



Proprietário	Unidade	Fragã	Assinatura
Vabrad Adm Participações Ltda	Lj. 103	0,8865	<i>[Signature]</i>
Vabrad Adm Participações Ltda	Lj. 104	1,066	<i>[Signature]</i>
Vabrad Adm Participações Ltda	Lj. 201	2,9528	<i>[Signature]</i>
Vabrad Adm Participações Ltda	Lj. 203	3,5226	<i>[Signature]</i>
Vabrad Adm Participações Ltda	Lj. 202	2,6915	<i>[Signature]</i>
Vabrad Adm Participações Ltda	Lj. 204	2,8058	<i>[Signature]</i>
Vabrad Adm Participações Ltda	309	0,3694	<i>[Signature]</i>
Vabrad Adm Participações Ltda	311	0,4212	<i>[Signature]</i>
Vabrad Adm Participações Ltda	312	0,8395	<i>[Signature]</i>
BVBA Vabela e Outros	405	0,2864	<i>[Signature]</i>
Gemma Adm Participações	501	0,279	<i>[Signature]</i>
Sergio Claudio de Castro Jr.	504	0,4324	<i>[Signature]</i>
Rui Otávio Bernardes de Andrade	304	0,3189	<i>[Signature]</i>
Rockwater Empreendimentos e Part.	510	0,3244	<i>[Signature]</i>
PABLO LOURENÇO FERNANDES	407	0,4114	<i>[Signature]</i>
Pablo Lourenço Fernandes	408	0,2751	<i>[Signature]</i>
Unimed Rio	7º Andar	4,3406	<i>[Signature]</i>
Unimed Rio	8º Andar	4,3406	<i>[Signature]</i>
Unimed Rio	9º Andar	4,3406	<i>[Signature]</i>
Unimed Rio	10º Andar	4,3406	<i>[Signature]</i>
Unimed Rio	1104	0,3189	<i>[Signature]</i>
Unimed Rio	1105	0,2864	<i>[Signature]</i>
Unimed Rio	1106	0,279	<i>[Signature]</i>
Unimed Rio	1107	0,4114	<i>[Signature]</i>
Unimed Rio	1108	0,2751	<i>[Signature]</i>
Unimed Rio	1109	0,2751	<i>[Signature]</i>
Unimed Rio	1110	0,3244	<i>[Signature]</i>
Jongo	1305	0,2864	AS
Joni	1306	0,279	AS
Jony	1307	0,4114	AS

6º OFÍCIO  
 REGISTRO  
 TR

Proprietário	Unidade	Frente	Arquitetura
Joni	1310	0,2294	As
Joni	1401	0,3566	As
Joni	1402	0,2864	As
Joni	1403	0,3189	As
Joni	1404	0,3189	As
Joni	1405	0,2864	As
Joni	1406	0,3191	As
Joni	1501	0,3566	As
Joni	1502	0,2864	As
Joni	1503	0,3189	As
Joni	1504	0,3189	As
Joni	1505	0,2864	As
Joni	1506	0,3191	As
V. de Abrixo	1202	0,2864	As
V. de Abrixo	1203	0,3189	As
V. de Abrixo	1208	0,3189	As
Contrato H. da Costa e o/	1501	0,3566	<i>OK</i>
Federal Seguros	1202	0,3189 <del>ou</del> 0,2864	<i>OK</i>
Federal Seguros	1203	0,3189	<i>OK</i>
Federal Seguros	1208	0,3189	<i>OK</i>

*Escritura*  
*OK*  
*OK*  
*OK*



CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAÇO DO OUVIDOR

CNPJ:00.378.749/0001-77

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA

6RTD-RJ 08.01.2025 EM 04 DE JANEIRO DE 2025.  
PROT. 1422629

Aos 04 (quatro) dias do mês de Janeiro de 2025, na cidade do Rio de Janeiro, nas dependências do Condomínio Paço do Ouvidor, tudo conforme edital publicado e afixado no Condomínio, e por fim publicado no jornal **DIÁRIO DO RIO** do dia **26/12/2024**, compareceram à presente Assembleia Geral Ordinária os condôminos seguintes (e/ou seus representantes legais devidamente habilitados), que por sua vez assinaram a lista de presença constante da folha 75 do livro próprio: **VABRAD Administração e Participações Ltda, com 53,1028% das frações** (Ljs. 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, L, M, SS 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 e salas 309, 311 e 312); **VERA LUCIA BARBOSA DA SILVA, com 0,3189% das frações** – sala 304; **BVBA Vabeldi e Outros, com 0,2864% das frações** - sala 405; **PABLO LOURENÇO FERNANDES, com 0,4114% e 0,2151% das frações** – salas 407 e 408; **GEMMA Administração e Participação Ltda., com 0,2790% da frações** – sala 501; **SERGIO CLAUDIO DE CASTRO JUNIOR com 0,3189% das frações** – sala 504; **ROCKWATER Empreendimentos e Participações Ltda., com 0,3244% das frações** – sala 510; **Unimed Rio com 19,5327% das frações** ( 7º Andar ao 10º Andar e salas 1104 ao 1110); **GUSTAVO HOLDERDAUM DA COSTA E OUTRO, com 0,3566% das frações** – sala 1301, **JORIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com 5,6240% das frações** – Salas 1305 à 1310, 1401 à 1406 e 1501 à 1506; tendo comparecido, ademais, a **Dra. GISLAINE GOMES DE OLIVEIRA, arrematante em hasta pública das frações 0,2864%, 0,3189% e 0,3189%** – salas 1202, 1203 e 1208, cuja participação na assembleia foi autorizada **SOB CONDIÇÃO**, tendo em vista sua recente arrematação – livre e desembaraçada - das três unidades inadimplentes – ainda sem concessão da posse e sem a retomada do pagamento das cotas mensais, estando impossibilitados os condôminos Unimed Rio e Jorio Empreendimentos de votar na assembleia em virtude do inciso III, artigo 1335 do Código Civil, mas tendo sido sua permanência na reunião por todos autorizada na qualidade de ouvintes. Todos os citados presentes em atendimento ao edital publicado, totalizando **81,6944%** das frações ideais do Condomínio em segunda convocação (**sendo 56,5417% com direito a voto ou sob condição**), reunidos com o objetivo de deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

