



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLANGE, CNPJ nº 73.227.472/0001-55, SITUADO NA RUA PAISSANDU, 162 – FLAMENGO – RJ, REALIZADA EM 14 DE NOVEMBRO DE 2014.

Aos quatorze dias do mês de novembro do ano de dois mil e quatorze, às 17h30min, em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária, no auditório da Estasa Administradora Ltda., situado na Rua Almirante Tamandaré, 66, Sala 318, Flamengo, Rio de Janeiro/RJ, os coproprietários do **Condomínio do Edifício Solange**, situado na Rua Paissandu, 162, Flamengo, nesta cidade, convocados que foram, conforme delimita a convenção, achando-se presentes a Dra. Luciana Reis e o Sr. Marcelo Carius, advogada e gerente da Estasa, bem como os condôminos e/ou procuradores dos apartamentos descritos no livro de atas e presenças, páginas 52v, 53/53v, que passa a fazer parte integrante da presente ata, para deliberarem sobre a seguinte **ORDEM DO DIA: 1) DELIBERAÇÃO E APROVAÇÃO DE ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS EMERGENCIAIS DE ADEQUAÇÃO AO LAUDO DE AUTOVISTORIA REALIZADO.** Para presidir os trabalhos foi indicada e eleita a **Dra. Erica Carpim**, representante, por procuração, da unidade **808**, que aceitando, convidou a mim, Sra. Raquel Dias Fernandes Volpi, representante, por procuração, das unidades **215, 308, 502, 814 e 412**, para secretariá-la. Formada a mesa, a Sra. Presidente iniciou os trabalhos, considerando todos aptos a participarem da assembleia, preliminarmente foi solicitada pela maioria dos presentes a conferência das procurações apresentadas. A Presidente da mesa validou as procurações com base no cadastro de proprietários disponibilizado pela Estasa, restando impugnadas as procurações inválidas, por conterem as seguintes irregularidades e fatos relevantes: **1)** a Sra. Síndica apresentou procuração do apartamento 1105, de 1º de março de 2004, cujo proprietário atualmente é falecido, conforme declaração de alguns condôminos e procuradores presentes; **2)** a procuração do apartamento 1009 foi apresentada à mesa, estando a proprietária presente, que votará pessoalmente; **3)** A procuração do apartamento 614 foi apresentada com nome divergente do cadastro de proprietários apresentado pela Estasa; **4)** Foi apresentado substabelecimento de procuração para os apartamentos 510, 601, 704, 801, 906, 916 e 1019 à pessoa de Luciana Reis e Silva, advogada da Estasa Soluções Imobiliárias, sendo informado pela referida representante da Estasa que as procurações originárias, das quais resultaram os substabelecimentos, seriam providenciadas até o final desta assembleia. As procurações dos apartamentos 601, 704, 801 e 1019 foram apresentadas, e, portanto, validadas. Entretanto, a procuração da unidade 510 apresentada pela Estasa, não possui poderes específicos para votar em assembleia de condomínio, apesar de ter sido apresentado substabelecimento de um poder inexistente; **5)** A procuração do apartamento 714 apresentada diverge do cadastro de proprietários apresentado pela Estasa; **6)** Para o apartamento 1115, apesar de o nome do proprietário no cadastro da Estasa constar Luiza Osório, foi apresentada no ato documentação e registro junto a Prefeitura do Rio de Janeiro do atual proprietário, validando a procuração ora apresentada; **7)** Foi apresentada procuração do apartamento 1019, datada de 9 de abril de 1992, constando poderes específicos à qual os presentes pleitearam sua verificação e confirmação; **8)** Foi apresentada procuração da unidade 707 com nome do outorgante divergente do nome constante no cadastro da Estasa. O procurador apresentou a documentação comprovando a veracidade da informação constante na procuração. Todos os apartamentos aptos a votar apresentam-se adimplentes até a presente data, conforme listagem de controle financeiro apresentada pela administradora Estasa. O Sr. Jorge Malamud, proprietário da unidade 1107, ressaltou que mais uma vez foi marcada reunião numa data e hora inadequadas, sugerindo que as reuniões futuras fossem realizadas no salão de festas no próprio condomínio. Além disso, informou que os condôminos pagaram pela construção do salão de festas. Ressaltou que há receita existente para finalizar a obra e que há descaso por parte da administração. Ressaltou que há a necessidade de formalização da utilização do salão de festas em regimento interno, que deve ser aprovado por votação em assembleia específica para esse fim, conforme legislação vigente. Tendo em vista a Cláusula Décima Terceira da Convenção

