

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLANGE, CNPJ nº 73.227.472/0001-55, SITUADO À RUA PAISSANDU, 162 – FLAMENGO – RJ, REALIZADA EM 27 DE JANEIRO DE 2016.

Aos vinte e sete dias do mês de janeiro do ano de dois mil e dezesseis, às 19h30min, em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária, no átrio do Edifício Solange, situado na Rua Paissandu, 162, Flamengo, os coproprietários ou seus procuradores do **Condomínio do Edifício Solange**, situado no mesmo endereço, nesta Cidade, convocados que foram por edital publicado na imprensa e distribuído a todos os moradores. Presentes os condôminos, locatários ou procuradores das unidades autônomas que assinaram o livro de presença às folhas 6, que passa a integrar a presente ata, o Sr. Síndico, Ricardo Pires de Mello, leu o Edital de Convocação, 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 2015; 4. Relatório Anual da Advocacia do Condomínio; 5. Relatório Anual da Comissão de Obras e Serviços; 6. Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2015; 7. Análise e deliberação sobre as contas do exercício de 2015; 8. Planejamento Orçamentário para o exercício de 2016 e análise das propostas de reajuste das cotas de condomínio, das multas por transgressão às normas internas e dos valores de cobertura de seguro do Condomínio; 9. Apresentação, análise e deliberação sobre o Plano de Ação para o exercício de 2016; 10. Assuntos gerais.** No item **1 - eleição do presidente e do secretário da Assembleia**, por unanimidade foi eleito para presidir os trabalhos o Sr. Eraldo Motta, representante das unidade 1210, que indicou a Sra. Raquel Volpi, representante da unidade 502, para secretariar a mesa. No item **2 - leitura e aprovação da ata da Assembleia anterior**, o Sr. Presidente indagou à plenária se era do conhecimento de todos o teor da ata da Assembleia Geral Extraordinária de 14 de julho de 2015 e se, assim, poderia dispensar sua leitura. Diante da concordância de todos, a referida ata foi considerada aprovada, por unanimidade, sem qualquer ressalva. Passando-se ao item **3 - apresentação do Balanço Anual e do Relatório da Administração do exercício de 2015**, o Sr. Síndico explanou os resultados obtidos no primeiro ano de sua gestão, que alcançou movimentação de R\$ 928.176,21 e encerrou o ano com R\$ 110.337,12 em caixa, Relembrou o caso da cobrança abusiva dos prêmios do seguro predial do Edifício contratados nos últimos cinco anos pela Estasa Corretora de Seguros, que chegaram a R\$ 24.251,22 em 2014, e informou que, em decorrência do superfaturamento explícito nessas contratações, cancelou a apólice de 2015, negociada em janeiro pela administração anterior com a Yasuda Marítima Seguros, e procedeu a contratação de nova apólice anual com o pagamento de apenas R\$ 3.708,86 de prêmio à Tokio Marine Seguradora. Informou o Sr. Síndico que a situação dos empregados quanto a remuneração e carga horária foi regularizada à medida do possível, ressalvando que dois contratados recebem horas extraordinárias incorporadas que, nesse caso, só poderão ser eliminadas mediante consentimento e indenização. O Sr. Síndico destacou o cancelamento de quase todos os contratos antigos, com fundamento na detecção de impropriedades, irregularidades ou desvantagens para o Condomínio. Sobre a recuperação dos ativos do Condomínio Solange, ressaltou que foram identificados recursos não contabilizados em exercícios anteriores de R\$ 85.612,96, já devidamente recolhidos à conta do Condomínio e aplicados em fundo de investimentos, o que permitiu o início da recomposição do fundo de reserva. O Sr. Síndico aduziu que os saldos finais de 31 de dezembro de 2014 e a movimentação de janeiro de 2015, de responsabilidade dos administradores anteriores, não são do conhecimento da Administração e, ao que sabe, não teriam sido sequer aprovados pelo

