ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 08 DE NOVEMBRO DE 2012.

Aos 08 (oito) dias do mês de novembro de 2012, na cidade do Rio de Janeiro, nas dependências do Condomínio, situado na Rua do Ouvidor 161 - 3° andar, Rio de Janeiro, RJ, reuniram-se os condôminos do Condomínio Paço do Ouvidor, que por sua vez assinaram a lista de presença constante da folha 62 do próprio livro e resolveram dar inicio a Assembleia Geral Ordinária, 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, até o dia 30 do mês de Outubro de 2012;

III - 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 ratificação das mesmas;

IV - Autorização da Assembleia Geral para a administração, através do Sr. Síndico, proceder, automática e mensalmente, ao PROTESTO DAS COTAS CONDOMINIAIS EM ABERTO, assim como comunicação da INADIMPLÊNCIA aos órgãos de proteção do crédito o que facilitará o recebimento dos vultosos valores que se encontram em atraso;

V - Autorização da Assembleia Geral para a administração proceder, segundo seu critério de conveniência e oportunidade, com ação judicial contra a CAIXA ECONOMICA FEDERAL pela ocupação ilegal, com instalação de rodapés de granito e vidros blindex, da área térrea no entorno das escadas que dão acesso ao subsolo, assim como também, segundo os mesmos critérios, pelo fechamento dos acessos de emergência que levavam ao subsolo (escadas, principalmente);

VI - Aprovação de norma de utilização para o novo quadro-diretório de salas da Torre Comercial, a ser instalado na Portaria, ficando estabelecido que apenas a Administração do Condomínio e os Condôminos e/ou Locatários que ocupem espaços iguais ou superiores a ½ (meio) andar poderão estampar suas logomarcas e desenhos de marca em geral no diretório. Os Condôminos e/ou Locatários que ocupem espaços inferiores poderão colocar seus nomes, nomes comerciais ou marcas de fantasia em um tipo e cor determinados pela administração;

VII - Aprovação de novas medidas de segurança, tendo em vista os constantes casos reportados de "furtos" ocorridos no prédio e ratificação da instalação e locação do novo sistema de CFTV com 62 câmeras, bem como, aprovar a colocação de câmeras adicionais nas duas baterias de escadas de emergência;

VIII - Aprovação da realização Revisão geral e conserto nas portas corta-fogo de todos os andares do Condomínio, que se encontram em mau estado de conservação;

IX - Alteração do sistema de crédito das rendas obtidas com a locação de espaços do condomínio, que hoje beneficia o condômino inadimplente sendo deduzida da cota condominial mensal, para crédito em separado que não sirva para redução da cota condominial e sim meramente como receita suplementar;

X - Alteração do sistema de cobrança do FUNDO DE RESERVA, que deve ser cobrado à razão de 10% (dez por cento) sobre a cota condominial, conforme a convenção;

XI - Discussão e Aprovação de previsão orçamentária para fazer face ao atendimento das despesas ordinárias do condomínio, tendo em vista a impossibilidade de correta manutenção do Edifício com o atual valor da cota condominial;

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 08 DE NOVEMBRO DE 2012.

XII – Contratação de Ascensoristas Terceirizados para todos os elevadores do edifício, em cumprimento à Lei Estadual 1874/91 e à lei Municipal 1626/90 (que obrigam os edifícios comerciais a terem ascensoristas), e no caso de rejeição pela Assembleia desta medida, isenção do Sr. Síndico de qualquer responsabilidade em decorrência de eventual decisão da Assembleia em manter a atual situação de infração às duas leis;
XIII – Aprovação para revisão ou troca das portas dos 4 elevadores sociais, que acham-se em péssimo estado, com arranhões principalmente, na Portaria principal;
XIV – Aprovação da re-ativação do ar central que atendia `a casa de máquina dos elevadores, pois o mesmo se encontra danificado há anos, causando problemas de excesso de calor;
XV – Aprovação da contratação de serviços para manutenção e conservação dos portões automáticos de entrada, que não possuem manutenção mensal;
XVI – Deliberar sobre a reforma dos banheiros coletivos dos empregados, localizados no subsolo de serviços, dando-os revestimento adequado;
XVII – Ratificação das demais medidas tomadas pela Administração e pelo Síndico, desde o dia 6 de Junho de 2012 até o dia 30 de Outubro de 2012;
XVIII – Assuntos de interesse comum.