do Condomínio do Edifício Solange, que autoriza a convocação de reuniões extraordinárias quando requeridas por, no mínimo, 20 coproprietários, 24 presentes à plenária requereram à Mesa que, naquele ato, convoque assembleia extraordinária para tratar de diversos assuntos dentre eles: 1 - alteração da Convenção de Condomínio; 2 - aprovação de Regulamento Interno; 3 - regulamentação de utilização do salão de festas; 4 - regulamentação do limite do uso de procuração por pessoa; 5 - aprovação de regulamento de obras e serviços com eleição da comissão de obras e serviços; 6 - análise do laudo de vistoria técnica e das obras emergenciais ali apontadas, do escalonamento de suas etapas e prioridades e do prazo para apreciação e aprovação de orçamentos; 7 - Assuntos Gerais. Por unanimidade, fica determinada pelo plenário a convocação de **Assembleia Geral Extraordinária para o dia 9 de dezembro de 2014**, com primeira chamada às 18h30min e segunda chamada às 19 horas, nas dependências do Condomínio do Edifício Solange, à Rua Paissandu, nº 162, nesta Cidade do Rio de Janeiro, cabendo à Estasa os procedimentos para a devida convocação, nos termos da Convenção, respeitada a antecedência mínima de oito dias para a publicação na imprensa e a distribuição do Edital aos Senhores Condôminos e demais moradores. O representante do apartamento 708 questionou a validade da convocação para a presente assembleia, uma vez que, apesar de haver publicação em jornal, não houve publicação no Diário Oficial da União e a distribuição do edital de convocação aos Senhores Condôminos e demais moradores do Edifício não respeitou a antecedência mínima de oito dias, conforme disposto na Cláusula Nona da Convenção do Edifício Solange. Questionou, adicionalmente, se há procuração dada à Estasa com a delegação de poderes para convocar assembleias, sendo essa atribuição exclusiva do síndico, conforme disposto no art. 1348 do Código Civil. Exigiu, ainda, a apresentação da ata de assembleia que autorizou e/ou delegou à Estasa poderes de representação, especialmente o de assinar edital de convocação em nome do Condomínio do Edifício Solange. A representante da Estasa informou que enviará ao solicitante cópia do contrato firmado com a Estasa no próximo dia útil, assim como aos demais interessados que assinaram a lista de e-mail ora elaborada pelos presentes, comprometendo-se, ainda, a encaminhar, pelo mesmo meio, o protocolo de envio do malote com o edital de convocação desta reunião. Registra-se que os proprietários dos apartamentos 715, 718, 410 e Cobertura 03 saíram às 19h55min, não passando procuração verbal a nenhum dos presentes. A Sra. Presidente da Assembleia colocou, então, em deliberação o primeiro item da ordem do dia - **DELIBERAÇÃO E APROVAÇÃO DE ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS EMERGENCIAIS DE ADEQUAÇÃO AO LAUDO DE AUTOVISTORIA REALIZADO**. A representante dos apartamentos 215, 308, 502, 814 e 412, com base na Lei Complementar nº 126 do Município do Rio de Janeiro, de 26 de março de 2013, solicitou à Sra. Síndica a apresentação do Laudo Técnico elaborado, que teria embasado a coleta de orçamentos submetidos à Assembleia em envelopes fechados. Não foi apresentado à Assembleia o Laudo Técnico aos presentes. Fica registrado que a Sra. Síndica apresentará o Laudo Técnico e o afixará no Condomínio no próximo dia 18 de novembro de 2014. O representante do apartamento 707 expôs aos demais que recebeu laudo da Defesa Civil, que aponta questões relevantes e de alta periculosidade às quais o Condomínio está exposto, entregando cópia do documento à mesa. O representante da unidade 708 leu, em plenário, minuta de regulamento de obras e serviços que, por deliberação unânime, será afixada na portaria do prédio e passa a ser parte integrante desta Ata, para conhecimento, sugestões e deliberação na próxima Assembleia. Propôs, ainda, que as contratações de obras sejam segmentadas em material e mão de obra, sendo o material adquirido diretamente pelo condomínio, afirmando que, assim, o custo será reduzido consideravelmente, chegando a 40% menos, e todos os condôminos serão beneficiados. Ato contínuo, o representante sugeriu que, na próxima assembleia, seja eleita comissão de obras e serviços para auxiliar a Sra. Síndica na busca de profissionais para contratação, a ser ratificada em assembleia específica. O representante das unidades 312 e 707 afirmou que a obra de substituição do portão e do gradil do Edifício foi realizada sem autorização de Assembleia e, por não se tratar de obra necessária, uma vez que o portão estava funcionando, o ato praticado pela Administração constitui afronta ao art. 1341, combinado com o art. 96, do Código Civil, sendo a Sra. Síndica e o Conselho Fiscal passíveis de devolução, aos cofres do Condomínio, do montante dispendido sem a devida autorização. A Sra. Presidente da Assembleia solicitou que se votasse sobre a abertura ou não das propostas da presente ordem do dia. A Sra. Síndica informou que sua unidade e as 21 unidades que representa por procuração desejam que sejam abertas e votadas as propostas nesta assembleia. A representante das quatro unidades da Estasa esclareceu que não poderia ser

