




Condomínio do Edifício Muirapiranga
CNPJ 39.935.580/0001-44
Ata da Assembleia Geral Ordinária

Aos treze dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (**13/01/2024**), às 15h00, em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária, os condôminos das unidades que compõem o **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MUIRAPIRANGA**, localizado na Rua Paissandu, 156 - Flamengo, n/cidade, convocados através de Edital, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia: **Item I) Leitura, discussão e aprovação da ata da Assembleia anterior; Item II) Prestação de contas de janeiro/23 a dezembro/23; Item III) Previsão orçamentária; Item IV) Assuntos gerais.** O Sr. Antonio Carlos Barros (108), na qualidade de Síndico do Condomínio, declarou instalada a Assembleia, momento em que solicitou um candidato para presidir a mesa, não havendo candidatos, em ato contínuo, por consenso dos condôminos, foi sugerido o nome da Sra. Cintia Barbosa da Silva, que empossada convidou a mim, Monique Mayllard Valença, para secretariá-la, ambas representantes da Cinocred Imóveis. Quórum de -20 (vinte) condôminos, conforme assinaturas no Livro de Presença, foram iniciados os trabalhos com a leitura do Edital de Convocação na íntegra, pela Sra. Presidente que, em seguida, colocou em pauta os itens: **Item I)** A Assembleia dispensou a leitura da ata da Assembleia anterior, dando o referido documento como aprovado por unanimidade. **Item II)** O Sr. Síndico fez breve explanação referente a atual administração e informou sobre a contratação da Administradora para auxiliar na administração das áreas contábil e de pessoal. Em seguida esclareceu que, diante das dificuldades no relacionamento com o Banco Bradesco, que vinham desde 2019, quando a instituição passou a exigir do Condomínio a apresentação de Convenção registrada em cartório, e da iminência de o Condomínio ficar impedido de movimentar seus recursos financeiros, a administração se viu obrigada a encerrar a conta bancária com o Bradesco. Com isso, o Fundo de Reserva foi transferido para o Banco Condoconta (<https://condoconta.com.br>), banco digital exclusivamente voltado a condomínios no Brasil. A instituição trabalha com a plataforma do FitBank (código 450). A conta digital tem um fundo de investimento cujo saldo em 31 de dezembro de 2023 somava R\$ 443.875,13 (quatrocentos e quarenta e três mil e oitocentos e setenta e cinco reais e treze centavos). Esclareceu que o controle desta conta é exclusivo do Condomínio, não havendo ingerência da Cinocred. Ressaltou que os condôminos que quiserem acompanhar os demonstrativos financeiros podem baixar o APP do Banco e acompanhar toda movimentação. Em ato contínuo, informou que qualquer condômino poderá através do portal (www.cinocred.com.br), com login e senha que consta no boleto, verificar informações atuais do Condomínio. Em seguida ressaltou que recuperou créditos referentes à inadimplência até março de 2023, sendo os valores depositados no Fundo de Reserva no Banco Condoconta, e ajuizou 01 (uma) unidade, pois não conseguiu acordo. Ainda com a palavra, o Sr. Síndico relatou as melhorias realizadas: pintura dos corredores; intervenção para troca de trechos da tubulação de água da coluna 04; manutenção dos elevadores; recuperação da caixa de água e cisterna; melhoria da iluminação do jardim, varanda e corredores; contratação de plano auxílio saúde para os funcionários, conforme determinação da Convenção Coletiva;

