



3 RIO-RJ 09.03.2019

PROTOCOLO 984654

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

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLANGE

CNPJ 73227472000155

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

No trigésimo dia do mês de janeiro de dois mil e dezenove (30/01/2019) 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 de Convocação e através do jornal Expresso no dia 22/01/2019, correspondência com protocolo ao residentes e carta registrada para deliberar a respeito dos seguintes itens: **1 - Leitura da ata da assembleia anterior; 2-Apresentação do balanço anual da administração de 2018; 3 - Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas de 2018; 4- Eleição de síndico e conselho fiscal; 5 - Previsão orçamentaria para o exercício de 2019; 6-Informações sobre o uso do bicicletário e bicicletas para doação; 7 - Auto vistoria; 8 - Inadimplentes (processo judicial); 9 - Obras nas unidades versos ART; 10 - Mangueira nos drenos de ar condicionado e fachada; 11 - Fiação pelo corredor e prisma (proibido, riscos ao prédio); 12 - Análise e deliberação de alteração do Regulamento Interno; 13 - Coberturas versus construção em área comum do prédio; 14- Eleição de comissão de obras; 15 - Assuntos gerais.** Iniciados os trabalhos, às 19h00, em segunda e última convocação, com a presença de 26 (vinte e seis) condôminos que assinaram o Livro de Presença. Para presidir a Assembleia, foi solicitado aos presentes um candidato, como não houve manifestação, foi convidada Sra. Monique Mayllard Valença, que empossada, convidou a mim, Renato Costa Rodrigues, para secretariá-la na lavratura da presente Ata, ambos representantes da Cinocred Imóveis, no que houve concordância unânime dos presentes. Em ato contínuo, a Sra. Monique Mayllard Valença, leu para o plenário o Edital de Convocação na íntegra, após a leitura, passou-se a deliberar a respeito dos Itens: **Item 1)** Tendo em vista que todos os Condôminos têm conhecimento do teor da ATA da Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio realizada no dia 31 de outubro de 2018, a Assembleia dispensou a leitura do referido instrumento, dando o mesmo como aprovado por unanimidade. **Item 2)** A Sra. Alessandra Capetini (Síndica) apresentou o balanço do ano de 2018 com relatório contendo as principais ações realizadas ao longo do ano de 2018: Interfones (conserto e cabos) – mais de 50 consertos; Conserto vazamento no terraço tubulação caixa de água 1; Adequação e manutenção do Para Raio; Abastecimento dos extintores de incêndio; Dedetização e Desratização; PPRA e PCMSO – saúde ocupacional funcionários e exame médico dos funcionários; Renovação seguro predial e de vida; Seguro x elevador (utilizamos o seguro para motor e inversor do elevador II); Obras nos prismas, empenas (fundos/lateral) e corredores sem cota extra e sem utilização da aplicação conforme havia sido aprovado em assembleia anterior; Dreno na marquise; Recuperação externa da caixa de água e casa de máquinas no terraço (frente); Portão; Telhado dos prismas; Corredores (status do 13 ao 7 prontos); Prismas de ventilação (10); Recuperação de duas colunas de sustentação do PC 2; Iluminação da entrada social II; Nova tubulação de incêndio no terraço; Renovação da Assinatura Digital; Formulário de cadastro de moradores; Comparecimento em audiências (ganho de cobrança de tubulação e relógio do gás); Contratação de engenheiro e arquiteto para danos provocados pela obra ao lado (relatório prevê fachada, marquise, muro, pastilhas no térreo, água pluvial e esgoto, piso e unidades); Vistoria da Celano – Solange e unidades; Laudo de vistoria - Decreto nº 37.426 Regulamenta aplicação da lei complementar nº 126 e da Lei nº 6.400 (03/2013) que instituem a obrigatoriedade de vistorias técnicas nas edificações – finalizado na Prefeitura onde cumprimos todas as exigências apontadas no laudo anterior; Reuniões, formalizações e contratações em relação aos danos da obra lateral – PIIMO. Em seguida foi apresentada fotos de antes e depois da realização das obras. **Item 3)** O Conselho Fiscal do Condomínio do Edifício Solange, eleito em Assembleia Geral Ordinária de 28 de janeiro de 2017, no uso de suas atribuições previstas na Convenção do Condomínio e na legislação vigente, após examinar as demonstrações financeiras consubstanciadas no balancetes mensais, no balanço anual do exercício de 2018 e no Relatório da Administração relativo ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, concluiu estar a documentação em perfeita ordem e exatidão no período apurado, razão por que opina por sua aprovação na Assembleia Geral Ordinária de 30 de janeiro de 2019. Após apresentação do parecer, o item foi posto em votação, sendo aprovada as contas da Sra. Síndica por unanimidade. **Item 4)** A Sra. Alessandra Capetini propõe, se eleita, para a gestão de 2019: Realização de obra Terraço (muretas e manta), valor de R\$ 27.000,00; Caixa de água, valor de R\$ 5.000,00; Elevador Social II (modernização), valor de R\$ 27.729,25; RIA elevadores, valor de R\$ 6.500,00; Alumínio e campainhas dos andares; Tubulação nos prismas



