

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 15 DE JANEIRO DE 2022

Aos quinze dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e dois, às quinze horas e trinta minutos, em segunda e última convocação, reuniu-se a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Muirapiranga, na cobertura do Edifício Muirapiranga, à Rua Paissandu, 156, nesta Cidade do Rio de Janeiro, com a participação de 14 (quatorze) condôminos que assinaram o Livro de Presença, atendendo convocação de Edital datado de 30 de dezembro de 2021, 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 2021; 4 - Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do Exercício de 2021; 5 - Debate e votação das contas do exercício de 2021; 6 - Planejamento Orçamentário para o exercício de 2022, análise de proposta de reajuste das contas de Condomínio, das taxas de ocupação de vagas na garagem, das multas por transgressões às normas internas e dos valores da cobertura do seguro do Condomínio, bem como definição do limite de vagas para veículos na garagem e da destinação e uso do apartamento 104; 7 - Revisão do Plano de Ação para o biênio 2021/2022; 8 - Revisão do Programa de Harmonização das Fachadas, com definição de normas gerais para instalação de aparelhos de climatização nas fachadas; 9 - Assuntos Gerais. Cumpre destacar que foi facultada a participação anos debates de condôminos locatários e moradores, reservado o direito a voto ao condomínio ou seu mandatário, devidamente credenciado por procuração específica para este ato. Para condução dos trabalhos, foram eleitos o Sr. Nelson Osanai, do apt. 801, e a Sra. Eucy da Silva Lima, do apt. 705, como presidente e secretária, respectivamente. Dispensada a leitura da ata da Assembleia anterior, passou-se ao item 3 da ordem do dia. O Sr. Síndico apresentou resumo do Balanço Anual e do Relatório da Administração do último exercício, já distribuídos por e-mail e publicados na internet – www.muirapiranga.net – e, após rápidas explicações, destacou as obras do Projeto Loft 104, de reforma de apartamento térreo de propriedade do Condomínio, que, degradado por décadas anos sem conservação, será reformatado em estilo 'loft' para que possa alcançar justo valor de aluguel. O Sr. Síndico anunciou avanços na tramitação do processo judicial que trata de indenização por desapropriação de parte do terreno do Condomínio, com definição do valor bruto de R\$ 3.120.442,72, a ser pago por precatórios a serem emitidos pelo Governo do Estado. O Sr. Antonio Carlos, do apt. 108, lembrou que a fila para pagamento dos precatórios é lenta e que, por essa razão, alguns preferem negociar os títulos no mercado por menor valor, no intuito de antecipar parte do que lhes é devido. O Sr. Síndico relatou que a Administração tenta minimizar os riscos de contaminação por Covid-19 com medidas de prevenção adotadas desde o início da pandemia, como, por exemplo, pulverização diária com quaternário de amônio, além de controles com medidores de temperatura e oxigenação disponíveis da Portaria, e que apenas um caso fatal de Covid-19 foi noticiado no Condomínio, de pessoa não moradora no Edifício. Por fim, informou que a manutenção dos elevadores passou à responsabilidade de uma empresa de engenharia, o que diminuiu o valor mensal da prestação do serviço, e que ainda não recebeu intimação de cobrança referente à notificação do FGTS, enviada em 2019, sobre possível existência de débitos em gestões passadas. Ao final, foram aprovadas, por unanimidade, as contas do exercício de 2021. Ao discorrer sobre a Proposta Orçamentária para 2022, o Sr. Síndico destacou que as despesas com água e esgoto continuam sendo as maiores, entre os serviços públicos, consumindo 65% do orçamento daquela rubrica, e que, sem explicações, a Light deixou de cobrar as tarifas de energia elétrica do Condomínio desde agosto de 2021. Explicou que a receita de 2021 foi menor do que a de 2020 porque muitos débitos

