



MUIRAPIRANGA



2ºRTD-RJ - 1130519

Empl: 147 95016 22 73L 11106 8 35
M/A 0 001FE1J 33 44L E6261 6 50
L486405 8 35ris 7 78Total: 236 36
PARÁM Vias 1 / Nome(s) 1 / Page 2
Proc. Est. n.º Avert. n.º Orig.



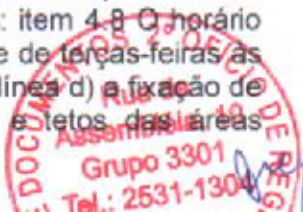
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 16 DE JANEIRO DE 2021

Aos dezesseis dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e um, às quinze horas e trinta minutos, em segunda e última convocação, reuniu-se a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Muirapiranga, na cobertura do Edifício, à Rua Paissandu, 156, nesta Cidade do Rio de Janeiro, com a participação de quinze condôminos que assinaram o Livro de Presença, atendendo convocação de Edital datado de 30 de dezembro de 2020, 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 2020; 4 - Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2019; 5 - Debate e votação das contas do exercício de 2020; 6 - Eleição do Síndico, dos membros do Conselho Fiscal, da Comissão de Obras e Serviços e da Comissão de Seguros e Gerenciamento de Riscos, e seus respectivos suplentes, para o biênio 2021-2022; 7 - Planejamento Orçamentário para o exercício de 2021, análise de proposta de reajuste das cotas de Condomínio, das taxas de ocupação de vagas na garagem, das multas por transgressões 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 2021/2022; 9 - Debate e deliberação sobre normas gerais para utilização do Espaço Convívio, na cobertura, e do Miradouro Muirapiranga e Jardim Verdes Ares, no terraço do Edifício; 10 - Assuntos gerais. No primeiro item da pauta, a Dra. Gabriela Cavalcanti, dos apts. 107 e 701, foi escolhida para presidir a mesa. Na ausência de candidatos para secretariar os trabalhos, apresentou-se, como voluntário, o Sr. Ricardo Mello, do apt. 507. Assim composta a mesa, passou-se à aprovação da ata da assembleia anterior. Em resposta ao Sr. Antonio Carlos Barros, do apt. 108, que questionou item da ata em análise acerca de critérios para dispensa de contratados, o Sr. Síndico Ricardo Mello informou que essa primeira versão da ata em que baseia seu questionamento foi substituída por outra, que omite esse ponto. O Sr. Síndico aproveitou para se solidarizar com as componentes da mesa da assembleia passada, Sras. Gabriela Cavalcanti e Eucy da Silva Lima, que, nos dias seguintes à divulgação da primeira versão da ata, passaram a ser pressionadas por dois condôminos, na tentativa de que refizessem a ata, sob a alegação de que não havia sido aprovado qualquer critério para dispensa. O Sr. Síndico explicou que, a cada ano, todos os itens dos planos de ação são aprovados em bloco, em aceitação tácita de seus diferentes pontos, a menos que algum participante da plenária levante objeção explícita a um ou mais itens propostos e solicite votação em separado, o que não ocorreu naquele momento. Pelo contrário, como lembraram diversos presentes, o tema foi amplamente debatido pela Assembleia, em especial quanto à obrigatoriedade ou não de pagamento da multa sobre o valor acumulado no FGTS no ato de rescisão de contrato de empregado aposentado e que, ao final, nenhuma objeção foi levantada a qualquer ponto do plano de ação para 2020. Por fim, lembrou o Sr. Síndico que dispensas ou contratações fazem parte do rol de atribuições inerentes a qualquer administração e que a segunda versão da ata, que deixa bem definida essa responsabilidade, é a única efetivamente reconhecida e publicada, ora em análise. Sem qualquer voz discordante, a plenária reconheceu a veracidade dos fatos narrados e registrados na ata, dispensou sua leitura e a aprovou, por unanimidade, sem ressalvas. O terceiro item da pauta abordou a prestação de contas do exercício de 2020, com a apresentação do Balanço Anual, Relatório da Administração e, no item seguinte, o parecer de aprovação do Conselho Fiscal. O Sr. Síndico informou que todos os documentos em análise foram divulgados previamente pela internet, no sítio www.muirapiranga.net e por e-mail, no intuito de reduzir, ao máximo, o tempo de exposição na plenária. Em resumo, o Sr. Síndico Ricardo Mello destacou que, para enfrentar os efeitos da pandemia do Covid-19, a Administração reorientou suas prioridades para o ano, com a implantação de rígidas regras sanitárias e aquisição de produtos para desinfecção, o que

