



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

6RTD-RJ 19.03.2024
PROT. 1415875

No vigésimo quinto dia do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (25/01/2024) 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 de anuncio em jornal, 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 2023; 3- Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas de 2023; 4- Previsão orçamentaria para o exercício de 2024; 5- Aprovação para aplicação de multa a condôminos que descumprirem o Regulamento e ou Convenção; 6- Assuntos gerais.** Iniciados os trabalhos, às 18:00h, em segunda e última convocação, com a presença dos condôminos que assinaram o livro. Antes do início da Assembleia, a Sra. Sindica apresentou o Sr. Luiz Madeira e a Dra Kátia, em seguida, para presidir a Assembleia, foi solicitado aos presentes um candidato, como não houve manifestação, foi convidada a Dra. Kátia Mayllard Valença (advogada do escritório Jurídico Cabral & Mayllard Advogados Associados), que empossada, convidou a mim, Luiz Carlos Madeira de Oliveira, para secretariá-la na lavratura da presente Ata, representante da Cinocred Imóveis, no que houve concordância unânime dos presentes. Em ato contínuo, a Dra. Kátia, leu para o plenário o Edital de Convocação na íntegra, após a leitura, passou-se a deliberar a respeito dos Itens: **item 1)** Com relação ao item em questão, houve decisão unanime de que não há necessidade da leitura da ata anterior, pois, todos receberam uma cópia do documento; **Item 2)** Tendo em vista ao alto custo para publicar o edital em um jornal, ficou decidido que tal pratica será abolida; para quem mora no condomínio o critério adotado será mantido, ou seja, a convocação será entregue na portaria do prédio mediante assinatura do protocolo de recebimento e para quem mora em outro endereço o edital será enviado via correio. Continuando com o item, a Administração do Condomínio Solange submete à Assembleia Geral Ordinária o relatório contendo as principais ações realizadas ao longo do ano de 2023: renovação da autovistoria entregue na Prefeitura, manutenção do para raio com adequação a legislação, abastecimento e manutenção dos extintores e mangueiras de incêndio, PPRA e PCMSO saúde ocupacional funcionários, renovação do seguro predial, renovação do seguro de vida, limpeza das caixas e cisternas, RIA elevadores, manutenção no quadro bomba, reforma do teto acima da casa de máquinas e elevador, instalação novas luzes de emergência nas escadas, novas câmeras nos elevadores e portaria social com sistema WI-FI, manutenção dos freios de emergência dos elevadores, manutenção do trilho do elevador social 2, instalação de nova caixa elétrica no PC, conserto de vazamento prisma 9, aterramento ao sistema de interfone, reforma da marquise, reforma muro de passagem térreo, reforma da lixeira, instalação de nova tubulação de fornecimento de agua colunas 5 e 6, troca da tubulação de esgoto no teto portaria, poda de árvore; projeto contra



