



CINOCRED IMÓVEIS

CNPJ: 42.564.047/0001-28 – INSC. MUN. 00.576.859 – ABADI 468 – CRECI-J 2141

Avenida Passos, 115 Gr.409/411 – Centro – CEP: 20051-040

Tel. PBX 2199-0600 – Fax 2199-0637

cinocred@cinocred.com.br

Condomínio do Edifício Muirapiranga

CNPJ 39.935.580/0001-44

Ata da Assembleia Geral Ordinária

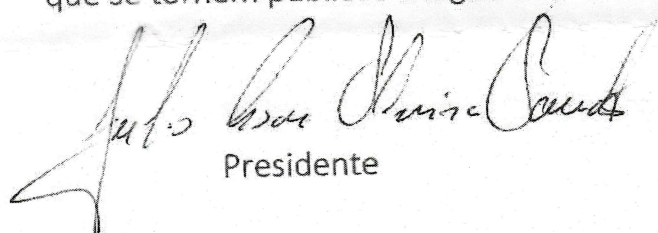
Aos quinze dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e cinco (15/01/2025), às 20h00, em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária, os condôminos das unidades que compõem o **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MUIRAPIRANGA**, localizado na Rua Paissandu, 156 - Flamengo, n/cidade, convocados através de Edital, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia: **Item I) Leitura, discussão e aprovação da ata da Assembleia anterior; Item II) Prestação de contas de janeiro/24 a dezembro/24; Item III) Eleição de Síndico e Conselho Fiscal; Item IV) Previsão orçamentária para o exercício de 2025; Item V) Assuntos gerais.** O Sr. Antonio Carlos Barros (108), na qualidade de Síndico do Condomínio, declarou instalada a Assembleia, momento em que solicitou um candidato para presidir a mesa, tendo o Sr. Julio Cesar Silveira Sandes (403) se candidatado, que empossado convidou a mim, Cintia Barbosa da Silva, representante da Cinocred Imóveis, para secretariá-lo. Quórum de 32 (trinta e dois) condôminos, conforme assinaturas no Livro de Presença, foram iniciados os trabalhos com a leitura do Edital de Convocação na íntegra, pelo Sr. Presidente que, em seguida, colocou em pauta os itens: **Item I)** Foi realizada, na íntegra, a leitura da ata do dia 13/01/2024. Após a apreciação, no tocante ao relato descrito pelo Sr. Síndico sobre as dificuldades no relacionamento com o Banco Bradesco, devido à exigência da Convenção registrada, não conseguia realizar movimentações bancárias, a Sra. Valéria (807) interpelou ao Sr. Síndico o motivo da Convenção não estar registrada. O Sr. Síndico esclareceu que, devido à mudança na legislação de 2003, para que o condomínio pudesse abrir uma conta em banco, teria que ter a Convenção registrada em cartório. Em seguida, relatou que para registrar o referido documento não seria uma tarefa simples, pois seria necessário reunir os RGIs de todas as unidades que participaram da assembleia de 2013 na qual a Convenção foi aprovada. Ele destacou que o registro em cartório exige a homologação com os RGIs, o que é dificultado por fatores como, as mudanças de proprietários, inventários, indisponibilidade de alguns condôminos e que nem todos os condôminos possuem o RGI de suas unidades. Além disso, mencionou que uma alternativa para atender à exigência do banco seria elaborar uma nova Convenção com quórum qualificado de dois terços dos condôminos, além da contratação de um advogado para redigir o documento, o que implicaria em tempo e custos adicionais. Após intenso debate, posto em votação, a ata anterior foi aprovada por maioria. **Item II)** O Sr. Síndico fez breve explanação referente à atual administração e informou sobre as melhorias realizadas: foi concluída a pintura dos corredores de serviço, cuja obra havia sido iniciada em outubro de 2023 pelo 12º andar, e instalados corrimãos nas escadas que ligam o 12º andar à cobertura; foram também pintados a galeria principal, as portas de acesso aos halls dos elevadores sociais, as grades das janelas das unidades do primeiro andar voltadas para a