- I - Eleição do Síndico, nos termos do art. 26, e dos novos conselheiros, nos termos do art.27 da Convenção;
- II - Aprovação das contas do Condomínio do Edifício Paço do Ouvidor, desde a última AGO até o dia 30 de Julho de 2024;
- III - Discussão e Aprovação de previsão orçamentária para fazer face ao atendimento das despesas ordinárias do condomínio;
- IV - Ratificação das demais medidas tomadas pela Administração e pelo Síndico, até o dia 30 de Novembro de 2024;
- V - Apresentação e esclarecimentos das obras realizadas no período;
- VI - Exposição e deliberação acerca de unidades inadimplentes que solicitam o equacionamento das dívidas condominiais das salas e andares, e esclarecimentos adicionais;
- VII - Posicionamento das ações de cobrança ajuizadas;

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA  
EM 04 DE JANEIRO DE 2025.

6RTD-RJ 08.01.2025  
PROT. 1422629

- VIII- Deliberação pelo descarte dos arquivos "mortos", com mais de 10 (dez) anos;
- IX - Pendências de cobranças da concessionária denominada Águas do Rio, cujos valores escorchantes cobrados obrigaram o condomínio a buscar alternativas;
- X - Adequação dos postos de serviços, com redução do pessoal (Portaria e Segurança);
- XI - Melhorias apresentadas no período;
- XII - Problemas causados pela vacância e inadimplência de imóveis no empreendimento e alternativas possíveis para melhoria na ocupação;
- XIII - Associação do Condomínio à Aliança Centro Rio, vantagens obtidas, retirada de bancas de jornal e ordenação urbana na Uruguaiana;
- XIV - Assuntos de interesse comum.

Deu-se início da assembleia, às 10 horas e 12 minutos, presentes condôminos ou seus representantes, equivalentes a **81,6944%** das frações ideais (**sendo 56,5417% com direito a voto ou sob condição**) quando instalaram-se os trabalhos, na forma da Convenção, conforme preceitua seu art. 32, tendo como **Presidente da Assembleia**, o síndico Dr. Claudio André Padilha de Castro, o qual convidou a mim, Anderson Alves Ferreira, Assistente Administrativo da Sérgio Castro Imóveis Ltda., Administradora do Condomínio, para secretariar a reunião. Iniciaram-se os trabalhos com a realização da chamada dos presentes e a conferência e recebimento dos mandatos de procuração e instrumentos de representação de todos os presentes, sendo verificado que aqueles habilitados para votar estavam devidamente representados, de acordo com a lei de condomínio edilício e a vigente convenção condominial e adimplentes com suas obrigações perante o Condomínio. Participaram apenas como OUVINTES a UNIMED Rio e a Jorio Empreendimentos, se manifestando apenas quando expressamente permitido, e participou sob condição, a Dra. Gislaine Gomes de Oliveira, arrematante de salas que pertenceram à FEDERAL SEGUROS. Inicialmente, o Sr. Presidente leu, em voz alta, o Edital de Convocação que foi inclusive publicado no DIÁRIO DO RIO no dia 26/12/2024. Após a leitura do Edital, o Sr. Presidente declarou instaurada a assembleia, passando assim à ordem do dia:

**I – Eleição do Síndico, nos termos do Artigo 26, e dos novos conselheiros, nos termos do Artigo 27 da Convenção;** Depois de agradecer a todos pela presença de mais de 80% da comunidade condominial, o Sr. Presidente consultou a Assembleia inquirindo se algum dos presentes gostaria de candidatar-se. Assim se candidataram inicialmente os condôminos das unidades 304 e 1201 e 1202/08; **o Dr. Claudio André Padilha de Castro**, atual síndico, lançou seu nome para reeleição e anunciou-se o apoio da Vabrad (Shopping, 309, 311 e 312), empreendedora do Shopping, Gemma Administração (501), Sergio Claudio de Castro Junior (504) e da Vabeldi e Outros (405). Colocando-se em votação para composição da nova administração, foi o Dr. Claudio André Padilha de Castro reeleito pela totalidade dos votos dos presentes,

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA

EM 04 DE JANEIRO DE 2025.

6RTD-RJ 08.01.2025  
PROT. 1422629

**unanimente**, tendo os outros candidatos retirado suas candidaturas. Sendo assim, o presidente da mesa perguntou aos presentes qual das unidades poderiam compor o novo Conselho Consultivo, depois de agradecer pela confiança de todos após mais de 13 anos de administração. Apresentaram-se as unidades 304, 405, 504, 1202 e 1203/8. Ficou decidido por unanimidade os novos integrantes do Conselho Consultivo, agradecendo o Sr. Síndico pelos anos em que a UNIMED Rio serviu numa das cadeiras do Conselho: Ficou assim a nova administração do condomínio: **Síndico: CLÁUDIO ANDRÉ PADILHA DE CASTRO** brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF/MF sob o número 084.125.777-95, residente e domiciliado nesta cidade. **Conselho Consultivo:** 1) **Dr. Sérgio Cláudio Castro Junior (504)**; 2) **BVBA Vabeldi e Outros (405)**, representada pelo **Sr. Gideon Levanon** e 3) **VERA LUCIA BARBOSA DA SILVA**, representada por **CARLOS DINIZ PRALLON (304)**. Como suplentes, 4) **GEMMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES**, representada pelo **Sr. Adriano Nascimento** e, SOB CONDIÇÃO, 5) **Dra. Gislaine Gomes de Oliveira (1202, 1203 e 1208)**. Após a votação e eleição, com unanimidade absoluta tendo os outros candidatos aberto mão de suas candidaturas antes da eleição, tomando a palavra, o Sr. Síndico agradeceu aos condôminos pela confiança em sua administração, que desde o início vem tentando recuperar o Edifício, com auxílio de toda a equipe da Sergio Castro Imóveis, administradora do empreendimento desde 2012. Deixou o Sr. Síndico claro que *"atua a favor do Condomínio há mais de 13 anos, não sendo cotista, empregado ou sócio da empreendedora do Shopping Center"* e atuando como mediano entre os interesses do Shopping e os interesses da Torre. Passou então o Sr. Presidente, com a aquiescência de todos os presentes, ao próximo item da pauta:

**II – Aprovação das contas do Condomínio do Edifício Paço do Ouvidor, até o dia 30 de Julho de 2024;** as pastas completas com todos os balanços e todos os documentos e recibos e notas fiscais foram colocadas à disposição dos presentes em cima de uma mesa, informando o Sr. Valdemar Barboza, gerente do empreendimento que foram todos os balancetes enviados aos Conselheiros antes da realização da Reunião. Foi apresentada uma Ata do Conselho Consultivo contendo a aprovação dos Conselheiros adimplentes e referendando a aprovação de toda a contabilidade desde 2018 – data da última assembleia realizada - até o dia 30 de Julho de 2024, contas estas que foram perscrutadas integral e detalhadamente pelo Conselho. Foi informado que a empresa **Geminitech** foi contratada pelo Condomínio para auditar as contas. O Presidente apresentou e leu em voz alta o relatório e conclusão do Conselho Consultivo aprovando as contas do período. Após a leitura de tudo, o representante da unidade 510, reclamou da demora no envio pela administração dos balancetes mensais, inclusive recebendo o de Julho, dias antes da reunião, dizendo que *"não teve tempo hábil para analisar"* só por isso não aprovando a conta do período. O senhor síndico reforçou que não houve qualquer emenda, dúvida ou voto em contrário dos Senhores membros do Conselho Consultivo em relação à aprovação das contas, conforme relatório apresentado. Colocando assim o Sr. Presidente em votação as contas do período de **31 de Agosto de 2018 até o dia 30 do mês de Julho de 2024**, as mesmas foram

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA

6RTD-RJ 08.01.2025  
PROT. 1422629

EM 04 DE JANEIRO DE 2025.

**APROVADAS** por todos os presentes à exceção única das unidades 510 e 1301 (totalizando aprovação por **55,8607%** das frações contra dissonantes **0,681%**). A proprietária das unidades 1202/03/08, participando sob condição, sugeriu que fosse franqueado aos condôminos os relatórios de auditoria, o que o Sr. Síndico autorizou imediatamente e solicitou ao gerente do condomínio que fosse feito em até 90 (noventa) dias, lembrando, todavia, que os relatórios foram aprovados pelo Conselho sem voto contrário, e se encontram à disposição na sala onde ocorre a reunião para que seja sanada qualquer dúvida. Assim, a aprovação das contas foi efetivada. Uma vez aprovadas as contas, o Sr. João Carlos da unidade 510, pediu que os balancetes mensais sejam entregues até o dia 05 do mês subsequente, logo após o fechamento do mês. O Sr. Valdemar Barboza, tomando a palavra, disse que envidará todos os esforços em fazê-lo. O Sr. Síndico frisou que a transparência é mais importante característica de sua administração e que ao tomar posse pela primeira vez, anos atrás, apenas deu seguimento aos padrões utilizados pelo edifício, e que a administração irá buscar atender ao desejo da maioria dos condôminos. O Sr. Síndico frisou também que as contas do condomínio são mensalmente analisadas e auditadas pela auditoria externa, além de serem sempre aprovadas desde sua primeira administração pelo Conselho Consultivo, o que marcou grande avanço em relação às gestões anteriores.

Tomando a palavra, o Sr. Valdemar Barboza reiterou que a Administração envidará todos os esforços para que esse prazo de entrega seja cumprido. Passou então o Sr. Presidente para o próximo item da pauta:

**III – Discussão e Aprovação de previsão orçamentária para fazer face ao atendimento das despesas ordinárias do condomínio:**

O Presidente explicou a situação do empreendimento, cuja arrecadação não vem cobrindo as despesas normais do edifício; explicou que a inadimplência é enorme, havendo débitos de condôminos para com o condomínio, ajuizados, no valor aproximado de R\$ 9.300.000,00 (nove milhões e trezentos mil reais), mais cerca de R\$ 600.000,00 sendo negociados amigavelmente com condôminos que sempre estão em conversações com o edifício, sem necessidade de ajuizamento. Explicou mais o sr. Síndico que o empreendimento tem débitos de aproximadamente R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), que incluem impostos, concessionárias de serviços públicos e também alguns débitos em via de prescrever, "sendo claro que o Edifício, não houvesse a inadimplência, teria posição altamente superavitária, haja vista a enorme diferença entre crédito e débito". O Sr. Síndico citou também uma decisão judicial que apavorou a ele e os conselheiros, quando o Juízo mandou a leilão imóveis da devedora FEDERAL SEGUROS – que, no total, atualizado, deve valores superiores a R\$ 2.000.000,00 ao condomínio – mandando que sejam vendidos aos arrematantes LIVRES E DESEMBARAÇADOS DE DÉBITOS, inclusive condominiais, ocasionando prejuízo grave ao Empreendimento, que terá que cobrar tais débitos de uma falência onde são privilegiados débitos trabalhistas e fiscais.



