

**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 sexto dia do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e três (26/01/2023) 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 e através do jornal Extra no dia 13/01/2023, 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 2022; 3- Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas de 2022; 4- Previsão orçamentaria para o exercício de 2023; 5- Eleição Síndico, Conselho Fiscal e Comissão de obras; 6 – Livro de ocorrências e reclamações; 7 - Assuntos gerais.** Iniciados os trabalhos, às 18:00h, 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, Juliana Pinheiro Tinti, 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 27/01/2022 a Sra. Mônica (apts.307/Cob.03) solicitou uma retificação no item 4, “A mesma disse que se fosse dela a responsabilidade pela infiltração na época estava ocorrendo, ela arcaria com o custo do conserto e se fosse do condomínio ele deveria arcar, o condomínio não arcou com pintura interna, A Sra. Síndica informou que, mesmo sem comprovação o serviço externo foi realizado pelo condomínio; **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 2022: Acompanhamento do Laudo de vistoria finalizado na Prefeitura, exigências cumpridas, próximo laudo 2023; manutenção do para raio com adequação à legislação; abastecimento e manutenção dos extintores, adaptadores e mangueiras de incêndio; realização de PPRA e PCMSO - saúde ocupacional e exame médico dos funcionários; renovação do seguro predial e de vida; projeto contra incêndio, entregue ao Corpo de Bombeiros aguardando vistoria e parecer; limpeza caixas e cisternas; RIA elevadores; obra hall do elevador do meio; finalização obra portaria; limitador de peso elevador de serviço; cabo sustentação (polia) elevador de serviço; inversor elevador I; quadro de força dos três elevadores; painel elétrico quadro de bomba; beiral marquise frontal-garantia (não teve custo); beiral terraço-frente; piso terraço- frente; telhado -fundos e laje; foi apresentado um relatório jurídico com o andamento dos processos. A Sra. Síndica reforçou a obrigatoriedade da vistoria do gás, pois o condomínio já realizou, agora as unidades precisam fazer individualmente. Em relação a obra que precisa ser realizada na fachada lateral que dá para o prédio Muirapiranga, a Síndica informou que está tendo um impasse com a moradora do prédio vizinho que não autorizou a obra. **Item 3)** O Conselho Fiscal do Condomínio do Edifício Solange, eleito na Assembleia Geral Ordinária, no uso de suas atribuições previstas na



4ºRTD - RJ
CÓPIA EM CD-R

Marcelino Silva - 93890

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

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 encerrado no dia 31 de dezembro do ano de 2022, concluiu estar a documentação em perfeita ordem e exatidão no período apurado, razão por que opina por sua aprovação na Assembleia Geral Ordinária de 26 de janeiro de 2023. Após este parecer, foi procedida a votação e as contas do período foram aprovadas por unanimidade. Propostas de obras para orçar e iniciar algumas no exercício do ano de 2023: Aterramento placa interfone; marquise lateral; muro lateral; hidráulica teto portaria social; levantar registro terraço-frente; hall elevador de serviço; obra lateral muiirapiranga-até o momento proibida pela moradora do prédio ao lado; soleira elevadores; aprovar doação ou venda de bicicletas abandonadas há mais de 3 anos, a Assembleia aprovou a decisão; proibir que os porteiros fiquem com as chaves dos condôminos, esse item também foi aprovado pela Assembleia; lixo prédio ao lado - fomos notificados sobre lixo jogados no prédio ao lado- atuamos com fiscalização, conscientização, banner, livro, cartaz nos elevadores e impressos entregues; **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: manter a cota variável 50% (cinquenta por cento) do valor da conta da água e esgoto; não aplicar reajuste condominial de R\$ 315,00 (trezentos e quinze reais) vigente desde janeiro de 2017, manter saldo total de R\$ 200.000,00 ao final de 2023, se houver necessidade para ajudar na execução de obras, deixar pré-aprovada uma cota extra no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais). Após o assunto ter sido amplamente discutido, ficou decidido e provado: manter o valor da cota condominial e o rateio da cota da água e esgoto, saldo de R\$ 200.000,00 como reserva técnica ao final de 2023; **Item 5)** Procedeu a eleição do quadro administrativo, sendo eleita para o cargo de **síndica** a Sra. Alessandra Capetini Siqueira, para o **Conselho Fiscal** forem eleitos: Sra. Gilda Leventhal, Sra. Gabriela Ferreira Tavares Boy e o Sr. Paulo R. Ferreira, todos eleitos por unanimidade e empossados a partir de fevereiro/23 com mandato de 2 (dois) anos. Para a Comissão de obras foi eleito o Sr. Kurt Dreyer; **Item 6)** Nesse item a Senhora Gilda (apt.412) relatou que está tendo constantes problemas com a moradora da unidade 312 como segue a narrativa da mesma: (começo minha exposição falando do vazamento do meu ar no parapeito da unidade 312 para justificar a colocação da placa de PVC no final de 2018, conseguindo resolver o problema, mas que se transformou em um grande problema para mim desde então até os dias de hoje. Menciono que ela reclamou de guimbas jogadas na janela dela, numa época que estive internada por 4 meses em tratamento medido. Ela sempre afirma ter certeza de tudo sem ter nenhuma prova. Em 2019 foi detectado um vazamento no banheiro da unidade 312, a senhora, sempre grosseira, exigia que eu consertasse, mesmo antes de identificar a origem. Depois de muitas consultas, finalmente descobri que a origem do vazamento era a má instalação de uma ducha higiênica. Quando finalmente descobri que a origem era minha unidade, imediatamente me prontifiquei a consertar, mas ela não permitiu que eu entrasse em sua residência. Durante todo esse tempo tentei, com a ajuda da síndica, acordos, sempre me prontificando a reparar o estrago, mas a moradora do 312 nunca mostrou interesse. Talvez achasse que eu deveria mandar alguém lá,



