

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2013.

IX – Apresentação da situação atual das instalações de prevenção contra fogo do empreendimento (sensores de fumaça, sprinklers e hidrantes), e aprovação de sua recuperação integral, imediata, tendo em vista notificação recebida do Corpo de Bombeiros;

X – Exposição sobre a situação em que se encontra a estrutura do prédio, com apresentação de fotos;

XI – Apresentação das reformas realizadas nos banheiros coletivos do subsolo;

XII – Autorização ao Sr. Síndico para CEDER QUAISQUER CRÉDITOS CONDOMINIAIS, com até 30% (trinta por cento) de deságio, desde que recebendo integralmente em uma só parcela, ao fundo G5 Precatórios – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – CNPJ 11.370.045/0001-74 ou a outros fundos semelhantes que apresentem condições interessantes, a critério do Sr. Síndico, sempre obedecido o deságio máximo de 30%;

XIII – Ratificação de todas as demais medidas tomadas pela Administração e pelo Síndico, desde a a data de realização da última Assembleia Geral até o dia 30 de Novembro de 2013;

XIV – Assuntos de interesse geral.

Em segunda e última convocação, às 13 horas e 30 minutos, instalaram-se os trabalhos, escolhendo-se, com unanimidade entre os presentes, para Presidente da mesa representando a VABRAD PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA, o Dr. Claudio André Padilha de Castro, o qual convidou a mim, Anderson Alves, Assistente Administrativo da Sergio Castro Imóveis Ltda., administradora do Condomínio, para secretariá-lo. 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 todos estavam devidamente representados, de acordo com a lei e a convenção condominial, estando todos adimplentes. Instalaram-se os trabalhos e, sob a presidência do Dr. Claudio André, passaram a analisar os temas da ordem do dia:

2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Rua Janelão - Camerês - Casp
CNPJ: 06.940.288/0001-07
REGISTRO E DOUFE QUE O PRESENTE DOCUMENTO
FICOU RECONHECIDO EM 18/12/2013
CNPJ: 06.940.288/0001-07

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
18 DE DEZEMBRO DE 2013
XIII

REGISTRAR
1005130
CNPJ: 06.940.288/0001-07

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2013.

Analisado o item "1" – **Apresentação e aprovação das contas do Condomínio do Edifício Paço do Ouvidor, até o dia 30 do mês de Novembro de 2013;** as contas do período foram analisadas detalhadamente pelos senhores membros do Conselho Consultivo, que as aprovaram e deram parecer favorável à sua aprovação pela Assembléia. O representante da Jorio Empreendimentos congratulou o Sr. Síndico pela boa administração realizada desde que tomou posse, sendo acompanhado em sua opinião pelo Dr. Gustavo Quitanilha. O Sr. Síndico disse ter certeza de que o edifício, que foi sucateado durante anos, está finalmente "tomando rumo", e que o forte de sua administração é o desejo e a busca do "bem comum". Assim foi que as contas de todo o período foram aprovadas por total unanimidade dos presentes. Após a aprovação, a Assembléia seguiu, dando prosseguimento à longa pauta, passando assim a analisar o item "2" - – **Informação aos Condôminos das medidas judiciais tomadas pela administração contra condôminos devedores, assim como contra os prestadores de serviços ELEVADORES ATLAS SCHINDLER e FUJI ELEVADORES e a Concessionária Light S.A., devido à existência de uma cobrança alegadamente excessiva, de aproximadamente R\$ 80.000,00, referente a Fevereiro de 2013;** O Presidente concedeu a palavra ao Dr. Gustavo (advogado do Condomínio), que iniciou sua exposição tratando do assunto da concessionária de energia, levantando possibilidades para a contestação do débito referente ao consumo de energia cobrado em Fevereiro 2013 e não pago pela administração, tendo o Sr. Síndico explicado, com o "de acordo" de todos, que não poderia quitar sem discutir uma conta que veio praticamente o dobro do que é o habitual; tal conta está sendo contestada administrativamente, até o momento sem sucesso, tendo a concessionária protestado o condomínio. O Sr. Síndico expôs que há um perito contratado pelo Condomínio analisando o consumo diário e a tensão diária utilizada pelo Edifício, e que este está constatando diversas anomalias (como consumo excessivo durante a madrugada); o Sr. Jorio concordou com isso e sugeriu que seja feito um estudo com este perito para averiguar a veracidade do alto consumo de Fevereiro de