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA

6RTD-RJ 08.01.2025  
PROT. 1422629

EM 04 DE JANEIRO DE 2025.

Chamado a falar, o Sr. Valdemar Barboza explicou que a arrecadação mensal do prédio necessita de um reajuste de 17,52% (dezessete inteiros e cinquenta e dois décimos por cento) para aproximar-se do necessário para a viabilidade do empreendimento. Para o rateio mensal dos próximos meses há uma programação de R\$ 399.893,00 (trezentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e três reais) de cobrança mensal. Destacou que algumas despesas são rateadas separadamente, como exemplo o prêmio do seguro e reposição e manutenção dos extintores, mangueiras e pára-raios.

O Sr. Síndico explicou que o Edifício tem se utilizado de todos os expedientes possíveis para economizar, e que se encontra com o fornecimento de água interrompido, em virtude da prática de valores proibitivos de consumo mínimo pela nova concessionária de água e esgoto, a Águas do Rio. O prédio tem utilizado de alternativas para compra de água. Da mesma forma, temos usado o Gerador de Energia, o que tem mantido as contas de eletricidade das áreas comuns muito mais baixas do que há anos atrás. Assim passamos a utilizar o gerador, em determinados horários, para reduzir, significativamente o consumo da energia, e com o esvaziamento físico do empreendimento a partir de 2020, devido à pandemia, reduzimos ainda mais o consumo empreendendo esforços para evitar de usar a energia da LIGHT. O que gera, também despesas com combustível e manutenção, ainda assim muito vantajoso tem sido o uso de uma consultoria especializada que, desde sua contratação, baixou a as contas de energia em mais de 60%. Tomando a palavra, Dra. Gislaíne fala sobre o uso de placas solares e o Sr. Valdemar fala que já as vem instalando e temos algumas em funcionamento, mas que funcionam mais para o acender de lâmpadas, não para equipamentos pesados. A previsão orçamentária foi colocada em votação e foi aprovada por unanimidade dos presentes, lembrando o Sr. Síndico que por conta da alta inadimplência do condomínio, por mais que se rateie as cotas dos inadimplentes contumazes, o valor rateado nunca é efetivamente recebido, pois os inadimplentes também não pagam os rateios de déficit orçamentário. Lembrou o Sr. Síndico que só são rateadas as inadimplências contumazes ajuizadas. As inadimplências de valores menores ou negociadas amigavelmente não são rateadas para não onerar mais ainda os condôminos.

**IV – Ratificação das demais medidas tomadas pela Administração e pelo Síndico, até o dia 30 de Novembro de 2024:**

Medidas aprovadas por todos os condôminos presentes à exceção única da Dra. Gislaíne e do Sr. Formiga, citando a não apresentação dos balancetes posteriores a 31/07/2024, porém foi esclarecido que o presente ítem não se refere à aprovação das contas de 30/07/2024 a 31/11/2024 e sim à aprovação das ações e decisões do Sr. Síndico e do Conselho Consultivo no período concernentes à administração rotineira do empreendimento. O Sr. Síndico explicou que por vezes são realizadas compensações entre débitos e créditos da empreendedora do Shopping, que, quando o condomínio tem dificuldades, quita contas do Condomínio, creditando-se posteriormente, o que já fez com serviços de administração de mão de obra terceirizada, administração condominial, honorários de profissionais contratados pelo condomínio, despesas

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA  
EM 04 DE JANEIRO DE 2025.

6RTD-RJ 08.01.2025  
PROT. 1422629

com publicação de editais e outras despesas do condomínio. O condomínio mantém conta corrente no Banco Bradesco e junto à Administradora Sergio Castro Imóveis, atualmente sem investimentos. As contas de 30/07/2024 até a presente data serão aprovadas seja na próxima AGO ou numa Assembléia que o Conselho e o Síndico possam entender necessária.

**V – Apresentação e esclarecimentos das obras realizadas no período:**

O Sr. Valdemar foi convidado pelo presidente a fazer uma ampla preleção sobre as obras realizadas no empreendimento. Citou diversas melhorias realizadas até 2021, quando o Caixa do Empreendimento se encontrava mais robusto. Depois de 2021 até 2024 foram realizados apenas reparos emergenciais, e citou diversos exemplos, como trocas de canos, barbarás, reparos de infiltrações e rachaduras. Tomando a palavra, a UNIMED RIO reclamou veementemente da infiltração que origina do 11º andar, e que já foi consertada anteriormente. Retomando a palavra, o administrador informa que mais uma vez, tomará providências, e sugere que em eventuais casos, que a administração seja notificada, assim como sempre foi feito pela reclamante. Foi ainda lembrado, que o prédio é de laje protendida, havendo assim, movimentação estrutural muito grande, que provoca rachaduras, que são facilmente recuperadas pela manutenção. Tomando a palavra, Dr. Claudio relembra que o empreendimento foi construído para que não se fossem realizadas construções novas em alvenaria fora as originalmente previstas, e que foi construído com alguns andares exclusivos em vão livre (todas as unidades a partir do sétimo andar), mas que antes de sua administração foram feitas divisões em unidades em alvenaria, o que causou as rachaduras, e algumas infiltrações, pois as novas divisões no empreendimento devem ser OBRIGATORIAMENTE EM GESSO ACARTONADO OU DIVISÓRIAS. Tranquilizou, porém, os condôminos citando os três laudos de estrutura que foram obtidos, sendo dois no decorrer de sua administração, em que peritos – inclusive um deles o calculista original do empreendimento - disseram ser a situação livre de perigos. Tomando a palavra, Sr. Carlos (304), informa que na sua unidade adquirida recentemente, tem vazamento no sanitário e sugere que a equipe da manutenção, faça uma visita em todas as unidades para detectar similar situação, o que o Sr. Síndico achou boa ideia e solicitou que seja feito. Tomando a palavra, o gerente Valdemar, comunicou que os imóveis vazios, cujas chaves se acham na administração são vistoriados mês à mês, não só para dar descarga e extinguir o mau cheiro, mas para verificar também, se existem infiltrações. Porém, deixou claro que há unidades às quais não possui acesso e que nestas a administração não consegue atuar, lembrando que apenas cerca de 20% das unidades se encontram ocupadas.

