RECISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS
28 ABR 16 947495
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURIDICAS
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

Custas R$ Total 224,58
947495-5ºRTD
Eml 134,56-Fetj 29,9 -8ºD 18,44-Mm 13,28-Ac 0,26-Fundperj 8,59,Fur Funarpen 5,27-Regi rado,microfilmado e digitalizado em 28/04/16

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA EM 22 DE ABRIL DE 2016.

Aos 22 (vinte e dois) dias do mês de Abril de 2016, na cidade do Rio de Janeiro, nas dependências do Condomínio do Edifício Paço do Ouvidor, compareceram os seguintes CONDÔMINOS ADIMPLENTES, que por sua vez assinaram a lista de presença constante do anverso da folha 71 do próprio livro de Assembleia Geral Ordinária: Jorio Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda (Salas 1305, 1306, 1307,1308, 1309, 1310, 14º Andar e 15º Andar); Vabrad Adm. Participações Ltda (Lojas 101 ,102 ,103 ,104 ,201 ,202 ,203 ,204 ,A ,B ,C ,D ,E ,F ,G ,H ,I ,J ,L ,M , Sub-Lojas 101 ,102 ,103 ,104 ,105 ,106 ,107 ,108 ,109 ,110 ,111, 112 e Salas 309, 311 e 312); BVBA Vabelda e Outros – Sala 405; Sergio Claudio Castro Jr. (Sala 504); Unimed Rio (7º Andar ao 10º Andar e Salas 1104 ao 1110) e, por fim, o Dr. David Szcenkofp (Salas 402 e 403), com o objetivo de deliberar sobre a seguinte ordem do dia, conforme EDITAL DE CONVOCAÇÃO publicado no JORNAL O GLOBO no dia 10 de Abril de 2016, e também afixado em local visível no próprio edifício e enviado pelo correio a todos os condôminos:

"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, até o dia 31 do mês de Dezembro de 2015;

III – Alteração do sistema de crédito das rendas obtidas com a locação de espaços do condomínio, que hoje beneficia o condômino inadimplente pois é deduzida da cota condominial mensal.

IV – Discussão e Aprovação de previsão orçamentária para fazer face ao atendimento das despesas ordinárias do condomínio;

V – Ratificação das demais medidas tomadas pela Administração e pelo Síndico, até o dia 31 de Dezembro de 2015;

VI – Assuntos de interesse comum."

Obedecendo-se o Artigo 33 da Convenção do Condomínio do Edifício Paço do Ouvidor, às 16 horas e 36 minutos, presente o quórum necessário para a instalação em primeira chamada, instalou-se a ASSEMBLÉIA GERAL e iniciaram-se os trabalhos, sendo aclamado entre os presentes, unanimemente, para exercer a função de Presidente da Mesa, o Dr. Claudio André Padilha de Castro, síndico e representante da condômina **VABRAD PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.** Este convidou a mim, Anderson Alves Ferreira Palhares, assistente administrativo da Sergio Castro Imóveis, administradora do edifício, para secretariá-lo. Iniciaram-se os trabalhos com a realização da chamada dos presentes, sua assinatura nos livros e a conferência da representação, dos mandatos e de todas as procurações dos condôminos presentes, tendo sido verificado, perante toda a Assembléia, que todos estavam devidamente representados de acordo com a legislação edilícia e com Parágrafo Único do Artigo 33 da Convenção do Condomínio. Iniciando-se os trabalhos sob a presidência do Dr. Claudio André Padilha de Castro, passaram, pois, os condôminos, a analisar os itens da ordem do dia: Com alusão ao item **"I" – Eleição do Síndico, nos termos do Artigo 26, e dos novos conselheiros, nos termos do Artigo 27 da Convenção;** Tomando a palavra o representante da Bvba Vabelda, Sr. Gideon Levanon, este sugeriu a reeleição do atual síndico, frisando a grande administração que o mesmo vem levando a termo, com o que concordo o Sr. Mauro Neves, da UNIMED, que chegou a citar "a grande diferença entre o prédio antes e depois da administração atual". Assim, após votação unânime, foi reeleito o síndico para novo mandato, e ficou assim constituída a nova administração: **Síndico: Claudio André Padilha de Castro** – brasileiro, casado,

REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS
5º OFICIO
28 ABR 16 947495
REGISTRADO E ARQUIVADO
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA EM 22 DE ABRIL DE 2016.

