

Ata da Assembléia Geral Ordinária do Condomínio do Edifício Muirapiranga, situado à Rua Paissandu, número 156, no bairro do Flamengo, na cidade do Rio de Janeiro – RJ, realizada em 11 de janeiro de 2007.

Aos onze dias do mês de janeiro de dois mil e sete, reuniram-se, às vinte e uma horas, em segunda convocação, na garagem do Edifício Muirapiranga, os condôminos que assinaram a folha de número 47/47v do livro de presença, na seguinte ordem: apartamentos 607, 1101, 1102, 806, 1107, 202, 902, 204, 908, 1004, 203, 706, 803, 804, 904, 907, 504, 506, 402, 1201, 1202, 101, 205, 305, 507, 1008, 1007, 906, 1203, 608, 903, 704, 1108, 505, 308, 1205, 901, 106, 208, 407, 1005 e 107. Estes condôminos atenderam à convocação do Edital para este fim, com a seguinte ordem do dia: 1) eleição do Presidente e escolha, por este do Secretário da Assembléia, 2) leitura do Edital de Convocação, 3) leitura e aprovação da Ata da Assembléia anterior, 4) prestação de contas de 2006, 5) eleição do Síndico e do Conselho Consultivo para o período 2007/2008, 6) valor da cota condominial para o ano de 2007, 7) valor das multas a serem aplicadas nesse exercício, e 8) assuntos gerais. Assim, em cumprimento à ordem do dia foram eleitos para Presidente e para Secretário os srs. Paulo Ávila (apto 704) e Paulo Martinis (apto 803), respectivamente. Em seguida, o Presidente leu o Edital de Convocação para os presentes. Quanto ao item 3 do Edital, os presentes dispensaram a leitura da Ata da Assembléia anterior, que, assim foi aprovada por unanimidade. Quanto ao item 4 do edital, o Sr. Síndico colocou à disposição dos presentes, para verificação, as contas do exercício de 2006, que foram aprovadas por unanimidade. Quanto ao item 5, o Presidente perguntou aos presentes se havia candidatos ao cargo de síndico para o período de 2007/2008., e não havendo outro além do atual síndico, os presentes reelegeram o Sr. Mário Magalhães da Silva Junior (apto 607), por unanimidade, para o mandato do período de 2007/2008. O Presidente perguntou então aos presentes quem eram os candidatos para compor o Conselho Consultivo, e sugeriu que se mantivesse a formação do período anterior, o que foi aprovado por unanimidade. O Senhor Síndico informou então que a Sra. Celeste (apto 1007), membro do Conselho Consultivo nos dois períodos anteriores, solicitou sua saída do Conselho por falta de tempo para se dedicar devidamente a esta atividade e sugeriu sua substituição pelo Sr. Paulo Martinis (apto 803), que já compunha a suplência do Conselho no período anterior, com o que todos concordaram, assim como a manutenção da Sr^a Lara Porto (1108) na primeira suplência e a eleição, como novos suplentes, dos senhores Sandoval (apto 204) e Torsten (apto 908), o que se deu com a aprovação de todos. O Senhor Síndico solicitou ainda que ficasse registrada em ata a inestimável ajuda que o Sr. Ricardo Pires de Mello (apto 508), membro do Conselho Consultivo, vinha prestando à administração do condomínio. Ficou assim composto o Conselho Consultivo para o período de 2007/2008: Ricardo Pires de Mello (apto 503), Luiz Carlos Rotberg (apto 1005) e Paulo Martinis (apto 803), e na qualidade de suplentes, Lara Porto (1108), Sandoval (apto 204) e Torsten (apto 908). No item 6 do Edital, o Sr. Paulo Martinis (apto 803) apresentou a análise dos custos do Condomínio e da variação dos indicadores de preços nos últimos 12 meses, que apresentaram variação média de 3,3%, observando que, na composição destes indicadores, vários itens tiveram deflação, mas os itens que pesam no orçamento do condomínio, como as contas de consumo (água e luz), mão de obra e despesas com empregados tiveram variação acima da média daqueles indicadores. Sugeriu, por fim, o percentual de 8% (oito por cento) para reajuste das cotas condominiais e taxa de utilização da garagem, justificando que, com tal aumento, será recomposta a capacidade da Administração em fazer frente a despesas que surgirão à frente, como o reajuste salarial dos empregados, ao mesmo tempo em que serão mantidos os níveis de investimento em melhoramentos do Edifício, como exemplo, o aumento dos controles de segurança. O Senhor Síndico encampa a sugestão de que o aumento deverá ficar em 8% (oito por cento), retroativo ao mês de janeiro de 2007, o que fica aprovado por unanimidade, extensivo ao valor das taxas de utilização da garagem. Foi aprovado por unanimidade o arredondamento das cotas condominiais. O Senhor Síndico propôs que os valores das multas permanecessem de meio salário mínimo estadual para a primeira multa e um salário mínimo estadual para as demais, o que foi aprovado por unanimidade. O Sr. Carlos (apto 1005) ressalva que a administração do Condomínio sempre buscou soluções negociadas, sendo sempre a multa a última opção. O Senhor Síndico disse acreditar que a Administração tinha sido muito complacente e cita o caso da ex-moradora do apto 105, que ameaçava e insultava as crianças durante anos e que, por fim, está processando outro morador alegando fatos que nunca ocorreram, em clara denúncia caluniosa. Em Assuntos Gerais foram discutidos os seguintes temas:

1) Segurança: Os presentes demonstraram muita preocupação com os recentes acontecimentos, em que uma das unidades foi furtada por elemento que invadiu o prédio. O informou que o sistema de câmeras flagrou o criminoso dentro do prédio e o Sr. Paulo Martinis (apto 803) informou que vistoriou os muros e cercas do prédio, identificando que sua entrada se deu pelo muro lateral que faz divisa com o terreno, perto da árvore da espécie mangueira. Por sugestão de um dos presentes, decidiu-se, por unanimidade, que o portão social da rua que se encontra do lado esquerdo de quem sai do prédio ficará trancado com cadeado, isto é terá sua utilização vedada, devido a sua proximidade com o terreno vizinho que facilita a ação de ladrões que podem render um morador sem que o porteiro consiga perceber a ação. Foi debatida a instalação de proteção de arame farpado, chamada "concertina", na extensão do muro lateral até os fundos do prédio e a instalação de cerca eletrificada. O Senhor Síndico propôs que se avaliasse a instalação de mais quatro câmeras para controle de toda a extensão do muro lateral. O assunto foi posto em votação, restando aprovadas, por maioria, a instalação da concertina, da cerca eletrificada e de mais quatro câmeras. A proposta de instalação somente da concertina e mais as quatro câmeras recebeu sete votos.

2) Garagem: - 1. A Sra. Fernanda (apto 208) expôs aos presentes que seu marido, Sr Wagner, foi impedido de entrar com seu veículo na garagem, mesmo já fazendo uso da vaga. Informou que a polícia foi chamada para que se lavrasse o boletim de ocorrência do fato. O acontecimento se deu após a entrada de seu cunhado, Sr. Antonio, que se apresentara como irmão do mesmo Sr. Wagner, o qual havia deixado o carro na garagem. A Sra. Fernanda disse acreditar que tenha faltado diálogo e que a unidade deveria ter sido multada e não privada da utilização da garagem. Informou, também, que o porteiro se negou a receber o pagamento da cota condominial, o que a fez depositar diretamente no banco. O Senhor Síndico informou que a decisão da proibição da entrada foi feita porque o Sr. Antonio, que na ocasião se apresentou como irmão do Sr. Wagner, informou que ele era o verdadeiro proprietário do apartamento. O Senhor Síndico informa também que alertou o Sr. Antonio de que essa informação iria impedir a entrada do Sr. Wagner com o carro na garagem, já que a convenção do Condomínio só permite a permanência de veículo de proprietário morador e, já que o Sr. Wagner não seria o proprietário, sua entrada ficaria proibida a partir daquele momento, face ao que o Sr. Antonio não se manifestou, continuando com o carro na garagem, apesar de reiteradas solicitações do porteiro e do Senhor Síndico, estando a Sr^a Fernanda ciente de tudo o que acontecia, pois, conforme ela mesma afirmou, estava no carro do Sr. Antonio e presenciou também sua negativa em retirar o carro da garagem. O Senhor Síndico disse, ainda, ter sido informado pelo Sr. Wagner, morador do apto. 208, que aquela unidade está em inventário e seria uma herança do Sr. Antonio, mas que seria transferida para o Sr. Wagner, e que, pelas normas do Condomínio, somente o proprietário morador poderia dispor da vaga. Informou, também, que a Administração flexibilizou a concessão da vaga, uma vez que o apartamento está em inventário, permitindo que a Sra. Fernanda, proprietária do veículo, utilizasse a vaga. O Sr. Carlos (1005) informou que sempre foi possível que todos os moradores entrassem na garagem com veículos, por tempo determinado, para carga e descarga. O Sr. Ricardo Pires de Mello informou que, pelas normas do Condomínio, a unidade não terá direito à vaga até que seja declarado, pelo cartório onde tramita o inventário, quem é o inventariante e, se for o caso, quem é o herdeiro designado no formal de partilha, pois, no momento, não há um proprietário definido para aquela unidade. A Sra. Fernanda (apto 208) informou então que, apesar de estar em inventário, o Sr. Wagner será o herdeiro do imóvel. Por sugestão do Sr. Carlos (apto 1005), o Sr. Wagner (apto 208) deverá apresentar a documentação que comprove que o imóvel será de sua propriedade, como herdeiro designado nos autos do inventário, e que esta documentação será rapidamente analisada pelo Conselho Consultivo. A Sra. Ângela (apto 1007) perguntou se a vaga na garagem, considerada como sendo vinculada ao proprietário e não à unidade, passará diretamente para o herdeiro do proprietário que vier a falecer, uma vez que há mudança de titularidade do imóvel. O Conselho Consultivo ficou de analisar a questão, que deverá ser apresentada por escrito.-2. A Sra. Rita (apto 203) informou aos presentes, ressaltando que não deseja vaga e nem pretende adquirir veículo, que na escritura de seu imóvel consta uma vaga na garagem. O Sr. Ricardo Pires de Mello (apto 508) informou que examinou a documentação do apto. 203 desde a escritura original lavrada em junho de 1948 e concluiu que houve um erro no aditamento da escritura, quando, equivocadamente, foi incluída uma vaga na garagem, quando, na verdade, o que seria de direito era uma fração ideal na garagem, o que pode ser facilmente corrigido pelo próprio cartório do 9ºOfício do Registro de Imóveis. A Sra. Rita informou ainda que está preocupada com os desdobramentos que este registro possa a vir ter em caso de venda do imóvel, no que foi