[Handwritten signature]

negligente e, por isso, vota pela aprovação das obras emergenciais. As unidades 1002 e 812 também aprovam as obras em discussão. A representante da unidade 1009 também aprova a realização das obras. As demais unidades presentes não aprovam a abertura das propostas nem a aprovação da obra nesse momento, devendo-se aguardar a eleição da comissão de obras e serviços prevista para a próxima assembleia. O Sr. Malamud, do ap. 1107, ponderou que, embora seja membro do Conselho Fiscal, não teve acesso ao Laudo de Vistoria Técnica e desconhecia como foram coletadas as propostas e, por isso, solicitou que se eleja comissão de obras e serviços para deliberação em nova assembleia. Após debates e reconsiderações dos votantes, a Sra. Presidente colocou em votação a continuidade da ordem do dia e, diante da não apresentação do Laudo de Vistoria Técnica por parte da Sra. Síndica, por unanimidade, o plenário deliberou por apreciar esse item na próxima Assembleia, juntamente com os demais itens propostos para a ordem do dia. Fica registrado que a Assembleia exime a Sra. Síndica de qualquer responsabilidade sobre possíveis consequências da postergação desse ato, até ulterior deliberação da Assembleia convocada para o dia 9 de dezembro de 2014. Sem mais inscritos para debater a ordem do dia e nada mais havendo a tratar, a Sra. Presidente encerrou os trabalhos, dos quais lavrei a presente Ata, que, com anexo da minuta de proposta do Regulamento de Obras e Serviços, vai assinada por mim, Raquel Volpi, como secretária, e pela Sra. Presidente, Érica Carpim. Rio de Janeiro-RJ, 14 de novembro de 2014.

PRESIDENTE: *Érica Carpim*
SECRETÁRIA: *Raquel Maria Mendes Volpi*

ANEXO - MINUTA DE REGULAMENTO DE OBRAS E SERVIÇOS

À Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio do Edifício Solange.

Considerando a crescente frequência de intervenções físicas no Edifício, tanto por parte do próprio Condomínio quanto de condôminos no exercício de seu legítimo direito de introduzir benfeitorias em suas unidades residenciais;

Considerando os recorrentes questionamentos quanto às atribuições da Administração no encaminhamento e na fiscalização de obras e serviços em geral;

Considerando a necessidade de a Administração do Condomínio poder contar com instrumento normativo capaz de disciplinar e orientar procedimentos para a execução das obras e serviços que impactem ou possam impactar partes comuns do Condomínio ou a normalidade de seus serviços; e

Considerando, por fim, o princípio da impessoalidade que deve inspirar e presidir as determinações de toda Administração moderna, em sua permanente preocupação com o bem estar e a tranquilidade dos moradores do Edifício;

apresentamos, para suas considerações, proposta de Regulamento de Obras e Serviços, que, com a objetividade necessária à toda fundamentação regulatória, busca definir os aspectos essenciais a serem observados para a execução, a fiscalização, o atesto de conclusão e o pagamento de obras e serviços realizados em dependências do Condomínio.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2014.



