

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 16 DE JANEIRO DE 2017

Aos dezesseis dias do mês de janeiro de 2017, às vinte horas e trinta minutos, em segunda e última convocação, reuniu-se a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio do Edifício Muirapiranga, quando o Sr. Síndico Ricardo Mello (apt. 508) fez a leitura do Edital de Convocação, datado de 30 de dezembro de 2016, 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 2016; 4. Relatório Anual da Advocacia do Condomínio; 5. Relatório Anual da Comissão de Obras e Serviços; 6. Relatório Anual da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros; 7. Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2016; 8. Análise e deliberação sobre as contas do exercício de 2016; 9. Planejamento Orçamentário para o exercício de 2017 e análise das propostas de reajuste das cotas de condomínio, das taxas de ocupação da garagem, das multas por transgressão às normas internas e dos valores de cobertura de seguro do Condomínio, bem como do número de vagas destinadas a veículos na garagem; 10. Apresentação, análise e deliberação sobre o Plano de Ação para o exercício de 2017 e propostas para destinação e ocupação da cobertura do Edifício; 11. Eleição do Síndico e do Conselho Fiscal para o biênio 2017/2019; 12. Assuntos gerais.

Escolhidos o Sr. Antonio Carlos Barros (apt. 108) para presidir a plenária e o Sr. Nelson Osanai (apt. 801) para secretariá-la, passou-se ao item 2 da pauta, em que a ata da assembleia anterior, de 14 de janeiro de 2016, foi aprovada com a ressalva de que, na menção à aprovação do Plano de Ação para 2016, teria sido omitida a proposta de pavimentação do pátio lateral, resumindo-a em "revestimento", sem designar qual tipo seria adotado. A Sra. Valeria Tavares (apt. 807) levantou outros temas que, como não se referiam especificamente ao item da pauta em discussão, foram postergados para momento mais apropriado. No item 3, o Sr. Síndico apresentou o Balanço Anual, ressaltando que, ao contrário das previsões expostas na Assembleia anterior, as reservas do Condomínio verificaram acréscimo, passando de R\$ 142.216,77 para R\$ 147.383,62, fato que considerou resultado bastante positivo, uma vez que a plenária anterior havia aprovado 6% de reajuste para o exercício findo, o menor entre os propostos, o que indicava a possibilidade real de redução das reservas. Em seguida, o Sr. Síndico propôs que os relatórios setoriais precedessem a apresentação do Relatório da Administração do Exercício de 2016, cedendo a palavra à Sra. Juliana Oliveira (apt. 403), que leu o Relatório Anual da Comissão de Obras e Serviços, assinado por si própria, pela Sra. Maria Eleide Mello (apt. 507) e pelo Sr. Antonio Carlos Barros (apt. 108), integrantes daquele colegiado. Em seu relatório, a Comissão de Obras e Serviços resume o acompanhamento de etapas do Programa Muirapiranga de Harmonização das Fachadas, em especial o planejamento e execução da regularização e recapeamento dos 270 metros quadrados do pátio lateral de acordo com as normas de segurança de áreas de recreação fixadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, por meio da NBR 16071-3, para a absorção de impactos por queda. O relatório destaca terem sido examinadas propostas de três empresas, cabendo a Olimpo Pisos Esportivos a execução do novo revestimento, reconhecido por ser ecológico, permeável, antiderrapante e atóxico e que, por ser moldado diretamente no local, evitou os transtornos da remoção da antiga superfície. Ainda de acordo com o relatório, a Lei Complementar 145, de 6 de outubro de 2014 levou à reformulação da etapa 3 do Programa de Harmonização das Fachadas, voltada para a padronização do fechamento das varandas frontais,



