



Condomínio do Edifício Muirapiranga

CNPJ 39.935.580/0001-44

Ata da Assembleia Geral Ordinária

Aos quinze dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis (15/01/2026), às 19h30min, em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária os condôminos das unidades que compõem o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MUIRAPIRANGA, localizado na Rua Paissandu, nº 156, bairro do Flamengo, nesta cidade, regularmente convocados por meio de Edital, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia: Item I) Eleição do Presidente e do Secretário da Assembleia; Item II) Leitura, discussão e aprovação da ata da assembleia anterior; Item III) Prestação de contas do exercício de 2025; Item IV) Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas do exercício de 2025; Item V) Debate e votação das contas do exercício de 2025; Item VI) Previsão orçamentária para o exercício de 2026, com análise de proposta de reajuste das cotas condominiais, das taxas de ocupação de vagas na garagem, da taxa de uso do Espaço Convívio e das multas por transgressão às normas internas; Item VII) Assuntos gerais. O Sr. Antônio Carlos Barros, síndico do condomínio, declarou instalada a Assembleia, com quórum de 25 (vinte e cinco) condôminos, conforme assinaturas constantes no Livro de Presença. Em seguida, procedeu-se à leitura integral do Edital de Convocação, dando início aos trabalhos. Item I) Foi solicitada a indicação de candidato para presidir a mesa. Diante da ausência de voluntários, o Sr. Luiz Carlos Madeira de Oliveira, representante da Administradora Cinocred, ofereceu-se para presidir a plenária, convidando a Sra. Juliana Pinheiro Tinti, representante da Cinocred Imóveis, para secretariá-lo. Ambos foram eleitos por unanimidade. Item II) A leitura da ata da assembleia anterior foi dispensada pelos presentes, uma vez que o documento havia sido previamente distribuído e todos declararam ter pleno conhecimento de seu conteúdo. Item III) O Sr. Síndico fez breve explanação acerca da administração do condomínio e informou sobre os trabalhos executados ao longo do exercício de 2025, destacando, entre outros: recuperação e impermeabilização de trechos dos beirais do 11º e 12º pavimentos e da platibanda da fachada frontal; recuperação de parte da fachada do prisma de ventilação da coluna 8 e de trecho da empena cega da mesma coluna; substituição de segmento da tubulação de água da coluna 7; pintura do corredor de serviço do subsolo e da cobertura; reforma de 10 (dez) janelas dos corredores de serviço; substituição do barramento elétrico da caixa principal de energia do edifício; substituição de peças dos elevadores, incluindo a instalação de novos cabos e a usinagem da polia do elevador de carga; reparos em uma das bombas de água, limpeza de caixas e cisternas e realização de testes de potabilidade da água; manutenção regular dos demais equipamentos do edifício, como sistemas de combate a incêndio e para-raios; aquisição de nova geladeira para o salão de festas; ampliação do sinal de Wi-Fi até a cobertura; inspeção periódica do sistema de gás realizada pela empresa ENEA, mantendo o condomínio em conformidade com a legislação vigente; conclusão da autovistoria predial, conforme exigência da Prefeitura do Rio de Janeiro, com validade até 22/09/2030; contratação de empresa especializada para manutenção do jardim; autorização da Fundação Parques e Jardins para remoção de árvore com raiz danificada situada na área verde; alteração na destinação da receita do aluguel do apartamento 104, que passou a ser creditada diretamente na conta do condomínio junto à Administradora, deixando de ser direcionada ao Fundo de Reserva mantido no banco Condoconta (<https://condoconta.com.br/>), cuja movimentação permanece acessível aos condôminos mediante cadastro; atualização constante do site do condomínio www.muirapiranga.net, para disponibilização de documentos administrativos e informações relevantes; rescisão contratual de um funcionário, com processo de contratação de substituto em andamento; acompanhamento do precatório nº 2022.01824-3, referente à indenização pela desapropriação de parte de terreno vizinho para obras do Metrô, cujo valor histórico é de R\$ 2.840.965,19, com saldo atualizado, em janeiro de 2026, de R\$ 4.214.052,67; informação de que o parcelamento da dívida referente a exercícios anteriores junto ao INSS será concluído em março