**VI – Exposição e deliberação acerca de unidades inadimplentes que solicitam o equacionamento das dívidas condominiais das salas e andares, e esclarecimentos adicionais:**

1)Salas 1305 a 1310, 14º. e 15º. Andares: O Sr. Síndico expôs que está em vias de concluir um acordo com a JORIO EMPREENDIMENTOS – proprietária das unidades, presente na reunião

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA  
EM 04 DE JANEIRO DE 2025.

6RTD-RJ 08.01.2025  
PROT. 1422629

através de procuradores. Detalhadamente o Síndico expôs que o Condomínio deverá receber em troca da totalidade da dívida que a empresa tem com o Condomínio, o **15º. Andar inteiro** – descrito como andar comercial em vão livre, em estado regular de conservação, com linda vista para o casario histórico do Centro e acesso também pelo elevador panorâmico, com cerca de 380m<sup>2</sup> – e também as salas comerciais 1305 a 1310, dando quitação sobre todo o débito que a empresa condômina possui, ficando ela com o 14º. Andar, de sua propriedade, totalmente quites de condomínio e livre e desembaraçado de débitos condominiais, desde que as salas dos andares 13 e 15 estejam de imediato na posse do Condomínio. O Sr. Síndico citou uma avaliação de cerca de R\$ 700.000,00 para o andar exclusivo, e de R\$60.000,00 (sessenta mil reais) para cada uma das salas do 13º. Andar, devendo o condomínio arcar apenas com seu advogado. Os condôminos presentes aplaudiram a iniciativa, e pediram que o Sr. Síndico envie esforços para receber as salas e aluga-las ou vende-las o quanto antes. O Condômino da sala 304 aplaudiu a iniciativa, dizendo que devemos realizar o que for preciso pra evitar embates judiciais e chamou os R\$ 9.300.000,00 que o condomínio cobra judicialmente de “ilusão”, mas aplaudiu o acordo proposto com a JORIO EMPREENDIMENTOS. Os condôminos aprovaram o acordo por unanimidade e deixaram a critério do Sr. Síndico sua celebração; 2) O Sr. Síndico expôs que já realizou, autorizado pelo Conselho Consultivo, o recebimento da Unidade 409, que hoje já pertence ao condomínio, em dação em pagamento de uma dívida que já se tornava impagável tendo em vista o valor atual de avaliação dos imóveis no edifício; Os condôminos aplaudiram a iniciativa e o Sr. Síndico disse que as chaves da sala estão na administração e que quem tiver interesse em locá-la, o condomínio pode realizar a locação a valores módicos. Esclareceu também que quando uma unidade pertence ao Edifício, ela pode constar como devedora de cota condominial mas que isto é um erro do sistema; a unidade 304 sugeriu que seja feita a contabilização por caixa, fazendo o débito e o crédito que o compense para eliminar a falsa impressão da unidade ser devedora; A Assembléia autorizou o Síndico a seguir realizando acordos para receber imóveis em dação de pagamento, e ficou combinado que tão logo tenhamos algumas unidades em nome do Edifício, será agendada uma Assembleia Geral Extraordinária para autorizar a venda das unidades, mas que a locação está desde já autorizada pela Assembléia, a critério da administração.

**VII – Posicionamento das ações de cobrança ajuizadas;**

Tomada a palavra, o Dr. Claudio André, expôs um resumido relatório do departamento jurídico, informando que já solicitou uma apresentação minuciosa e com a listagem de valores cobrados. Franqueou ao acesso de todos uma relação de débitos. Foi contabilizado neste momento que o condomínio tem cerca de 50 (cinquenta) unidades inadimplentes e emergiu o caso da UNIMED RIO que tem com o Condomínio um acordo de pagamento parcelado, que vem cumprindo pontualmente, porém acha-se em recuperação extra-judicial, e os valores anteriores à recuperação não puderam ser inclusos no acordo por força do que a lei determina. Lembrou também das pendências das unidade da Jorio, cujo fundador foi falecido recentemente, e as salas

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA

EM 04 DE JANEIRO DE 2025.

