

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 21 DE MAIO DE 2013

Aos vinte e um dias do mês de maio de 2013, às vinte horas e trinta minutos, em segunda convocação, instalou-se a Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio do Edifício Muirapiranga, regularmente convocada por edital, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia: 1. Eleição do presidente e do secretário da Assembleia; 2. Leitura e aprovação da ata da Assembleia anterior; 3. Análise e votação do projeto de nova Convenção do Condomínio; 4. Análise e votação de emendas ao projeto de nova Convenção do Condomínio; 5. Análise e votação dos destaques apresentados ao projeto de nova Convenção do Condomínio; 6. Votação da redação final da nova Convenção do Condomínio; 7. Análise de proposta do novo Regulamento Interno do Edifício; 8. Análise do primeiro quadrimestre de 2013 e atualização do Plano de Ação 2013; e 9. Assuntos Gerais.

Foram eleitos para compor a mesa o Sr. Sandoval Amui, do apt. 204, e a Sra. Monica Lima, do apt. 1104, como Presidente e Secretária, respectivamente. Uma vez dispensada pela plenária a leitura da ata da assembleia anterior, realizada em 14 de março de 2013, o Presidente da Assembleia, Sr. Sandoval Amui, do apt. 204, passa a palavra à Sra. Relatora do projeto de Convenção, Sra. Angela Tygel, do apt. 1107, que iniciou a leitura do projeto original e das emendas apresentadas.

Para a Cláusula Nona, o Sr. Efreim Kik, do apt. 706, propôs a retirada, no inciso I, da expressão "pessoa de comprovada idoneidade" e o Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, propôs a retirada, no inciso VII, da qualificação "animal doméstico de grande porte, tais como". Ambas as emendas foram aprovadas.

Manteve-se a redação original da Cláusula Décima Nona, parágrafo primeiro, que garante que, nas Assembleias Gerais, cada mandatário poderá exercer a representação de até duas unidades residenciais, objeto de emenda supressiva apresentada pelo Sr. Marcelo Farias, do apt. 401.

A Cláusula Vigésima recebeu duas emendas do Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, ambas aprovadas por unanimidade. Assim, o "caput" e o parágrafo terceiro ficaram com a seguinte redação: "as Assembleias Gerais do Condomínio deverão ser convocadas por meio de edital firmado pelo Síndico e distribuído a todos os coproprietários ou publicado em órgão de imprensa de circulação nacional, ou a pedido de qualquer coproprietário, observada a antecedência mínima de quinze dias" e "o coproprietário não residente no Edifício será convocado para Assembleia Geral por meio de correspondência registrada ou correio eletrônico".

O Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, propôs, também, a inclusão de novo dispositivo, entre os deveres do coproprietário, na Cláusula Nona, com o seguinte texto: "manter atualizados seus dados cadastrais perante a Administração do Condomínio, com a indicação de endereço para recebimento de correspondência"

Para a Cláusula Vigésima Segunda, foi aprovada emenda do Sr. Efreim Kik, do apt. 706, que exclui a expressão "salvo por expressa deliberação da Assembleia Geral, que assim poderá decidir, em caráter excepcional, na abertura dos trabalhos".

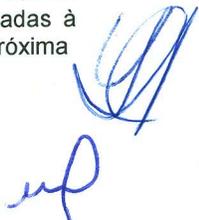
Por unanimidade, foi aprovada emenda à Cláusula Vigésima Sétima, de autoria do Sr. Efreim Kik, do apt. 706, que dispõe que o voto de duas terças partes das frações ideais do terreno comporá o quórum especial mínimo exigido para decisões que se refiram a alteração da Escritura de Convenção, obras em partes de propriedade comum, salvo as obras de caráter reparatório ou as que tenham sido aprovadas em orçamento anual por Assembleia Geral Ordinária, obras volutuárias e cessão de uso, temporária ou definitiva, de parte de propriedade comum.