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

iniciou ainda em fevereiro de 2020, antes da vertiginosa elevação dos preços desses insumos. Superado esse primeiro impacto na execução do orçamento, foram gradualmente retomados os pontos originais traçados para 2020, como, por exemplo, a instalação de rede de proteção e corrimãos em aço inox em áreas da cobertura e terraço e a conclusão do projeto de ocupação do terraço, com a criação do Jardim Verdes Ares. No item 5 da pauta, as contas do exercício de 2020 foram aprovadas por unanimidade. No item 6, convidado a continuar à frente da Administração no biênio 2021/2022, o Sr. Ricardo Mello ponderou que, em tempos de incerteza quanto à própria evolução da situação da saúde pública, com adoecimentos súbitos de qualquer pessoa, só poderia aceitar continuar no cargo se, com ele, fosse eleito um subsíndico com total conhecimento das rotinas da administração, pronto a substituí-lo em uma emergência. Na ocasião, agradeceu o trabalho realizado pelo gerente de sistemas e métodos administrativos, Sr. Divanilson Kzan de Souza, acrescentando que, por estar prestes a concluir curso de administração de condomínios ministrado pela Unisecovi, universidade corporativa do sindicato de empresas do setor de administração de condomínios, logo estará reconhecidamente apto a desenvolver a profissão. Em debate a eleição do subsíndico, o Sr. Ricardo Mello informou que a figura do subsíndico está prevista em nossa Convenção atual e, também, no Código Civil e citou o exemplo do Condomínio Solange, no prédio ao lado, que, com graves problemas de administração, assumiu o cargo de síndico, em 2015, mesmo lá não sendo proprietário ou locatário de qualquer unidade. Ao final, ao aceitar a indicação, o Sr. Ricardo Mello convidou o Sr. Antonio Carlos Barros, do apt. 108, para o cargo de subsíndico, bem como a recondução dos integrantes do Conselho Fiscal para o biênio 2021/2022, composto pelos Srs. Antonio Carlos Barros, do apt. 108, Nelson Osanai, do apt. 801, e Paulo Ávila Gonçalves, do apt. 704, como titulares, e Sra. Zilma Teixeira, do apt. 1208, e Simone Martins, do apt. 405, na suplência. Com o mesmo entendimento, propôs reconduzir os integrantes da Comissão de Obras e Serviços, Sras. Maria Pires, do apt. 507, e Juliana Oliveira, do apt. 403, e Sr. Antonio Carlos Barros, do apt. 108, e da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros, Sra. Lucia Rotenberg, do apt. 1101, e Marcelo Farias, do apt. 401. A recondução de todos foi acolhida por unanimidade. No item 7, já na condição de síndico reeleito, o Sr. Ricardo Mello apresentou proposta de reajuste de 2% sobre as cotas de condomínio e taxas de ocupação de vagas na garagem para o exercício de 2021, a manutenção dos mesmos valores de multas por transgressões às normas internas e da cobertura do seguro do Condomínio e do mesmo limite de vagas para veículos na garagem. Sobre a destinação e uso do apartamento 104, o Sr. Ricardo Mello transmitiu à mesa a proposta recebida da Sra. Jeanete Rigler, dos apts. 603 e 1207, que opinava por manter a unidade como residência de porteiros, como previa a Convenção original do Condomínio, sob a alegação de que se sente mais segura com a presença de um porteiro residente no prédio, bem como enumerou outras sugestões recebidas de moradores, como academia, sala de jogos ou centro cultural com biblioteca – esta, proposta pelo Sr. Sandoval Amui, do apt. 204, foi destacada pelo Sr. Síndico, que a considerou viável e pertinente, mas a plenária rejeitou a todas, fixando-se na destinação para aluguel, aprovada por unanimidade. O Sr. Antonio Carlos Barros, do apt. 108, lembrou que a tributação sobre a renda do aluguel, por ser propriedade coletiva, recairá sobre todos os coproprietários. O Sr. Síndico informou que, qualquer que seja a forma de aluguel, o apartamento terá de passar por uma reforma, face às más condições em que se encontra, por falta de manutenção adequada. Posta em votação, em bloco, a proposta orçamentária foi aprovada. No item 8, foi aprovado o Plano de Ação para o biênio 2021/2022, que prevê a continuidade do programa permanente de treinamentos a contratados, a correção de rachaduras do reboco em prismas e marquises, implantação do sistema para geração de energia fotovoltaica, restauração do piso romano da galeria e Intervenções pontuais em corredores. No item 9, em debate as normas para utilização do Espaço Convívio, na cobertura, e do Miradouro Muirapiranga e Jardim Verdes Ares, no terraço do Edifício, considerando que passou por consulta pública concluída em março de 2020, o texto original foi aprovado em bloco, com destaques para votação em separado das seguintes emendas: item 4.8 O horário de funcionamento do Espaço Convívio é de 9 às 22 horas, aos domingos e de terças-feiras às quintas-feiras, ou de 9 às 23 horas, às sextas-feiras e sábados. Item 4.14 alínea d) a fixação de balões, faixas, avisos, placas ou qualquer outro material nas paredes e tetos das áreas



