



6RTD-RJ 13.02.2025  
PROT. 1423385

**CINOCRED IMÓVEIS LTDA.**

CNPJ: 42.564.047/0001-28 – INSC. MUN. 00.576.859 – ABADI 468 – CRECI-J 2141

Avenida Passos, 115 Gr.409/411 – Centro – CEP: 20051-040

Tel. PBX 2199-0600 – Fax 2199-0637

www.cinocred.com.br cinocred@cinocred.com.br – www.cinocred.com.br

**CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLANGE**  
**CNPJ 73227472000155**  
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**

No vigésimo oitavo dia do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e cinco (28/01/2025) reuniram-se os Proprietários do Condomínio do Edifício SOLANGE, sito à Rua Paissandu, nº 162 – Flamengo – nesta Cidade - em Assembleia Geral Ordinária, no próprio edifício, devidamente convocados por Edital, correspondência com protocolo aos residentes, aviso nos elevadores e carta registrada para deliberar a respeito dos seguintes itens: **1 - Leitura da ata da assembleia anterior; 2- Apresentação do relatório administrativo e balanço anual de 2024; 3- Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas de 2024; 4- Previsão orçamentaria para o exercício de 2025; 5- Descumprimento ao regulamento e ao vizinhança; 6 - Eleição Síndico, Conselho Fiscal e Comissão de obras; 7 - Assuntos gerais.** Iniciados os trabalhos, às 19:05h, em segunda e última convocação, com a presença dos condôminos que assinaram o livro. Para presidir a Assembleia, foi solicitado aos presentes um candidato, como não houve manifestação, foi convidado Sr. Luiz Carlos Madeira de Oliveira, que empossado, convidou a mim, Rosana da Silveira Paschoal, para secretariá-lo na lavratura da presente Ata, representantes da Cinocred Imóveis, no que houve concordância unânime dos presentes. Em ato contínuo, o Sr. Luiz Madeira, leu para o plenário o Edital de Convocação na íntegra, após a leitura, passou-se a deliberar a respeito dos Itens: **item 1)** Após a leitura da AGO do dia 25/01/2024, na sua íntegra e não houve teor da sua contestação; **Item 2)** A Administração do Condomínio Solange submete à Assembleia Geral Ordinária o presente relatório contendo as principais ações realizadas ao longo do ano de 2024: manutenção do Para Raio com adequação a legislação; abastecimento e manutenção dos extintores, adaptador e mangueiras de incêndio; PCMSO e PPRA – saúde ocupacional funcionários; renovação seguro predial e de vida; limpeza caixas e cisternas; conserto vazamentos nos prismas 8,10,12,terraço e PC; nova tubulação de ferro e registro da bomba de água; reforma muro de passagem térreo; instalação de passadeiras na porta do elevador; reforma Hall do elevador de serviço; instalação de placas indicativas nos andares (autovistoria); instalação de corrimão nas escadas (autovistoria); instalação de guarda corpo no terraço (autovistoria); reforma de vários quadros elétricos, caixa de luz; projeto contra incêndio entregue no corpo de bombeiros aguardando vistoria e parecer. Foi apresentado relatório referente **INDIMPLÊNCIA E PROCESSOS** total de R\$ 240 mil – 18 unidades: 10 ações, 1 acordo, 3 extrajudicial, 3 sentenças em quitação); Ex Síndica e Estasa (contratação superfaturada) e EX síndica e Gusmão (ressarcimento sinal obra paga e não realizada) – em andamento, pendente de julgamento de recursos. A Síndica apresentou a assembleia o que tem a ser feito em 2025: Laudo de auto vistoria – organizar caixa de passagens, barriletes, antenas telhado, PC, porta corta fogo, RIA; intensificar cobrança de cotas em juízo (custo); finalizar obra elevador social do meio; manter saldo de R\$ 150 mil em conta. **Item 3)** O Conselho Fiscal do Condomínio do Edifício Solange, eleito na Assembleia Geral Ordinária, no uso de suas atribuições previstas na Convenção do Condomínio e na legislação vigente, após examinar as demonstrações financeiras consubstanciadas nos balancetes mensais, no balanço anual e no relatório da administração relativo ao exercício