6RTD-RJ 08.01.2025

PROT. 1422629

1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505 e 1506 de sua propriedade possuem vultoso débito, que a Assembléia autorizou por unanimidade que seja negociado na forma do item anterior, o que todos ratificaram. Dr. Gustavo, da unidade 1301, agradeceu pois sempre quis saber a situação das cobranças de quem não paga o condomínio. Retomando a palavra o Presidente, informa que seja sempre procurado o gerente do condomínio para esclarecimentos minuciosos, inclusive dos balancetes mensais mas também da inadimplência, principalmente dos casos ajuizados. O condômino da unidade (1301), pediu o demonstrativo das unidades devedoras, bem como o índice da inadimplência, o que foi fornecido imediatamente. Tomando a palavra, o Síndico expõe que há um saldo a recuperar de condomínios atrasados cuja cobrança está ajuizada na ordem de aproximadamente, R\$ 9.300.000,00 (nove milhões e trezentos mil reais), tendo-se sempre empenhado esforços para efetivar acordos, evitando a lenta execução judicial. O Sr. Síndico informou que segue sempre o mesmo critério com os inadimplentes desde que percebeu a imensa dificuldade em se obter créditos de condomínio de salas no Centro do Rio de Janeiro: explicou que as salas no Centro do Rio hoje valem uma fração do que valiam antes, e por vezes chegam a valer ¼ do seu valor venal de IPTU, e até 8 vezes menos que o valor para fins de avaliação do ITBI. Explicou que isto é a causa da demora em recuperar os créditos, pois os juízes recebem uma ação judicial para cobrar condomínio de uma sala que já valeu 350 mil reais, mas que hoje vale 60 mil reais. O jurídico tenta mostrar ao juízo que as salas não têm mais o valor original, mas a cada leilão que ocorre e é deserto, são meses e às vezes anos até o próximo leilão. Então, exemplificando, a sala vai a leilão por R\$ 350.000,00, depois por 280, depois por 250, depois por 220, depois por 180, depois por 120, e até chegar ao valor real de venda, as salas já estão devendo uma fortuna de IPTU além do Condomínio, o que ocasiona decisões como a que levou a leilão as salas 1202, 1203 e 1208 por 30 mil reais cada, com o juízo determinando que os valores sequer se revertam ao condomínio. Assim é que temos cobranças desde 2009, 2011, por exemplo, e as coisas não se resolvem, razão pela qual a administração passou agora a aceitar a dação em pagamento dos imóveis. "As contas do condomínio não esperam os processos terminarem", cita o síndico, que ainda demonstrou preocupação com algumas unidades que nos são oferecidas com dívida de IPTU. O Presidente explicou que tem esperado cerca de 8 meses a um ano para ingressar na justiça contra condôminos que negociam amigavelmente, e conversam com a administração, dada a dificuldade para cobrar condomínio no Centro da Cidade, e que ajuíza apenas quando não querem tratar com a administração ou se esquivam de explicar ou mesmo de colocar à venda por valores reais os imóveis. O Presidente também explicou a forma de agir da administração do Paço do Ouvidor quando realiza acordos: para pagamento de cotas atrasadas na esfera judicial, é retirado o direito a voto, em assembleias, do devedor; quando os acordos são amigáveis, uma cláusula garante o direito a voto, enquanto os pagamentos estão em dia.

**VIII- Deliberação pelo descarte dos arquivos "mortos", com mais de 10 (dez) anos:**



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA

EM 04 DE JANEIRO DE 2025.

6RTD-RJ 08.01.2025  
PROT. 1422629

Colocado em votação pelo presidente, foi unanimemente aprovada, desde que seja mantida a documentação essencial, ou seja, não prescrita. O que será atendido pela administração.

**IX – Pendências de cobranças da concessionária denominada Águas do Rio, cujos valores escorchantes cobrados obrigaram o condomínio a buscar alternativas:**

Tomando a palavra, Dr. Claudio André informa a situação das contas em aberto, de consumo de água e esgoto (CEDAE e Águas do Rio), cujos valores são absurdamente altos, e as cobranças não veem sendo quitadas, por falta de recursos. Citou também que mesmo com a água cortada, a concessionária envia cobranças: o fornecimento foi suspenso pela concessionária, estando o empreendimento sendo abastecido de forma alternativa desde Novembro, o que em determinada época poderá acarretar cobrança de esgoto ou seu tamponamento, mas o Condomínio vem buscando alternativas para reduzir sua despesa e aumentar sua receita, para poder fazer frente a uma futura retomada de Acordo com a Águas do Rio.

**X – Adequação dos postos de serviços, com redução do pessoal (Portaria e Segurança):**

Tomando a palavra, o presidente explicou sobre a redução do quadro de funcionários, ressaltando inclusive, a demissão de um ótimo supervisor, causando uma certa piora na qualidade dos serviços diários do empreendimento. O síndico explicou que nada será feito que piore a segurança ou a qualidade do empreendimento. Existe uma pendência financeira com o fornecedor de mão de obra, que a administração tenta negociar com dação em pagamento de alguma sala a ser recebida por dívida condominial. Retomando a palavra, Dr. Gustavo elogiou a presteza dos vigilantes e comentou o evento ocorrido em sua unidade, quando um suspeito transitando no seu andar foi imediatamente retirado pela segurança. As unidades 501 e 504 pediram ao Sr. Síndico que, sem reduzir a qualidade dos serviços, busque alternativas e mesmo outros prestadores de serviço. O Sr. Síndico explicou que uma das maiores despesas do condomínio é com os Bombeiros Civis, mas citou que são indispensáveis assim como os funcionários de manutenção; citou também que a norma nos obrigaria a ter mais um posto de Bombeiro Civil, mas que a Assembleia autorizou a atual configuração, o que foi novamente ratificado por todos, que também ratificaram a decisão de se retirar todos os ascensoristas, tomada no final da década de 2010. Tomou a palavra Dra. Gislaíne, que pediu para que o condomínio examine a possibilidade de instalar catracas na portaria da sobreloja, com controle de acesso e registro de todos os que vão subir. O Sr. Síndico explicou que a idéia não tem oposição do empreendedor do Shopping desde que seja levada em prática apenas na Portaria da Torre, mas que na época não foi feita pois criaria imensas filas de pessoas indo para a Unimed, cujos representantes presentes ratificaram que isto não seria mais um problema, pois hoje é a UnimedFerj que atende os clientes, e o faz na sobreloja que loca da Vabrad. Foi sugerido o fechamento da Portaria da Uruguaiana 86 (DOCAS), mas o Sr. Síndico explicou que a Vabrad já votou contra o assunto no passado e além disso outros condôminos usam o local para recebimento de entregas.

**XI – Melhorias apresentadas no período:**



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA

EM 04 DE JANEIRO DE 2025.