Condomínio do Edifício Solange Regulamento de Obras e Serviços

1. Este Regulamento disciplina os procedimentos para a execução, a fiscalização, o atesto de conclusão e o pagamento de obras e serviços em áreas ou dependências do Edifício Solange, fixando obrigações do contratado ou fornecedor, bem como orienta a execução de obras internas em unidade residencial que, de alguma forma, impactem ou possam impactar partes comuns do Condomínio ou a normalidade de seus serviços.

1.1. Considera-se obra a realização de construção, reforma, ampliação, alteração, reparação, recuperação, impermeabilização e benfeitoria em geral em unidades residenciais ou áreas de propriedade comum do Edifício, bem como a instalação de qualquer equipamento que provoque ou possa vir a provocar a abertura de vão na alvenaria de paredes, fachadas ou prismas, a sobrecarga nos sistemas elétricos, a emissão de gases letais ou não letais, a alteração dos canais de ventilação ou exaustão do prédio ou a interrupção contínua, descontínua ou momentânea das redes de captação de esgoto ou de distribuição de água, energia elétrica, telefonia ou gás.

1.2. Considera-se serviço a realização de conserto, instalação, limpeza, montagem, desmontagem, adaptação, conservação e manutenção em ambientes, áreas e equipamentos de propriedade do Condomínio, como elevadores, bombas hidráulicas, portas, janelas, portões, jardins, antenas e sistemas de comunicação em geral.

1.3. Considera-se contratado ou fornecedor a pessoa física ou jurídica que, mediante contrato ou proposta aceita, execute obra ou serviço para o Condomínio.

2. A execução de obra em área de propriedade comum do Edifício pressupõe o prévio cumprimento dos seguintes procedimentos, a cargo da Administração, ouvida a Comissão de Obras e Serviços:

- a) análise da oportunidade da obra e sua compatibilidade com os programas e projetos definidos para o exercício;
- b) apreciação do escopo da obra e sua justificativa técnica;
- c) levantamento de orçamentos, preferencialmente de forma segmentada em custo de mão de obra e custo de material a ser consumido.

3. A execução de obra interna em unidade residencial pressupõe o prévio cumprimento dos seguintes procedimentos, por parte do condômino ou do responsável pela obra:

- a) comunicação à Administração quanto à necessidade de realização da obra e seu escopo;
- b) análise da demanda por parte da Comissão de Obras e Serviços, que, de acordo com o tipo e a complexidade da obra projetada, poderá requisitar laudo técnico, projeto básico ou projeto executivo, com o fito de melhor instruir seu parecer;
- c) parecer conclusivo da Comissão de Obras e Serviços sobre a obra projetada, em especial quanto a possíveis impactos ou consequências para o ambiente, as estruturas e as instalações do Condomínio, para encaminhamento à Administração, que dele tomará ciência e, se for o caso, adotará as providências pertinentes.



