

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
DO CONDOMÍNIO MUIRAPIRANGA  
REALIZADA NO DIA 05.10.2007.**

Aos cinco dias do mês de outubro de 2007, nos termos do Edital de Convocação, às 21:00 horas, em segunda convocação, na garagem do Edifício Muirapiranga, com a presença dos condôminos que assinaram o Livro de Presenças, teve lugar a Assembléia Geral Extraordinária, para deliberar sobre os assuntos abaixo descritos, nos termos do citado Edital de Convocação:

- 1º) Eleição do presidente e escolha por este do secretário da assembléia;
- 2º) Leitura do Edital de Convocação;
- 3º) Leitura e, se for o caso, aprovação da Ata da Assembléia anterior;
- 4º) Áreas comuns do condomínio;
- 5º) Substituição das venezianas existentes por toldos;
- 6º) Assuntos gerais.

Estavam presentes e assinaram o Livro de Presenças os condôminos das seguintes unidades (pela ordem de assinatura):

“607, 108, 201, 806, 1004, 1208, 1108, 1007, 908, 1107, 208, 904, 708, 805, 308, 302, 606, 1203, 1201, 1202, 1101, 1102, 907, 504, 406, 305, 106, 205, 105, 103, 1205, 301, 704, 602, 501, 506, 402, 803, 804, 401, 204, 507, 508, 1008, 505, 1204, 304, 603, 1207, 407, 902, 706, 906, 101 e 1005”.

#### **Início dos Trabalhos**

O Sr. Paulo Ávila (Aptº 704) foi eleito presidente da mesa diretora dos trabalhos e o Sr. Sandoval Amui (Aptº 204) escolhido para secretariar a sessão. Iniciando os trabalhos do dia, houve a leitura do Edital de Convocação.

#### **Ata da Assembléia Anterior**

Os presentes foram consultados se haveria necessidade de leitura da Ata da Assembléia anterior, de conhecimento de todos os condôminos. Com exceção do condômino do Aptº 108, os demais presentes dispensaram a leitura da citada Ata, considerando-a correta e aprovada. O condômino do Aptº 108, usando da palavra, solicitou três (03) retificações na Ata, a seguir apresentadas e discutidas:

- 1ª) que ao contrário do registro na Ata, duas (02) e não apenas uma (01) unidades haviam sido alvo de furtos;
- 2ª) esclareceu que a cerca elétrica instalada na lateral e nos fundos do muro divisório do Edifício está incompleta na parte dos fundos, prejudicando a segurança das unidades, uma vez que a parte incompleta da cerca elétrica poderia permitir o acesso de estranhos e indesejados; concluiu, solicitando que a citada cerca elétrica fosse completada;
- 3ª) declarou que, na sessão da Assembléia anterior em que esteve ausente (e para a qual não outorgou delegação de poderes a ninguém), um conselheiro (cujo nome não citou) havia apresentado de maneira distorcida uma idéia que era dele, relativa ao uso das garagens do Edifício. Esclareceu que sua idéia consistia em atrair mais condôminos para as sessões da Assembléia mediante a proposição de que as vagas de garagem fossem de uso rotativo, com sorteio a cada ano ou a cada biênio, uma vez que vinte e dois (22) moradores aguardavam na fila de espera por vagas, praticamente sem esperanças de chegar a ter uma. Completou que, diferentemente do registro em Ata (de

que ele insinuara haver privilégio para Síndico e Conselheiros, sendo que alguns deles ocuparam tais funções apenas para contar com o uso de garagem), sua idéia original incluía dar preferência àqueles que por ventura exercessem as funções de Síndico e Conselheiros, como reconhecimento de suas contribuições e responsabilidade no interesse de todos os condôminos.

