

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 16 DE JULHO DE 2013

Aos dezesseis dias do mês de julho 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, com a presença dos condôminos que assinaram o respectivo livro, 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 deliberação sobre propostas de Regulamento Interno do Edifício e de Regulamento da Garagem; 4. Exposição e análise dos resultados do primeiro semestre de 2013; 5. Deliberação sobre a implantação gradual das etapas 3 e 5 do Programa de Harmonização das Fachadas; 6. Deliberação sobre a locação do terraço para empresas de telefonia celular; 7. Assuntos Gerais.

Foram eleitos para compor a mesa o Sr. Sandoval Amui, do apt. 204, e a Sra. Regina Duarte Perrone, do apt. 106, como Presidente e Secretária, respectivamente, e dispensada a leitura da ata da assembléia anterior, realizada em 21 de maio de 2013. O Presidente da Assembleia justificou o atraso na publicação da ata da última plenária por força de problemas de saúde na família da Secretária responsável por sua elaboração e passou a palavra ao Sr. Síndico, Ricardo Mello, que, em substituição à Sra. Relatora, Angela Tygel, ausente por motivo de viagem, iniciou a leitura do projeto original do Regulamento Interno e das emendas apresentadas.

Dentre as emendas apresentadas para as alíneas "a" e "b" do item 4, foram aprovadas as propostas do Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, com o seguinte teor: "a) ao trajar roupas de banho molhadas, sem camisa, blusa, camiseta ou agasalho, ou acompanhados de animais de qualquer porte, quando deverão utilizar, apenas, o elevador de carga para seus deslocamentos verticais; b) ao portar grandes volumes, quando deverão utilizar, apenas, o elevador de carga para seus deslocamentos verticais".

Com as emendas apresentadas pelo Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, ambas aprovadas pela plenária, os itens 5 e 6 ficaram com a seguinte redação: "5. Profissionais a serviço permanecerão no Edifício apenas pelo tempo necessário ao desempenho de suas funções, observadas as normas expressas nas alíneas "a" e "b" do item 4; 6. Acompanhantes de crianças e idosos poderão se utilizar das áreas e elevadores sociais no exercício de suas funções".

No item 7, emenda de plenário estendeu para as treze horas, aos sábados, o horário permitido para deslocamento de móveis, eletrodomésticos, objetos de grande porte, material de construção, entulhos e outros volumes relacionados a obras ou traslados por áreas comuns. Por outra emenda de plenário, desta vez ao item 9, foi aprovado que o período de silêncio deve vigorar entre as vinte e duas horas e as oito horas.

A Assembleia decidiu suprimir o item 10, renumerando os seguintes, e aprovar emenda à alínea "a" do item 12, que trata das proibições expressas, de autoria do Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, no seguinte teor: "a) o trânsito de qualquer pessoa em trajas de banho, sem camisa, blusa, camiseta ou agasalho ou animais de qualquer porte pela entrada principal do Edifício, jardins, galeria, halls ou elevadores sociais".

A plenária deliberou pela substituição da expressão "coletores de impostos" por "cobradores" na alínea "b" do item 12, renumerado para item 11, e aprovou a emenda do Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, para a alínea "c" do mesmo item, com a seguinte redação: "c) a permanência de pessoas nas áreas reservadas à guarda e ao trânsito de veículos, salvo para embarque, desembarque, reparo ou limpeza de veículos". Ao não acatar qualquer emenda à alínea "d" desse mesmo item, por maioria a plenária decidiu manter a redação original, que veda a permanência de animais de qualquer porte nos jardins, galeria, halls e elevadores.

Ainda no item das proibições, foi rejeitada emenda à alínea "f" e aprovada emenda de plenário que deu à alínea "g" o seguinte teor: "g) a permanência de pessoas estranhas ao Condomínio no portão de entrada, galeria, hall social, entrada de serviço, garagem, elevadores, corredores e escadas".

A alínea "i" foi modificada por emenda do Sr. Efreim Kik, do apt. 706, e ganhou a seguinte redação, substituído o termo "jardim" por "canteiros": "i) a prática de jogos de qualquer espécie, inclusive brincadeiras e jogos infantis, em corredores, escadas, elevadores, canteiros, galeria e halls sociais".