6RTD-RJ 08.01.2025  
PROT. 1422629

Tomando a palavra, o administrador informa que foi colocada iluminação com energia solar no terraço, para que a manutenção do chiller trabalhe na madrugada, quando há algum reparo a fazer. E que além das obras emergenciais, também foi realizada a impermeabilização das caixas d'água. Também no período de 2018/2019, a Vabrad, empreendedora do Shopping, gastou, segundo seu representante, 6 milhões de reais no refazimento de todo o acesso ao subsolo, térreo e segundo andar, incluindo banheiros novos para o Shopping, pisos novos, iluminação nova com luminárias de época e outras melhorias, mas que infelizmente desde então o subsolo – uma praça de alimentação lindíssima – se encontra fechado e disponível pra aluguel. São 12 sub-lojas, que pagam mais de 70 mil reais por mês de condomínio, segundo o representante da empresa.

**XII – Problemas causados pela vacância e inadimplência de imóveis no empreendimento e alternativas possíveis para melhoria na ocupação:**

Retomando a palavra, Dra. Gislaíne (1202, 03, 08) sugere que as salas que pertencem ao condomínio devem ser oferecidas para ocupação imediata, e assim auxiliando na receita. Com a palavra o Sr. Carlos (304) ratificou a sugestão, no sentido de que o condomínio retome mais unidades e alugue nem que seja pelo valor da despesa condominial, amenizando o rateio do saldo devedor, entre os adimplentes. Tomando a palavra, o presidente comenta que será o ideal, mas mesmo com valores irrisórios para locação das lojas e salas do empreendimento cujas chaves ficam na administração, infelizmente sente dificuldade, em que pese todo o trabalho realizado, e divulgação.

**XIII – Associação do Condomínio à Aliança Centro Rio, vantagens obtidas, retirada de bancas de jornal e ordenação urbana na Uruguaiana:**

O Síndico informou que o Condomínio é membro de primeira ordem da Aliança Centro Rio (<https://alianca-cidade.org/>), uma organização criada por condomínios e grandes proprietários de imóveis no Centro do Rio de Janeiro, que detém mais de 300 prédios na região. A Aliança monitora a zeladoria de todo o Centro da Cidade, e suas equipes caminham pela região onde seus membros possuem imóveis, detectando e geolocalizando problemas cuja solução seja de alçada da Prefeitura, que criou um Gabinete de Crise por decreto com a função de atuar na revitalização da região. Os problemas constatados pelas equipes são geolocalizados e comunicados oficialmente à Prefeitura, gerando relatórios semanais que são encaminhados ao Gabinete e também à subprefeitura, para providências. Na semana seguinte as equipes constatarem as soluções, o que gera um índice, que atualmente tem sido de 81% de soluções de problemas de zeladoria, ordem pública, limpeza, iluminação, assistência social e conservação. Foi assim que o Paço do Ouvidor conseguiu se livrar do desastre que eram os camelôs irregulares na Uruguaiana, das bancas de jornal que serviam de depósito de camelôs, e que temos conseguido manter o entorno do empreendimento da forma que está, explicou o Síndico, que informou também ter sido nomeado Presidente do Conselho de Renovação do Centro da Associação Comercial do Rio de Janeiro, além de ser Conselheiro do Polo das Confeitarias, e Provedor da Irmandade dos Mercadores do Centro do Rio. A Aliança é formada por cotistas, que pagam mensalmente R\$ 1 mil por edifício comercial, e cotas de R\$ 500 para comerciantes. A ideia é ampliar o projeto a partir de 2025, com a entrada de novos cotistas, o que viabilizaria o financiamento de



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA  
EM 04 DE JANEIRO DE 2025.

6RTD-RJ 08.01.2025  
PROTQC.1422629

intervenções urbanas, à semelhança dos BIDs, além da promoção da atratividade da região e do monitoramento de sua zeladoria. Explicou que dentre os membros estão grandes proprietários de imóveis na região, como Opportunity, São Carlos Empreendimentos, Tishman Speyer, Santa Casa da Misericórdia e diversos outros, além de grandes edifícios como o Linneo de Paula Machado. A gestão dos trabalhos cabe, hoje, ao executivo **Marcelo Haddad**, da Rio Negócios. Ementou que a Aliança fez diversas investidas junto ao Prefeito Eduardo Paes, obtendo êxito na suspensão dos camelôs da Rua Uruguaiana, abrindo assim novos caminhos para o crescimento do Centro, bem como, continuam envidando esforços para identificarem e erradicarem mais problemas na região.

O síndico comentou também, sobre os apartamentos que estão sendo construídos no Centro, mencionando a Brookfield que está atuando para AIRNB (aluguel por temporada), acreditando que sejam no futuro um atrativo para a região e para nosso edifício.

**XIV - Assuntos de interesse comum.**

1) AR CONDICIONADO - Sobre uma reclamação comum a certas unidades, acerca do funcionamento do Ar Condicionado, o Sr. Síndico explicou que o empreendimento TORRE COMERCIAL está com cerca de 18% de ocupação, e que o condomínio é dotado de dois aparelhos Chillers, de ar Condicionado. Um deles se encontra não-funcional e vem servindo como fonte de peças para o aparelho que funciona, o que a administração não considera neste momento um problema tendo em vista que o empreendimento se encontra grandemente ocioso. Aproveitando o ensejo foi demonstrado que no local onde se realiza a reunião (Sala 312), o ar condicionado funciona em sua absoluta plenitude – 21 graus – pois seu proprietário realizou a manutenção completa da máquina que fica lotada no conjunto comercial. O gerente Valdemar explicou que é preciso que as pessoas façam manutenção também nas suas unidades, e que esta manutenção é por conta do condômino. Muitas unidades não gelam pois seus aparelhos internos precisam ser consertados ou mesmo já atingiram o fim de sua vida útil, necessitando de troca. Todavia, informou que o chiller responsável pelo fornecimento da água gelada é antigo e foi adquirido em 2007 (e pago até 2012), tem seu uso avançado e que devido a ação da maresia, acumula sucessivos reparos e vazamentos, que só podem ser realizados mediante a perda do gás, que acabam gerando despesas emergenciais, sem falar que sem termos o segundo chiller funcionando, quando está em manutenção por vezes acarreta a falta da refrigeração no empreendimento. Para isso, se faz às vezes a manutenção noturna, que é mais cara. Para uma ideia, quando o reparo realizado causa a perda do gás, a despesa com novo gás poderá ultrapassar a R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais). Foi destacado também o alarmante consumo de energia do equipamento antigo, mesmo tendo em vista nossa vitória num processo judicial contra a LIGHT em 2018; 2) Tomando a palavra os senhores Dr. João Formiga, da ROCKWATER (510) e Sr. Carlos (304), sugeriram a possibilidade do uso de energia comprada no mercado livre, que poderia gerar uma economia de 15%; 3) Solicitando ao Sr. Valdemar Barboza, administrador esclarecimentos sobre os eventos constantes dos balancetes, que alegou ter analisado com