acumulados desde 2016 foram quitados naquele exercício, fato único que não mais se repetiria adiante. O Sr. Julio Silveira, morador do apt. 403, elogiou a Administração, declarando notar que o prédio é muito bem cuidado, e levantou a possibilidade de se contar com portaria automatizada, sem a presença de porteiros, o que diminuiria a despesas com pessoal. O Sr. Síndico explicou que esse assunto já havia sido discutido em assembleia passada e que se verificou que o grande número de apartamentos aqui, que demandam diferentes serviços, o que não estimula iniciativas como a automação. Ao final dos debates, foi aprovada, por unanimidade, a proposta orçamentária para o exercício de 2022, no total de R\$ 1.021.700,00, o que implica em reajuste de 3,14% no atual valor das cotas de condomínio, passando a taxa de ocupação da garagem para R\$ 355,00 para veículos e R\$ 140,00 para motos. O Sr. Síndico informou que está eliminada a emissão de cobrança bancária com código de barras e que os boletos com os novos valores serão enviados por e-mail. No Plano de Ação 2021/2022, em continuidade aos estudos para a implantação de energia solar, o gerente do Condomínio, Kzan de Souza, que se especializou nesse tipo de geração, explicou serem necessários ao menos 66 painéis fotovoltaicos, dois inversores e cinco cabos de 50mm para condução da energia gerada até a entrada da rede, no subsolo. O Sr. Julio Silveira, do apt. 403, lembrou a solução por geração remota, em 'fazendas solares', fora do ambiente do Condomínio, que seria abastecido por meio da rede da empresa concessionária. O Sr. Síndico informou que incluirá essa opção em seus estudos. O Plano de Ação manterá a restauração do piso romano da galeria, bem como a correção de rachaduras de rebocos de prisms e marquises e intervenções pontuais em corredores. O Sr. Síndico reportou reclamações sobre desrespeito à padronização na instalação de climatizadores externos do tipo 'split', informando que fará uma adequação, no Programa Muirapiranga de Harmonização das Fachadas, para corrigir esse problema estético. Em Assuntos Gerais, três moradores que não puderam participar da plenária presencial enviaram sugestões por e-mail: a Sra. Lúcia Gonçalves, do apt. 704, pleiteia melhor ordenação das vagas na garagem para facilitar a movimentação de veículos de uso diário; o Sr. Sérgio Vila Verde, do apt. 903, solicita pintura das fachadas e corredores que estejam deteriorados, em especial o do subsolo, bem como câmeras nos corredores; e o Sr. Adilson Filho, do apt. 308, reclamou de insistentes latidos, a qualquer hora do dia ou da noite, de cães próximos ao seu apartamento. A Sra. Valéria Tavares, do apt. 807, também reclamou de latidos em sua área. O Sr. Julio Silveira, do apt. 403, explicou que a única forma efetiva para resolver o problema, neste ou em qualquer edifício, seria proibir a presença de animais nos apartamentos, aduzindo que tem conhecimento de morador que cria um porco em seu apartamento, mas reconhece que a proibição de 'pets' nunca terá êxito. Alguns presentes sugeriram adestramento, para que se tornem mais calmos, outros que se adotasse proteção com pequenos gradis para os canteiros na calçada da rua. A Sra. Sulema Arouca, do apt. 103, pediu faxina mais adequada no banheiro da cobertura, bem como da bancada e da pia da cozinha. A Sra. Valéria Tavares, do apt. 807, comentou o acúmulo de água e entulhos em parte do terraço e sugeriu limpeza mais adequada na área, bem como instalação de guarda-sol, ou ombrelone, para sombreamento e uma mangueira de borracha para os usuários do terraço em dias de muito calor. A Sra. Zilma Teixeira, do apt. 1208, reiterou pedido para instalação de um guarda-corpo na rampa que acessa o corredor do subsolo. Alguns condôminos pediram que a iluminação do 'hall' de entrada, bem como dos elevadores, seja melhorada. O Sr. Julio Silveira, do apt. 403, sugeriu a elaboração de um projeto luminotécnico para o condomínio. O Sr. Síndico disse que será montado cronograma de trabalho para dar mais regularidade ao serviço de limpeza de lixeiras e corredores. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia às dezessete horas e trinta minutos, da qual foi lavrada a presente ata, que vai assinada por mim, Eucy da Silva Lima, e pelo presidente da mesa, Sr. Nelson Osanai.

Eucy da Silva Lima