

Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 24 de junho de 2008

Aos vinte e quatro dias do mês de junho de dois mil e oito, às vinte e uma horas, em segunda e última convocação, na garagem do Edifício Muirapiranga, com a presença dos condôminos que assinaram o Livro de Presença, teve lugar a Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio do Edifício Muirapiranga, situado à Rua Paissandu, número 156 para deliberar sobre a seguinte ordem do dia, constante do Edital de Convocação: 1- Eleição do Presidente e escolha, por este, do Secretário da Assembléia; 2- Leitura do Edital de Convocação; 3- Leitura e, se for o caso, aprovação da ata da Assembléia anterior; 4- Metrô; 5- Proposta de cessão da parte final do corredor do quinto andar, com redução de área de três metros lineares, e definição do valor e da forma de pagamento ao Condomínio; 6- Assuntos Gerais. Por unanimidade, foi escolhida para presidir os trabalhos a Sra. Yara Porto (ap. 1108), que convidou para secretariar a Sra. Angela Tygel (ap. 1107). A Sra. Presidenta leu o Edital de Convocação. Em seguida, os presentes dispensaram a leitura da ata da Assembléia anterior, previamente distribuída a todos, que foi, portanto, aprovada sem ressalvas, por unanimidade. Quanto ao item 4 da pauta, o Sr. Síndico convidou o advogado do condomínio, Dr. Otávio Leite, para expor a situação do processo relativo ao terreno desapropriado para as obras do Metrô. O Dr. Otávio esclareceu, em primeiro lugar, que só assumira a causa já em fase de execução, tratando-se agora de deliberar o encaminhamento para forçar o cumprimento da sentença já existente. Apresentou então três possibilidades jurídicas: penhorar as rendas de bilheteria das estações do Metrô, controladas pela Oportrans, atual concessionária do metrô, o que já foi tentado uma vez, sem resultados, uma vez que o advogado que representava o Condomínio na época perdeu o prazo de recurso; propor a execução da dívida contra a Riotrilhos, empresa pública sucessora do Metrô; ou cobra-la diretamente do Estado do Rio de Janeiro. Avaliou as

vantagens e desvantagens de cada opção e apresentou sua conclusão de que a terceira seria a que oferece menos riscos, embora o que o Condomínio poderá conseguir será a emissão de um título precatório, lembrando que há doze anos o Estado não paga seus precatórios. Assim, segundo o advogado, o Condomínio seria detentor de um crédito público, que poderia ser usado para dedução de impostos e taxas estaduais, se tivesse despesas desse tipo, o que não é o caso. Há também empresas que “compram” precatórios com deságio. O Sr. Paulo Martinis (ap. 803/804) argumentou que, já que a dívida não foi paga, a desapropriação não se consumou e o terreno seria nosso, por direito. O Sr. Ricardo Mello (ap. 507/508) sugeriu que se procedesse à análise do decreto de desapropriação para, se possível, requerer sua anulação, fundamentado no fato de que a desapropriação previa o pagamento de uma indenização e de que essa indenização não se consumou após decorridos mais de trinta anos. O Sr. Luiz Carlos Rotberg (ap. 1005) indagou do Dr. Otávio o limite do prazo que o Condomínio terá para tomar essa decisão. O Dr. Otávio informou que o prazo será até a primeira quinzena de julho para decidir. O Sr. Henrik (ap. 608) propôs que a Assembléia decidisse, primeiramente, se os Condôminos desejam esperar pelo recebimento da dívida em dinheiro, por meio de títulos precatórios (hoje cerca de R\$ 1.300.000,00, segundo o Dr. Otávio) ou se preferem buscar a devolução do terreno. O Sr. Paulo Martinis (ap. 803/804) disse que o terreno valorizaria mais o imóvel; a Sra. Ângela (ap. 1107) disse que o terreno garantiria melhor qualidade de vida para os Condôminos, evitando que fosse usado para outros fins. A Sra. Presidenta colocou então em votação nominal a proposta. Foram apurados quarenta e quatro votos, sendo trinta a favor do terreno e quatorze abstenções, sendo duas da Sra. Eloisa (aps. 302 e 308) e doze de Condôminos ausentes, representados por procurações outorgadas ao Sr. Síndico. Passou-se em seguida à decisão sobre o encaminhamento a ser dado à questão. O Sr. Luiz Carlos Rotberg (ap. 1005) propôs que se aprovasse a proposta do Dr. Otávio, mas que se fizesse uma pesquisa sobre a