5 RTD-RJ 09.05.2019
PROTOCOLO 984654

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

para fiação de interfone; Porta dos Elevadores; Obra na portaria principal, Casinha do jardim; Cisternas, valor aproximado de 100.000,00; Porta pantográfica do Elevador Serviço; Luz de Emergência; Reforma do PC 1 e 2; Reforma das casas de máquinas (ainda será coletado orçamentos para estimativa de valores para as obras que estão sem os valores). Em seguida, procedeu-se a eleição do quadro administrativo, sendo eleita para o cargo de síndica por aclamação a Sra. Alessandra Capetini Siqueira, C.P.F 036.690.037-46. Para composição do Conselho Fiscal forem eleitos: Sra. Gilda Leventhal (apto 412), Sra. Patrícia Marques Prazeres Lopes (apto 213) e o Sr. Paulo Roberto Ferreira (apto 309), todos eleitos e empossados a partir de fevereiro de 2019 com mandato de exercício de 2 (dois) anos; **Item 5)** A Sra. Alessandra sugeriu não aplicar reajuste na cota condominial de R\$ 315,00 (trezentos e quinze reais), manter a cota variável (50% rateio da conta de água, devendo ser revisada em 2020 para manutenção ou redução, utilizar a aplicação para obras e compra de móveis, mantendo o saldo de no mínimo R\$ 150 mil (somados aplicação e conta administradora), caso necessário convocará uma AGE para apreciação de cota extra. Posto em votação, foi aprovado por unanimidade. **Item 6)** A Sra. Síndica informou que o espaço destinado ao bicicletário só comporta 23 (vinte e três) bicicletas, sendo permitido apenas uma bicicleta por unidade. As demais bicicletas deverão ser alocadas nos apartamentos dos seus respectivos donos, ou em locais destinados ao aluguel de bicicletas fora do Condomínio. Ainda no item, foi informado que, se aprovado em assembleia, será dado prazo de 30 (trinta) dias para que os proprietários recolham as bicicletas que estão no terraço, após o fim do prazo, as bicicletas serão doadas. Na ocasião, surgiram questionamentos sobre a utilização de um novo espaço do térreo para se fazer um bicicletário, porém sem solução no momento diante de outras prioridades (incluir). Após debate foi colocado em votação: a doação das bicicletas que estão no terraço após o prazo de 30 (trinta) dias para o seu recolhimento, sendo aprovado por maioria. **Item 7)** O condomínio atendeu todas as exigências do laudo de autovistora - Decreto nº 37.426 que regulamenta aplicação da lei complementar nº 126 e da Lei nº 6.400 (03/2013) que instituem a obrigatoriedade de vistorias técnicas nas edificações todas as obras foram realizadas. Não foi retirado da aplicação nem um valor. **Item 8)** A Sra. Alessandra, Síndica em exercício, deu conhecimento ao plenário que o número de inadimplência vem sendo reduzido, porém, todas as tentativas de acordo extrajudicial foram feitas, restando apenas o acionamento judicial das unidades que permanecem inadimplentes. Em seguida apresentou relatório do andamento das ações impetradas pelo condomínio. **Item 