Foi aprovada a proposta de emenda ao inciso II, da Cláusula Vigésima Sétima, de autoria do Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, que trata de obras em partes de propriedade comum, com o seguinte texto: "obras em partes de propriedade comum, salvo as obras de caráter reparatório ou as que tenham sido aprovadas em orçamento anual por Assembleia Geral Ordinária".

Na Cláusula Trigésima Segunda, inciso III, proposta do Sr. Efreim Kik, do apt. 706, fixa a obrigatoriedade de consulta ao Conselho Fiscal no caso de contratação ou aquisição de serviços superiores ao valor de 40 salários. Após debates, foi aprovado o valor de 20 salários mínimos de referência nacional, mantendo-se a exceção para casos emergenciais, com o seguinte texto: "examinar, previamente, os contratos a serem firmados pela Administração do Condomínio, encaminhando-os, mediante parecer, à aprovação de Assembleia Geral, nos casos em que os compromissos financeiros previstos impliquem em cronograma de desembolso que ultrapasse o período de mandato do Síndico ou cujo valor global ultrapasse vinte salários mínimos nacionais".

Lembrando casos anteriores, a Sra. Relatora sugeriu a inclusão de dispositivo que condicione a demissão sem justa causa de empregados à aprovação do Conselho Fiscal, ficando aprovada a seguinte redação para o parágrafo único da Cláusula Trigésima Terceira: 'O Porteiro e demais empregados contratados pela Administração do Condomínio poderão ser demitidos pelo Síndico, ouvido o Conselho Fiscal nos casos de desligamento sem justa causa, ou pela maioria simples dos coproprietários, que assim decidirão em Assembleia Geral'.

A Cláusula Trigésima Quinta, que trata da utilização da garagem, recebeu propostas de emenda do Sr. Ricardo Mello, do apt. 507, e da Sra. Maria Carlota Pedrosa Cunha, do apt. 208. As várias questões relacionadas à garagem demonstraram a necessidade de um regulamento próprio para o assunto, a ser discutido na próxima



Assembleia. Para a cláusula foi aprovada a seguinte redação: "a garagem do Edifício constitui parte inalienável e de propriedade comum a todos os coproprietários e, como tal, o direito de ocupação de vaga para guarda de automóveis caberá, exclusivamente, ao coproprietário, seu cônjuge, companheiro ou parente em primeiro grau, desde que residente e domiciliado no Edifício, observados os critérios definidos em regulamento próprio aprovado na forma prevista na Cláusula Vigésima Sétima".

Os Srs. Luiz Carlos Rotberg, do apt. 1005, e Efreim Kik, do apt. 706, sugeriram incluir autorização para ingresso de veículo substituto, no prazo de até 30 dias. A Sra. Relatora sugere deixar essa discussão para o Regulamento da Garagem, já que a cláusula se refere à entrada na garagem de carros estranhos ao Condomínio somente para embarque e desembarque.

Na Cláusula Trigésima Oitava, o Sr. Efreim Kik, do apt. 706, propôs emendas para exclusão da expressão "salvo por expressa deliberação em contrário da Assembleia Geral, nos termos previstos na Cláusula Vigésima Segunda", no inciso II, e sugeriu nova redação para o parágrafo único, com o seguinte texto: "o valor da multa estará limitado a até três vezes o total atribuído à contribuição mensal do coproprietário, conforme a gravidade das faltas e a reincidência, e ficará indissolavelmente vinculado à cota condominial do mês subsequente ao de sua aplicação". As emendas obtiveram unânime aprovação da plenária.

Para o inciso I da mesma Cláusula, foi aprovada emenda do Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, com o seguinte texto: "aplicar multa a coproprietário que, por si, por seu locatário ou por morador de sua unidade residencial, vier a transgredir norma fixada na Escritura de Convenção do Condomínio e demais dispositivos complementares, sem prejuízo da devida reparação pelo dano causado, no que couber, garantido o direito de recurso à Assembleia Geral imediatamente subsequente".