6RTD-RJ 19.03.2024.
PROT. 1415875

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

incêndio entregue no Corpo de Bombeiros ainda aguardando vistoria e parecer. Foi apresentado o saldo da inadimplência que vem aumentando, relatório contanto status dos processos judiciais: 16 processos de cobrança (5 envios de documentos eletrônico, 5 acordos de quitação, 2 conclusões ao Juiz, 2 arquivamentos, 2 recolhimentos das custas), 1 processo de superfaturamento aguardando mandato de citação pelo oficial de justiça e 1 processo de ressarcimento de sinal de obra não realizada pendente de julgamento de recursos. Foi apresentado ainda uma planilha com o balanço do exercício de 2023 contendo detalhadamente o custo de todas as despesas e saldo em conta; **Item 3)** O Conselho Fiscal eleito em Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 26 de janeiro de 2023, 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 encerrado em 31 de dezembro de 2023, concluiu estar a documentação em perfeita ordem e exatidão no período apurado, razão que opina por sua aprovação na Assembleia Geral Ordinária do dia 25 de janeiro de 2024. Após esta apresentação, foi procedida a votação e o item, foi aprovado por unanimidade; **Item 4)** Foi comunicado que o condomínio se encontra sem reajuste da cota condominial desde janeiro de 2017, com muitas obras e sem cota extra desde 2019. A sugestão é para manter a cota variável (50% rateio da conta de água); não aplicar reajuste na cota condominial de R\$ 315,00 (trezentos e quinze reais), manter saldo total de R\$ 150.000,00 ao final de 2024, se houver necessidade para ajudar na execução de obras, deixar pré-aprovada uma cota extra no valor de R\$ 60,00 (sessenta reais) para projeto de incêndio e ou obra térreo não sendo conjugada. 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 150 mil e cota extra se necessário. Foi apresentado previsões de afazeres em 2024: adequação ao RIA e para raio obrigatório), hall dos elevadores do meio e serviço (opcional), reforma interna na casa de máquinas elevador social 1 (obrigatório), reforma do poço elevador social 1 (obrigatório), troca da porta da casa de máquina elevador de serviço (obrigatório), instalação de guarda corpo (obrigatório), placa de identificação nas escadas e elevador (obrigatório), obra lateral Condomínio Muirapiranga – até o momento proibida pela moradora do prédio ao lado. **Item 5):** ocorreram descumprimentos ao regulamento por unidades como: demora de reparo em dano a área comum, obra sem ART/RRT e sem atualização de cadastro, dano ao elevador com dificuldade de solução, aluguel por temporada sem autorização do proprietário, inquilino sem carta e ou contrato, sem camisa no elevador, horário de obra extrapolado, animais soltos em área comum, lixo pela janela, entre outros. Após alguns debates adicionais, ficou decidido que o infrator será notificado e multado no valor de uma cota condominial, na ausência de solução ou reincidência, será aplicado novas multas conforme legislação. **Item 6)** Com relação aos transtornos causados pela recente falta de energia no prédio, conseqüentemente com falta d'água, foram apresentados esclarecimentos do caos no fornecimento do serviço em todo Estado com a chuvas e alagamentos, vizinhos também foram afetados, vários contatos com a light, suporte a reportagem com o RJ/TV e O Dia,



CINOCRED IMÓVEIS LTDA.


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

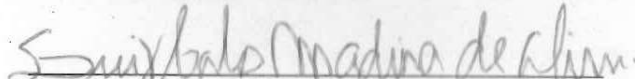
Avenida Passos, 115 Gr.409/411 – Centro – CEP: 20051-040

Tel. PBX 2199-0600 – Fax 2199-0637

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

dificuldades no aluguel de gerador por necessidade de obras e insuficiência de oferta do serviço. Somente no terceiro atendimento da Light que eles identificaram um cabo partido por sobrecarga, o que estava causando o desligamento de disjuntores que abastecem os prédios 162, 180 e 186. Para aquisição de um gerador existe a necessidade de espaço, manutenção, obra elétrica, obra civil, com orçamentos R\$ 165.084,03 excetuando as obras. O gerador só prevê energia para área comum, ou seja, não leva energia as unidades. Após discussão do assunto, não foi aprovado a compra do gerador. Foi solicitado a instalação de luminárias com mais potência (o que foi feito logo após restabelecimento da energia), foi solicitado a instalação de lixeiras nas áreas comuns do prédio. Houve alguns comentários a respeito da dificuldade que estão encontrando para serem atendidos pelo profissional da administradora do condomínio (Cinocred), com relação ao assunto a Sra. Síndica, declarou que tal fato não pode acontecer, e que aguarda providencias urgentes para que este quadro se altere. Como nada mais de relevante houvesse para ser tratado, a Sra. Síndica e a Sra. 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 secretário. Rio de Janeiro, 25 de janeiro de 2024.


Kátia Mayllard Valença – Presidente


Luiz Carlos Madeira de Oliveira - Secretário

6RTD-RJ 19.03.2024
PROT. 1415875

