

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 24 DE FEVEREIRO DE 2015.

Aos vinte e quatro dias do mês de fevereiro 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 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 4v/5, 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. 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 valores de cobertura de seguro do Condomínio; 5. Apresentação, análise e definição 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 apresentadas em atendimento ao Edital nº 1, de 10 de fevereiro de 2015 – Aquisição de Serviços para execução do Lote 1 (marquise) 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 Dias Fernandes 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 27 de janeiro 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. A representante da unidade 619 se retirou da plenária, passando procuração verbal à representante da unidade 502. Passando-se ao **item 3 - Apresentação de Relatório Parcial da Administração**, o Sr. Síndico ressaltou que, pela primeira vez, o Condomínio do Edifício Solange passa a administrar seus próprios recursos financeiros, por meio de conta bancária aberta em seu nome, já tendo sido arrecadados aproximadamente 35 mil reais na competência de fevereiro de 2015, a que se somaram outros 15 mil reais arrecadados pela empresa Estasa, e passou a relatar situações que tomou conhecimento em suas primeiras semanas no cargo, a saber: a conta de luz do Edifício Solange vem sendo emitida com outra razão social, a do Condomínio do Edifício Lord George, à Rua Paissandu, nº 44, e traz um CPF inexistente, anunciando que já tomou providências para corrigir o registro e apurar os motivos que levaram a empresa Light a tão clamoroso erro; a identificação de credores e contratados pelo Condomínio, apontando a existência de contrato de assistência preventiva e corretiva para assistência a sistema de circuito fechado de TV com 45 câmeras e dois stand-alones, firmado em 22 de janeiro de 2015 com a empresa Brasinorte Serviços de Telefonia Ltda., em que as peças seriam compradas à parte, cuja localização e funcionamento desses equipamentos não são conhecidos pela Administração ou pelos moradores; a contratação da empresa Videoport Rio Eletrônica Ltda., no mês de outubro de 2014, no valor de R\$ 9.600,00, que previa a instalação de sistema de telefonia e fornecimento de até 76 telefones em 90 dias úteis, prazo já esgotado; contrato com as empresas Esteves e Skarpa, referente aos serviços de manutenção de bombas hidráulicas e limpeza de caixas d'água e de cisternas, respectivamente, tendo sido verificado que os serviços prestados estão de acordo com as notas fiscais emitidas e valores cobrados; contrato com a empresa Elevadores Impacto, que recebe R\$ 690,00 mensalmente para os a manutenção a três elevadores, dos quais somente dois elevadores funcionam simultaneamente. O Sr. Kurt Dreyer, do apartamento 707, coordenador da Comissão de Obras e Serviços, relatou a situação das máquinas dos elevadores, explicando que esteve nos locais para acompanhar vistoria de engenheiros especializados em elevadores, que se mostraram impressionados com o mau estado das instalações; a identificação da nota fiscal nº 1521, emitida pela empresa Art Gloria Serralheria Ltda., no valor de R\$ 3.500,00, com descrição de serviços de "confeção e instalação de lambris nos andares e grade na porta de elevador" que não foram localizados nas dependências do Condomínio e cujos dois primeiros pagamentos foram liberados dentro do mesmo mês de janeiro de 2015. Ao exibir a Nota Fiscal, o Sr. Síndico indagou à plenária se alguém, dentre os presentes, poderia confirmar a veracidade dos serviços ali descritos como executados nos andares ou na porta de algum elevador, obtendo resposta negativa. O Sr. Síndico apresentou, em seguida, o pagamento, pelo Condomínio, ao autônomo Sr. Marcio Cardoso da Silva, no valor de R\$ 2.350,00, em setembro de 2014, para serviços particulares de instalação de sistema trifásico nos apartamentos 112, 912 e 1009, pagos com recursos do Condomínio pela Estasa Administradora, que, segundo apurou, teria demovido o profissional de declarar a real natureza dos serviços, fazendo-o assinar um recibo genérico no intuito de mascarar a operação que favoreceria três condôminos em detrimento dos demais. O Sr. Kurt Dreyer, do apartamento 707, aduziu que a Comissão de Obras e Serviços obteve informação