As palavras assim proferidas geraram certo tumulto nos trabalhos e discussão paralela, sendo que o Conselheiro Carlos Rotberg (Aptº 1005) contestou as declarações antes apresentadas, sendo interrompido pelo condômino do Apto 108, alegando que a folha nº 51, entre outras, do Livro de Registro de Ocorrências, que estava em seu poder, havia sido retirada. O Citado Conselheiro retomou a palavra manifestando-se contra a retificação da Ata, no que foi seguido por outros presentes, e o Sr. Geraldo (Aptº 904) esclareceu que a Ata, independentemente do mérito do assunto tratado, refletia fielmente o que fora apresentado e discutido na sessão anterior, não podendo ser retificada por condômino que dela não participara. O Secretário da sessão interveio, esclarecendo que as declarações que o condômino do Apto 108 acabara de fazer seriam devidamente registradas na Ata da sessão em curso, pondo fim à discussão sobre retificação de Ata.

### **Áreas Comuns do Condomínio**

O Sr. Síndico fez breve relato sobre o tema, esclarecendo que o condômino do Aptº 108 estava usando indevidamente a área comum, à qual tinha acesso por sua unidade, e razão pela qual sofrera a aplicação de multas previstas na convenção e nas decisões da Assembléia., em decorrência de não ter atendido as notificações para desocupar a área e sanar a irregularidade. Esclareceu ainda que o condômino em referência recorreu à Justiça, inclusive reclamando do Condomínio perdas e danos no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

O condômino do Aptº 108, mais uma vez interrompendo o Síndico, esclareceu que a sua atitude foi conseqüência de não terem sido tomadas providências por parte do Condomínio quanto à remessa de objetos na área comum em discussão, como pedras e outras coisas. Solicitou a colocação de câmara de TV para identificar os transgressores que praticavam tais atos. Perguntado se sabia quem atirava coisas, respondeu que, por não ter provas, declinava de fazê-lo, sendo a necessidade de provas a justificativa para a instalação de câmeras de TV.

O Sr. Síndico, reiteradas vezes, perguntou ao citado condômino se ele se sentia proprietário da área comum em pauta. Sem dar resposta direta à pergunta, o condômino apenas mostrava a Convenção de Condomínio, alegando que lá estava escrito, sempre se esquivando da pergunta. Chegou a mencionar os parágrafos 1º e 2º da cláusula primeira. Diante da falta de resposta do condômino, o Sr. Síndico afirmou categoricamente que a área comum é de todos, não dele, e que a questão de remessa de objetos na área é outro assunto, que tem de ser tratado da maneira adequada, não dando a ele o direito de se apropriar de área comum do Edifício.

O Sr. Síndico colocou em votação a proposta de que o condômino do Aptº 108 desocupasse a área comum no prazo de sete (7) dias, contados da próxima segunda feira, dia 08 de outubro, assegurando-lhe colaborar com ele na busca de uma solução para guardar seus pertences que estavam na área comum em outro lugar, bem como cancelando as multas aplicadas, e estendendo a cerca elétrica na parte dos fundos do muro divisório. A proposta foi aprovada por todos, exceto o condômino do Aptº 108 que, protestando, alegou tratamento desigual, uma vez que o condômino do Aptº 507/508 havia eliminado a porta do hall de entrada, não tendo sido multado por isso.

O condômino do Aptº 507/508 rebateu as críticas, dizendo que a modificação que fizera havia sido aprovada pelos órgãos competentes da Prefeitura, além do fato de não estar ocupando

nem prejudicando o acesso a nenhuma área comum. O acesso ao hall continua disponível para todos. O condômino do Aptº 204, ao lembrar a todos que, ainda que houvesse uma prática errada, isso não seria justificativa aceitável para nenhuma outra prática errada, teve o apoio de todos os presentes.

O Conselheiro Carlos Rotberg (Apto 1005) voltou ao tema da ação judicial proposta pelo condômino do Apto 108, ocasião em que o Dr. Octávio, advogado do Condomínio, ponderou que precisava fazer esclarecimentos sobre o assunto, para que os condôminos pudessem tomar decisões devidamente informados. Esclareceu então que a decisão judicial relativa à ação, reclamando indenização de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) pelo suposto lançamento de objetos sobre a área, fora no sentido de extinguir o processo sem julgamento do mérito, por ilegitimidade ativa, uma vez que a área era comum e não propriedade do querelante, condição essa confessada pelo próprio condômino em várias cartas endereçadas ao Condomínio.