viabilidade da proposta do Sr. Ricardo Mello (ap. 507/508). Se for constatado que o questionamento judicial da desapropriação será inviável, o advogado tentará receber a dívida por meio da emissão de títulos precatórios do Estado. Se o questionamento da desapropriação for viável, nova assembléia será convocada. O Dr. Otávio explicou que tal pesquisa demandaria um prazo longo e que a qualquer momento se poderá abrir mão da busca pelo título precatório, se for encontrada outra solução, pois, de qualquer modo, os precatórios só serão pagos daqui a muitos anos, talvez décadas. A vantagem seria utilizá-los como instrumento de negociação para tentar uma solução política. Votou-se então pela execução da sentença contra o Estado do Rio de Janeiro, o que foi aprovado por unanimidade, acrescido da observação de que se inicie imediatamente a pesquisa sobre a possibilidade de anulação do decreto de desapropriação. O Dr. Otávio alertou que, mesmo que exista essa possibilidade, ela passa também pelo Poder Judiciário. Os Srs. Mario Magalhães (ap. 607) e Ricardo Mello (aps. 507/508) apresentaram moção de louvor e agradecimento pelo eficiente trabalho do Dr. Otávio. A moção foi aprovada por unanimidade. A Sra. Presidenta passou então para o item 5 da pauta. O Sr. Ricardo Mello (aps. 507/508) explicou seu pedido de cessão, por permuta, da parte final do corredor do quinto andar, apresentando as fotos que tinham sido solicitadas na Assembléia anterior, mostrando a situação atual e a simulação, por computador, de como ficaria a mudança. Lembrou que providenciaria o remanejamento da caixa de incêndio e que não chegaria aos basculantes de ventilação ou ao coletor de lixo, e ofereceu, em contrapartida, um moderno sistema de interfonia digital para o edifício, de modo a permitir a comunicação entre as unidades sem passar pela portaria. O Sr. Síndico acrescentou que os fios de eletricidade da área cedida seriam removidos. O Sr. Torsten (ap. 908) sugeriu que se instalasse o novo sistema por fiação externa, inserida em tubos a serem instalados pelo Condomínio que poderão ser usados, também, para outras instalações que hoje pendem, desordenadamente, pelas paredes externas. O

Sr. Sergio Zednicek (ap. 407) perguntou se a obra seria realizada pelo Sr. Ricardo ou se seria contratada uma empresa. O Sr. Ricardo Mello (aps. 507/508) respondeu que a ele caberia apenas pagar os equipamentos a serem escolhidos pela Comissão de Obras do Condomínio, que, também, se responsabilizaria pelo acompanhamento dos serviços de instalação e da obra de modificação no corredor, zelando para que fossem observadas todas as tramitações técnicas e regimentais. Votou-se então o pedido de cessão de parte do corredor do quinto andar, nos termos propostos pelo Sr. Ricardo Mello (aps. 507/508), que foi aprovado com um voto contra e a abstenção dos Srs. Ricardo Mello (aps. 507/508), Luiz Carlos Rotberg (ap. 1005) e Paulo Martinis (aps. 803/804), justificada pelos próprios por serem membros do Conselho Fiscal. As Sras. Maria Laura Araújo (ap. 1004) e Tânia Costa (aps. 1101/1102) questionaram a necessidade de haver contrapartida, uma vez que a área cedida não é utilizada pelos demais moradores, no que foram acompanhadas pela maioria dos presentes. O Sr. Marcelo (ap. 401) disse que sua preocupação era com a abertura de um precedente, que poderia causar problemas futuros, caso outro Condômino fizesse proposta semelhante. O Sr. Ricardo Mello (aps. 507/508) concordou que era importante não abrir tal precedente e que, por isso, esperara a aprovação da nova Escritura de Convenção para apresentar seu pedido. Esclareceu que estava decidido a oferecer contrapartida ao Condomínio, para que não ficasse caracterizada qualquer benesse, mesmo que a maioria decidisse isentá-lo, pois entendia sua demanda como uma permuta de uma área do condomínio, que só ele utiliza, por uma benfeitoria que seria usufruída por todos. A proposta de permuta foi, então, aprovada por unanimidade. A Sra. Presidenta perguntou se havia alguma questão para ser discutida no item 6 (Assuntos Gerais). Não havendo, declarou encerrada a Assembléia, às 23 horas e 10 minutos, da qual foi lavrada a presente ata, que vai assinada por mim, Ângela Tygel (ap. 1107), como secretária, e pela Sra. Yara Porto (ap. 1108), como Presidente. Rio de Janeiro, 24 de junho de 2008.