2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
RUA DO OUVIDOR 161 - CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ
105 030 1
REGISTRAR
18 DE DEZEMBRO DE 2013
105 030 1

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2013.

aquela condômina. Com a palavra, o Dr. Claudio informou que um dos mais relevantes débitos do condomínio, das unidades 605, 606 e 607, está para ser resolvido brevemente, pois após a inclusão do devedor no SERASA, o condômino informou que já depositou judicialmente o valor de R\$ 95.000,00, faltando apenas a Justiça notificar o Condomínio para que receba tais valores, o que deve se dar proximamente, segundo o Dr. Gustavo. O Sr. Síndico comemorou ainda o recebimento, hoje, de R\$ 50.000,00 referente aos débitos da sala 310, tendo o Condomínio recebido um cheque pré-datado para pagamento do restante do débito no ano que vem. Ainda com a palavra, o Dr. Claudio mencionou sobre a situação de possível negociação com os devedores proprietários da unidade 311, onde o proprietário, devedor de valor vultoso (superior a 300 mil reais), daria a unidade em pagamento ao Condomínio para quitar todas as suas pendências administrativas. O Sr. Síndico foi lembrado pelo Dr. Gustavo, todavia, que a sala possui débitos de IPTU e Taxa de Incêndio. Dito isso, o representante da Vabrad, da Vabela e do Dr. Sergio Claudio de Castro Junior disse que concordaria com a adjudicação da sala e mesmo sua transformação em um auditório para uso pelos condôminos, o que geraria renda extra ao edifício. Todavia, recebendo a palavra o Dr. Jorio e o representante da UNIMED apoiaram a adjudicação em pagamento mas são contra o uso da sala pelo condomínio, entendendo que a mesma deve ser vendida e os valores revertidos em prol do orçamento condominial, já "tão apertado", segundo a administração. O Sr. Jorio argumentou que, sendo possível a adjudicação em pagamento (vendo-se a documentação da sala e do devedor) a maneira mais ágil de reaver o saldo de tamanha inadimplência seria através de um Leilão Extrajudicial em que o Condomínio estipularia o valor mínimo a ser aceito pela sala, e a venderia, deixando assim pouco espaço para contestações futuras. O representante da VABRAD disse que não sendo sua intenção impor a vontade da empresa, simplesmente por ser majoritária, aceita de bom grado a sugestão dos representantes da UNIMED e da Jório, desde que o imóvel, uma vez recebido pelo condomínio, não seja vendido por preço vil, com o que não concordaria. Discutiu-se o valor de mercado da sala, chegando-se a um

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2013.

consenso em torno de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), tendo todos unanimemente concordado que caso ocorra a dação em pagamento, a venda do imóvel por valor não inferior a R\$ 280.000,00 agradaria a todos. Com a palavra, o Dr. Gustavo informou que além dos débitos de condomínio da sala haveria um débito de IPTU em torno de R\$ 60.000,00; alertou também que parece total insolvência do condômino, pois já foi tentada penhora on-line e de outros bens, que não foram encontrados. Em seguida, a Assembléia passou a analisar o item "4" – **Apresentação dos serviços realizados nas portas corta fogo, e ratificação para troca e revisão das demais portas corta fogo dos andares do Condomínio;** com a palavra, o Sr. Valdemar, gerente da administradora Sergio Castro, informou que já que foram trocadas cerca de 50% das portas corta-fogo, estando programada a troca e revisão das demais portas dos andares do Condomínio, posteriormente durante o ano de 2014. O Sr. Jorio disse que este assunto já foi aprovado anteriormente com o que todos concordaram, sem mais discussões sobre o assunto. Em seguida, passou-se a discutir o item "5" – **Apresentação e ratificação da contratação da nova empresa de prestadora de serviços gerais e prediais, nas áreas do empreendimento, o Grupo Líder Forte ;** com a palavra, Dr. Claudio comunicou que parece tratar-se de empresa qualificada e séria, e por ser oriunda de Niterói, tem grande apetite em conquistar mais mercado no Rio de Janeiro, tendo sido vantajosa a troca, pois manteve-se valores praticamente iguais, além de ter-se aumentado o efetivo, que ganhou, entre outros funcionários, um efetivo de 2 pessoas (serventes) para limpeza e manutenção permanente dos banheiros coletivos da sobreloja do prédio, o que ocasionou grande melhoria no visual e na ambiência. O Dr. Gustavo afirmou ter concordado sempre com a mudança para a Líder Forte, e todos os demais presentes foram unânimes em notar a melhora no aspecto e nos serviços do Condomínio. Em continuidade, passou-se ao item "6" – **Apresentação dos serviços realizados na rede de Ar Central, que está sendo recuperado após anos de abandono;** o Sr. Síndico tomou a palavra e parabenizou os serviços prestados pela empresa de manutenção