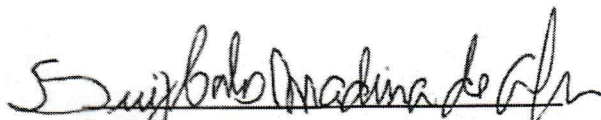
de 2026; esclarecimento de que a Administradora Cinocred é responsável apenas pela administração do recebimento das cotas condominiais e garagem, esclarecimento necessário em razão da chegada de novos moradores. Item IV) Com relação ao item em questão, o Sr. Ricardo Pires de Mello (unidades 507/508), na qualidade de Conselheiro Fiscal, solicitou a palavra para informar que analisou as contas e assinou os balancetes do período, não encontrando qualquer irregularidade que desabonasse sua aprovação. O Conselheiro Sr. Sergio de Araújo Cunha Vila Verde (903), impossibilitado de comparecer, encaminhou carta ao Síndico, lida em plenário, na qual manifestou igualmente sua aprovação das contas. Foi informado ainda que o Conselheiro Sr. Júlio Cesar Silveira Sandes (403) renunciou ao cargo em abril de 2025, por motivos pessoais. Item V) Após os debates, as contas do exercício de 2025 foram submetidas à votação, sendo aprovadas por unanimidade, em consonância com o parecer do Conselho Fiscal. Item VI) Este item foi amplamente debatido em virtude da preocupação geral em face do momento econômico do país, porém, houve o entendimento que a arrecadação necessita ser atualizada, sendo sugerido alguns percentuais. O Sr. Síndico declarou que entende a situação, porém, para que possa administrar as despesas ordinárias, necessita que a receita seja reajustada em 11% (onze por cento), menos do que isto teria que fazer alguns ajustes administrativos. Houve em seguida amplo e minucioso debate, sendo sugeridos outros percentuais, tais como: 5% (cinco por cento); 6% (seis por cento) e 7% (sete por cento). Após a apresentação das sugestões, foi procedida a votação, sendo aprovado o reajuste de 7% (sete por cento), sobre o valor da cota condominial; da vaga de garagem de automóvel e de motocicleta; da taxa de uso do espaço Convívio e das multas por transgressão às normas internas, com vigência a partir de fevereiro de 2026. Sendo assim, as cotas condominiais ficam alteradas da seguinte forma: apartamento 101 – de R\$ 912,45 para R\$ 976,32; apartamento 102 – de R\$ 711,48 para R\$ 761,28; apartamentos 103, 105, 106 e 107 – de R\$ 719,56 para R\$ 769,93; apartamentos 202, 203, 204, 205, 206, 207, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 502, 503, 504, 505, 506, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 802, 805, 806, 807, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107 – de R\$ 987,52 para R\$ 1.056,65; apartamentos 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001 – de R\$ 1.128,43 para R\$ 1.207,42; apartamentos 208, 308, 408, 608, 708, 808, 908, 1008, 1108 – de R\$ 1.051,05 para R\$ 1.124,62; apartamentos 507 e 508 – de R\$ 1.018,71 para R\$ 1.090,02; apartamento 803/804 – de R\$ 1.975,05 para R\$ 2.113,30; apartamento 1101/1102 – de R\$ 2.115,96 para R\$ 2.264,08; apartamentos 1201 e 1202 – de R\$ 1.056,82 para R\$ 1.130,80; apartamentos 1203, 1204, 1205, 1206, 1207 – de R\$ 918,22 para R\$ 982,50; apartamentos 108 e 1208 – de R\$ 990,99 para R\$ 1.060,36. Já a vaga de garagem de automóvel será alterada de R\$ 427,35 para R\$ 457,26; e a vaga de garagem de motocicleta passa de R\$ 168,63 para R\$ 180,43. Também foi aprovada a manutenção da destinação da receita do aluguel do apartamento 104 para custeio das despesas ordinárias do condomínio. Item VII) Em assuntos gerais, a Sra. Renata (305) sugeriu que a nova geladeira permaneça ligada, a fim de evitar danos ao equipamento, bem como a construção de uma churrasqueira no espaço ao lado do chuveirão. O condômino do apartamento 903, Sr. Sergio Vila Verde, enviou solicitação de instalação de câmeras nos corredores de serviço. O Sr. Síndico esclareceu que o atraso na substituição da peça de mármore quebrado no hall do elevador social nº 4 ocorreu em razão da dificuldade de encontrar o material, fora de catálogo, o que foi solucionado com a aquisição em dezembro, na cidade de Rio Bonito. Foi sugerida a realização de uma assembleia extraordinária no meio do ano para tratar de assuntos administrativos. Solicitando a palavra, o Sr. Luiz Madeira alertou que, para que esta assembleia tenha debate e definição, o edital de convocação deve conter expressamente os assuntos que serão debatidos. Reforçou-se a proibição de arremessar objetos pelas janelas e foi sugerida a realização de um censo das bicicletas guardadas no condomínio. Houve solicitação para que seja visto o estado dos corrimãos da galeria de acesso às entradas sociais, assunto que foi amplamente debatido, não se chegando a uma definição, especialmente por ser um assunto de difícil solução, pois o polimento das peças para recuperação de sua cor original – latão dourado – custaria um valor substancial. Com relação aos fatos que estão ocorrendo nas dependências do condomínio, inclusive gerando registro policial e ação judicial, este assunto foi amplamente debatido, chegando ao consenso geral

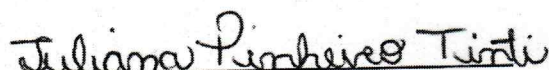


Cinocred Imóveis Ltda.

CNPJ: 42.564.047/0001-28 – I.M.: 00.576.859 – ABADI 468 – SECOVI 318 – CRECI-J 2141
Sede Própria – Av. Passos, 115 grupo 409 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – CEP: 20051-040
Tel: (21) 2199-0600 – Fax: (21) 2199-0637 – www.cinocred.com.br – cinocred@cinocred.com.br

de que, se houver novos transtornos, seja feito o registro policial, a fim de embasar as devidas providências legais. O Sr. Ricardo Pires de Mello (507/508) solicitou o registro de agradecimento aos funcionários do condomínio pelos bons serviços prestados. Nada mais havendo a tratar, eu, Juliana Pinheiro Tinti, secretária da Assembleia, lavrei a presente ata, que vai assinada por mim e pelo Presidente, Sr. Luiz Carlos Madeira de Oliveira, para que produza seus legais e jurídicos efeitos.


Presidente


Secretária