M

Conselho Fiscal, o que fez com que o Balanço Anual registre apenas o movimento de onze meses, de fevereiro a dezembro de 2015. Discorrendo sobre o Plano de Ação 2015, deu ciência à plenária sobre a iluminação mais moderna e econômica, com tecnologia LED, instalada em todos os corredores. O Sr. Síndico informou, ainda, que a instalação de novo sistema coletivo de TV digital foi concluída, mas que o sinal só será captado pelas unidades que mantenham suas tomadas de TV ligadas à rede de cabos. Ainda sobre o tema, o Sr. Síndico, em resposta a diversos questionamentos, explicou que a conexão aos televisores dependerá da organização da visita de técnico a grupos de dez unidades interessadas e que apenas a aquisição do aparelho conversor para sinal digital, quando necessário, ficará a cargo do morador. No item **4 - Relatório Anual da Advocacia do Condomínio**, o Sr. Síndico leu e comentou o documento enviado pela titular da área, Dra. Érica Carpim, justificando-lhe a ausência por motivos relacionados a sua recente maternidade. A Sra. Raquel Volpi (apt. 502), integrante do Conselho Consultivo, aduziu que apenas os processos judiciais abertos pela atual Administração serão custeados pelo Condomínio, salvo os de cobrança judicial por débitos de cotas já em andamento. A exposição sobre o item **5 - Relatório Anual da Comissão de Obras e Serviços** ficou a cargo do Sr. Kurt Dreyer, coordenador da Comissão de Obras e Serviços, que, por meio de fotos, explanou a situação das reformas já executadas, em especial em elevadores, marquise, átrio e cobertura, e explicou que o funcionamento do elevador de serviço, ora em fase de modernização, depende, apenas, do novo cabeamento elétrico até o subsolo, em fase de orçamento. Após a sequência de relatórios, nos itens **6 - parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2015** e **7. Análise e deliberação sobre as contas do exercício de 2015**, com o parecer favorável do Conselho Consultivo, a plenária aprovou, por unanimidade, as contas registradas no Balanço Anual do exercício de 2015, com as ressalvas expostas em sua Nota Explicativa, que aponta a falta de informações sobre movimentos anteriores a 1º de fevereiro de 2015. No item **8 - Planejamento Orçamentário para o exercício de 2016 e análise das propostas de reajuste das cotas de condomínio, das multas por transgressão às normas internas e dos valores de cobertura de seguro do Condomínio**, o Sr. Síndico propôs a manutenção dos valores atuais das cotas de condomínio, das multas e dos valores de cobertura de seguro, uma vez que haviam sido definidas na assembleia realizada em julho e começaram a vigorar em outubro de 2015. Nos debates sobre aplicação de multas por transgressão a normas internas, a Sra. Alessandra Capetini (apt. 117) sugeriu emendas de redação a alíneas do capítulo 4 do Regimento Interno, que, após debates, foram aprovadas nos seguintes termos: “4.1. É dever dos moradores guardar silêncio no dia a dia, sendo proibida a produção ou propagação de ruídos que possam incomodar os demais moradores e vizinhos em repouso, nos períodos: a) das 22 (vinte e duas) horas às 8 (oito) horas; b) em qualquer horário, nos finais de semana e feriados”. Para o item 4.3, foi aprovada a alteração redacional das alíneas b) e c), que eliminou o subitem 4.4, com o seguinte texto: “b) a movimentação violenta de portas, janelas e móveis, os passos ou pisadas fortes, com calcanhar, salto alto, tamancos ou qualquer outro tipo de calçado que produza ruído ou trepidação ao apartamento vizinho; c) a produção de ruídos causados pelo volume sonoro, proveniente da própria voz ou de aparelhos eletrônicos, de rádio, televisão, amplificação ou reprodução de som, de instrumentos musicais e demais equipamentos eletrodomésticos, em níveis que venham a causar incômodo aos moradores vizinhos”. Na sequência, a Sra. Elisete Vianna (apt. 1018) apontou contradição entre o texto da Convenção do Condomínio e trechos do Regimento Interno quanto à presença de animais nos apartamentos, uma vez que em ambos coexistem dispositivos que a proibem e outros a permitem. Em resposta, o Sr. Síndico explicou que, embora a Convenção proíba terminantemente a presença de animais no edifício, decisões de tribunais superiores criaram jurisprudência que garante o direito do morador de ter seu animal doméstico, ainda que normas internas venham a proibir esse convívio, e que, assim, decidiu a assembleia permitir a presença de animais sob certas condições. No item **9 -**

apresentação, análise e deliberação sobre o Plano de Ação para o exercício de 2016, foi aprovado o Plano de Ação 2016, salvo a instalação de lavanderia no Condomínio, diante da alegação de condôminos presentes de que a grande maioria dos moradores já possui lavadoras domésticas e não se disporiam a utilizar as máquinas coletivas, que o consumo de água seria maior e que não seria possível controlar o uso da lavanderia por pessoas estranhas ao edifício, atraídas pelo baixo custo das lavagens. O Sr. Síndico lembrou que, devidamente autorizado pela assembleia anterior, que aprovou, sem ressalvas, a criação da lavanderia como parte do Plano de Ação 2015, já havia assinado o contrato com a empresa Laundromat, mas que tudo faria para torná-lo sem efeito diante da nova decisão, enfatizando que, embora entendesse as razões contrárias agora apresentadas, estas deveriam ter sido levantadas nos meses anteriores à assinatura do contrato ou durante as tratativas técnicas, já que a ele, como síndico, cabia apenas dar andamento a decisões já aprovadas. Nos debates que se seguiram, surgiram diversas sugestões sobre o destino a ser dado ao salão construído no átrio, entre os pilotis, como a criação de biblioteca, sala de convivência, lavanderia e academia. A Sra. Helena Granitoff (apt. 814), da Comissão de Obras e Serviços, se dispôs a conduzir uma enquete entre os moradores do Condomínio para orientar a administração sobre a destinação que deverá ser dada ao local, permitindo, assim, que, em uma lista de possíveis atividades, todos possam opinar sobre o que gostariam de ter ali. O Sr. Kurt Dreyer (apt. 707), coordenador da Comissão de Obras e Serviços, apontou como deplorável o estado dos prismas de ventilação, o que, segundo ele, exige uma reforma completa em todos. No item **10 - assuntos gerais**, a Sra. Cileida Monteiro (apt. 103) reportou a existência de refluxo de água em vaso sanitário, que, segundo ela, poderá ser sinal de entupimento, e o Sr. Síndico informou que encaminhará um bombeiro hidráulico para avaliar a situação e saná-la. Em resposta a indagação da Sra Marina Minelli Maia (apt. 614), o Sr. Síndico informou que há um livro na portaria, para sugestões, reclamações e ocorrências. A Sra. Aulair Rodrigues (apt. 619) sugeriu a formação de cadastro de moradores pela Administração. Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente encerrou os trabalhos, às 23h10min, dos quais lavrei a presente Ata, que vai assinada por mim, Raquel Volpi, como secretária, e pelo Sr. Presidente, Eraldo Motta. Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2016.

Secretária - *Raquel Volpi*

Presidente - *Eraldo Motta*