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA

EM 04 DE JANEIRO DE 2025.

6RTD-RJ 08.01.2025  
PROT. 1422629

cuidado, a Dra. Gislaïne (1201, 1202, 1208) tomou a palavra, e questionou sobre os honorários mensais cobrados pelo jurídico contratado pelo Condomínio e acerca de um valor de cerca de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) que foi pago ao advogado. O gerente explicou que houve uma cobrança condominial bem sucedida e recebida de R\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais) referente a um acordo e que foram honorários de sucesso do advogado. Ele voltou a orientar que no balancete remetido os valores são resumidos por grupos, não aparecendo o histórico detalhado dos eventos, mas que todos os dias, em horário comercial, a administração no terceiro andar está aberta a tirar as dúvidas dos condôminos sobre o detalhamento de lançamentos. 4) Abordado o assunto de que estava preocupada se haveria alguma possibilidade de transformação do Edifício em Prédio Residencial, pela Dra. Gislaïne (1202, 1203, 1208), o Sr. Síndico explicou que o assunto necessitaria de 75% dos proprietários a favor, pela lei, sem contar que pela convenção, se o fato acarretar mudança nas áreas comuns, este percentual subiria a 100%. A Dra. Gislaïne disse que é totalmente contrária à Mudança. O representante da Vabrad aquiesceu, e disse que esta mudança não é do interesse da empreendedora no momento, e que não votaria a favor do assunto caso viesse a ser abordado em Assembléia. A unidade 304 lembrou que sequer o sistema de ar condicionado e a fachada são adaptados a esta possibilidade. 5) Tomando a palavra, Dr. Gustavo (1301), reclama que seu andar está sem iluminação. Retomando a palavra, o administrador informa que o problema será saneado nestes próximos dias. 6) Tomando a palavra o representante da unidade 304 pede que fique bem claro o quanto vai subir a cota condominial. O Sr. Síndico explicou que basta aplicar o percentual de reajuste aprovado por unanimidade, acima, sobre o boleto que paga todos os meses, excetuando-se é claro eventuais obras emergenciais, seguro, e os demais itens comentados anteriormente ou cotas extras aprovadas pelo Conselho, bem como o déficit orçamentário, mensal; 7) Retomando a palavra, Dra. Gislaïne reforça a pergunta se haverá possibilidade de alteração da atividade do prédio. Retomando a palavra, Dr. Claudio explica que a maioria não concorda com a mudança. 8) Tomando a palavra, João C. Formiga reclama sobre a falta de assembleia desde de 2018. Em réplica o Dr. Matheus Campelo, representando a sala 504, explica que qualquer condômino poderia ter convocado a assembleia - seja ela ordinária ou extraordinária - e ninguém o fez, o que demonstra a boa fé do síndico e a inércia de todos. O Síndico, todavia, toma a palavra e disse que conseguiu demonstrar à empreendedora a necessidade de haver reuniões a cada biênio, mas que a empresa não havia enviado alguém, mas que agora o Sr. Gideon Levanon, presente na reunião, tem autoridade para em conjunto com ele realizar as Assembleias. 9) O Sr. Gustavo (1301) gostaria que a página do condomínio no Instagram e no Facebook voltassem a serem alimentadas, mas o Sr. Síndico explicou que estão paradas por falta de verba para pagar as empresas que cuidavam do assunto, mas que está nos planos retomar. O Sr. Síndico lembrou que o site do condomínio [www.pacodoouvidor.com.br](http://www.pacodoouvidor.com.br) possui toda a documentação do prédio, atas de assembleia e até plantas dos imóveis e segue funcional.



CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAÇO DO OUVIDOR

CNPJ:00.378.749/0001-77

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA  
EM 04 DE JANEIRO DE 2025.

6RTD-RJ 08.01.2025  
PROT. 1422629

Uma vez deliberados todos os assuntos acima, o Sr. Presidente inquiriu aos presentes se tinham algo mais a tratar. Ouvindo não como resposta, declarou encerrada a Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Paço do Ouvidor, realizada de acordo com o EDITAL publicado no jornal Diário do Rio de 26/12/2024, e na presença dos condôminos aqui citados, que perfazem mais de 80% das frações ideais do edifício (**sendo 56,5417% com direito a voto ou sob condição**). Eu, ANDERSON ALVES FERREIRA, secretariei a presente reunião e encerro a presente ATA, expressão da verdade e de tudo que ocorreu durante a A. G. O. Foi lavrada a presente que, lida e aprovada, foi devidamente assinada pelo Presidente dos trabalhos e pelo secretário.

  
**Claudio André Padilha de Castro**  
Presidente

  
**Anderson Alves**  
Secretário