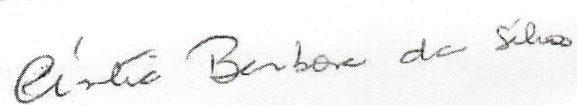
galeria, o gradil frontal e lateral do prédio e os três portões de entrada; sete bancos do jardim foram reformados e foi ainda instalada grade de proteção no canteiro da calçada, vizinho ao terreno da RioTrilhos; foi feita a entrega dos chaveiros de aproximação (TAGS), para acesso ao prédio pelo portão principal, cada unidade recebeu dois chaveiros; Intervenções para a troca de trechos de tubulação foram realizadas nas colunas 1, 4, 5 e 7, assim como foi construída uma calha de alvenaria ao longo de toda a extensão do beiral da galeria principal para recolher as águas da chuva ou aquelas decorrentes da lavagem das varandas das unidades do segundo andar, que, antes dessa providência, acabavam molhando escadas e a área verde do térreo; foi contratado uma empresa especializada no manejo de abelhas para a remoção de uma colmeia que ameaçava a segurança dos moradores. O enxame estava instalado no galho de uma das árvores cujo acesso só podia ser feito pelo terreno da RioTrilhos; foram tomadas as medidas necessárias para o conserto do piso da área verde rachado pela raiz de uma das árvores. A solução apontada por quatro empresas especializadas em jardinagem foi a remoção da árvore, pois o corte de sua raiz para o nivelamento do piso afetaria a estrutura da planta, cujo tronco encontra-se escorado no muro que separa o Condomínio do terreno da RioTrilhos. Em junho foi aberto processo administrativo na Fundação Parques e Jardins da Prefeitura do Rio de Janeiro, sob o número FPJPRO202401225. Desde então, o Condomínio aguarda a marcação da inspeção a ser feita pela equipe técnica da prefeitura; quanto aos elevadores, foi realizado reparo de duas placas eletrônicas e substituição de peças como cabos de manobra em duas cabines, troca de um painel de chamada e amortecedores de porta; foram realizados reparos em uma das bombas e em uma das caixas de água. Através da contratação da Construtora M Torres, iniciou-se, no dia 6 de janeiro de 2025, a obra de recuperação em trechos dos beirais do 11º e 12º pavimentos, na fachada frontal do edifício. O prazo limite de duração dos serviços será de até 15 dias úteis, podendo sofrer alterações devido às condições do tempo. Com a instalação de um medidor de energia elétrica individualizado, foram concluídas as obras complementares de reforma do apartamento 104, unidade de propriedade do Condomínio. Na primeira semana de abril de 2024, o apartamento e o espaço da cobertura do edifício foram alugados por cinco dias pela produtora Conspiração Filmes para servir como ponto de apoio à equipe que fazia a gravação de um filme na Rua Paissandu 200. Já no dia 03 de junho de 2024, teve início o primeiro contrato de locação residencial com a nova locatária. O prazo de locação é de 30 (trinta) meses, com término em 03 de dezembro de 2026. Os valores referentes aos aluguéis mensais e às cotas de condomínio são depositados pela locatária diretamente na conta mantida pelo Muirapiranga no banco Condoconta, sendo revertidos em seguida para o Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva do Condomínio do Edifício Muirapiranga encontra-se depositado no Banco Condoconta (<https://condoconta.com.br/>), banco digital exclusivamente voltado a condomínios no Brasil. A instituição trabalha com a plataforma do FitBank (código 450). A conta digital recebe depósitos, através de TED ou PIX, faz transferências e tem um fundo de investimento cujo saldo em 31/12/2024 somava R\$ 379.694,48. O controle desta conta é exclusivo do Condomínio, não havendo ingerência da Cinocred. Os condôminos que quiserem acompanhar em tempo real os demonstrativos financeiros podem acessar a conta pelo aplicativo CondoConta Condômino. Os dados bancários do Muirapiranga no Condoconta são os seguintes: Banco Fitbank, agência 0001 conta 1009335249-5 Em ato contínuo, informou que o acompanhamento das finanças