passando-se à adoção dos procedimentos para a abertura das varandas ainda fechadas, que envolvem a instalação de portas articuladas de separação entre os ambientes internos e as varandas. Na sequência, o Sr. Efrem Kik (apt. 706) apresentou o Relatório da Comissão de Gerenciamento de Obras e Serviços, assinado por si próprio e por seus pares, Sra. Lucia Rotenberg (apt. 1101) e Sr. Marcelo Farias (apt. 401), que abordou o recapeamento do pátio lateral com borracha EPDM, dentro das normas de segurança de áreas de recreação fixadas pela ABNT, por meio da NBR 16071, para a absorção de impactos por queda, a Instalação de placas de aviso nas portas dos elevadores, de acordo com o disposto na Lei Estadual 7.326, de 7 de julho de 2016, para que seja observada a presença do equipamento no andar do embarque, com o objetivo de minimizar o risco de quedas no vão, o reforço de fita adesiva antiderrapante nos degraus das escadas da galeria, de forma a minimizar riscos de queda, o revestimento de cantoneiras de borracha nas colunas da garagem para melhor proteção dos veículos em manobra e a instalação de novo sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA – em substituição ao equipamento instalado há 15 anos pela Embratel para proteção de sua antena de retransmissão de sinal de telefonia celular. O relatório destaca que, em conjunto, a diminuição dos riscos gerou uma redução no custo total dos seguros obrigatórios de R\$ 3.932,76 pagos em 2015 para R\$ 3.723,48 em 2016, e aborda providências tomadas em relação a ações sugeridas no relatório anterior, como a inclusão, no Regulamento da Garagem, da obrigatoriedade de contar com vistoria anual do Detran em dia para os veículos lá guardados, e da proibição do transbordo de combustível ou líquidos inflamáveis, bem como a manutenção eletromecânica em veículos na garagem, além da participação dos contratados pelo Condomínio em curso ministrado pelo SENAC e Bradesco Seguros, referente ao tratamento a idosos. Em seguida, na apresentação do Relatório da Administração do exercício de 2016, o Sr. Síndico explicou, em detalhes e gráficos, como se distribuíram as receitas e as despesas do condomínio no ano anterior. O relatório destaca como principais obras do período a instalação de novo sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA, o revestimento do pátio lateral com borracha anti-impacto EPDM, única opção diante das especificações da norma ABNT NBR 16.071-3, que estabelece requisitos para áreas de recreação e que finaliza a etapa 5 do Programa de Harmonização das Fachadas e a continuidade da etapa 3 do referido Programa, voltada para a abertura das varandas frontais. A Sra. Valeria Tavares (apt. 807) contestou o valor da obra, considerando-a cara, quando, segundo ela, teria sido aprovada simples pavimentação e pintura da área. O Sr. Síndico explicou que, para ele e todos os integrantes da Administração que se ocuparam do tema, ficou evidente que a pavimentação impediria a utilização como área de recreação para crianças, já que a norma da ABNT previa, sendo esta a utilização, o uso de revestimento emborrachado ou caixa de areia com 30 cm de altura ou grama sintética assentada sobre piso anti-impacto emborrachado. O Sr. Síndico disse que a preocupação da Administração foi no sentido de garantir a destinação da área para o fim específico da recreação, como havia sido debatido e aprovado, e, assim, o revestimento emborrachado surgiu como única solução diante das normas técnicas que regulam a matéria. Ressaltou, ainda, que o componente emborrachado estava presente, como requisito, em duas das três opções normatizadas pela ABNT, a grama sintética e o revestimento adotado, sendo a restante a caixa de areia, totalmente inviável. O Sr. Síndico ressaltou que pavimentar a área a inviabilizaria para recreação, o que contrariava decisão sobre a destinação do pátio. Por último, o Sr. Síndico explicou que qualquer obra numa área de quase 300