9)** Foi comunicado que para a realização de obras dentro das unidades residências, há obrigatoriedade de apresentação de ART por profissional da área, conforme normas legais vigentes, para que assim, seja evitado danos, colocando em risco a segurança e o patrimônio de todos. Qualquer obra que possa afetar a estrutura, com retirada de paredes ou aumentem a carga (peso) da estrutura como uso de pedras, é obrigatório a ART, com a contratação de um profissional técnico, bem como comunicar o condomínio entregando o plano de obra ao síndico e comissão de obras para avaliação. **Item 10)** A instalação de drenos na horizontal junto a marquise foi concluída, coletando a água dos drenos verticais, levando o caimento da água ao jardim. **Item 11)** Foi informado que é determinantemente proibido a colocação de fios pelos corredores, prismas e fachadas, devido ao risco que a fiação provoca ao ser espalhados pelos corredores e junto a tubulação nos prismas. Na ocasião, foi ratificado a determinação da assembleia de janeiro de 2018, ***“para quem infringir essas regras será advertido e multado”***. **Item 12)** A Sra. Síndica fez a leitura dos itens do regulamento interno que necessitam de ajustem, uma vez que a redação atual gera diferentes interpretações, dificultando a aplicação das medidas cabíveis. Em seguida foi realizada a leitura da nova redação dos itens 131, 132 (a), 2111, 212, 31, 32, 321, 4.3, 7, conforme segue: ***“1.3. Uso dos Elevadores -1.3.1. Os elevadores sociais (I e II) destinam-se exclusivamente ao deslocamento de moradores, visitantes e profissionais a serviço, desde que em trajes sociais. 1.3.2. a) em trajes de banho, trajes de praia, molhados, sem camisa, blusa, camiseta ou agasalho, ou acompanhados de animais de qualquer porte. - Das mudanças e traslados: 2.1. Procedimentos. 2.1.1. Comunicação Prévia e Autorização. 2.1.1.1. O responsável pela unidade deverá informar a data e o período da mudança ou traslado à portaria do Edifício, com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas, registrando a solicitação pelo e-mail sindico@condominiosolange.net ou no livro de ocorrências do Condomínio. Alteração de 48 horas para 72 horas: 2.1.2. Deslocamento, montagem e instalações. O deslocamento, montagem e instalações de objetos grande porte, móveis, eletrodomésticos, material de construção, entulhos ou outros volumes relacionados a mudanças ou traslado, será permitido. 3 – Das obras e reformas: 3.1. As obras nos apartamentos só podem ocorrer: a) de segunda-feira à sexta-feira, em dias úteis, a partir das 8 (oito) horas e até 17 (dezessete) horas; b) mediante apresentação de ART – Anotação de***



5 RTD-RJ 09.05.2019
PROTOCOLO 984654

CINOCRED IMÓVEIS LTDA.

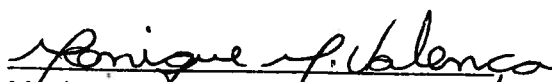
CNPJ: 42.564.047/0001-28 – INSC. MUN. 00.576.859 – ABADI 468 – CRECI-J 2141

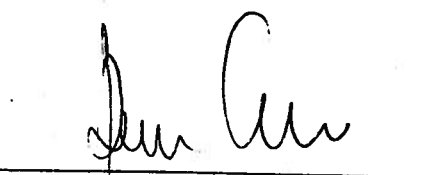
Avenida Passos, 115 Gr.409/411 – Centro – CEP: 20051-040