também está disponível no site e no aplicativo da Cinocred (<https://www.cinocred.org>), através dos quais os moradores podem verificar os balancetes mensais, emitir a 2ª via de boletos e acessar outros serviços. Manteve-se especial atenção com a redução do índice de inadimplência. Os valores arrecadados com a recuperação de créditos antigos - anteriores a abril de 2023, quando a administração passou a ser feita pela Cinocred, acrescidos da multa prevista, foram depositados diretamente no Fundo de Reserva mantido pelo Condomínio no Condoconta. O total recuperado ao longo de 2024 somou R\$ 29.550,04. No exercício de 2023, haviam sido recuperados R\$ 22.837,00. Há apenas uma situação em que a Administração se viu obrigada a mover a respectiva ação de cobrança judicial. Com a rescisão de contrato do porteiro Ronaldo, homologada em maio de 2024, o número de funcionários do Condomínio foi reduzido para oito pessoas. Com isso, fez-se necessário o remanejamento de membros da equipe e a alteração da escala de trabalho para assegurar a continuidade dos serviços. A condenação do Estado do Rio a indenizar o Condomínio Muirapiranga pela desapropriação de parte do terreno ao lado para uso do Metrô gerou o precatório nº 2022.01824-3. Ele entrou no orçamento para pagamento em 2023. O valor histórico da indenização é de R\$ 2.840.965,19. De acordo com a mais recente consulta feita no site do Tribunal de Justiça do Rio, o saldo atualizado é de R\$ 3.803.636,51, sendo que o Condomínio ocupa a posição 12.436 na lista de pagamentos. No momento, o Estado do Rio está pagando as verbas alimentares do orçamento de 2021. A partir de abril de 2024, o Condomínio iniciou o pagamento das multas e da dívida principal com a Receita Federal relativas ao final do exercício de 2021, ao exercício de 2022 e os três primeiros meses de 2023, quando o Condomínio não conseguiu realizar a transmissão de dados da Previdência pelo E-Social. A dívida consolidada totalizou 322.770,30. O valor foi dividido em 23 parcelas, já tendo sido quitadas oito delas. Até 31 de dezembro de 2024, o Condomínio desembolsou R\$ 137.240,82 com esses débitos. Em resumo, a Administração está procurando adotar todas as medidas para manter a saúde financeira do Condomínio, seja pela recuperação de créditos antigos, redução de custos e dos índices de inadimplência e regularização dos débitos junto à Receita Federal. Com a palavra o Sr. Presidente sugeriu que a receita advinda da unidade 104 deve ser injetada no condomínio e não em conta separada da Administradora. Com referência às contas, as mesmas foram aprovadas por unanimidade até dezembro de 2024, uma vez que já haviam sido referendadas pelo Conselho Fiscal, até porque a Cinocred Imóveis disponibiliza regularmente os demonstrativos de receitas e despesas para que todos os condôminos tenham a oportunidade de acompanhar as contas. **Item III)** Não havendo outras candidaturas e sendo aclamado, o Sr. Antonio Carlos Barros (108) se colocou à disposição para continuar com a função de Síndico. Posto em votação, o Sr. Antonio Carlos Barros (108), portador do CPF de nº. 916.573.187-53, foi eleito por unanimidade. Para o Conselho Fiscal, se candidataram os seguintes condôminos: Sr. Sérgio de Araújo Cunha (903), Sra. Maria Esther de Souza Renha Resende (1001/2002), Sra. Zilma da Silva Teixeira (1208), Sr. Ricardo Pires de Mello (507/508) e Sr. Júlio Cesar Silveira Sandes (403). Posto em votação, foram eleitos por maioria de votos os seguintes condôminos: Sr. Sérgio de Araújo (903), com 25 votos; Sr. Júlio Cesar (403), com 23 votos; e Sr. Ricardo Pires (507/508), com 21 votos. A Sra. Zilma da Silva (1208) obteve 10 votos e a Sra. Maria Esther (1001/1002) obteve 17 votos. O quadro administrativo ficou composto da seguinte forma: Síndico: Antonio Carlos Barros (108) CPF nº 916.573.187-53, Conselho Fiscal: Sr. Sérgio de