2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Rio de Janeiro, RJ, 18 de Dezembro de 2013.
REGISTRAR
14 59 30

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2013.

Bhering, que vem sendo muito bem-sucedida com a recuperação do Ar Central, cujo rendimento subiu, neste ano, de 25% para 75%. O Sr. Valdemar mostrou fotos que a todos impressionaram, demonstrando a melhora no aspecto de toda a aparelhagem. O Sr. Síndico informou que foram reabertas saídas de ar refrigerado que por alguma razão haviam sido obstruídas na Portaria e no Lounge da sobreloja. Informou também que diversos Condôminos sentiram a diferença e vêm encomendando revisão de seus equipamentos internos pela Bhering, que cobra valor promocional para tal. Finalizou demonstrando que a aparelhagem da administração sequer possuía uma visita, e jamais havia sido revisada ou recebido manutenção, em toda sua existência. Passando ao item "7" – **Discussão e Aprovação de previsão orçamentária para fazer face ao atendimento das despesas ordinárias do condomínio, para o exercício de 2014;** o Sr. Síndico tomou a palavra e informou que a média de arrecadação ordinária mensal (Cota Condominial e Fundo de Reserva) vem sendo de aproximadamente R\$ 216.500,00; adiciona-se a esta arrecadação uma cota extra de déficit orçamentário estabelecida na última Assembléia, no valor de R\$ 40.000,00 mensais, que é utilizada mensalmente para despesas ordinárias do condomínio, e que não há como se prescindir deste valor; adiciona-se mais, a esta arrecadação, os valores que o Edifício arrecada pela locação de espaços a terceiros (antenas de rádio, telefonia, uso de terraços, etc). O Sr. Síndico, demonstrando em suas mãos balancetes e relatórios a que todos têm acesso mensalmente, e com a assistência dos funcionários da Administradora, informou, então, que não há como "tocar o condomínio" sem que a arrecadação mensal atingisse pelo menos a casa dos R\$ 300.000,00. Para isso, propugnou pelo **fim da cota extra de déficit orçamentário, eliminando-se a cobrança em separado de valor que se vem repetindo "ad aeternum"**, e por um aumento dos recebimentos de Cota Condominial e Fundo de Reserva, à razão de 24,5% (vinte e quatro inteiros e cinco décimos por cento), sendo certo que o aumento real **será muito inferior**, tendo em vista a **erradicação da cota extra de R\$ 40.000,00.** Com a palavra, o Sr. Jorio afirmou que considera que muitas

Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Rua do Ouvidor, 161 - Centro - Rio de Janeiro - RJ
Inscrição nº 000.378.749/0001-77
CNPJ nº 000.378.749/0001-77
Inscrição nº 000.378.749/0001-77
CNPJ nº 000.378.749/0001-77

RECEBIMOS
R\$ 40.000,00
18/12/2013

RECEBIMOS
R\$ 40.000,00
18/12/2013



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2013.