Tel. PBX 2199-0600 – Fax 2199-0637

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

Responsabilidade Técnica (exemplo: obras envolvendo, hidráulica ou elétrica ou demolição parcial ou total de parede, de acordo com as normas e legislações vigentes 3.2. Reformas nas unidades que envolvam construção ou demolição de paredes ou partes que possam danificar a estrutura da edificação devem ser comunicadas previamente ao Síndico com a apresentação da ART e do profissional responsável. 3.2.1. Se necessário, o Síndico poderá pedir avaliação de perito para avaliação da conformidade da obra, face à segurança da estrutura do prédio e, nesses casos, será obrigatória a contratação pelo condômino, de um engenheiro civil responsável, com registro no CREA e emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). 4 – Do respeito ao silêncio e restrições a ruídos: 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 e demais equipamentos eletrodomésticos, em níveis (exclusão) que venham a causar incômodo aos moradores vizinhos. d) a produção de ruídos causados pelo volume sonoro de instrumentos musicais e demais equipamentos de som (proibido). 7 - do uso do bicicletário: 7.1. O Edifício dispõe de local adequado à guarda de bicicletas, sendo proibido o estacionamento desse ou de outro tipo de veículo em qualquer outra dependência do Edifício. 7.2. O proprietário de bicicleta que pretenda utilizar o bicicletário do Condomínio deverá proceder o devido registro do veículo em livro e ficha de cadastro, na Portaria, por meio de declaração da marca, do modelo, do número do aro e da cor do veículo, vinculada à sua própria identificação e a de seu apartamento. 7.3. Na ficha de cadastro para uso do bicicletário, consta a declaração de ciência e de acordo com as regras, como manter a bicicleta no gancho e presas com cadeado. 7.4. Cada bicicleta manterá identificação individualizada, com o número do apartamento de seu proprietário, aposta em local visível. 7.5. Só é permitido 1 (uma) bicicleta por unidade. 7.6. O bicicletário possui 23 ganchos, a partir de 23 bicicletas, o morador que desejar utilizar o bicicletário, terá que aguardar na fila de espera por uma vaga, proibido de deixar a bicicleta em área comum do prédio". Posto em votação, foi aprovado alteração de todos os itens do Regulamento Interno por unanimidade. Item 13) A Sra. Alessandra relatou que após muito custo conseguiu uma cópia da planta do condomínio junto à Prefeitura, pois o condomínio não possuía sua planta, e que há uma discussão no condomínio, que seja possível que algumas unidades estejam utilizando espaço que é destinado a área comum do edifício, e para a verificação se o fato é real, será necessário a contratação de um engenheiro para fazer o estudo da área e elaborar um parecer. Após pequeno debate, foi colocado em votação o item, sendo aprovado por unanimidade a contratação do engenheiro. Item 14) Para compor a comissão de obra, foram eleitos os seguintes condôminos: Sr. Kurt (apto. 707), Sra. Havana Alícia (apto. 701). Item 15) A Sra. Síndica informou que tem participado de reuniões com a construtora do edifício ao lado do Condomínio, sempre com a presença de uma testemunha e que está sendo tudo registrado, caso seja necessário ingressar com uma ação. A construtora já iniciou a obra de reparos no muro, após finalização da obra será enviado um e-mail relatando das rachaduras. A Construtora enviou a empresa Celano que emitiu um parecer, mas sem relatório, já o engenheiro contratado pelo condomínio emitiu um relatório para no futuro ser apresentado, se necessário em ação judicial. O relatório do Engenheiro Eduardo Basto, contratado pelo condomínio, será um balizador para o envio de e-mail a Piimo contendo a relação de todos os danos, até o momento. Foi informado que 133 (cento e trinta e três) unidades receberam vistoria, as demais não permitirão o acesso. As unidades que estiverem com danos, devem fotografar e relatar por escrito e enviar pelo e-mail do condomínio. 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 21h00 e determinou que fosse lavrada esta Ata que segue assinada pela Sra. Presidente e por mim como secretário.


Monique Mayllard Valença – Presidente


Renato Costa Rodrigues - Secretário