informada de que a correção do averbamento resolverá a questão. -3. O Sr. Carlos (apto 1005) solicitou ao Presidente da mesa a leitura de correspondência afixada no livro de ocorrências pelo apto 108, cuja leitura foi feita pelo Presidente da mesa e resumida para os presentes, que sugere que o Síndico e os Conselheiros, por ocuparem estes cargos, teriam benefícios no acesso à vaga na garagem, o que foi contestado pelo Síndico, pelo Conselho Consultivo, e demais presentes que utilizam ou já utilizaram a garagem, mas que a sugestão seria considerada na reforma da Convenção.

3) Convenção do Condomínio: O Sr. Ricardo Pires de Mello (apto 508) sugere que se faça Assembléia específica para tratar da atualização da Convenção do Condomínio, que é de 1948 está desatualizada e em desacordo frente às mudanças do novo Código Civil, sugestão aceita por todos, ficando o Senhor Síndico responsável por agendar a Assembléia para abril ou maio deste ano, informando, também, que está pronta a minuta de Convenção feita pelo Sr. Ricardo Pires de Mello (apto 503), a qual já foi submetida a todos os moradores em 2002 e será novamente distribuída a todos, para novos comentários e sugestões.

4) Obra do PC de Luz: A Comissão de Obras do PC de Luz, presidida pelo Sr. Sandoval (apto 204) e tendo como membros os srs. Torsten (apto 908) e Paulo Martinis (apto 803), fez um breve relato das dificuldades que acarretaram o atraso em mais de 120 dias da conclusão da obra, todas ligadas à administração da empresa Eletran, contratada para o serviço. Informaram que ficarão à disposição dos moradores, juntamente com o livro de ocorrências, os relatórios da Comissão de Obras. O Senhor Síndico apresentou sugestão de piso para ser colocado no subsolo e no primeiro andar, em substituição ao original comprometido pelas obras, cujo modelo foi aprovado por todos. O Sr Carlos (apto 1005) agradeceu, em nome de todos, à colaboração e boa vontade da Sra Ana (apto 106) que permitiu que as obras do PC ocorressem dentro de seu imóvel. O Sr. Torsten (apto 908) fez uma ressalva técnica, informando que na obra do PC foram adotadas cores diferentes para as várias fases, neutro e terra, e que estas cores facilitam a manutenção e a segurança das instalações. Informou que fará um texto de aconselhamento técnico para que os moradores interessados em reformar a parte elétrica de seus imóveis possam adotar a padronização do prédio, e que deixará à disposição de todos no quadro de avisos. Por fim, ressaltou a importância da segurança - de nada valerá nos precavermos de acidentes no PC se as unidades não fizerem o mesmo.

5) Piso do Jardim: O Senhor Síndico informou que o piso de pedras portuguesas do jardim já está bastante deteriorado, e sua manutenção é difícil e cara. Sugere a troca por outro tipo de piso, que não foi acatada, e foi decidido pelos presentes que o Síndico e o Conselho deverão procurar orçamentos para recompor o piso em questão, mantendo as pedras portuguesas.

Nada mais havendo a tratar, às vinte e três horas e seis minutos foi declarada encerrada a Assembléia e lavrada a presente Ata, que vai assinada por mim, Paulo Martinis (apto 803), como Secretário e pelo Sr. Paulo (apto 704), como Presidente.