empresário, inscrito no CPF. 084.125.777-95, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, **CONSELHO CONSULTIVO:** Giampaolo Roberto Dario Jorio (Jorio Empreendimentos); Gideon Levanon (BVBA Vabelda e outros), e Mauro Fernandes Rodrigues Neves (UNIMED-RJ), tendo ficado como SUPLENTE DO CONSELHO o Dr. Sergio Claudio de Castro Junior, proprietário da unidade 504. Após a eleição, o Presidente convocou a Assembléia a analisar amiúde o item **"II" – Aprovação das contas do Condomínio do Edifício Paço do Ouvidor, até o dia 31 do mês de Dezembro de 2015;** Após longa explanação do Sr. Síndico, que discorreu sobre todas as realizações da sua administração desde a AGO anterior, foram apresentadas as contas mensais, demonstrativos, balancetes e pastas de todo o período até 31/12/2015, que foram analisadas detalhadamente pelos condôminos presentes e, tendo recebido parecer favorável do Conselho Consultivo, de forma espontânea e unânime, aprovaram as contas dos exercícios anteriores, tendo sido analisadas todas as contas desde Dezembro de 2013, o exercício de 2014 inteiro e exercício de 2015 até o último dia. O representante da sala 504 disse "aprovar as contras com louvor". O representante da Unimed Rio congratulou novamente o Sr. Síndico pela boa administração realizada desde que tomou posse pela primeira vez. O Sr. Síndico, então chamou o Sr. Valdemar Moraes Barboza, na qualidade de gerente do Empreendimento, para falar sobre os diversos serviços, muitos deles absolutamente emergenciais, que foram executados no último período de sua gestão, mostrando inclusive, ao vivo, pedaços de tubulações em adiantado estado de decomposição e itens da parte elétrica complemente fora dos padrões, bem como fotos do estado precário em que se achavam as cisternas e caixas de água potável do Condomínio, mostrando e ratificando o sucateamento que ocorreu no edifício durante as administrações anteriores. O Sr. Valdemar lembrou também do recebimento, pelo condomínio, de cotas condominiais que se encontravam atrasadas há muitos anos, como foi o caso das salas 311/312, que hoje, com novo dono, passaram a estar adimplentes. Passando ao item **"III" – Alteração do sistema de crédito das rendas obtidas com a locação de espaços do condomínio, que hoje beneficia o condômino inadimplente pois é deduzida da cota condominial mensal;** O Síndico tomando a palavra, lembrou a todos do acentuadíssimo aumento dos gastos com as empresas terceirizadas de mão de obra em 2015 (notadamente do dissidio de 34%) e teve que promover ações imediatas, como a diminuição do efetivo (que acarretou a dispensa dos ascensoristas). Então o Presidente da Mesa, cedeu a palavra ao Sr. William Langohr, representante da Empresa APW Brasil, para expor a pretensão de sua Empresa e detalhamento de como funciona o mercado atual para locação de espaços para antenas de Operadoras. Da mesma forma convocou-o a apresentar sua proposta ao Condomínio. Na sua exposição, detalhou como o trabalho é realizado, inclusive, ilustrando como as operadoras realizam o contrato de aluguel de espaço junto aos Empreendimentos e de como o Condomínio pode melhorar sua

REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS 5º OFICIO 28 ABR 16 947495 RIO DE JANEIRO CAPITAL-RJ

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA EM 22 DE ABRIL DE 2016.

