

Ata da Assembléia Geral Ordinária, de 15 de janeiro de 2004, do Condomínio do Edifício Muirapiranga, situado á rua Paissandu, número 156, no bairro do Flamengo, cidade do Rio de Janeiro – RJ

Aos quinze dias do mês de janeiro de dois mil e quatro, reuniram-se as vinte e uma horas, em segunda convocação, na garagem do Edifício Muirapiranga, os condôminos, que assinaram a folha de número 45 verso – verso, do livro de presença, na seguinte ordem:

Apartamentos 607, 608, 1004, 902, 303, 507, 1008, 405, 908, 505, 1208, 1204, 1107, 705, 1201, 1202, 107, 105, 1005, 706, 1007, 401, 1101 e 1102.

Estes condôminos atenderam a convocação do Edital para este fim, com a seguinte ordem do dia:

- 1) Eleição do Presidente e Secretário da Assembléia,
- 2) Leitura do Edital de Convocação,
- 3) Leitura e aprovação da Ata da Assembléia anterior,
- 4) Prestação de contas de 2003,
- 5) Definição da cota condominial para o ano de 2004,
- 6) Definição do valor da multa a ser aplicada por transgressão ao regulamento interno,
- 7) Assuntos gerais.

1) Foram eleitos para Presidente e Secretário os srs. Ricardo Pires (apto 507) e Paulo Martinis (apto 908) respectivamente.

2) O presidente lê o Edital de Convocação para os presentes.

3) Os presentes dispensam a leitura da Ata da assembléia anterior.

4) O sr. Sindico informa que todo o histórico financeiro do período de 2003 está a disposição dos condôminos para verificação. Não houve solicitação para verificação ficando o histórico a disposição do morador que se interessar a vê-los.

Informa as contas terem sido aprovadas pelo conselho, após verificação das mesmas, tendo a aprovação geral pela transparência das mesmas.

5) O sr. Sindico sugere, baseado em calculo do contador responsável pelo condomínio, um aumento de 11% no valor da cota e garagem, calculo este baseado no aumento já presente nas contas de consumo (energia, gás e água) e as planejadas para o decorrer do ano (salário mínimo, encargos, etc).

O sr. Efren (apto 706) ressalta a excelente situação financeira do Condomínio, pela louvável administração feita pela equipe do Sindico e Conselheiros, questionando se é necessário realmente aumentar a cota condominial.

O sr. Sindico complementa sua avaliação, sendo sua sugestão aumentar a cota condominial somente após o término do pagamento da cota extra para a pintura da fachada externa, que se encerra em maio de 2004.

Todos os presentes concordam, ficando definido que a cota condominial e garagem, irão aumentar na proporção de 11% na cota cujo pagamento será feito em junho de 2004.

6) O sr. Sindico ressalta a importância da multa para inibir atos contrários ao interesse e bem estar dos condôminos. A multa tem caráter inibitório. Até a presente data somente uma única multa foi aplicada (unidade 502) devido à obra para instalação de aparelho condicionador de ar, que não recompôs a fachada e não providenciou para que a água gerada na condensação do ar refrigerado não pingasse sobre as janelas dos andares inferiores. O responsável pela unidade não pagou a multa e a questão está sendo resolvida na justiça. O responsável pela unidade em questão efetuou o pagamento do mês de dezembro sem ter efetuado o pagamento das

cotas condominiais de fevereiro a novembro de 2003 e no dia 08 de janeiro depositou na conta do condomínio o montante de R\$ 2.300,00, sendo que estes valores serão acertados no início de fevereiro de 2004, quando esta ação será julgada.

Vários moradores presentes sugerem que a multa seja também aplicada pela colocação irregular de vasos de plantas nas janelas dos apartamentos, que além de ser ilegal pode acarretar acidentes com vítimas. Ficou estabelecido por todos os moradores presentes, que o Condomínio irá multar as unidades que não atenderem a esta norma.

Ficou estabelecido que se mantenha os valores estipulados em assembléia anterior para as multas e que esta continue vinculada a Cota Condominial.

Foi definido o seguinte critério para aplicação da multa:

1 - Deve haver registro do ato no momento de seu acontecimento, o que deverá ser feito com a presença de dois moradores e de um dos porteiros, sendo o fato registrado no livro de reclamações que se encontra na portaria, com assinatura de todos.

2 - A multa será cobrada junto à cota do condomínio, não sendo possível o pagamento desvinculado,

3 - A multa pode ser contestada na próxima Assembléia, o que não desobriga o seu pagamento no mês de sua ocorrência.

7) O sr. Sindico registra a presença na Assembléia dos srs. Advogados do Condomínio, e expõe rapidamente as ações em curso.

A primeira já mencionada referente ao apartamento 502. A segunda referente ao atraso de 25 meses da cota condominial da unidade 703, cujo imóvel está em inventário, embora não constasse no mesmo. Por ação dos advogados do Condomínio, o mesmo foi incluído, de forma que o inventário só poderá ser encerrado se a dívida com o Condomínio for paga.