Para a alínea "r", a plenária acolheu parcialmente emenda do Sr. Efreim Kik, do apt. 706, que, com a supressão das expressões "símbolos" e "natalinos", foi aprovada com a seguinte redação: "r) a afixação ou exibição de placas, avisos, cartazes, painéis, anúncios, inscrições ou letreiros, tanto externa quanto internamente, nas partes de propriedade comum do Edifício, salvo enfeites ou placa com o nome do morador na porta principal do seu apartamento". Do mesmo autor, foi aprovada a seguinte emenda à alínea "s": "s) a abertura ou a ampliação de vãos em desacordo com a padronização adotada para as fachadas, a alteração da forma externa da fachada do apartamento e a decoração das paredes ou esquadrias ou sua pintura com cores ou tonalidades diversas das aplicadas no conjunto do Edifício, ressalvada a permissão de fechamento de varandas no modelo aprovado por Assembleia do Condomínio". Rejeitadas as emendas à alínea "w", manteve-se a redação original.

No subitem 13.3, renumerado para item 12.3, foi aprovada emenda do Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, que substituiu a expressão "linguagem desabrida" por "linguagem rude ou ofensiva". Foram aprovadas emendas propostas pelo Sr. Eduardo Borges, do apt. 805, que suprimiu a alínea "b" do mesmo subitem, e pelo Sr. Ricardo Mello, do apt. 507, que deu a seguinte redação à nova alínea "b": "b) controlar e conter o excesso de volume dos sistemas de amplificação de som".

Para a alínea "b" do subitem seguinte, a plenária aprovou emenda apresentada pelo Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, que substituiu a expressão "espargir pó" por "espalhar pó".

Foi aprovada emenda supressiva de autoria do Sr. Efreim Kik, do apt. 706, que elimina os itens 14, 15 e 16 do projeto original, dedicados a disciplinar o uso da garagem.

Após intervalo de dez minutos, a segunda parte da sessão foi iniciada com a apreciação de emendas dos Srs. Efreim Kik, do apt. 706, Marcelo Farias, do apt. 401, e Ricardo Mello, do apt. 507, que propuseram a criação de um capítulo de normas específicas

11/8

para o uso das áreas de recreação. O ponto que suscitou maiores debates se referiu à prática do jogo de bola e ao horário mais conveniente para essa atividade. O Sr. Paulo Roberto Joaquim, do apt. 206, questionou o barulho excessivo decorrente do jogo de bola e lembrou o incômodo causado aos moradores dos primeiros pavimentos. A Sra. Regina Brandão, do apt. 608, lamentou que o Edifício não possua infraestrutura para jogo de futebol e lembrou que o direito da criança à recreação está previsto no Estatuto da Criança e do Adolescente. O Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, sugeriu a colocação de redes de proteção em torno de parte da quadra, para evitar a saída da bola e seu impacto nas paredes. O Sr. Antonio Carlos Barros, do apt. 108, afirmou que, fora da época de férias escolares, o pátio fica deserto e só há movimento no final da tarde e início da noite, quando as crianças voltam das aulas, enfatizando que todos os moradores podem ter um pouco de tolerância com o barulho por ser por período reduzido. A Sra. Zilma Teixeira, do apt. 1208, revelou que já foi vítima do impacto de uma bola quando transitava pela galeria, chegando a ser levada ao hospital. Findos os debates, foi aprovada a emenda apresentada pelo Sr. Ricardo Mello, do apt. 507, e pelo Sr. Efreim Kik, do apt. 706, com alteração redacional que estabeleça limite de idade até doze anos apenas quanto à prática do jogo de bola. Com as alterações, ficaram aprovados em bloco os itens 14, 15 e 16, renumerados para 13, 14 e 15, com a seguinte redação: "13. O pátio contíguo à galeria e o jardim frontal destinam-se ao lazer dos moradores e à recreação dos infantes; 14. As áreas de lazer e recreação poderão ser utilizadas para brincadeiras infantis entre nove e doze horas e entre quinze e dezenove horas, diariamente; 15. É expressamente proibido o jogo com bola em dependências do Edifício, salvo no pátio, entre as dezoito e as dezenove horas, diariamente, e entre as onze e as doze horas, aos sábados, domingos e feriados, com participação restrita a menores até doze anos". Foi aprovada emenda dos Srs. Marcelo Farias, do apt. 401, e Ricardo Mello, do apt. 507, para o subitem 16.1, renumerado para 15.1, com o seguinte teor: "15.1 A realização de jogo de futebol em qualquer outro horário expõe o responsável pela unidade residencial dos transgressores à advertência escrita, por parte da Administração do Condomínio, e, no caso de reincidência, à aplicação de multa de 25% (vinte e cinco) por cento do valor base para penalidades definido para o exercício".

Todos os demais itens do projeto de Regulamento Interno foram aprovados em sua redação original e, para o termo de fechamento, ficou aprovada a emenda do Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, no seguinte teor: "E, para a sua fiel observância e pleno conhecimento de todos, este Regulamento Interno deverá constar como anexo à Convenção do Condomínio e aos instrumentos contratuais de compra, venda, arrendamento ou locação de apartamentos do Edifício Muirapiranga e ficar à disposição, para consulta, na Portaria do Condomínio".