de que o trabalho que beneficiaria o apartamento 1009 não chegou a ser executado por razões técnicas, que impediam a passagem dos cabos até aquela unidade residencial. Na sequência, o Sr. Síndico apresentou o contrato firmado em 18 de dezembro de 2014 com a empresa Guzman Arquitetura e Engenharia, no valor de R\$ 249.570,00, e a decisão do Juízo da 31ª Vara Cível, que suspendeu seus efeitos no dia 27 de janeiro de 2015, quando a empresa já havia recebido do Condomínio R\$ 60.035,71 sem sequer começar a obra. A convite do Sr. Síndico, a Dra. Érica Carpin, advogada em processo movido por condôminos contra o Condomínio, a Estasa Administradora e a então síndica, apresentou à plenária a certidão em que o Oficial de Justiça atesta ter encontrado o escritório da empresa Guzman abandonado, razão porque não logrou intimá-la para que conhecesse a decisão liminar do Juízo. O Relatório Parcial da Administração apontou, por fim, o que indica como superfaturamento nas despesas com contratação dos seguros obrigatórios do Condomínio por parte da Estasa Corretora de Seguros, que chegou a R\$ 24 mil em 2014, integralmente pagos pela gestão anterior, e a tentativa de pagamento de R\$ 16.461,44 à Yasuda Marítima Seguros, por meio da apólice nº 04.045124, emitida à revelia da Administração em 23 de fevereiro de 2015, cujo cancelamento determinou nesta data de hoje. O Sr. Síndico comprometeu-se a contratar o seguro do Condomínio por valores justos, que, segundo adiantou, não chegarão a 30% do montante fixado na apólice, e que também cancelará o seguro de vida dos empregados do Condomínio, hoje pago à empresa FedCorp no valor de R\$ 261,00 mensais, e procederá a contratação das mesmas coberturas por prêmio anual que, por seus cálculos, não ultrapassará R\$ 900,00. Ao final da explanação, o Sr. Síndico exibiu e comentou os três Comunicados emitidos pela administração, bem como exaltou a entrada em vigor do Regulamento de Obras e Serviços aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 9 de dezembro de 2015. No **item 4 - 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 valores de cobertura de seguro do Condomínio**, o Sr. Síndico expôs a distribuição das despesas relativas ao exercício de 2014 e propôs receita anual para 2015 da ordem de R\$ 900 mil, assim segmentada: R\$ 783 mil provenientes de cotas mensais de condomínio, R\$ 84 mil captados por meio da cota extraordinária dedicada ao pagamento do contrato com a empresa Megaforce Soluções em Eletricidade Ltda. e R\$ 33 mil por outra cota extraordinária, que a sucederá, para recomposição das reservas, que, segundo ele, foram diluídas pela gestão anterior. O Sr. Síndico propôs a manutenção dos atuais valores da cota de condomínio, no valor de R\$ 275,00, e, ao final da cobrança da última parcela da cota extraordinária destinada à empresa Megaforce Soluções em Eletricidade Ltda., hoje no valor de R\$ 51,20, sua redução para R\$ 30,00, agora destinada à recomposição das reservas do Condomínio. O Sr. Síndico afirmou que agirá de forma implacável para a redução dos custos administrativos e para a recuperação dos ativos do Condomínio, por meio dos procedimentos judiciais cabíveis, propondo a contratação da Dra. Érica Carpin, OAB-RJ 122963, para, tão logo seja possível, apresentar os devidos pleitos, tanto na área cível quanto na criminal. A proposta orçamentária para 2015 e a constituição da profissional para representar o Condomínio perante os foros próprios da Justiça foram aprovadas por unanimidade. No **item 5 - apresentação, análise e definição 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**, o Sr. Síndico apresentou Plano de Ação com propostas para as áreas de pessoas e de investimentos, a saber: pessoas - redefinição de carga horária e isonomia salarial entre funções, adiantamento de 50% do 13º salário, Programa Solange de Assistência à Saúde do Empregado e treinamentos; investimentos - interfonos e CFTV, Programa Restauração das Fachadas, realinhamento e redução de contratos, recuperação de ativos e reconstituição de reservas, bicicletário, salão de festas, lavanderia, lixeiras, jardim, implantação da coleta seletiva, restauração das portas dos elevadores nos pavimentos, para-raios e captação das águas das chuvas na cobertura e destinação do terraço. O Plano de Ação para o exercício de 2015 foi aprovado por unanimidade. No **item 6 – análise e deliberação sobre propostas apresentadas em atendimento ao Edital nº 1, de 10 de fevereiro de 2015 – Aquisição de Serviços para execução do Lote 1 (marquise) do Programa Restauração das Fachadas**, o coordenador da Comissão de Obras e Serviços, Sr. Kurt Dreyer, apresentou as propostas das empresas Shape Projetos e Reformas Ltda., no valor de R\$ 45.420,00, Controller Engenharia e Controladoria Ltda., no valor de R\$ 69.580,00, e Arqtech Reformas e Pinturas, no valor de R\$ 6.200,00 de mão de obra, com material adquirido pelo Condomínio, de acordo com o estabelecido pelo Edital nº 1, de 10 de fevereiro de 2015. Por unanimidade, a plenária aprovou a proposta da empresa Arqtech Reformas e Pinturas. Os demais itens da ordem do dia foram postergados para a próxima Assembleia Geral Extraordinária a ser convocada para o mês de julho de 2015. Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente encerrou os trabalhos, às 22h10min, dos quais lavrei a presente Ata, que vai assinada por mim, Raquel Dias Fernandes Volpi, como secretária, e pelo Sr. Presidente, Eduardo Tuffani Monteiro. Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2015.

Secretária - *Raquel Dias Fernandes Volpi*

Presidente - *Eduardo Tuffani*