
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO
DO EDIFÍCIO RIO PARNAÍBA
Rua Marques de Abrantes 26
REALIZADA EM 07 DE NOVEMBRO DE 2006**

No dia 07 de novembro de 2006, reuniram-se em Assembléia Geral Ordinária os Condôminos constantes do termo de presença na página 57 verso e 58 do livro de Atas, em atenção a convocação do Síndico Sr. Paulo Sergio Guimarães Soares(903), na forma legal ou seja, através de cartas protocoladas ou postadas para os condôminos com endereços fora do prédio a fim de tratarem dos seguintes assuntos: **Aprovação da redação da Ata da Assembléia anterior; A) análise aprovação de orçamento para substituição da porta da Galeria; B) prestação de contas; C) orçamento para custeio das despesas ordinárias; D) renúncia do subsíndico e eleição de substituto; E) obras da portaria – rateio e cobrança de verba complementar; F) assuntos de interesse geral.** Às 20 h 30 min em segunda convocação, foram iniciados os trabalhos pelo Sr. Síndico, que solicitou a indicação de nomes para compor a mesa diretora, sendo indicado para presidente o Sr. Cláudio Maris Ferreira (709/710), e para secretária a representante da Pacífica Administradora de Imóveis, Arlete Ana Alves Fernandes. Inicialmente foi dispensada a leitura e aprovada a redação da Ata da Assembléia Geral Ordinária realizada em 30 de novembro de 2005. Entrando em pauta o item **A, análise e aprovação de orçamento para substituição da porta da Galeria**, o Sr. Síndico explanou sobre o assunto informando que foi indagado por condôminos sobre o item da pauta se não deveria ser de responsabilidade dos lojistas. Disse o Sr. Síndico que a referida porta é também de serventia do Condomínio por ser a mesma de serviço, tendo em vista que por alí entram e saem mudanças, lixo, etc. O Sr. José Augusto (Ljs C e G), informou que solicitou orçamento a empresas para apresentar nesta Assembléia, porém não os recebeu. Em seguida foi debatido sobre o tipo de porta, se seria de ferro ou de alumínio. Levantado sobre a forma de rateio, sendo proposto pelo Sr. José Augusto, 50% para os lojistas e 50% para o Condomínio. A Sra. Maria Margarida (902) registrou sobre resolução da A.G.O. de 30/11/2005 quando foram elencadas prioridades, e gostaria de saber quais foram os motivos que levaram a análise do item relativo a troca da porta da Galeria. Foi informado pelo Sr. Síndico que devido ao peso da porta, são necessários dois ou mais homens para abrir e fechar a referida porta, custo com manutenção e estética. Disse que neste ano foram gastos R\$ 800,00. O Sr. Alex Santos Príncipe (1101) registrou que tem dúvidas com relação a necessidade de troca no momento, devido às outras necessidades, citando como exemplo, reboco caindo envolvendo responsabilidade civil. Sugere que seja feita lista das prioridades. Disse o Sr. Síndico que considera necessária a troca da porta devido ao risco de acidente com funcionário. O Sr. Cláudio (709 e 710) acrescentou que a segurança dos moradores fica