4. Obras e serviços que produzam qualquer nível audível de ruído serão executados, nos dias úteis, de 9 às 18 horas e, aos sábados, de 9 às 13 horas, salvo serviço emergencial, que, por suas características próprias, não terá qualquer restrição de período, data ou horário para sua realização.
 - 4.1. Considera-se serviço emergencial todo aquele que vise sanar, corrigir ou mitigar incidente crítico ou potencialmente perigoso, capaz de originar, produzir ou provocar prejuízo ou perda iminente, cuja resolução exija intervenção imediata.
5. O controle de acesso de pessoas estranhas ao Edifício, direta ou indiretamente envolvidas na execução de obra ou serviço, será feito durante todo o período da intervenção e restringir-se-á à apresentação de carta de identificação firmada pela empresa contratada ou responsável pela obra ou serviço, contendo nome completo e registro de identidade civil de cada profissional, acompanhada da respectiva cédula de identidade, para conferência e anotação, pela Portaria.
6. O transporte de material destinado a obra ou serviço se dará pelo elevador de serviço, nos dias úteis, entre 8 e 17 horas, e, aos sábados, entre 8 e 12 horas, não sendo permitida tal movimentação aos domingos e feriados nacionais, salvo para atender situação emergencial devidamente caracterizada.
 - 6.1. A eventual inoperância do elevador de serviço autoriza a utilização do elevador social para transporte de material, o que, em ambos os equipamentos, somente poderá ser feito após compromisso, por quem nele estará movimentando material, de que arcará com a limpeza do local e demais áreas utilizadas para os deslocamentos e de que não haverá interrupção no fluxo de passageiros daquele elevador além do período estritamente necessário para carga e descarga.
7. É vedado o uso de partes comuns do Edifício para depósito de entulho proveniente de obras e serviços, salvo pelo tempo necessário aos trabalhos de remoção, que não poderá ultrapassar um dia útil.
8. Qualquer intervenção que requeira corte ou suspensão do abastecimento de água, energia, gás ou telefonia será comunicada à Portaria com antecedência mínima de 24 horas, a quem caberá divulgar aos moradores o período de interrupção às unidades residenciais atingidas.
9. A execução de serviços de manutenção preventiva periódica será comunicada à Administração do Edifício por carta, correio eletrônico ou telefone, com antecedência mínima de 48 horas e indicação de datas e horários, assim como, pelos mesmos meios, ser-lhe-á comunicada sua conclusão.
10. A segurança física das obras e serviços é responsabilidade exclusiva e intransferível de seus executores e qualquer fato ou indício que possa constituir ou supor risco para pessoas ou instalações deverá ser comunicado imediatamente à Administração.
11. Obras ou serviços que envolvam janelas, persianas, peitoris, muretas ou áreas abertas exigem, preliminarmente, a instalação de tela ou bandeja de proteção que, dimensionada de acordo com o tamanho do vão livre e o cálculo de carga suportada, seja adequada e suficiente para impedir a queda de ferramentas, peças, detritos e rejeitos, bem como minimizar os riscos de respingos de argamassa, massa corrida, tinta ou outro material líquido ou pastoso.
12. Cabe à Comissão de Obras e Serviços atestar a conclusão de obra ou serviço contratado ou adquirido pelo Condomínio, como condição prévia e imprescindível para a quitação dos compromissos financeiros pactuados com o contratado ou fornecedor.
 - 12.1. O atesto de conclusão de obra ou serviço pressupõe declaração, datada e firmada pelo contratado ou fornecedor, de que prestará garantia mínima de doze meses, para serviços em geral, de três anos, para obras de reparo ou conservação, e de cinco anos, para obras novas.
 - 12.2. O atesto de conclusão de obra ou serviço contratado pelo Condomínio para execução total ou parcial nos limites internos de unidade residencial autônoma pressupõe, adicionalmente à garantia do contratado ou fornecedor, a manifestação de concordância do responsável pela propriedade afetada, por meio de rubrica no Recibo de Prestação de Serviços Eventuais anexo a este Regulamento.
13. O descumprimento de qualquer dos dispositivos deste Regulamento poderá implicar na imposição de multa pecuniária a ser fixada até o limite do valor de duas cotas condominiais da unidade residencial infratora, de acordo com a gravidade da lesão, devidamente atestada pela Comissão de Obras e Serviços, assim como a adoção das providências cabíveis para o embargo da obra ou serviço, garantido o direito de recurso à Assembleia Geral do Condomínio.
14. Este Regulamento entra em vigor nesta data.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2014.

MODELO DE RECIBO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EVENTUAIS

RECIBO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EVENTUAIS

RECEBI do Condomínio do Edifício Solange, CNPJ/MF 73.227.472/0001-55, a quantia de R\$ _____, _____ referente à prestação de serviços eventuais de mão de obra especializada abaixo discriminados.

GARANTIA - Os serviços de mão de obra ora concluídos têm garantia mínima de doze meses contra vícios/defeitos aparentes ou ocultos originados em sua execução.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de _____.

assinatura

Nome / CPF
Endereço

[Handwritten signatures]



ATESTO, para fins de autorização de pagamento, a conclusão e a conformidade dos serviços acima descritos, por nós fiscalizados e/ou verificados.

Comissão de Obras e Serviços

De acordo
Apartamento

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial and a surname, located below the text "De acordo Apartamento".