O Sr. Presidente passou à apreciação do projeto de Regulamento da Garagem, conduzida a exposição pelo Sr. Síndico. Para o item 3, foi aprovada emenda do Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, com o seguinte teor: "3. A autorização para o uso da garagem será precedida por requerimento escrito em que o coproprietário declare expressa adesão a este Regulamento, ao qual será anexada cópia de documento que comprove ser o beneficiário proprietário de veículo automotor ou declaração de que é usuário do veículo". Do mesmo autor, foi aprovada emenda ao subitem 3.2, com o seguinte teor: "3.2. O direito à ocupação de vaga na garagem é concedido à unidade residencial, sob a responsabilidade direta e intransferível de seu coproprietário, e, em caso de falecimento do proprietário do veículo, seu herdeiro o sucederá, desde que também residente e domiciliado no Edifício". Foi aprovada emenda supressiva apresentada pelo Sr. Sandoval Amui, do apt. 204, que elimina o subitem 3.3, renumerando os seguintes.

Para o item 4, foi aprovada emenda do Sr. Marcelo Farias, do apt. 401, com supressão de parte de seu texto, proposta pelo Sr. Ricardo Mello, do apt. 507, que ficou, afinal, com a seguinte redação: "4. A emissão da autorização para guarda de veículo na garagem implica na concordância expressa de que nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao Condomínio, salvo se a eventual lesão for, comprovadamente, causada por seu contratado ou preposto".

O Sr. Presidente declarou aprovados o Regulamento Interno do Condomínio e o Regulamento da Garagem, remetendo-os à redação final, para publicação juntamente com esta ata.

Os itens 4 e 5 da ordem do dia foram adiados para a próxima Assembleia Geral, passando-se ao item 6, que se refere à locação do terraço para empresas de telefonia celular. O Sr. Síndico informou que o atual contrato com a Embratel se encerra no próximo ano e que, desde já, será essencial definir o destino daquele espaço, uma vez que há prazo contratual para notificação à empresa sobre a possível descontinuidade do pacto. Segundo o Sr. Síndico, a antena está localizada bem acima da casa de máquinas do elevador e já há sinais de envergamento da laje que a sustenta. O Sr. Síndico lembrou que, hoje, a renda do aluguel responde por cerca de 14% do orçamento mensal do Condomínio e que existem três opções a serem apreciadas pela Assembleia: a) concordar em discutir a renovação do contrato por mais 15 anos, mantendo-se a atual antena de telefonia celular; b) não renovar o contrato, deixando livre a área da cobertura hoje ocupada pela antena; c) não renovar o contrato e negociar, com a mesma empresa ou com outra congênere, novo contrato de aluguel do espaço para instalação de antena mais leve e em outra área da cobertura. Após debates, foi aprovada a terceira opção, ficando o Sr. Síndico autorizado a negociar novo contrato de aluguel que tenha como premissa o menor peso da antena.

Por sugestão da Sra. Zilma Teixeira, do apt. 1208, o Sr. Síndico comprometeu-se a instalar, nas proximidades das escadas, no 12º pavimento, uma pequena caixa de emergência, na cor vermelha, com a chave da porta de ferro que isola a cobertura do prédio.

Em Assuntos Gerais, a Sra. Maria Laura Araujo, do apt. 1004, formalizou pedido de desculpas aos presentes pelos ruídos causados durante instalação de aparelho de ar condicionado em sua janela na tarde de sábado, dia 13 de julho, que motivaram diversas reclamações à Administração do Condomínio. A Sra. Maria Laura Araujo lamentou que, em 51 anos como residente no edifício, tenha causado, involuntariamente, algum incômodo aos seus vizinhos a ponto de motivar o recebimento de carta da Administração sobre as restrições impostas pelo Regulamento de Obras e Serviços.

O Sr. Síndico relatou que tem recebido reclamações de moradores cujas janelas estão voltadas para o prisma de ventilação que serve aos apartamentos de finais 6 e 7 quanto a fortes ruídos provocados por aparelhos de ar condicionado. Diversos condôminos confirmaram que estão sendo incomodados pelo ruído dos motores e sugeriram a remessa de carta circular da Administração aos moradores daquelas colunas, com a solicitação de que providenciem revisão e ajustes em seus condicionadores de ar, de forma a reduzir o ruído, ou passem a desligá-los no período de silêncio, de vinte e duas horas às oito horas da manhã.

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

15 JA 