

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLANGE, CNPJ nº 73.227.472/0001-55, SITUADO À RUA PAISSANDU, 162 – FLAMENGO – RJ, REALIZADA EM 14 DE JULHO DE 2015.**

---

Aos quatorze dias do mês de julho do ano de dois mil e quinze, às 19h30min, em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária, 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 ou procuradores das unidades autônomas que assinaram o livro de presença às folhas 5/v, 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 de Relatório Parcial da Administração; 4. Revisão do Planejamento Orçamentário para o exercício de 2015 e análise das propostas de reajuste das cotas de Condomínio, das multas por transgressão às normas internas e dos limites de remuneração dos administradores do Condomínio; 5. Revisão do Plano de Ação para o exercício de 2015 – dispensas e contratações de pessoas e fornecedores, escala de prioridades para investimentos e procedimentos para recuperação de ativos do Condomínio; 6. Análise e deliberação sobre propostas de projeto para execução do Lote 2 (fachada frontal) do Programa Restauração das Fachadas; 7. Análise e deliberação sobre proposta de Regimento Interno do Edifício; 8. Análise de propostas de alteração da Convenção do Condomínio; 9. Assuntos Gerais.** No item 1 - eleição do presidente e do secretário da Assembleia, por unanimidade foi eleito para presidir os trabalhos o Sr. Eduardo Tuffani Monteiro, representante das unidades 708, 808, 1014 e 1015, 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 24 de fevereiro 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 de Relatório Parcial da Administração**, o Sr. Síndico explanou os resultados obtidos nos primeiros meses de sua gestão, ressaltando que foi possível conhecer, de forma mais aprofundada, as questões administrativas do Condomínio Solange. Relembrou o caso da cobrança abusiva dos prêmios dos seguros 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, em março, com o pagamento de apenas R\$ 3.708,86 de prêmio à Tokio Marine Seguradora. Situação semelhante se revelou na avaliação da apólice de seguro de vida em grupo dos contratados, o que levou à contratação da Unimed Seguros pelo prêmio anual de R\$ 715,44. Informou o Sr. Síndico que a situação dos empregados quanto a remuneração e carga horária foi regularizada à medida do possível, ressaltando que dois contratados recebem horas extraordinárias incorporadas que, nesse caso, só poderão ser eliminadas com a concordância explícita de ambos e mediante indenização. Destacou o cancelamento de quase todos os contratos antigos, com fundamento na detecção de impropriedades, irregularidades ou desvantagens. 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, sublinhando que, a partir de agora, sua evolução poderá ser acompanhada por todos nos balancetes mensais. Segundo o Sr. Síndico, da leitura das atas de assembleias realizadas na década de 90, depreende-se que, uma única vez, foi questionada a possível existência de fundo de reserva do Condomínio, que não estaria sendo contabilizado à época, sem que houvesse resposta a essa questão naquela plenária ou em qualquer outra subsequente. O Sr. Síndico informou que esses recursos, já devidamente investidos na conta do Condomínio no Banco Bradesco, permitem o início da recomposição de parte do fundo de reserva. Discorrendo sobre o Plano de Ação 2015, deu ciência à plenária sobre a iluminação mais moderna e econômica, com tecnologia LED, instalada nos corredores do 2º, 3º, 4º e 8º andares, informando que, até outubro, cobrirá os demais pavimentos e a portaria. À Sra. Alessandra Capetini, do apt. 117, que indagou sobre o término da instalação dos interfones, o Sr. Síndico anunciou que o Condomínio adquiriu setenta aparelhos da marca Intelbras, modelo TC-20, para as unidades residenciais ainda não contempladas, e que o programa de instalação será retomado em agosto pela empresa Intertel, que na primeira quinzena de julho, concluiu o planejamento do trabalho. O Sr. Síndico informou, ainda, que iniciou em julho a instalação de novo sistema coletivo de TV digital, cuja conclusão prevê para agosto, lembrando, no entanto, que o sinal só será captado pelas unidades que mantêm suas tomadas de TV ligadas à rede de cabos. O Sr. Kurt Dreyer, coordenador da Comissão de Obras e Serviços, relatou a situação das reformas já executadas. Em relação ao derrame de água sobre a lixeira, o Sr. Dreyer informou que o vazamento proveniente do apt. 209 foi contido, após longa negociação com o proprietário, e que o teto do cubículo deverá ser refeito. Após a exposição desses pontos, o Sr. Síndico passou ao item **4. Revisão do Planejamento Orçamentário para o exercício de 2015 e análise das propostas de reajuste das cotas de Condomínio, das multas por transgressão às normas internas e dos limites de remuneração dos administradores do Condomínio.** O Sr. Síndico alertou para a evolução mensal dos gastos com a conta de água e esgoto, que, em março, atingiram mais de R\$ 18.000,00, destacando que essa despesa passou a ser o principal problema para o equilíbrio das contas do Condomínio, já que a questão da folha salarial foi, em parte, resolvida. Para enfrentamento dessa questão, que já compromete o equilíbrio financeiro das contas do Condomínio, foram apresentadas à Assembleia as seguintes opções de revisão para o valor do condomínio, que passa a ser composto por um valor fixo de cota condominial e um componente variável, proporcional à conta da água do mês anterior e rateado pelas 233 unidades. Na primeira proposta, a cota de condomínio seria mantida em R\$ 275,00, calculando-se a cota variável de água com base no valor total da conta de água e esgoto do mês anterior, rateado por 233 unidades. A segunda proposta reajustaria a cota de condomínio em 9,1%, passando-a para R\$ 300,00, e a cota variável seria calculada com base em 50% do valor da conta de água e esgoto do mês anterior, rateado por 233 unidades. A terceira proposta reajustaria em 23,6% a cota de condomínio para as 233 unidades, elevando-a a R\$ 340,00, sem complemento variável. Em votação da plenária, foi aprovada a segunda proposta, com dezessete votos a sete para a terceira opção e nenhum voto para a primeira proposta. No item **5. Revisão do Plano de Ação para o exercício de 2015 – dispensas e contratações de pessoas e fornecedores, escala de prioridades para investimentos e procedimentos para recuperação de ativos do Condomínio,** foi aprovada a revisão do Plano de Ação 2015, com a inclusão dos itens referentes à instalação do sistema coletivo de HDTV e da nova iluminação para os corredores. Na sequência, o Sr. Síndico expôs à plenária os recorrentes pedidos que recebe de diversos moradores no sentido da dispensa de alguns contratados do Condomínio e, assim, solicitou à plenária que defina se considera prioridade a dispensa de algum contratado e a contratação de novos, para que possa incluir esses custos no planejamento do exercício. A Assembleia aprovou, por unanimidade, a contratação de novo profissional para o cargo de porteiro-chefe e a desocupação do apartamento funcional, no prazo legal, assim como a