metros quadrados será sempre dispendiosa, mas que contestava adjetivá-la como cara, uma vez que, dentro das opções oferecidas pelo mercado, foi escolhida a mais vantajosa para o Condomínio, por ter o maior período de garantia conjugado ao menor preço. Lembrou, ainda, que, embora dispendiosa, a obra não impediu que as reservas do Condomínio crescessem no exercício e que esses resultados deveriam ser apreciados como um todo. O Relatório da Administração reporta, ainda, que o Sr. Síndico informou que a Central de Cálculos Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça arbitrou em R\$ 2.296.975,74 o valor bruto da indenização a ser paga pelo Governo do Estado ao Condomínio, pela desapropriação de parte do terreno para o Metrô. Em resposta ao Sr. Sergio Zednicek (apt. 407), que manifestou estranheza quanto ao valor das despesas com o consumo de gás, no valor de cerca de R\$ 1.100,00 para o alojamento dos empregados do Condomínio, o Sr. Síndico explicou que também está incluído o consumo do apartamento 104, moradia do porteiro e que o valor ora contestado se refere à despesa anual, que considera irrisória diante do volume das demais. Após debates, foram aprovadas as contas do exercício de 2016. No item 9, com base nos quadros de receitas e despesas de 2016, o Sr. Síndico apresentou as projeções para 2017 que, em resumo, indicam a previsão mínima de R\$ 880.000,00 para o exercício que se inicia, contra os R\$ 839.850,04 efetivamente arrecadados em 2016. A Assembleia aprovou a proposta que contempla o reajuste de cotas e taxas em 4%, arredondados os centavos a menor e mantidos os critérios vigentes para o cálculo das multas por transgressão às normas internas e dos valores de cobertura de seguro do Condomínio, bem como do número de vagas para veículos na garagem. No item 10 da pauta, a Sra. Valeria Tavares (apt. 807) apontou que a organização dos cabos de antenas, um dos pontos do Plano de Ação 2016, não foi executada e, em resposta, o Sr. Síndico esclareceu que este seria um trabalho em parceria com os técnicos das diversas empresas distribuidoras dos sinais de televisão a cabo, sob pena de prejudicar instalações já existentes em prejuízo dos assinantes, mas que a ação continua em estudos para 2017. Por proposta do Sr. Efrem Kik (apt. 706), foi discutido ponto a ponto o Plano de Ação para 2017 e aprovados, por unanimidade, a continuidade de treinamentos para o pessoal contratado, o prosseguimento das etapas finais do Programa de Harmonização das Fachadas, a organização dos cabos de antena nos prismas de ventilação e a obra para futura utilização de parte da área da cobertura, deixando-se para outra assembleia a decisão sobre a destinação a ser dada a tal área e a extensão de um dos elevadores para facilitar o acesso à cobertura. A instalação de chafariz, esculpido em esteatita (pedra sabão), na frente do jardim, foi aprovada por 24 votos a 13 e, por proposta da Sra. Carolina Domingues (apt. 908), deverão ser apresentados, ao menos, dois modelos, para escolha dos moradores. O Sr. Paulo Silveira (apt. 908) argumentou que, antes de se pensar na instalação de novo elevador para a cobertura, deve-se zelar pelo correto funcionamento dos atuais e que se poderia estudar a possibilidade de instalação de placas de captação de energia solar na cobertura e, em resposta, o Sr. Síndico informou que esteve no ano passado em seminário em São Paulo sobre o tema e verificou que o investimento ainda é muito elevado no Brasil para produção de energia que, de qualquer modo, seria insuficiente para movimentar um só elevador. O Sr. Geraldo Garcia (apt. 904) opinou que, para evitar questões como o da pavimentação do pátio lateral, que foi substituída por revestimento emborrachado para atender a uma norma antes não conhecida pela assembleia, obras dispendiosas devam ser aprovadas em plenária, para o conhecimento de todos, mesmo que dentro do orçamento anual, e que os recursos sejam aplicados, prioritariamente, em obras necessárias. A Sra. Esther