programas obrigatórios; obras complementares ao projeto loft 104, apartamento de propriedade do Condomínio, o que impediu a sua destinação a aluguel no exercício de 2023, e que após a reforma o apartamento será destinado para aluguel. Finalizando, esclareceu que a condenação do Estado do Rio a indenizar o Condomínio Muirapiranga pela desapropriação de parte do terreno ao lado para uso do Metrô gerou o precatório nº 2022.01824-3. Ele entrou no orçamento para pagamento em 2023. Mas neste exercício, o Estado começou a pagar os primeiros títulos de 2020. O valor histórico da indenização é de 2.840.965,19 (dois milhões oitocentos e quarenta mil novecentos e sessenta e cinco reais e dezanove centavos). Com referência às contas, as mesmas foram aprovadas por unanimidade até dezembro de 2023, uma vez que já haviam sido referendadas pelo Conselho Consultivo, até porque a Cinocred Imóveis disponibiliza regularmente os demonstrativos de receitas e despesas para que todos os condôminos tenham a oportunidade de acompanhar as contas. **Item III)** Foi apresentada uma planilha contendo a previsão orçamentária elaborada pela Cinocred, propondo reajuste de 11,76% (onze vírgula setenta e seis por cento) sobre o valor da cota condominial. A Sra. Neide (605) informou que não concorda com o reajuste e sugere a redução do quadro de funcionários. A Sra. Maria Ester (1001) sugere redução do quadro de funcionários. A Sra. Lucia (1101) ressaltou que o Condomínio sempre é reajustado em torno de 4% (quatro por cento). O Sr. Ricardo (508) informou que o Condomínio elaborou a previsão orçamentária, sugerindo reajuste de 8% (oito por cento). O Sr. Sergio (903) sugeriu reajuste de 5% (cinco por cento) e em junho rever este item. Após breve debate, posto em votação, foi aprovada por unanimidade o reajuste proposto pelo Sr. Sergio, a vigorar partir de fevereiro de 2024, ficando da seguinte forma: apartamento 101 – de R\$ 790,00 para R\$ 829,50; apartamento 102 – de R\$ 616,00 para R\$ 646,80; apartamentos 103, 105, 106 e 107 – de R\$ 623,00 para R\$ 654,15; apartamentos 202, 203, 204, 205, 206, 207, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 502, 503, 504, 505, 506, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 802, 805, 806, 807, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107 – de R\$ 855,00 para R\$ 897,75; apartamentos 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001 – de R\$ 977,00 para R\$ 1.025,85; apartamentos 208, 308, 408, 608, 708, 808, 908, 1008, 1108 – de R\$ 910,00 para R\$ 955,50; apartamentos 507 e 508 – de 882,00 para R\$ 926,10; apartamento 803/804 – de R\$ 1.710,00 para R\$ 1.795,50; apartamento 1101/1102 – de R\$ 1.832,00 para R\$ 1.923,60; apartamento 1201 e 1202 – de R\$ 915,00 para R\$ 960,75; apartamentos 1203, 1204, 1205, 1206, 1207 – de R\$ 795,00 para R\$ 834,75; apartamentos 108, 1208 – de R\$ 858,00 para R\$ 900,90. Foi sugerido e aprovado por unanimidade uma comissão para acompanhar as receitas e despesas, ficando composta pelos seguintes membros: Sra. Neide (605), Sra. Maria Ester (1002) e Sr. Sergio Araujo (903). **Item IV)** O Sr. Sergio (903) sugeriu que a assembleia seja realizada dia de semana à noite. A Sra. Neide (605) solicitou maior atenção na limpeza e se voluntariou em organizar a limpeza do prédio. A Sra. Celia (202) reclamou de animais fazendo necessidades fisiológicas nos elevadores e jardim. A Sra. Gabriela (701) sugeriu colocação de placa solar. O Sr. Ricardo (508) esclareceu que também há a necessidade de colocar cabos para sustentar as placas, informando ainda que o investimento não justificaria, tendo em vista que a conta mensal de energia é em torno de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). A Sra. Valeria (807) solicitou colocação de ventilador de parede e corrimão no salão de festa e que a mesa de ping-pong fosse recolocada desde que esteja em bom estado de conservação; ainda com a palavra, informou que não concorda com a moradia do funcionário Divanilson Kzan. O Sr. Ricardo informou que a moradia do Funcionário é

importante, pois sempre que necessário o mesmo ajuda os moradores na madrugada. O Sr. Luiz Carlos (1005) questionou o barulho ocasionado pelos eventos realizados no salão de festa, sugerindo colocação de 03 (três) portas para vedar o som. O Sr. Ricardo (508) informou que não é possível vedar as saídas, pois não é permitido pelo Corpo de Bombeiros. O Sr. Luiz Carlos (1005) solicita então estudar um sistema de rebatimento de som, esclarecendo que gravando decímetro já vale para comprovar que o barulho está acima dos decibéis permitido. A Sra. Maria Ester (1001) questionou qual é a função e por que o funcionário Divanilson Kzan não trabalha sábado e quando precisa falar com o mesmo nunca consegue. O Sr. Síndico informou que a função do funcionário Divanilson Kzan é de gerenciamento administrativo e de pessoal, acompanhamento de serviços e obras, além também da execução de execução de serviços na parte elétrica, instalação e manutenção de câmeras. Esclareceu ainda o Sr. Síndico que o contrato de trabalho do mesmo é de segunda a sexta-feira. A Sra. Mariza (505) solicitou que os condôminos tenham acesso ao Funcionário Divanilson Kzan. A Sra. Ester (1001) reclamou que o prédio não é limpo de forma correta. A Sra. Neide (605) solicitou melhor qualidade de serviço por parte dos funcionários. A Sra. Gabriela (701) sugeriu instalação de tag para entrar no prédio e melhorias no jardim. Nada mais havendo a ser tratado, eu Monique Mayllard Valença, secretária desta Assembleia, lavro a presente Ata que vai por mim e pela presidente, Sra. Cintia Barbosa da Silva, assinada, para que se tornem públicos e legais os assuntos tratados e deliberados.


Presidente


Secretária