situação financeira de imediato, e ainda lucrar com eventuais ganhos no futuro. Dr Mauro Neves, pedindo a palavra, tirou diversas dúvidas sobre a cessão de créditos provenientes da locação de espaços para antenas e por fim aprovou a idéia. Retomando a palavra, o Sr. William, explicou que a APW BRASIL, mediante estudos realizados, está disposta a antecipar ao condomínio uma quantia relevante em dinheiro, à vista, em troca da cessão dos créditos do espaço locado pelo Condomínio à Operadora Vivo pelo período de 30 anos. Sr. William ratificou ainda, que além de antecipar o citado valor ao Condomínio, se houver alguma renegociação de valor de aluguel (à maior), será repassado ao Condomínio o valor correspondente a 50% do novo valor. O Síndico expôs perante a Assembleia as cláusulas e condições que constarão do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças a ser celebrado com a AP WIRELESS BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., onde o condomínio, em resumo, cederá o crédito de alugueis e os direitos e interesses que possui com a operadora Vivo, referente a locação de parte do terraço pelo prazo de 30 anos, em troca de recursos financeiros. Em contrapartida, a AP WIRELESS pagará ao condomínio a quantia de R$ 670.414,22 (seiscentos e setenta mil, quatrocentos e quatorze reais e vinte e dois centavos), mais 50% de todos e quaisquer acréscimos de receita que venham a existir quando das renegociações contratuais. A APW assume os riscos de eventuais diminuições do valor do aluguel e também da rescisão do contrato pela Vivo. Apresentada a proposta diretamente à Assembleia Geral e com o parecer favorável do Sr. Síndico e dos membros do Conselho, a assembleia geral aprovou a cessão por unanimidade, presente o quórum estabelecido na Convenção do Condomínio, que procederá à celebração do instrumento de cessão de créditos decorrentes do contrato de locação, desde já autorizando a Assembléia que o Sr. Síndico proceda à outorga de procuração pública, em conformidade com o código civil, para a empresa AP WIRELESS com poderes plenos para negociar futuras negociações com empresas de serviços de telecomunicações, renovar contratos e demais poderes necessários para conclusão desta transação, já autorizada nesta assembleia pelo prazo convencionado. O Condomínio concorda em notificar novos proprietários garantindo que estes tomem ciência e respeitem as cláusulas e condições do contrato celebrado com a AP WIRELESS. O Presidente da Mesa colocou, pois, em votação a Cessão de Direitos, que foi aprovada por unanimidade dos presentes, perfazendo mais de 2/3 das frações ideais. Mediante o crédito da quantia retromencionada, ficou estipulado que uma vez de posse dos recursos, a administração contratará empresa qualificada, para realizar inspeção das instalações elétricas, de elevadores, de escadas rolantes e de ar condicionado, apresentando projeto que viabilize a redução do consumo de energia elétrica. O Síndico, Dr. Claudio André, deu conhecimento à Assembleia da contratação da empresa Datum, conforme orçamento apresentado à Assembleia, para o serviço de consultoria e análise da rede elétrica do Empreendimento, o que foi aprovado, também, por unanimidade. Ficou acordado que os valores recebidos

REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS 5º OF
28 ABR 16 947495
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA EM 22 DE ABRIL DE 2016.

pela cessão da locação serão aplicados integralmente na redução de custos de energia do edifício. Foi também ratificada, por UNANIMIDADE DOS PRESENTES e mais de 2/3 das frações ideais, a autorização da instalação da Antena localizada na laje do prédio situado na Rua do Ouvidor, n. 161, Bairro Centro, Rio de Janeiro – RJ, conforme condições e termos do contrato de locação celebrado entre a operadora Vivo S.A. e o CONDOMINIO PAÇO DO OUVIDOR com data de início em 01/05/2005, com prazo de validade de 5 anos, renovado e terminando em 15/04/2018, pelo qual o condomínio recebe atualmente da operadora Vivo S.A. um aluguel mensal no valor de R$ 9.759,84 (nove mil, setecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e quatro centavos). O Sr. Síndico explicou a todos que este é o contrato a ser cedido conforme explicado no início da discussão. Em seguida, a Assembleia passou a analisar o item **"IV" – Discussão e Aprovação de previsão orçamentária para fazer face ao atendimento das despesas ordinárias do condomínio;** A Palavra foi passada para o administrador Sr. Valdemar Barboza, o qual apontou as contenções feitas, como: troca de parte relevante das fiações elétricas (que esquentavam muito, e esquentar é sinônimo de perda de energia), substituição de luminárias antigas por luminárias que usam lâmpadas modernas (led's) e a automação de alguns andares, evitando assim que as lâmpadas fiquem acesas durante a noite (foram colocados muitos sensores de presença). As despesas de energia somadas às despesas de pessoal do Condomínio ultrapassam hoje o percentual de 60% da arrecadação mensal. Diante da falta de mais recursos e da inadimplência mensal, o Síndico, Dr. Claudio André colocou em votação que as despesas dos impostos e taxas, hoje cobradas, como REFORÇO ORÇAMENTÁRIO, sejam incorporadas na cobrança de aporte condominial, o que prontamente foi aprovado pela unanimidade dos presentes. Da mesma forma foi acertado incluir todos os gastos não-emergenciais que estavam a ser cobrados em separado da cota condominial dentro da mesma, que será reajustada para refletir esta nova realidade. O Sr. Giampaolo Jorio disse ao Sr. Síndico que aprecia atual administração mas que a atual conjuntura do país demanda esforços para redução de custos, pois o valor de condomínio se tornou relevante. Em seguida, passou-se a discutir o item **"V" – Ratificação das demais medidas tomadas pela Administração e pelo Síndico, até o dia 31 de Dezembro de 2015;** O presidente parabenizou o trabalho da administradora Sergio Castro Imóveis, que, em conjunto com o Departamento Jurídico, reduziu a inadimplência – que nas administrações anteriores era altíssima - e com isso o condomínio recuperou em 2015cerca de R$ 300.000,00 (Trezentos mil reais), que foram utilizados para quitação de impostos e para a realização de serviços emergenciais. Hoje o condomínio não deve mais impostos. Também foi sanada uma dívida anterior, que mantinha o condomínio negativado no SERASA, junto a uma empresa chamada INGERSOLL, que prestou serviços ao condomínio muitos anos atrás, jamais tendo sido esta conta quitada pela administração anterior. Assim, foi totalmente ratificada, POR UNANIMIDADE, a

REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS 5º OFICIO 28 ABR 16 947495 RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA EM 22 DE ABRIL DE 2016.

aprovação das contas e todas as realizações, acordos judiciais e extra-judiciais realizados com inadimplentes, e todos os descontos concedidos pela administração com a finalidade de receber cotas que se encontravam atrasadas há muitos anos e tudo o mais que foi procedido ou realizado pela administração. A Assembléia Geral deu, assim, quitação plena à administração, à administradora e ao Sr. Síndico, pelos atos realizados em prol deste condomínio desde a última Assembléia. Em continuidade, passou-se ao item "**VI – Assuntos de interesse comum.** O Dr. Mauro Neves, representando também o proprietário das unidades 402 e 403 (David Szpacenkopf) registrou a opinião do mesmo no sentido de mencionar em assembleia o seu total reconhecimento das ações da administração na diminuição de custos, com instalação de sensores na iluminação nas áreas comuns e escadas de emergências, e apresentou três reclamações que gostaria ver analisadas pela administração: **1ª - Os elevadores**, solicita remanejamento de 1 funcionário do efetivo da portaria para acompanhar os usuários até a cabine do elevador, principalmente os mais idosos, já que presenciou idosos com dificuldade de acesso às cabines e até, por questões de segurança, sua proteção quando do fechamento das portas. Sr. Valdemar, administrador, alegou que foi dada a ordem sugerida já à algum tempo, e que alavancará esforços junto à terceirizada Liderforte para erradicar essa ocorrência. O Síndico entende e concorda que há uma certa deficiência de qualidade com relação ao acesso e organização dos elevadores, mas frisou que isso ocorre desde a retirada dos Ascensoristas, devido ao custo dos mesmos. Porém, garante que após medidas emergenciais (redução de consumo de energia), estudará a possibilidade de recolocar ao menos duas das seis ascensoristas que havia anteriormente, para melhorar o acesso e a organização dos elevadores; **2ª - escadas rolantes**, - Solicita o Dr. David que no livro de ocorrência seja registrada a sua insatisfação com o desligamento das escadas antes do horário previsto (19 horas). Sr. Valdemar, administrador, vai apurar essa ocorrência através das câmeras de vigilância pois a ordem da administração é o desligamento só após este horário; **3ª - transeuntes com mochilas dentro dos elevadores**, segundo Dr. David, está ocorrendo trânsito de funcionários e visitantes no elevador com mochilas nas costas, o que não é permitido pela legislação atual. A administração concorda e resolverá junto a Liderforte (prestadora de serviços no Empreendimento) para conter esse trânsito, solicitando às pessoas que retirem suas mochilas das costas. Representante do Dr. David, o Dr. Mauro pediu ao Sr. Síndico, indicações dos profissionais e empresas que foram contratadas pelo Condomínio para reduzir, ainda mais, os custos de energia também nas dependências da Unimed Rio, e finalizou parabenizando as ações apresentadas pelo Sr. Síndico e pela administração atual. Enfim foi ofertada a palavra aos demais presentes, e não havendo mais manifestações ou deliberações, o Presidente da mesa declarou encerrada a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio do

CONDOMINIO DO EDIFICIO PAÇO DO OUVIDOR

CNPJ:00.378.749/0001-77

28 ABR 16 947495

REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA EM 22 DE ABRIL DE 2016.

Edifício Paço do Ouvidor às 17 horas e 27 minutos, o que foi aceito por todos. Foi lavrada a presente ata que, lida e aprovada, foi devidamente assinada pelo Presidente e se configura como expressão da verdade.

Claudio André Padilha de Castro
Presidente
(VABRAD ADM. PART. LTDA)

Anderson Alves
Secretário

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Durval Hale - Oficial
Av. Rio Branco, 109 - sala 202 - Rio de Janeiro - Fone: (21) 2507-5197
RJ

Registrado, digitalizado e microfilmado sob o número de Protocolo 947495 em 28/04/2016
O QUE CERTIFICO.

Fabiano Alves Barbosa
3º Escrevente Substituto-CTPS 013782 - Série 091

Selo de fiscalização: EBMM71821 DDB
Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOC. 5º OFÍCIO Av. Rio Branco, 109 - Grupo 202