O processo contra o Metrô, que está na fase final do processo de conhecimento, ainda restando a fase de execução. Na avaliação dos advogados, deve durar ainda um ano.

Por fim os advogados estão em negociação com o antigo Advogado do Condomínio, Dr. Maurílio, para ressarcimento e prestação de contas dos valores pagos pelo Condomínio a ele e não utilizados, valor aproximado de R\$ 700,00.

O sr. Carlos Rotberg (apto 1005) ressalta que a multa pode ser aplicada também, de acordo com o novo Código Civil, a moradores que mantêm conduta anti-social, para coibir pessoas de mau caráter que procuram prejudicar o Condomínio para se beneficiar de alguma forma.

7.1) O sr. Ricardo Pires (apto 507) lembra que além dos vasos, outro problema são os cigarros lançados acesos pelas janelas, que com o vento entram em outros apartamentos com risco de incêndio.

7.2) A sra. Sandra (apto 608) alerta para o cheiro de gás de origem não conhecida que vem assustando os moradores da coluna oito, além do problema de falta de água nas torneiras da cozinha dela e de outros moradores das colunas 07 e 08, tendo que se fazer algo para sanar este problema o que foi autorizado pela assembléia.

7.3) O sr. Sindico pede aprovação para no aumento de 11% a vigorar a partir de junho de 2004, possa haver o arredondamento, utilizando os mesmo critérios empregados no ano de 2003, o que é aprovado por todos os presentes.

7.4) O sr. Sindico ressaltou que o aumento da cota condominial é importante para manter o saldo positivo do caixa, para que possam ser planejadas obras essenciais na recuperação da parte elétrica e hidráulica do condomínio, que oferecem

riscos reais de incêndio e indisponibilidade de água, principalmente nas colunas sete e oito.

7.5) O sr. Sindico informou que está tentando junto a vereadora Leila “do Flamengo” a remoção do orelhão localizado em frente ao edifício, para em frente do portão do terreno ao lado, pois representa risco de assalto, já que não é possível identificar se as pessoas estão realmente usando o aparelho ou aguardando uma oportunidade para abordar moradores.

7.6) O sr. Marcelo Farias (apto 401) levantou a necessidade de voltarmos a examinar a nova Convenção, frente as mudanças do Código Civil. O sr. Ricardo Pires, já incluiu no texto todas as sugestões enviadas, e estará junto com o Sindico enviando o texto novamente para avaliação de todos os proprietários.

7.7) O sr. Sindico pede um aparte para agradecer o auxílio que o conselho vem prestando na administração do Condomínio.

7.8) O sr. Sindico informa que o novo proprietário do apto 203 avisou que colocaria um carro na garagem por ter na escritura uma vaga. O novo proprietário foi avisado pelo sr. Sindico que a escritura estava em desacordo com a Convenção, e que não seria possível a colocação do carro sem passar pela fila de espera da garagem.

7.9) A sra. Francisca (apto 405) solicita que o recibo do Condomínio volte a ser emitido em seu nome, pois havia sido feito uma solicitação verbal ao sindico que fosse emitido o documento da Cota Condominial em nome de sua filha, mas como não foi feita a doação do apartamento, solicitou que os próximos recibos sejam emitidos em seu nome.

7.10) A moradora do apto 105, sra. Marlene chegando na reunião neste momento, solicita a palavra para dizer que o seu esposo sofre de Síndrome do Pânico, e o barulho da bola jogada pelas crianças no espaço destinado a elas e nos horários pré-estabelecidos e cumpridos rigorosamente pelas crianças, está o incomodando profundamente. Disse ainda (palavras textuais) “Não me responsabilizo pelas atitudes do meu marido mesmo com os palavrões ditos as crianças” e “Se prejudicar o meu marido vai ter” sem esclarecer qual seria a consequência.

O sr. Sindico informa que o espaço foi aprovado em Assembléia, assim como as regras para utilizá-lo.

O sr. Carlos Rotberg. (apto 1005), sensibilizado pela doença do marido da moradora, sugere reforçar junto às crianças que não poderão jogar bola na galeria, mas sim na área verde, assim como o horário estabelecido deve ser respeitado. Lembra ainda que o uso do bom senso é o mais ponderado, e que ameaças dirigidas às crianças não serão toleradas.

O sr. Marcelo (apto 401) sugere a adoção de isolamento acústico na galeria, o que foi analisado pelos presentes e contestado devido ao alto custo e ao calor que traria para as unidades do primeiro andar.

Nada mais havendo a tratar, as vinte e duas horas e trinta e cinco minutos foi encerrada a Assembléia e lavrada a presente Ata, que vai assinada por mim, Paulo Martinis (apto 908), como secretário e pelo sr. Ricardo Pires (apto 507) como Presidente.

