

3ºRTD RJ

Protocolo nº: 1191912



MUIRAPIRANGA

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO

26 JAN 2023 1191912

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 14 DE JANEIRO DE 2023

Aos quatorze dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e três, às 15 horas, em segunda convocação, reuniu-se a Assembleia do Condomínio Muirapiranga, na cobertura do Edifício, à Rua Paissandu, 156, nesta Cidade do Rio de Janeiro, com a participação de vinte e um condôminos que assinaram o Livro de Presença, atendendo convocação de Edital datado de 26 de dezembro de 2022, 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 2022; 4 - Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2022; 5 - Debate e votação das contas do exercício de 2022; 6 - Eleição do Síndico, dos membros do Conselho Fiscal, da Comissão de Obras e Serviços e da Comissão da Comissão de Seguros e Gerenciamento de Riscos, e seus respectivos suplentes, para o biênio 2023/2024; 7 - Planejamento Orçamentário para o exercício de 2023, com análise de proposta de reajuste das Cotas de Condomínio, das taxas de ocupação de vagas na garagem, das multas por transgressão às normas internas e dos valores de cobertura do seguro do Condomínio, bem como definição do limite de vagas para veículos na garagem e da destinação e uso do apartamento 104; 8 - Apresentação, análise e definição do Plano de Ação para o biênio 2023/2024; 9 - Assuntos Gerais. No primeiro item da pauta, o Sr. Antonio Carlos Barros, do apt. 108 e a Sra. Eucy da Silva Lima, do apt. 705, foram eleitos presidente da mesa e secretária, respectivamente. No item seguinte, a plenária optou por dispensar a leitura da ata anterior, que foi aprovada sem ressalvas. O terceiro item abordou a prestação de contas do exercício de 2022, com a apresentação do Balanço Anual e do Relatório da Administração e, no item seguinte, do parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2022. Em resumo, o Sr. Síndico Ricardo Mello (apt. 508) destacou que, para garantir a qualidade e baratear os custos dos serviços realizados no prédio, a própria Administração compra os materiais necessários para consertos e obras. Informou que o processo judicial que trata do pagamento de indenização, por parte do governo do Estado, pela desapropriação de parte do terreno do Edifício foi concluído, e o valor global bruto inscrito na Dívida Ativa do Estado do Rio de Janeiro, ainda sem os descontos de praxe, é de R\$ 3.120.442,72. Na oportunidade do recebimento da quantia, que poderá ocorrer em 2024, sugere que se distribua a maior parte aos condôminos e o restante seja utilizado em aplicação no fundo de reserva do Condomínio. O relatório informou, ainda, que a Administração não conseguiu pagar a Previdência Social neste ano de 2022 por problemas de emissão da guia pelo e-Social, o sistema do INSS, mas os recursos estão reservados para esse fim. Sobre o FGTS, persiste débito a pagar advindos de administrações passadas, anteriores a 2001, porém o valor do saldo ainda é desconhecido pelo próprio administrador do Fundo. O relatório destacou que as obras do apartamento 104 estão quase concluídas, restando poucos acabamentos. Informou que há moradores interessados no aluguel da unidade e que todos podem procurar a administração para se candidatar a inquilino. Segundo o Sr. Síndico, em 2022 foi arrecadado R\$ 1.040.258,41, em cotas, taxas e rendimentos financeiros de aplicações. Sobre os inadimplentes, informou que vem sendo procurado por devedores e todos se comprometem a quitar seus débitos. Informou que a conta de consumo de água equivale a 76% das despesas do Condomínio com serviços públicos, ou 19% do total geral, que inclui despesas com pessoal, fornecedores, contratos e serviços eventuais. Em resposta à Sra. Marisa Matos Salgueiro (apt. 505), a Administração informou que a empresa Águas do Rio ainda não procurou o Condomínio para

