal nº 36.454, de 22 de novembro de 2012, todos os licenciamentos da Prefeitura para instalação das estações de rádio base estão revogados desde novembro de 2013, o que coloca o Condomínio e a Embratel em situação de ilegalidade ao manter a antena. Após debates, a Assembleia ratificou o entendimento de que o contrato não mais poderá ser prorrogado e que o Condomínio estará aberto à apreciação de outras propostas para ocupação da cobertura do edifício, desde que em conformidade com a legislação. A Assembleia aprovou a criação de uma comissão especial para acompanhar as negociações com as possíveis proponentes à ocupação da cobertura, composta pelos três membros titulares do Conselho Fiscal, Sandoval Amui (apt. 204), Efrem Kik (apt. 706) e Luiz Carlos Rotberg (apt. 1005), o membro da Comissão de Obras e Serviços Antonio Carlos Barros (apt. 108) e o membro da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros Lucia Rotenberg (apt. 1101), além do Síndico eleito. Os debates referentes ao item 10 da pauta giraram em torno da perda da receita do aluguel da cobertura, com o término do contrato mantido com a Embratel, agora incorporada à Claro e à Net. O Sr. Síndico explicou que, para 2015, passa a ser necessária retomar a provisão para recomposição do Fundo de Reserva/Fundo de Obras, o que antes vinha fazendo de forma indireta, ao evitar utilizá-lo além do estritamente necessário para custear pequenas parcelas das despesas com obras. O Sr. Síndico lembrou que, ao assumir o cargo em janeiro de 2013, encontrou R\$ 194 mil em aplicações financeiras, que seriam insuficientes para cobrir compromissos contratuais e dívidas trabalhistas geradas em gestões anteriores e que, por meio de rígido planejamento e cortes de despesas, conseguiu preservar parte dos recursos provisionados e encerrar a gestão com R\$ 70 mil em aplicações, o que, em seu entendimento, estaria próximo ao limite de segurança que passa a exigir esforço de recomposição. O Sr. Síndico apresentou detalhados quadros de receitas e despesas de 2014 projetadas para 2015 que, em resumo, indicam a previsão de R\$ 758.400,00 para o exercício que se inicia, cerca de 10% a mais do que o apurado em 2014, que foi de R\$ 689.373,00. O Sr. Síndico destacou que, em comparação a 2013, as despesas de 2014 caíram cerca de R\$ 30 mil, o que explicou pelo fato de que o primeiro ano de sua gestão se ocupou, quase que exclusivamente, com o pagamento de despesas geradas em anos anteriores e que somente depois de saneado o passado o Condomínio pode avançar mais e gastar menos. Apesar disso, as despesas projetadas para 2015, em especial as referentes aos itens de maior peso no orçamento – salários, água e luz e força - exigem um aumento da receita de 18,5%, que passaria dos R\$ 639.762,51 recolhidos em 2014 para os R\$ 758.400,00 necessários à cobertura das despesas globais do Condomínio. O Sr. Síndico apresentou dois cenários de proposta orçamentária para 2015, o primeiro com a receita do aluguel, majorado em novas bases de compensação financeira, e o segundo sem o concurso dessa receita. Após debates, a Assembleia aprovou a proposta que contempla o segundo cenário, que exclui o recebimento de renda pelo aluguel da cobertura e, em votação desempatada pelo presidente da mesa, por onze votos a dez, com abstenção do Sr. Síndico, decidiu que as cotas de condomínio e as taxas de ocupação de vaga na garagem para automóveis e motos serão reajustadas, igualmente, em até 36% a partir de fevereiro de 2015, 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. Indagado sobre a quitação dos débitos previdenciários apurados pela Receita Federal nos exercícios de 2010 e 2012 e