Em segunda e última convocação, às 13 horas e 30 minutos, instalaram-se os trabalhos, escolhendo-se entre os presentes para Presidente da mesa a VABRAD PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA, representado por seu Presidente, Dr. Cláudio André Padilha de Castro, o qual convidou a mim, Adriano Nascimento, gerente predial da Sérgio Castro Imóveis Ltda, para secretariá-lo. Iniciaram-se os trabalhos com a realização da chamada dos presentes e a conferência dos mandatos de procuração dos mesmos, sendo verificado que todos estavam devidamente representados. Instalaram-se os trabalhos e passaram a analisar acerca das ordens do dia: Em continuidade ao item **"1" – Eleição do Síndico, nos termos do art. 26, e dos novos conselheiros, nos termos do art.27 da Convenção**: após votação unânime ficou assim constituída a nova administração: **SÍNDICO**: Cláudio André Padilha de Castro – CPF. 084.125.777-95, **CONSELHO CONSULTIVO**: Gustavo Quitanilha Simões (603); Josias da Silva Junior (Unimed) e Giampaolo Roberto Dario Jorio (Jorio Empreendimentos), SUPLENTE: Gideon Levanon (Vabrad – Shopping Center) todos eleitos e empossados pelo período de 2 (dois) anos. Passando ao item **"2" – Aprovação das contas do Condomínio do Edifício Paço do Ouvidor, até o dia 30 do mês de Outubro de 2012**: tendo em vista que as contas do período foram analisadas pelos Senhores Membros do Conselho Consultivo, os quais acharam satisfatórias para aprovação, foram as mesmas aprovadas por unanimidade dos presentes. Dando prosseguimento ao item **"3" – 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 ratificação das mesmas**, com a palavra, o Dr. Gustavo Quintanilha, levou ao conhecimento dos presentes, a situação caótica em que se encontravam as unidades inadimplentes que perfaz o montante vultoso de R$ 877.175,34 (sem honorários e custas judiciais). As unidades foram notificadas e posteriormente foram ajuizadas ações de cobrança. Ainda com a palavra o Dr. Gustavo, levou ao conhecimento dos presentes que os elevadores apresentavam diversas avarias e falta manutenção. (Conforme Laudo apresentado pela Engepred). Diante deste fato, foi ajuizada ação competente para que a ATLAS, repare imediatamente os elevadores. O condomínio efetuou