O Sr. Síndico submeteu proposta no sentido de, por conta do Condomínio, eliminar as portas dos apartamentos que dão acesso às áreas comuns, usando alvenaria e revestindo as paredes internas com azulejos brancos, e abrindo acessos pelo corredor ou pela garagem, conforme tecnicamente recomendado (no caso dos apartamentos 101 e 108, o acesso será pela garagem, enquanto no caso dos demais apartamentos, o acesso será pelo corredor). O acesso a tais áreas será basicamente para limpeza e outros fins de interesse comum, deixando de ser exclusivo dos apartamentos do primeiro pavimento, já que essas áreas não fazem parte dessas unidades. Houve ainda a sugestão de que os novos acessos tenham portas que ficarão trancadas, ficando as chaves com a Portaria do Edifício. O condômino do Aptº 108 votou contra. O condômino do Apto 208 ponderou que não era a favor nem contra, mas que o impasse era questão de bom senso e que poderia ser resolvido de outra maneira, não sendo necessária medida tão drástica. O Advogado do Condomínio interveio, esclarecendo que é obrigação do Condomínio atuar nesses casos, para evitar que o uso continuado acabe gerando direitos que, na realidade, não existem. Esclareceu ainda que a obra feita nos Aptº 507/508 não incomoda nem atrapalha ninguém, assim como não ocupa nem impede acesso a área comum do Edifício. A proposta foi aprovada por todos os demais presentes.

Aproveitando a discussão sobre o tema das vagas de garagem, o condômino do Apto 1208 abordou a questão da segurança na chegada de veículos ao portão de entrada, em face da demora em abrir o citado portão. Salientou a possibilidade de haver dois portões, criando uma área de segurança entre eles. O assunto foi amplamente discutido, tendo havido a concordância de todos (exceto o condômino do Aptº 108, que votou contra, e o condômino do Aptº 706, que se absteve) quanto à decisão de encarregar a Comissão de Obras de estudar uma solução para implementar a idéia, incluindo também o acesso de pedestres. O custo será de todos, não apenas dos usuários de vagas de garagem, uma vez que o benefício será de todos.

O Conselheiro Carlos Rotberg (Aptº 1005) lembrou que todos os condôminos têm acesso a imagem da câmera de TV da guarita pelo canal 21, o que propicia solidariedade dos moradores no exercício da vigilância do acesso.

Inconformado com as decisões dos condôminos na presente Assembléia Geral, o condômino do Aptº 108, em mais de uma oportunidade durante a sessão, ameaçou recorrer à Justiça, com ações contra o Condomínio, o que foi apoiado por sua esposa, que se encontrava presente, tendo a mesma dito o seguinte: “Deixa pra lá Luiz, vamos entrar com danos morais para eles nos pagarem”.

O Conselheiro Carlos Rotberg (Aptº 1005), ao solicitar a leitura da ocorrência feita pelo condômino do Aptº 108, na página 11 do Livro de Ocorrências (leitura feita pelo próprio Conselheiro), reiterou que o registro da Ata da sessão anterior estava correto quanto à

interpretação dada às declarações do condômino do Aptº 108 de que condôminos anteriores tornaram-se síndicos ou conselheiros apenas com o intuito de obter vaga de garagem.

### **Substituição de Persianas**

Quanto ao assunto, o condômino do Aptº 1208 ponderou que muitas janelas estavam sem as persianas, o que contrariava a Convenção de Condomínio por se tratar de fachada do Edifício. Tendo em vista que o assunto não foi devidamente discutido, carecendo de levantamento e análise mais detalhados, o Sr. Síndico propôs e foi aprovada pela Assembléia a proposta no sentido de adiar a discussão do assunto.

Diante da insistência do condômino do Aptº 108 de voltar à questão da área comum, a sessão chegou ao fim por decisão da maioria dos presentes, que se levantaram e deixaram o recinto, dando a sessão por encerrada. No momento do encerramento, o condômino do Aptº 208 solicitou que ficasse registrado na Ata o seu desejo de tratar de Assuntos Gerais, tema que, embora previsto, não chegou a ser discutido na sessão, já encerrada.

----- X -----