Araújo Cunha (903), Sr. Júlio Cesar Silveira Sandes (403) e Sr. Ricardo Pires de Mello (507/508). Todos eleitos e empossados pelo período de 02 (dois) anos a partir da presente data. **Item IV** Foi apresentada uma planilha contendo a previsão orçamentária elaborada pela Cinocred, propondo reajuste de 17,64% (dezessete vírgula sessenta e quatro por cento) sobre o valor da cota condominial. O Sr. Síndico informou que as despesas estão superando as receitas e que o reajuste aprovado em 2024, de 5% (cinco por cento), não foi suficiente para equilibrar as contas. Em decorrência disso, foi necessário realizar repasses do fundo de reserva para a administradora a fim de cobrir os custos. Diante dessa situação, sugeriu um reajuste de 12% (doze por cento). O Sr. Sérgio (903) propôs um reajuste de 10% (dez por cento), enquanto o Sr. Júlio (403) sugeriu um reajuste de 8,5% (oito vírgula cinco por cento) ou, alternativamente, de 5% (cinco por cento). Após um breve debate, e posto em votação, a proposta do Sr. Sérgio foi aprovada pela maioria, com o reajuste de 10% (dez por cento), a vigorar a partir de fevereiro de 2025. Ficando da seguinte forma: apartamento 101 – de R\$ 829,50 para R\$ 912,45; apartamento 102 – de R\$ 646,80 para R\$ 711,48; apartamentos 103, 105, 106 e 107 – de R\$ 654,15 para R\$ 719,56; 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\$ 897,75 para R\$ 987,52; apartamentos 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001 – de R\$ 1.025,85 para R\$ 1.128,43; apartamentos 208, 308, 408, 608, 708, 808, 908, 1008, 1108 – de R\$ 955,50 para R\$ 1.051,05; apartamentos 507 e 508 – de 926,10 para R\$ 1.018,71; apartamento 803/804 – de R\$ 1.795,50 para R\$ 1.975,05; apartamento 1101/1102 – de R\$ 1.923,60 para R\$ 2.115,96; apartamento 1201 e 1202 – de R\$ 960,75 para R\$ 1.056,82; apartamentos 1203, 1204, 1205, 1206, 1207 – de R\$ 834,75 para R\$ 918,22; apartamentos 108, 1208 – de R\$ 900,90 para R\$ 990,99. **Item V** A Sra. Renata (305) solicitou que, sempre que forem realizadas obras no condomínio, seja instalada contenção para evitar que detritos caiam em sua unidade. A Sra. Maria Esther (1001/1002) ressaltou a necessidade de definir claramente as funções do Sr. Kzan, pois ele não estaria cumprindo suas atribuições. Em seguida, questionou novamente sobre a limpeza dos elevadores, corrimãos, lixeiras e corredores. A reclamação quanto à limpeza do condomínio foi levantada pela maioria dos presentes. A Sra. Mariza (505) sugeriu que o funcionário Kzan pague aluguel por utilizar uma vaga de garagem para estacionar sua moto. O Sr. Julio (403) reclamou de barulho após o horário permitido para festas. Além disso, propôs a implementação de energia distribuída, a reforma da iluminação do elevador social, a revitalização da portaria social, a liberação de um espaço para pets e a redistribuição das vagas de garagem. Ainda com a palavra, questionou quais são exatamente as funções do funcionário Kzan. O Sr. Síndico esclareceu que o funcionário Divanilson Kzan é responsável pelo gerenciamento administrativo e de pessoal, pelo acompanhamento de serviços e obras, além da execução de serviços na parte elétrica e da instalação e manutenção de câmeras. Por fim, o Sr. Ricardo (507/508) apontou que as atribuições designadas pela Administradora não condizem com as funções de fato executadas pelo funcionário Kzan. A Sra. Ângela (1107) destacou que a situação do funcionário Kzan deve ser discutida em outro momento. A Sra. Eucy (705) sugeriu agendar uma reunião para falar sobre o precatório ainda em 2025. A Sra. Bianca (604) reclamou sobre a circulação de cães nos elevadores e o mau cheiro causado por

urina animal. A Sra. Maria Esther (1001/1002) questionou o fato de que a administração anterior não comunicou aos moradores sobre o sorteio do aluguel da unidade 104. O Sr. Ricardo (507/508) informou que desconhece qualquer comunicado sobre esse sorteio. O Sr. Sergio (903) solicitou a instalação de câmeras em todos os andares, relatando ter presenciado um morador, trajando apenas roupa íntima, descartando lixo no corredor. A Sra. Maria Esther (1001/1002) também reclamou que as árvores não estão sendo podadas e que o jardim necessita de revitalização. O Sr. Síndico informou que foi realizado um orçamento para a revitalização do jardim, mas que, devido a custos com redução de funcionários em maio, o colaborador responsável pela manutenção dos jardins foi realocado para outra função. Nada mais havendo a ser tratado, eu Cintia Barbosa da Silva, secretária desta Assembleia, lavro a presente Ata que vai por mim e pelo presidente, Sr. Julio Cesar Silveira Sandes, assinada, para que se tornem públicos e legais os assuntos tratados e deliberados.


Presidente


Secretária