Renha (apt. 1002) refuta as críticas ao trabalho do síndico e das comissões, sob o argumento de que todos trabalham gratuitamente em favor do Condomínio e são pessoas credenciadas pela assembleia. A Sra. Lucia Rotenberg (apt. 1101) elogiou a administração do Sr. Ricardo Mello como síndico. No item 11, foram eleitos por unanimidade o Sr. Ricardo Pires de Mello (apt. 508) para o cargo de síndico, o Sr. Antonio Carlos Barros (apt. 108), Sra. Simone Martins (apt. 405) e Sr. Sandoval Amui (apt. 204) como titulares do Conselho Fiscal e o Sr. Nelson Osanai (apt. 801), Sra. Lucia Rotenberg (apt. 1101) e Sr. Rodrigo Della Libera (apt. 402) para a suplência, bem como a Sra. Juliana Oliveira (apt. 403), Sra. Maria Eleide Pires (apt. 507) e Sr. Antonio Carlos Barros (apt. 108) para a Comissão de Obras e Serviços, e a Sra. Lucia Rotenberg (apt. 1101), Sr. Marcelo Farias (apt. 401) e Sr. Rodrigo Della Libera (apt. 402) para a Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros. Em assuntos gerais, o Sr. Síndico apresentou fotos dos danos causados pela abertura desordenada de vãos para ar condicionado e outras avarias generalizadas em áreas comuns, recomendando que essas obras sejam feitas por contratado do Condomínio, já treinado para executá-las sem causar tais prejuízos. Sem que o Sr. Síndico citasse o apartamento causador dos danos, a Sra. Valeria Tavares (apt. 807) reconheceu, pelas fotos, ser aquele em que ela reside, de propriedade de sua irmã, Sra. Vera Tavares, também presente à plenária, justificando os danos por problemas com o pedreiro que contratou. Foram relatadas críticas à limpeza dos corredores, especialmente nas áreas das lixeiras e dos 'halls' dos elevadores sociais, e sugerida a contratação de empresa especializada para a limpeza mais profunda dos corredores, bem como a colocação de bancos ou mesas no pátio lateral, para melhor aproveitamento pelos moradores e mais uma fita antiderrapante nos degraus das escadas da galeria. A Sra. Jeanete Rigler (apt. 603) sugeriu estudos para a instalação de um gerador para um dos elevadores de serviço, de forma a acioná-lo, emergencialmente, em caso de queda de energia. O Sr. Síndico se comprometeu a tomar as devidas providências para o atendimento a essas demandas. A Sra. Simone Martins (apt. 405) reclamou de pontas de cigarro jogadas das janelas, que já atingiram objetos em seu apartamento, com riscos de incêndio. O Sr. Luiz Carlos Rotberg (apt. 1005) sugeriu a realização de três assembleias no decorrer do ano, para aprovação quadrimestral das contas, o que, posto a votos, não foi aprovado. Nas votações, não chegaram a ser computadas as três unidades cujos proprietários deixaram sob a mesa autorizações de voto, por terem de se ausentar. Nada mais havendo a tratar, aos cinco minutos do dia 17 de janeiro de 2017 foi encerrada a Assembleia Geral Ordinária, da qual lavrei a presente ata, que vai assinada pelo Sr. Presidente, Antonio Carlos Barros, e por mim, Nelson Osanai.

Nelson Osanai
Secretário

Antonio Carlos Barros
Presidente



093377AA045614

O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados à margem. O que certifico.

Sônia Maria Andrade dos Santos - OFICIALA - MATR. 90/126

Paulo César Andrade dos Santos - 1º SUBSTITUTO - CTPS nº: 26122/024 - RJ

Marco André de A. Sabóia Santos - 2º SUBSTITUTO - CTPS nº: 25276/00015 - RN

Cleia de Araújo Barreto - 3º SUBSTITUTA - CTPS nº: 7324128/001-0 RJ

Jorge Edmo de Abreu Maciel - 4º SUBSTITUTO - CTPS nº: 98946/058-RJ

ALJAMENTO - AÇÃO - TRANSPARÊNCIA
www.muirapiranga.net

Selo de Fiscalização Eletrônica: EBTX73630 CEA

Consulte a Validade do Selo Em: <https://www3.trj.jus.br/sitpublico>

Rua de Carmo, 57 - 3º andar Centro - Rio de Janeiro
20011-800 - Tel: (21) 2233-2474 - www.6rtd-rj.com.br