Em debate a localização do livro de reclamações na portaria, objeto de propostas dos Srs. Marcelo Farias, do apt. 401, Efreim Kik, do apt. 706, e Sandoval Amui, do apt. 206, ficou estabelecido que tal livro ficará permanentemente na portaria do Edifício. Assim, a alteração da Cláusula Quadragésima Primeira, sugerida pelo Sr. Efreim Kik, do apt. 706, ganha a seguinte redação: "ocorrências, sugestões e reclamações referentes ao Edifício serão registradas em livro próprio, autenticado pelo Síndico e posto à permanente disposição dos coproprietários e demais moradores, na Portaria do Edifício". A Sra. Relatora propôs que detalhes sobre o assunto constem no Regulamento Interno.

Depois do intervalo da sessão, o Sr. Presidente retoma o debate sobre a manutenção da redação original sobre a lista cronológica para ocupação das vagas da garagem. Foi aprovada emenda da Sra. Maria Carlota Pedrosa Cunha, do apt. 208, com a ressalva de que regulamento específico tratará de todos os assuntos referentes a garagem. O Sr. Síndico explicou que, no regulamento anterior, não estava fixado o número de vagas de veículos na garagem, mas este ano, por sua solicitação, a Assembleia definiu para 2013 o limite máximo de 19 automóveis, o que poderá ser revisto anualmente por futuras assembleias.

Após debate sobre proposta do Conselheiro Fiscal Luiz Carlos Rotberg, do apt. 1005, que pleiteia que Convenção e Regulamentos tenham o mesmo peso, a Sra. Relatora lembrou que regulamentos são parte assessoria à Convenção e que qualquer regulamento precisará ser compatível com a Convenção. A Sra. Relatora contestou, ainda, a proposta de que a aprovação da Convenção e dos regulamentos deva ser simultânea com o argumento de que, desta forma, a aprovação da nova Convenção ficará em suspenso e demorará a ser finalizada.

A Sra. Relatora voltou aos destaques propostos pelo Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, no que tange a evitar modificações físicas de caráter permanente nas áreas comuns. Por consenso, manteve-se o texto original do parágrafo segundo da Cláusula Segunda.

Em debate a Cláusula Trigésima Terceira, a Sra. Zilma Teixeira, do apt. 1208, reclamou que os porteiros não ajudam os moradores a levar as sacolas até o elevador. O Sr. Presidente e a Sra. Relatora do projeto lembram que esta não é uma função do porteiro, que não deve ter atividades para atendimento em caráter pessoal e que poderiam recorrer ao sindicato da categoria, alegando desvio de função. Ficou definido que reclamações sobre comportamento dos porteiros, excluindo questões pessoais, devem ser registradas no livro próprio e o Sr. Presidente sublinhou que este tema não é assunto para convenção.

Em resposta à Sra. Mônica Lima, do apt. 1104, que questionou a permissão para uso da unidade residencial em trabalhos no sistema "home-office", o Sr. Presidente esclareceu que a lei permite essa utilização, desde que o não seja para instalar uma empresa cujo funcionamento requeira entrada e saída de pessoas estranhas ao prédio.

Finalizados os debates, o Sr. Presidente declarou aprovada a nova Convenção do Condomínio, cuja redação final segue no anexo, como parte integrante desta ata.

Em seguida, o Sr. Síndico fez uma rápida exposição da evolução do Plano de Ação 2013 no primeiro quadrimestre e anunciou a conclusão das obras nos prismas de ventilação e da reforma do elevador social 4 e a encomenda, às indústrias e seus distribuidores, dos principais materiais necessários à execução das etapas 1, 2 e 4 do Programa de Harmonização das Fachadas. Anunciou, ainda, que as propostas de Regulamento Interno e de Regulamento da Garagem estarão disponíveis no sítio www.muirapiranga.net, com prazo para emendas até 30 de junho de 2013.

Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia Geral, às vinte e três horas e vinte e cinco minutos, da qual lavrei a presente ata, que vai assinada pelo Sr. Presidente, Sandoval Amui, e por mim, Monica Lima, como Secretária.

