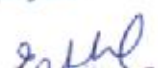


ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 14 DE JANEIRO DE 2020

Aos quatorze dias do mês de janeiro de dois mil e vinte, às vinte horas, em segunda convocação, reuniu-se a Assembleia do Condomínio Muirapiranga, na cobertura do Edifício, à Rua Paissandu, 156, nesta Cidade do Rio de Janeiro, com a participação de vinte e nove condôminos que assinaram o Livro de Presença, atendendo convocação de Edital datado de 29 de dezembro de 2019, 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 2019; 4 - Relatório Anual da Comissão de Obras e Serviços; 5 - Relatório Anual da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros; 6 - Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2019; 7 - Debate e votação das contas do exercício de 2019; 8 - Planejamento Orçamentário para o exercício de 2020, análise de proposta de reajuste das cotas de Condomínio, das taxas de ocupação de vagas na garagem, das multas por transgressões às normas internas e dos valores de cobertura do seguro do Condomínio, bem como definição do limite de vagas para veículos na garagem e de propostas para a contenção da inadimplência; 9 - Apresentação, análise e definição do Plano de Ação para o exercício de 2020; 10 - Análise e deliberação sobre propostas e sugestões de normas gerais para utilização do Espaço Convívio, na cobertura do edifício, e do Miradouro Muirapiranga, no terraço; 11 - Assuntos gerais. No primeiro item da pauta, as Sras. Gabriela Cavalcante, dos apts. 107 e 701 e Eucy da Silva Lima, do apt. 705, foram eleitas presidente da mesa e secretária, respectivamente. No item seguinte, a plenária optou por dispensar a leitura da ata anterior, que foi aprovada sem ressalvas. Vinte e oito moradores compareceram à assembleia. O terceiro item abordou a prestação de contas do exercício de 2019, com a apresentação do Balanço Anual e do Relatório da Administração e, nos itens seguintes, do relatório anual da Comissão de Obras e Serviços, do relatório anual da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros e do parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2019. Em resumo, o Sr. Síndico Ricardo Mello, do apt. 508, destacou a evolução das etapas do Programa Descobrir a Cobertura e do Projeto +1 no período, com a conclusão da obra do elevador até o 13º andar, sublinhando a opção por reformar a cabine com mão de obra própria, sem necessidade de contratação de empresa, bem como a fixação de fitas antiderrapantes fosforescentes em degraus da escadaria interna do Edifício e a expansão da rede 'wi-fi' existente no jardim para todo o pátio lateral, Em relação à política de pessoal, o relatório reportou que, desde 2013, os empregados tem à disposição reembolso de mensalidades do sindicato da classe para