despesas do ano que passou decorreram das obras de melhorias no período para remediar a situação emergencial do prédio. O Sr. Síndico interrompeu-o dizendo que "as melhorias não acabaram e o sucateamento de 15 anos não pode ser resolvido em 2, infelizmente". Da mesma forma o Sr. Valdemar argumentou diversas ações que a administração tomou para reduzir custos, no que foi apoiado pelos representantes da VABRAD, Vabela e Outros e Sergio Claudio de Castro Junior, mas que não há perspectiva de se eliminar tal cota extra. O representante da UNIMED se colocou contrário a qualquer aumento, argumentando que sua empresa havia entendido que a cota extraordinária era provisória, o que foi rebatido pelo representante da Vabrad, que informou ter sido sempre bastante clara a informação da administração no sentido de que a cota era de "DÉFICIT ORÇAMENTÁRIO ou REFORÇO ORÇAMENTÁRIO", ou seja, não era uma cota para aquisição de equipamento ou obras, mas sim francamente para a sobrevivência do orçamento. O Sr. Jório argumentou que um condomínio não precisa ser superavitário, mas o Sr. Síndico disse que o aumento e a eliminação da cota extra não têm a finalidade de dar lucro, e sim de evitar mais prejuízo e futuras cotas extras. Foi além o Sr. Síndico e disse que "uma cota extraordinária que não tem data para acabar não é extraordinária e sim ordinária". O representante da UNIMED pugnou pela manutenção da cota extraordinária de déficit orçamentário, apoiado pelo Sr. Jório e pelo Dr. Gustavo Quintanilha, afirmando que "quando a necessidade cessar, ela pode ser eliminada", ao que o Sr. Síndico disse que não vislumbra tal hipótese, lembrando, ainda, o que é da ciência de todos os condôminos, que o Condomínio se utiliza mensalmente do Fundo de Reserva como se cota condominial fosse, o que prova que o déficit orçamentário é uma realidade e deve ser suprido, inclusive visando, um dia, a poupança do Fundo de Reserva, em vez do seu uso rotineiro e diário. Não sendo possível um acordo, o Presidente colocou em votação a proposta, tendo sido aprovados tanto o reajuste quanto o fim da cota extraordinária, por maioria dos presentes, e também maioria das frações ideais, somando os votos a favor **52,08% das frações ideais**, constituídas pelos proprietários: Vabrad Adm. Participações

Ofício de Registro e Títulos e Documentos
Rua do Ouvidor, 161 - Centro - Rio de Janeiro, RJ
CNPJ: 06.948.080/0001-90
Inscrição Estadual: 15.048.080-00

18/12/2013
RUA DO OUVIDOR, 161 - CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ
CNPJ: 06.948.080/0001-90

145130 =
RESISTOR
18/12/2013

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2013.

Ltda. (Unidades Lj.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 e 112); BVBA Vabela e Outros – Unidade 405; Sergio Claudio Castro Jr. – Unidade 504. Foram votos contrários os do representante da UNIMED (701, 801, 901 e 1001), Jório Participações (1305, 1306, 1401 e 1501) e Gustavo Quintanilha Simões (603). Em continuidade ao item "8" – **Apresentação da situação atual das instalações de prevenção contra fogo do empreendimento (sensores de fumaça, sprinklers e hidrantes), e aprovação de sua recuperação integral, imediata, tendo em vista notificação recebida do Corpo de Bombeiros;** o Sr. Sindico tomou a palavra e mencionou que já enviou aos conselheiros email relatando os sérios fatos; que o Corpo de Bombeiros esteve no edifício e constatou diversas irregularidades (sprinklers sem pressão, detectores de fumaça defeituosos, automação contra incêndio sem funcionamento, alarmes de incêndio sem funcionar, botões de alarme – "quebre o vidro" defeituosos, etc). informou também, que propostas estão sendo coletadas para a realização de projeto de incêndio e também para a correção de todos os problemas, evitando graves embaraços para o Condomínio com o CBMRJ. Tais ações, emergenciais, deverão ser tomadas tão logo seja feito o completo diagnóstico. Passando assim ao item "9" – **Autorização ao Sr. Síndico para CEDER QUAISQUER CRÉDITOS CONDOMINIAIS, com até 30% (trinta por cento) de deságio, desde que recebendo integralmente em uma só parcela, ao fundo G5 Precatórios – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – CNPJ 11.370.045/0001-74 ou a outros fundos semelhantes que apresentem condições interessantes, a critério do Sr. Síndico, sempre obedecido o deságio máximo de 30%;** o Sr. Sindico tomou a palavra apresentando a hipótese de ceder-se créditos ao Fundo de Investimento citado para a possibilitar a recuperação das dívidas mais complicadas decorrentes de cotas condominiais em atraso e que compõem, há muito, os relatórios de Inadimplência do Condomínio. Com a palavra, Dr. Jorio ressalta que a idéia pode ser boa, mas que o assunto deve ser discutido, caso a caso, em sede de AGE.