vulnerável devido a necessidade de saída de funcionário da Portaria para abertura e fechamento da referida porta. Com relação ao reboco com eminência de queda, disse o Sr. Sindico que tem conhecimento e será feita a sua recuperação por se tratar de emergência. Devido a comentários surgidos, disse o Sr. Sindico que este é o único momento de expor sobre os assuntos relacionados ao prédio, motivo de suas explanações. Em seguida foi colocado em votação o rateio de 50% do valor do orçamento para troca da porta da Galeria sendo aprovado por maioria de votos. Quanto ao valor ficou definido o teto máximo de R\$ 2.000,00 para uso do Sindico. Item **B, prestação de contas**, o conselheiro Sr. Cláudio relatou sobre cópias de documentos de encargos sociais constantes das pastas, que por necessidade de atendimento a fiscalizações, os documentos originais ficam arquivados na Pacífica. Por sua solicitação a Administradora passou a inserir mensalmente na pasta de prestação de contas, carta atestando que as cópias são autênticas aos originais. Falou sobre cópias ao custo de R\$ 0,20 cada, havendo no mercado custo inferior que varia de 0,05 a 0,15 por unidade. A Conselheira Sra. Maria Margarida (902), registrou sobre reembolso de despesas faturadas pela Administradora além da taxa de administração, e que verificou aumento do número de condôminos inadimplentes. Disse o Sr. Cláudio (709 e 710), que existem ações judiciais de cobrança dos inadimplentes tramitando na Justiça, passando a ler relatório enviado pelo Departamento Jurídico com informações sobre o andamento dos processos. Com relação ao registro da Sra. Maria Margarida, a representante da Administradora informou que o valor da taxa de administração refere-se a prestação de serviços não estando incluído custo com material utilizado. Colocadas em votação foram as contas aprovadas por unanimidade. Passando ao item **C, orçamento para custeio das despesas ordinárias**, o Sr. Sindico informou que recebeu da Administradora, minuta de previsão orçamentária solicitando que a representante da mesma fizesse a leitura. Em seguida foi informado sobre a defasagem de 17% entre a média dos gastos e rateio atual. Tendo em vista questionamento de alguns condôminos com relação ao percentual de 17%, foi informado pelo Sr. Sindico e pelo Conselheiro Sr. Cláudio, que a verba do Fundo de Reserva que deveria ser aplicada mensalmente, está sendo usada para complemento da receita para cobertura das despesas mensais. Foi informado ainda que os 17% são apenas para cobertura da defasagem apresentada. Colocado em votação foi aprovado o reajuste de 17% por unanimidade, a partir de dezembro de 2006. Informado pelo Sr. Paulo sobre furto de ponteiros das mangueiras do sistema de incêndio e despesas com a reposição. Item **D, renúncia e eleição de subsíndico**, foi informado pelo Sr. Sindico, que o subsíndico eleito na Assembléia anterior, por motivo de saúde renunciou ao cargo. Disse que levou o assunto aos membros do Conselho e que o Sr. Cláudio exerceu a função até a presente data. Em seguida, foi indicada para exercer a função de subsíndico a Sra. Maria de Lourdes Soares Lima (1108) sendo eleita por maioria de votos. Ficou decidido ainda, que a Sra. Maria de Lourdes Soares Lima, também poderá movimentar a conta bancária do Condomínio, inclusive assinando cheques em casos de necessidade. A Sra. Maria Elaine (403),

parabenizou o Sr. Cláudio, pela sua atuação, retirando-se em seguida. Passando ao item **E, Obras da Portaria rateio e cobrança de verba complementar**, foi informado pelo Sr. Cláudio (709 e 710) sobre as instalações de esgoto, elétrica e de telefonia que estão no subsolo na direção da portaria e que as obras são necessárias, não sendo apenas pela estética, mas principalmente por uma questão de segurança. Em seguida informou que foram solicitados orçamentos, porém as empresas ainda não apresentaram, mas a Administração Interna tem conhecimento do custo aproximado que é de R\$ 100.000,00. Sugeriu a cobrança de pelo menos parte do valor necessário. Para a arrecadação de R\$ 43.548,00, caberá a cada unidade do bloco da frente, 12 parcelas de R\$ 40,00 e para as unidades do bloco dos fundos, 12 parcelas de R\$ 26,50, (valores aproximados), para dar início a obra no final dos 12 meses. Esclareceu o Sr. Síndico que o montante do rateio do Fundo de Obras aprovado na Assembléia de 30 de novembro de 2005 e arrecadado no período, é de R\$ 6.000,00 aproximadamente, ficando claro que as 12 parcelas extras propostas nesta data, não cobrem o valor total da obra. Colocado em votação foi aprovado por unanimidade a obra da portaria, o rateio e cobrança de parte da verba. **Assuntos de Interesse Geral**, foi registrado sobre barulho em horário de silêncio. Disse o reclamante que apesar das duas circulares enviadas pelo Sr. Síndico, o barulho continua, levando a crer que as pessoas não entenderam a mensagem. Foi sugerida a aplicação de multa. Foi informado pelo Sr. Cláudio que o barulho máximo permitido é de 80 decibéis, e que tendo em vista o vácuo das áreas de ventilação, até o baixo tom de voz provoca incômodo devido ao eco. Sugeriu a instalação de sistema de acústica. Sugerido pelo Sr. Alex (1101), fazer as Assembléias aos sábados para que as pessoas possam permanecer até o final, tendo em vista que durante a semana à noite, os condôminos saem antes de terminar por terem que acordar cedo no dia seguinte. Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrados os trabalhos e eu Secretária lavrei a presente Ata. Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2006.

Ass.: Cláudio Maris Ferreira - Presidente
Arlete Ana Alves Fernandes - Secretária