REGISTRO DE PROPOSTAS E DOCUMENTOS
PROFICIO

citados no Relatório da Administração 2014, o Sr. Síndico informou que deverão ser saldados em 2015, mas que, para que o Condomínio não arque com mais esse prejuízo, a Administração, desta vez, deverá responsabilizar os gestores da época, em especial o escritório de contabilidade e o síndico de então, lembrando que, como membro do Conselho Fiscal naquele período, não se excluía do rol de responsáveis solidários, ainda que os conselheiros ficassem à margem do controle e da supervisão daqueles trabalhos contábeis. No item 11 da pauta, a Assembleia aprovou o Plano de Ação apresentado pelo Sr. Síndico para a gestão do biênio 2015/2017, 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, em especial a substituição das venezianas externas e a abertura das varandas na fachada frontal, a pintura de corredores e entradas sociais, o redesenho do jardim, com plantio de árvores, flores, plantas, nova iluminação e restauração do caminho de veículos, a implantação da coleta seletiva nos pavimentos, a pintura da garagem, a continuidade da restauração das portas de madeira dos elevadores de carga e de serviço nos pavimentos, a organização dos cabos das antenas individuais e coletivas, a extensão de elevador ao 13º andar e, no terraço, a instalação de para-raios e a captação de águas das chuvas, além de estudos para sua ocupação e destinação. No item 12 da pauta, que trata da eleição do Síndico e do Conselho Fiscal para o biênio 2015/2017, o Sr. Síndico agradeceu a todos os condôminos e moradores do edifício, aos membros do Conselho Fiscal Lars Henrik Jonsson (apt. 608), Luiz Carlos Rotberg (apt. 1005) e Efrem Kik (apt. 706), aos membros que se licenciaram Angela Tygel (apt. 1107) e Geraldo Garcia (apt. 904) e à suplente Simone Martins (apt. 405), aos membros da Comissão de Obras e Serviços Maria Mello (apt. 507), Antonio Carlos Barros (apt. 108) e Sandoval Amui (apt. 204), aos membros da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros Efrem Kik (apt. 706), Marcelo Rodrigues Farias (apt. 401) e Lucia Rotenberg (apt. 1101) e, em especial, ao Sr. Helio Caruso de Castro (apt. 806), que, segundo ele, foi incansável colaborador na execução direta de diversas obras do edifício. O Sr. Síndico declarou que não seria candidato à reeleição por entender que a reeleição é a origem de todos os vícios das administrações e que procurou trabalhar não para continuar mais um biênio, mas para deixar um bom legado ao sucessor e que, por isso, se dedicou a realizar as obras mais complexas, mais problemáticas, mais invasivas, as que requerem mais atenção e ações diretas, as que consomem mais recursos, demandam mais tempo e incomodam mais a vida dos moradores, e o fez exatamente para livrar os sucessores desses desgastes. Para o Sr. Síndico, não se julga uma administração pelo tempo que permanece, mas pelos resultados que deixa, aduzindo que teve o cuidado de não inaugurar nada nos últimos meses para que não se confundisse o fim de alguma obra com o interesse em se reeleger. Por fim, declarou que todos os materiais e equipamentos necessários para a conclusão das obras em andamento na galeria já estão comprados e estocados e só dependem da finalização da pintura para serem instalados e que não deixa qualquer dívida para o sucessor. O Sr. Sandoval Amui (apt. 204) entregou à mesa uma carta aberta aos condôminos, elogiando os resultados da gestão que se encerra e apelando ao Sr. Síndico para que aceite permanecer mais um período à frente da administração do Condomínio. Diante dos aplausos despertados pela leitura da carta, o Sr. Síndico Ricardo Mello (apt. 508) agradeceu a manifestação, que qualificou de generosa, e disse reconhecer que só se viu integralmente como síndico por um ano e três meses, já que os primeiros nove meses de sua gestão foram dedicados a saldar compromissos anteriores e apenas a partir de outubro de 2013 pode, afinal, controlar o orçamento e começar a desenvolver os planos elaborados para o período e que, assim, aceitaria permanecer no cargo, se fosse da vontade unânime dos presentes, talvez não por dois anos, mas que garantia exercê-lo pelo menos até 2016. Com a eleição do Síndico, passou-se à escolha do Conselho Fiscal que, em princípio, de acordo com a manifestação dos presentes, seria integralmente reconduzido. No entanto, a Sra. Regina Brandão (apt. 608) transmitiu à plenária que Lars Henrik Jonsson (apt. 608) manifestou a ela sua intenção de não mais participar do Conselho Fiscal nesse biênio, por força de compromissos profissionais que o levam a constantes ausências do país. Após consultas à plenária, por consenso o Conselho Fiscal ficou formado por Sandoval Amui (apt. 204), Efrem Kik (apt. 706) e Luiz Carlos Rotberg (apt. 1005) como titulares e, na suplência, por ordem, Antonio Carlos Barros (apt. 108) e Simone Martins (apt. 405). Para a Comissão de Obras e Serviços, mantidos os atuais membros Maria Mello (apt. 507) e Antonio Carlos Barros (apt. 108), foram também eleitos Helio Caruso de Castro (apt. 806) e Juliana Oliveira (apt. 403). A Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros mantém-se com a composição atual, formada por Efrem Kik (apt. 706), Marcelo Farias (apt. 401) e Lucia Rotenberg (apt. 1101). Não havendo inscritos para o item final, dedicado a assuntos gerais, e nada mais havendo a tratar, à zero hora e quarenta minutos do dia 16 de janeiro de 2015 foi encerrada a Assembleia Geral Ordinária, da qual lavrei a presente ata, que vai assinada pelo Sr. Presidente, Antonio Carlos Barros, e por mim, Fabiano Feijó, como Secretário.


Antonio Carlos Barros
Presidente


Fabiano Feijó
Secretário