deposito de caução judicial no valor de R$ 20.000,00. Com a palavra a Dra. Márcia Sucena, levou ao conhecimento dos presentes que ajuizou ação competente contra a Fuji Elevadores, para que a referida empresa efetue a devida manutenção das escadas rolantes que estão sucateadas. Informou ainda que a audiência foi marcada para JAN/2013. Após amplos debates este item foi ratificado por unanimidade dos presentes que concordaram com todas as ações tomadas. Em seguida ao item **"4" - Autorização da Assembleia Geral para a administração, através do Sr. Síndico, proceder, automática e mensalmente, ao PROTESTO DAS COTAS CONDOMINIAIS EM ABERTO, assim como comunicação da INADIMPLÊNCIA aos órgãos de proteção do crédito o que facilitará o recebimento dos vultosos valores que se encontram em atraso**, após amplos debates a Assembleia por unanimidade dos presentes autorizou o Sr. Síndico, a proceder o PROTESTO DAS COTAS CONDOMINIAIS EM ABERTO, assim como comunicação da INADIMPLÊNCIA aos órgãos de proteção do crédito o que facilitará o recebimento dos vultosos valores que se encontram em atraso. As unidades que se encontram atualmente inadimplentes há mais de 90 dias, serão incluídas imediatamente. Todos os boletos de condomínio conterão, mensalmente, o aviso SUJEITO A PROTESTO. A inadimplência futura será tratada da seguinte forma: para os débitos vencidos a um prazo superior a 90 (noventa) dias, consecutivos ou não, está desde já autorizada e ratificada a realização de PROTESTO DO TÍTULO, INCLUSÃO NOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO e tudo mais sem prejuízo da ADOÇÃO DE MEDIDAS JUDICIAIS DE ESTILO QUE VIABILIZEM O RECEBIMENTO DO CRÉDITO. Após amplos debates este item foi aprovado por unanimidade dos presentes. Dando prosseguimento com alusão ao item **"5" - Autorização da Assembleia Geral para a administração proceder, segundo seu critério de conveniência e oportunidade, com ação judicial contra a CAIXA ECONOMICA FEDERAL pela ocupação ilegal, com instalação de rodapés de granito e vidros blindex, da área térrea no entorno das escadas que dão acesso ao subsolo, assim como também, segundo os mesmos critérios, pelo fechamento dos acessos de emergência que levavam ao subsolo (escadas, principalmente)**, após amplos debates a Assembleia por unanimidade aprovou e autorizou o Sr. Síndico a proceder, segundo a seu critério de conveniência e oportunidade, com ação judicial contra a CAIXA ECONOMICA FEDERAL pela ocupação ilegal com instalação de rodapés de granito e vidros blindex, da área térrea no entorno das escadas que dão acesso ao subsolo, assim como também, segundo os mesmos critérios, pelo fechamento dos acessos de emergência que levavam ao subsolo (escadas, principalmente). Em continuidade ao item **"6" - Aprovação de norma de utilização para o novo quadro-diretório de salas da Torre Comercial, a ser instalado na Portaria, ficando estabelecido que apenas a Administração do Condomínio e os Condôminos e/ou Locatários que ocupem espaços iguais ou superiores a ½ (meio) andar poderão estampar suas logomarcas e desenhos de marca em geral no diretório. Os Condôminos e/ou Locatários que ocupem espaços inferiores poderão colocar seus nomes, nomes comerciais ou marcas de fantasia em um tipo e cor determinados pela administração**, após amplos debates foi aprovado por unanimidade dos presentes o novo quadro-diretório de salas da Torre Comercial, a ser instalado na Portaria, ficando estabelecido que apenas a Administração do Condomínio e os Condôminos e/ou Locatários que ocupem espaços iguais ou superiores a ½ (meio) andar poderão estampar suas logomarcas e desenhos de marca em geral no diretório. Os Condôminos e/ou Locatários que ocupem espaços de menor proporção inferiores poderão colocar seus nomes, nomes comerciais ou marcas de fantasia em um tipo, cor e tamanho determinados pela administração. Dando prosseguimento ao item **"7" - Aprovação de novas medidas de segurança, tendo em vista**