substituição gradual dos demais contratados pela administração anterior, com a abstenção do presidente da Assembleia, Sr. Eduardo Tuffani, que, sem citar nomes, justificou sua posição por entender que os critérios de dispensa poderiam ser originados por motivação pessoal de simpatia ou antipatia de moradores. A plenária decidiu, ainda, que integrantes do Conselho Consultivo não devem ocupar qualquer outro cargo, mesmo voluntariamente, na administração direta do Condomínio. Na sequência, o Sr. Síndico propôs o reestudo da proporcionalidade das frações ideais do edifício, em relação aos apartamentos da cobertura. Segundo o Sr. Kurt Dreyer, do apt. 707, a área de cada um desses apartamentos parece ocupar, no mínimo, o dobro da área dos demais apartamentos. Aprovada a proposta, foi a Administração autorizada a, se for o caso, adequar a cobrança das cotas dos apartamentos de cobertura com base em suas reais proporções de área construída. Passando ao item **6. Análise e deliberação sobre propostas de projeto para execução do Lote 2 (fachada frontal) do Programa Restauração das Fachadas**, foram apresentados pelo Sr. Síndico dois esboços para o projeto da fachada frontal, sendo o primeiro com janelas de três folhas e três bandeiras e o segundo com a utilização de venezianas externas de requadro basculante semelhantes às utilizadas nos edifícios 156 e 200 da Rua Paissandu. A Assembleia decidiu retomar essa questão em nova plenária, para análise e definição do projeto final, tendo em vista outros temas de maior prioridade no momento. O Sr. Carlos Eduardo Fiorencio, do apt. 819, deixou a plenária às 21h30min, passando procuração verbal para a Sra. Raquel Volpi, com poderes para representá-lo exclusivamente quanto ao item 7 da ordem do dia. No item **7. Análise e deliberação sobre proposta de Regimento Interno do Edifício**, o Sr. Kurt Dreyer leu a minuta de Regimento Interno elaborada por membros do Conselho Consultivo para apreciação e votação. O texto foi aprovado com emendas de plenário na alínea “s” do subitem 6.1, para exclusão da expressão “varal de roupas”, e na alínea “a” do subitem 4.1 e subitem 4.4, para substituição, em ambos dispositivos, da expressão “vinte e uma horas” por “vinte e duas horas”. A redação final do Regimento Interno, aprovada por unanimidade, está incorporada à presente ata, em seu anexo único. O item **8. Análise de propostas de alteração da Convenção do Condomínio** teve sua apreciação adiada para a próxima Assembleia. No item **9. Assuntos Gerais**, o Sr. Eduardo Tuffani, dos aptos. 708, 808, 1014 e 1015, alertou para o uso indevido e continuado da tubulação de esgoto da coluna que serve às unidades de final 15, por parte de moradores da unidade 1215, em prejuízo das unidades 1115 e 1015 e do próprio Condomínio, fato que, segundo ele, já exigiu consertos repetidos nos últimos anos. Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente encerrou os trabalhos, às 23h40min, dos quais lavrei a presente Ata, que vai assinada por mim, Raquel Volpi, como secretária, e pelo Sr. Presidente, Eduardo Tuffani Monteiro. Rio de Janeiro, 14 de julho de 2015.

Presidente - 

Secretária - 