CINOCRED IMÓVEIS LTDA.

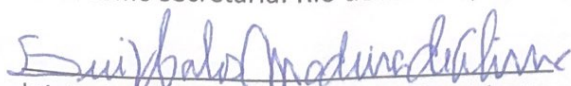
CNPJ: 42.564.047/0001-28 – INSC. MUN. 00.576.859 – ABADI 468 – CRECI-J 2141

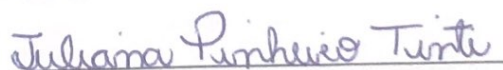
Avenida Passos, 115 Gr.409/411 – Centro – CEP: 20051-040

Tel. PBX 2199-0600 – Fax 2199-0637

www.cinocred.com.br - brcinocred@cinocred.com.br - www.cinocred.com.br

sem ver nada e pagar pelo conserto. Isso jamais aconteceria. Obviamente me incomoda as batidas no meu ar, mas o que mais me impressiona é sua atitude de absoluto desrespeito e desprezo pelo condomínio e condôminos). O Sr. Kurt pediu a palavra e informou que está sendo processado criminalmente através do processo de nº 0214301-91.2022.8.19.0001, por suposto crime de ameaça ao ter comparecido no ano de 2019 na função de conselheiro de obras, na unidade 312 a pedido da própria moradora para verificar o suposto vazamento do banheiro e ao informar à mesma que seria necessário integrar os moradores envolvidos para solução do caso, foi expulso da unidade 312 pela moradora aos gritos, sem nada ter feito para com a mesma. O Sr. Kurt atentou ainda que atua na função de Conselheiro de Obras de forma voluntária a vários anos, mantendo postura íntegra e respeitosa com todos, não sendo alvo de nenhuma reclamação durante todo esse período. Diante da gravidade da acusação inverídica realizada pela moradora da unidade 312, veio a solicitar que na função de Conselheiro de Obras seja desincumbido de ter qualquer tipo de contato com a referida moradora. A Sra. Síndica esclarece que tentou diversas vezes conversar com a unidade 312, e por não ter a moradora permitido ou aceito qualquer conversa e/ou solução, não houve alternativa à Sra. Síndica senão a realização de notificações reiteradas em razão do comportamento antissocial apresentado constantemente pela moradora da unidade 312. As notificações foram realizadas por e-mail e por escrito, a quais não surtiram nenhum efeito, sendo aplicada medida mais gravosa pela Sra. Síndica consistente em multa, por manter o comportamento desrespeitoso e antissocial na vida em condomínio; **Item 7)** Houve reclamações de odor sujeira de gatos e cachorros no 2º e 12º andar. 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 20h34h e determinou que fosse lavrada esta Ata que segue assinada pelo Sr. Presidente e por mim como secretária. Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2023.


Luiz Carlos Madeira de Oliveira – Presidente


Juliana Pinheiro Tinti - Secretária