instalação de hidrômetros individuais. O Sr. Síndico informou que o saldo bancário do condomínio no banco Bradesco é de R\$ 52.934,27, em 14 de janeiro de 2023. As contas do exercício de 2022 foram aprovadas por unanimidade. Na proposta orçamentária para o exercício de 2023, a Assembleia aprovou reajuste de 4,3% para as cotas condominiais e demais cobranças. A instalação de energia solar será adiada em função do custo benéfico, no momento, uma vez que a adaptação do prédio para esse fim sairia em torno de R\$ 210.000,00, enquanto a conta mensal de energia está por volta de R\$ 3.000,00. De todo modo, o Sr. Síndico propôs que a implantação de sistema fotovoltaico permaneça em estudos, mas sem definição para implantação em 2023. A Sra. Rita de Cássia (apt. 203) comentou sobre mau cheiro que exala de uma rachadura no térreo. A Sra. Valéria Tavares (apt. 807) pediu a colocação de um corrimão na entrada da cobertura, próximo a cozinha, como existem em outras áreas da mesma cobertura. Foi sugerida a reforma da guarita, com a colocação de ar refrigerado, para melhores condições de trabalho aos contratados, além da colocação de novos vidros com grades, bem como a instalação de um sistema de câmeras dos elevadores sociais interligados com a guarita. A Sra. Zilma Teixeira (apt. 1.208) sugeriu a colocação de uma porta na área dos três apartamentos da cobertura, para evitar que criança corram até o final do salão, mas o Sr. Síndico informou que tal porta nunca poderia ser trancada ou mesmo fechada, de acordo com normas do Corpo de Bombeiros. Foi citado problemas de convivência com moradores do apt. 101 e decidida a contratação de advogado criminalista para adoção de providências que recairão sobre o proprietário do imóvel. O Sr. Luiz Carlos Rotberg (apt. 1005) sugeriu fazer um memorial dos males provocados pela moradora do apt. 101 e, a partir do levantamento, decidir o valor da multa a ser aplicada. O Sr. Antonio Carlos Barros (apt. 108) explicou que a Administração precisa esgotar as etapas até entrar com ação. O primeiro passo é advertir, o que já foi feito em relação a conflito anterior. O segundo é multar. O terceiro é reunir os boletins de ocorrência e, após essas etapas, ingressar com a ação. Foi decidido o retorno do porteiro Flávio Taranto ao trabalho prejudicado com a agressão dos moradores, e a volta do banco do jardim ao local original. A Sra. Vera Pais (apt. 1104) comentou sobre a iluminação precária do Condomínio e o Sr. Manoel Renha Rezende (apt. 1001) se colocou à disposição para melhorar pontos da iluminação. Houve reclamação da limpeza predial, o que foi associado à escala de trabalho dos empregados, que, em alguns casos, é de 12/36 horas. O modelo e a gestão do serviço de faxina, segundo alguns moradores, não estão satisfatórios. O Sr. Luiz Carlos Rotberg (apt. 1005) comentou sobre o barulho nas festas realizadas na cobertura e sugeriu mudar o regulamento de uso do espaço e que qualquer morador possa aferir o volume do som praticado nos eventos realizados, hoje limitado a 70 decibéis, enquanto a Sra. Bianca Ribeiro (apt. 604) sugeriu que os condôminos sejam comunicados previamente da agenda dos eventos. Foi sugerida a colocação de lista, na Portaria, com o nome dos usuários da cobertura, em datas de eventos fechados. O Sr. Antonio Carlos Barros (apt.108) sugeriu a recondução do Sr. Ricardo Mello (apt. 508) ao cargo de síndico. A Sra. Valéria Tavares sugeriu o nome do Sr. Antônio Carlos Barros (apt. 108) para o cargo, além da contratação de uma administradora. O Sr. Ricardo Mello recusou a recondução ao cargo, alegando seus 10 anos de serviços prestados ao condomínio. O Sr. Antonio Carlos Barros (apt. 108) foi, então, eleito para o cargo, por unanimidade. O Sr. Ricardo Mello (apt. 508) aceitou fazer parte do Conselho Fiscal, assim como o Sr. Luiz Carlos Rotberg (apt. 1005) e a Sra. Zilma Teixeira (apt. 1208). Ao final da reunião a Sra. Zilma Teixeira (apt. 1208) pediu uma salva de palmas para o Sr. Ricardo Mello e, em nome de todos os presentes, agradeceu pelos valiosos serviços prestados ao Condomínio. Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata, que vai assinada por mim, Eucy da Silva Lima (apt. 705), secretária, e pelo presidente da mesa, Antonio Carlos Barros (apt. 108).


Eucy da Silva Lima

3.º SERVIÇO REGISTRAL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua da Quitanda 52, 3.º andar - Rio de Janeiro - CEP: 20011-030
Tels: (21) 2221-2005/2221-3938 - CNPJ:27.150.259/0001-75

089169AA136818

Documento Protocolado, Microfilmado e Digitalizado sob o Nº 1191912 e
Registrado no Livro 6-82 sob Nº de Ordem 323597,
em 26/01/2023



[] Raulito Alves da Silva - Oficial Titular Poder Judiciário - TJERJ
[] Ricardo V.M. A. Nunes - Substituto Corregedoria Geral da Justiça
[] Luzia Trajano Rocha - Esc. Autorizada Selo de Fiscalização Eletrônica
Emolumentos R\$266,21 Distribuidor R\$39,81 EDYS 26865 VMQ

Fetj/Fundperj/Funperj/Funapen R\$97,12 Consulte a Validade do Selo Em:
PMCMV R\$5,12 - ssqn R\$13,75 <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
SELO R\$2,48 Total: 404,66

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3.º OFÍCIO

26 JAN 2023
1191912