que possam usufruir de atendimento à saúde, além de auxílio transporte e auxílio combustível. O processo judicial que trata do pagamento de indenização, por parte do governo do Estado, pela desapropriação de parte do terreno do Edifício está em fase de contestação de cálculos pela Procuradoria Geral do Estado e não há previsão de conclusão do feito. O relatório informa, ainda, que o Condomínio recebeu notificação do FGTS por possíveis débitos apurados desde o exercício de 2001, que a Administração não terá como contestá-los, por falta de documentação contábil, restando a confissão de dívida, se e quando se apresente a autuação. O relatório da Comissão de Obras e Serviços, composta por Antonio Carlos Barros (apt. 108), Juliana Oliveira (apt. 403) e Maria Mello (apt. 507) destacou a conclusão das obras na cobertura e a reforma da cabine do elevador que estendeu seu percurso do subsolo à cobertura. O relatório da Comissão de Gerenciamento de Riscos apontou a necessidade de ampliação dos níveis de segurança ao longo dos salões da cobertura e do caminho para o Miradouro Muirapiranga, ilustrando pontos de risco com fotos do Sr. Marcelo Rodrigues, do apt. 401, que, com a Sra. Lucia Rotemberg, do apt. 1101, compõe a Comissão. O Sr. Síndico concordou com muitos pontos levantados e disse que pretende solicitar um laudo de engenheiro de segurança para obter levantamento preciso de todas as intervenções necessárias. A Comissão destacou, em seu relatório, que nenhum acidente ocorreu no decorrer das obras na cobertura e que ações que ampliam a segurança e diminuem riscos vem reduzindo o valor dos prêmios pagos pelo seguro global obrigatório, passando de R\$ 3.075,14, em 2018, para R\$ 2.651,05, em 2019. Segundo o Sr. Síndico, em 2019 foi arrecadado R\$ 913.333,57 contra R\$ 915.616,45 em 2018. A inadimplência no fim do período alcançou 12% das unidades, tornando sem efeito prático o reajuste de 4% aplicado no valor das cotas de 2019. Ao final do exercício, a arrecadação das cotas de condomínio chegou a R\$ 825.314,00, a taxa de garagem R\$ 84.758,00, a conta de consumo de água foi a mais alta entre os serviços públicos - R\$135.801,80 e as despesas com pessoal e encargos mantém-se com a mais elevada entre todas, consumindo 61% do total. Em gráficos, o Sr. Síndico demonstrou que 80% das despesas do período foram destinados ao pagamento de pessoal, encargos e serviços públicos, restando apenas 20% para todas as demais. No item 7 da pauta, as contas do exercício de 2019 foram aprovadas por unanimidade. No item 8, diante da proposta orçamentária para o exercício de 2020, a Assembleia aprovou reajuste de 5% para todas as cotas, taxas e multas. Especificamente sobre medidas de contenção da crescente inadimplência, após intensos debates foi deliberado que responsáveis por unidades com cotas de condomínio em atraso por mais de seis meses receberão notificação



para quitação da dívida em 30 dias, sob pena de ajuizamento imediato de ação de execução sumária. Propostas de acordo poderão ser examinadas pelo Sr. Síndico e Senhores Conselheiros Fiscais, ficando disposto que a interrupção dos pagamentos das parcelas de acordo implicará na imediata abertura de ação para execução da dívida. O condômino inadimplente por mais de três meses será notificado de que sua dívida será executada a partir do sexto mês. No item 9, em debate o Plano de Ação para 2020, diante de diversas ponderações da plenária sobre o alto custo da folha salarial e o rendimento insuficiente demonstrado por alguns contratados, o Sr. Síndico informou que tomará as medidas necessárias, de forma a reduzir a folha e aprimorar a qualidade dos serviços. O Sr. Síndico informou que estão sendo criados dois novos recintos fechados na cobertura, que servirão de almoxarifado, como última etapa do projeto de ocupação do 13º andar. O Plano prevê, ainda, a correção de rachaduras no emboço de prismas de ventilação, investimentos no jardim e restauração do piso romano da galeria, assim como a continuidade do Programa de Harmonização das Fachadas. Como ainda se mostra elevado o custo no mercado dos equipamentos de captação e geração de energia solar e, paralelamente, o valor das contas de energia elétrica não está excessivo para um prédio de seis elevadores, quatorze corredores e garagem, o Sr. Síndico propôs que a implantação de sistema fotovoltaico permaneça em estudos, mas sem definição para implantação em 2020. Ao fim dos debates, o Plano de Ação 2020 foi aprovado por unanimidade. No item 10, o Sr. Síndico apresentou uma minuta de futuro regulamento de uso dos novos espaços na cobertura e no terraço - Espaço Convívio e o Miradouro Muirapiranga, e demonstrou, na prática, a barreira eletrônica sonora criada para alertar, por meio de sirenes, a entrada de pessoas no espaço da calha que percorre lateralmente toda a fachada. Ao final, decidiu-se que o regulamento será definido em consulta pública aos condôminos, por meio de e-mail. Ao final, a Sra Zilma Teixeira, do apt. 1208, entregou uma placa de agradecimento ao Sr. Síndico pela condução da Administração e, em especial, pela obra da cobertura. Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata, que vai assinada por mim, Eucy da Silva Lima, secretária, pela presidente da mesa, Gabriela Cavalcante.

Eucy da Silva Lima
Gabriela Cavalcante

f