descritas nesta Norma, bem como de qualquer outra dependência do Condomínio, inclusive elevadores e jardim, salvo como enfeites sobre as mesas, painéis e cenários móveis e decoração em paredes previamente designadas pela Administração. Subitem 5.1.5 No momento da solicitação de reserva, o organizador proponente deverá optar pela faixa de horário que pretende ocupar com o evento - entre 11 e 17 horas ou entre 16 e 22 horas, com possibilidade de prorrogação até as 23 horas, às sextas-feiras e sábados. Item 5.3 O período de uso do ambiente não poderá ultrapassar as 22 horas, aos domingos e de terças-feiras às quintas-feiras, ou as 23 horas, às sextas-feiras e sábados, observado, em ambos os casos, o limite máximo de 70 (setenta) decibéis para produção de atividade sonora, em qualquer horário, ficando o infrator sujeito às penalidades previstas no Regulamento Interno do Condomínio. Item 5.4 – exclusão, renumere-se os seguintes. Item 5.4 Em nenhuma hipótese, poderá ser realizado evento com mais de 50 (cinquenta) participantes. A Sra. Simone Martins, do apt. 405, sugeriu a colocação de barras horizontais de madeira nas paredes do salão principal do Espaço Convívio, para afixação de peças de decoração sem danos à alvenaria ou teto, o que foi aprovado por unanimidade. Participaram dos debates as Sras. Valeria Tavares, do apt. 807, Bianca Rabello, do apt. 604, Candida Barros, do apt. 908, Simone Martins, do apt. 405, e Esther Renha, do apt. 1002, entre outros. Em nome do Condomínio, o Sr. Síndico louvou e agradeceu a colaboração dos Srs. Efrem Assed Kik, do apt. 706, Sandoval Amui, do apt. 204, e Antonio Carlos Barros, do apt. 108, na consolidação do texto ampliado com as emendas apresentadas na fase da consulta pública, bem como a revisão final da Sra. Juliana Oliveira, do apt. 403, na revisão da redação final. Com tais alterações, o texto da Norma foi aprovado, na íntegra, com entrada em vigor a 1º de fevereiro de 2020. A Sra. Renata Fernandes, do apt. 305, solicitou que, diante da proibição estabelecida pela norma quanto ao consumo de todo e qualquer produto fumígeno nas dependências abrangidas, seja delimitada uma área ao ar livre para fumantes na cobertura. Assim, ficou definido para tal finalidade o pátio existente na extremidade Sul do corredor do 13º pavimento, local onde deverá ser instalado um banco e um cinzeiro em aço inoxidável. Após debates, foi fixado como taxa de ocupação do Espaço Convívio, em eventos exclusivos, o valor de R\$ 100,00, até que o Condomínio adquira ao menos 30 cadeiras empilháveis, semelhantes as que são alugadas para compor o recinto da Assembleia. Com a disponibilização das cadeiras pelo Condomínio, a taxa será majorada em 50%, passando a R\$ 150,00 por evento. No item 10, Assuntos Gerais, a Sra. Esther Renha, do apt. 1002, reportou reclamações de moradores da coluna de final 1 quanto a gritos constantes, ouvidos por todo o prisma de ventilação daquela coluna, originados do apt. 101. O Sr. Síndico reconheceu que teve conhecimento de eventuais excessos que afetam a tranquilidade de moradores no local, mas que qualquer providência só poderá ser tomada a partir da formalização da reclamação, com dia e hora da ocorrência, uma vez que qualquer lesão ao disposto no Regimento Interno ou à Convenção do Condomínio precisa ser objetivamente caracterizada de forma fática, para a consequente tipificação e penalidade, se houver previsão na norma interna. A Sra. Clara Cristina Boscher, do apt. 407, narrou à plenária que teria recebido ameaça de morte por parte da Sra. Simone Souza, do apt. 101, no recinto da delegacia de polícia desta jurisdição, e que entendeu ser tal ameaça extensiva à pessoa do síndico. Em resposta, o Sr. Síndico explanou à plenária que vem notando uma intenção latente de envolvimento do Condomínio, como pessoa jurídica, em querelas pessoais entre vizinhos e que tais situações, em seu entendimento, devem ser resolvidas na esfera criminal. O Sr. Síndico informou que a orientação da Administração é a de imediato acionamento da autoridade policial ao primeiro sinal de confronto nas dependências do Condomínio, independentemente de quem sejam os envolvidos, aduzindo que, motivadas ou não tais contendas, as consequências ultrapassam os limites do regimento interno de qualquer condomínio e alcançam o Código Penal. Por fim, aconselhou a Sra. Clara Boscher a requerer garantias de vida às autoridades de segurança pública, pois o Condomínio não tem poder de polícia para protegê-la. Ao final, diversos condôminos solicitaram a volta dos bancos removidos das proximidades da fonte de água potável. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia às dezenove horas e vinte e dois minutos, da qual foi lavrada a presente ata, que vai assinada por mim, Ricardo Pires de Mello, como secretário, e pela presidente da mesa, Gabriela Cavalcanti.

Gabriela Cavalcanti
Ricardo Pires de Mello