REGISTRAR
105130 =
CELESTINO

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2013.

O Dr. Gustavo ressaltou que a cessão de créditos que o condomínio considera mais simples não valeria a pena, sendo talvez interessante ceder aqueles de mais difícil recuperação. O Sr. Síndico e o representante da UNIMED concordaram, e ficou decidido que o Sr. Síndico coletará a proposta do fundo para aquisição de créditos condominiais que ao fundo interessem, e submeterá cada proposta concreta a uma Assembleia, que assim autorizará ou não a cessão do crédito e o deságio. O item "10" teve rápida discussão: – **Ratificação de todas as demais medidas tomadas pela Administração e pelo Síndico, desde a data de realização da última Assembleia Geral até o dia 30 de Novembro de 2013:** O Sr. Jório voltou a parabenizar a administração pelo que considerou um excelente trabalho, e todos, por unanimidade, ratificaram todos os atos do síndico e da administração até 30 de novembro de 2013. Finalmente chegou-se ao item "11" – **Assuntos de interesse geral. 1)** Foi convidado a integrar a Assembleia o Sr. Francisco (Consultor da Empresa Sistab, que está fazendo a análise diária do consumo e tensão elétricas do edifício), obteve a palavra e comentou sobre o sistema instalado para acompanhar o consumo de energia do prédio, tendo afirmado que está havendo um consumo exorbitante de energia no período da madrugada, consumo que não é explicado. Afirma também que o sistema de energia, disjuntores e chaves gerais são ultrapassados para a estrutura do prédio, inclusive não são coadunando com a idade da edificação. Afirmou que o sistema elétrico apresenta não conformidades com a norma nos quesitos de a) entrada de energia da LIGHT (que não adentra o prédio por tubos e sim são os 26 ou 28 cabos chumbados na parede, coisa que jamais viu em prédios modernos; b) barramentos; c) chaves gerais. Toda a parte de entrada de energia, que deveria ser feita e mantida pela Light sempre em conformidade, tem cabos chumbados diretamente no cimento, sem qualquer proteção podendo haver fuga de energia, choques e outros problemas. Com a palavra, o Dr. Jorio lembrou a ação que devemos tomar contra a Light S.A., CASO mencionado no "item 2"; e sugere obtenção de laudo pericial para reforçar a discussão contra a concessionária referente inclusive a

Ofício Registrado de Títulos e Documentos
Rua do Ouvidor, 161 - Centro - Rio de Janeiro - RJ
Instituto de Registro e Documentação
CNPJ: 07.044.130/0001-10
R-10-2013-113

R-10-2013-113

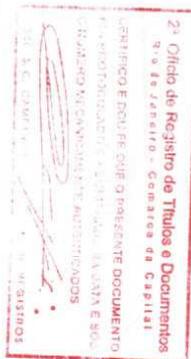
REGISTRAR
E EQUIPAMENTOS
07.044.130/0001-10

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2013.

cobrança de Fevereiro 2013, recomendando que tudo isso seja repassado ao jurídico para providências. O Sr. Síndico concordou. Com a palavra, Sr. Francisco informou que nossos elevadores têm motores de corrente alternada e, estranhamente, são muito antigos (década de 80), tendo consumo exorbitante de energia. Com a palavra, o Sr. Josias (UNIMED) aproveitou o ensejo e comunicou que já esta em execução, pela própria UNIMED, a confecção de um novo sistema de detectores de fumaça nos andares ocupados por sua empresa. O Sr. Sindico tomou a palavra e reforçou que cumprirá `a risca e sem exceções, o horário de carga e descarga de materiais, que deverá ser por todos respeitado, principalmente todos estando cientes de que o pico de movimento do edifício é de 12 `as 14hs, e neste período não pode haver trânsito de carga no prédio. O Presidente da mesa declarou então encerrada a Assembleia, o que foi aceito por todos. Foi lavrada a presente ata que, lida e aprovada, foi devidamente assinada pelo Presidente.


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


Anderson Alves
Secretário



REGISTRAR
104 5 130 =