6RTD-RJ 13.02.2025  
PROT. 1423385

**CINOCRED IMÓVEIS LTDA.**

CNPJ: 42.564.047/0001-28 – INSC. MUN. 00.576.859 – ABADI 468 – CRECI-J 2141

Avenida Passos, 115 Gr.409/411 – Centro – CEP: 20051-040

Tel. PBX 2199-0600 – Fax 2199-0637

www.cinocred.com.br cinocred@cinocred.com.br – www.cinocred.com.br

encerrado no dia 31 de dezembro do ano de 2024, concluiu estar a documentação em perfeita ordem e exatidão no período apurado, razão por que opina por sua aprovação na Assembleia Geral Ordinária de 28 de janeiro de 2025. Após este parecer, foi procedida a votação e as contas do período foram aprovadas por unanimidade. **Item 4)** Foi comunicado que o condomínio se encontra sem reajuste desde janeiro de 2017, com muitas obras e sem cota extra desde 2019. **Após este comunicado, a Sra. Síndica, propôs o seguinte: reajuste de 10% na cota condominial, manutenção do rateio de água, rateio do carro pipa e também da obra do bombeiro. Após o assunto ter sido amplamente discutido, ficou decidido e aprovado por unanimidade o reajuste da cota condominial de R\$ 315,00 (trezentos e quinze reais) para R\$ 346,50 (trezentos e quarenta e seis reais e cinquenta centavos) a partir de fevereiro de 2025;** **Item 5)** A Síndica informou que o condomínio tem recebido reclamações referentes a uma moradora que enfrenta problemas de saúde. No entanto, foi ressaltado que o condomínio não tem autonomia para intervir diretamente dentro do imóvel. O limite da administração foi acionar a família da moradora, garantindo que as providências cabíveis sejam tomadas por seus responsáveis legais. Também foi destacado por um morador um incidente em que a moradora deixou uma panela no fogo, colocando em risco a segurança das demais unidades. A administração já notificou a família e a prefeitura sobre a situação. A orientação é que os moradores também acionem os órgãos responsáveis para reforçar a necessidade de intervenção. Outra questão de perturbação do sossego: a Síndica como moradora informou que não usou o condomínio para notificar a unidade vizinha, aguardou para trazer para assembleia após ter conversado com o Conselho Fiscal sobre os ruídos excessivos da vizinha, ora em horário proibido e ora em horário regular, porém com barulho de som excessivo, prejudicando o seu sossego, estudos e trabalho em home office, acrescentou que a vizinha registrou inverdades como chute na porta e sempre foi agressiva e nunca colaborou com os pedidos da colaboração inclusive da portaria. Após comprovações do som alto e falta de colaboração da unidade, ficou aprovado em assembleia que em um próximo episódio, o Conselho Fiscal poderá notificar e multar a referida unidade. **Item 6)** Procedeu a eleição do quadro administrativo, sendo eleita para o cargo de **síndica** a Sra. Alessandra Capetini Siqueira (apto 117), portadora do CPF de número 036.690.037.46, para o **Conselho Fiscal** forem eleitos: Sra. Gabriela Ferreira Tavares Boy (1008), o Sr. Paulo R. Ferreira (apto 309) e Sra. Patricia Marques P. Lopes (apto 213) e como suplentes: Sra. Therezinha Freire Cardoso (apto 904) e Sra. Gilda Leventhal (apto 412), todos eleitos por unanimidade e empossados a partir de fevereiro/25 com mandato de 2 (dois) anos. Para a Comissão de obras foram eleitos: Vinicius Gonçalves (apto 818), Roberto Jose dos Santos (apto 119) e Sra. Therezinha Freire Cardoso (apto 904); Síndica agradeceu ao Sr. Kurt por todo apoio na gestão anterior. **Item 7)** Após um longo debate sobre as reclamações referentes à administradora Cinocred e ao setor jurídico, os moradores esclareceram que a Cinocred é responsável pelo setor jurídico, uma vez que foi indicada pela administradora. Diante das insatisfações apresentadas, a síndica informou que enviará uma notificação formal à Cinocred para registrar a insatisfação quanto aos serviços prestados. Além disso, consultará o setor jurídico para determinar a periodicidade adequada para o envio do relatório de inadimplência. Foi solicitado que os



6RTD-RJ 13.02.2025  
PROT. 1423385

**CINOCRED IMÓVEIS LTDA.**

CNPJ: 42.564.047/0001-28 – INSC. MUN. 00.576.859 – ABADI 468 – CRECI-J 2141

Avenida Passos, 115 Gr.409/411 – Centro – CEP: 20051-040

Tel. PBX 2199-0600 – Fax 2199-0637

[www.cinocred.com.br](http://www.cinocred.com.br) [brcinocred@cinocred.com.br](mailto:brcinocred@cinocred.com.br) – [www.cinocred.com.br](http://www.cinocred.com.br)

balancetes mensais incluem o valor total da inadimplência. A síndica informou que verificará a viabilidade dessa solicitação e os procedimentos necessários para implementá-la. Uma unidade solicitou tag e a síndica informou que adquiriu algumas tags para testes e foi discutido alguns pontos de que somente proprietário, morador poderia ter e como seria a questão do inquilino, a síndica ficou de entender de como poderia proceder em questão de sistema e questão de acesso. Além disso, foi relatado que alguns moradores têm deixado lixo nos corredores, o que gerou reclamações. A síndica informou que a instalação de câmeras de monitoramento demandaria uma obra estrutural de grande porte, devido ao tamanho dos corredores. Ressaltou também que uma proposta semelhante já foi apresentada anteriormente, mas não foi aprovada. Um morador sugeriu a instalação de um mini-refletor com sensor de presença na entrada do condomínio para aumentar a segurança de todos. Foi sugerida a melhoria dos benefícios oferecidos aos funcionários, incluindo a possibilidade de um plano de saúde com coparticipação e o aumento do auxílio-alimentação. Também foi solicitado um reforço na manutenção da limpeza das áreas comuns. Após solicitações seguem informações e canais de comunicação com a administradora: Atendente do Condomínio – Rosana, e-mail [rosana@cinocred.com.br](mailto:rosana@cinocred.com.br) e whatsapp (21) 2199-0608 e da segunda via de boleto – Aline, e-mail [aline.rodrigues@cinocred.com.br](mailto:aline.rodrigues@cinocred.com.br) e whatsapp (21) 2199-0602, e todos podem acessar o site : [cinocred.org](http://cinocred.org) e colocar seu Login e Senha que tem na parte de observações do boleto e ter acesso a segunda via de boleto e balancete. Como nada mais de relevante houvesse para ser tratado, a Sra. Síndica e o Sr. Presidente da Assembleia no uso de suas atribuições agradeceram a presença de todos e deu por encerrada a Assembleia às 21h45 e determinou que fosse lavrada esta Ata que segue assinada pelo Sr. Presidente e por mim como secretária. Rio de Janeiro, 28 de janeiro de 2025.

  
Luiz Carlos Madeira de Oliveira – Presidente

  
Rosana da Silveira Paschoal - Secretária