os constantes casos reportados de "furtos" ocorridos no prédio, e ratificação da instalação e locação do novo sistema de CFTV com 62 câmeras, bem como, aprovar a colocação de câmeras adicionais nas duas baterias de escadas de emergência, após amplos debates todas as medidas de segurança e a instalação do CFTV, foram ratificadas por unanimidade dos presentes. Ainda neste item foi aprovada por unanimidade dos presentes a instalação de câmeras nas escadas de emergência. Passando ao item **"8" - Aprovação da realização Revisão geral e conserto nas portas corta-fogo de todos os andares do Condomínio, que se encontram em mau estado de conservação**, tendo em vista a obrigatoriedade do CBMERJ, este item foi aprovado por unanimidade dos presentes. Em continuidade ao item **"9" - Alteração do sistema de crédito das rendas obtidas com a locação de espaços do condomínio, que hoje beneficia o condômino inadimplente sendo deduzida da cota condominial mensal, para crédito em separado que não sirva para redução da cota condominial e sim meramente como receita suplementar**, após amplos debates a Assembleia por unanimidade dos presentes, aprovou que este item volte a pauta em Assembleia futura a ser designada após a análise do assunto por especialistas da área. Dando prosseguimento com alusão ao item **"10" - Alteração do sistema de cobrança do FUNDO DE RESERVA, que deve ser cobrado à razão de 10% (dez por cento) sobre a cota condominial, conforme a convenção,** após amplos debates este item foi aprovado por unanimidade dos presentes, atendendo o limite da Convenção, ficando então determinado que todos os condôminos pagarão 10% calculados sobre a cota condominial a titulo de fundo de reserva. Em continuidade ao item **"11" - Discussão e Aprovação de previsão orçamentária para fazer face ao atendimento das despesas ordinárias do condomínio, tendo em vista a impossibilidade de correta manutenção do Edifício com o atual valor da cota condominial**, O Sr. Sindico tomou a palavra e informou aos presentes que assumiu a administração do Edifício no mês de Junho/2012 e pode verificar a má administração prévia do empreendimento: citou a imensa inadimplência, os elevadores destruídos, as escadas rolantes sucateadas, os vidros externos quebrados, a falta de segurança interna, o desconhecimento da antiga administradora até mesmo sobre quem são os condôminos do Edifício, o seguro contra fogo que vinha sendo realizado em valor inferior a metade do custo de reconstrução do Edifício, em suma a total calamidade no lidar com o bem comum. Assim, após a análise da previsão orçamentária que apresentou a necessidade de reajuste face ao grande déficit mensal, (à razão de aproximadamente 15%), a Assembleia aprovou a emissão de cotas extras mensais no valor de R$ 40.000,00 cada uma, a titulo de reforço orçamentário a iniciar-se a partir de 05.12.2012 e vigorando até a data da próxima Assembleia, quando será estudada a adequação da cota condominial as reais necessidades do Edifício. Passando ao item **"12" - Contratação de Ascensoristas Terceirizados para todos os elevadores do edifício, em cumprimento à Lei Estadual 1874/91 e à lei Municipal 1626/90 (que obrigam os edifícios comerciais a terem ascensoristas), e no caso de rejeição pela Assembleia desta medida, isenção do Sr. Síndico de qualquer responsabilidade em decorrência de eventual decisão da Assembleia em manter a atual situação de infração às duas leis**, após amplos debates este item foi aprovado por unanimidade dos presentes com a contratação de 2 novas posições ascensoristas através de empresa terceirizada. Em continuidade ao item **"13" - Aprovação para revisão ou troca das portas dos 4 elevadores sociais, que acham-se em péssimo estado, com arranhões principalmente, na portaria principal**, após amplos debates este item foi aprovado por unanimidade dos presentes ficando combinada a troca das portas apenas na portaria social. Em continuidade ao item **"14" - Aprovação da re-ativação do ar central que atendia à casa de**

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 08 DE NOVEMBRO DE 2012.

máquina dos elevadores, pois o mesmo se encontra danificado há anos, causando problemas de excesso de calor, após amplos debates este item foi aprovado por unanimidade dos presentes, a realização de todas as medidas necessárias para a resolução dos problemas de aquecimento dos elevadores. Dando prosseguimento ao item **"15" - Aprovação da contratação de serviços para manutenção e conservação dos portões automáticos de entrada, que não possuem manutenção mensal**, após amplos debates este item foi aprovado por unanimidade dos presentes. Passando ao item **"16" - Deliberar sobre a reforma dos banheiros coletivos dos empregados, localizados no subsolo de serviços, dando-os revestimento adequado;** após amplos debates este item foi aprovado por unanimidade dos presentes. Em continuidade ao item **"17" - Ratificação das demais medidas tomadas pela Administração e pelo Síndico, desde o dia 6 de Junho de 2012 até o dia 30 de Outubro de 2012;** após amplos debates, estes itens foram ratificados e aprovados por unanimidade dos presentes. Finalmente ao item **"18" - Assuntos de interesse comum**, não houve deliberação neste item. Enfim, dada a palavra a quem desejasse fazer uso dela e como não houve manifestações, o Presidente da mesa, representado pelo Dr. Cláudio André Padilha de Castro, declarou encerrada a Assembleia. Foi lavrada a presente ata que, lida e aprovada, foi devidamente assinada pelo Presidente dos trabalhos e Secretário.

VABRAD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
CLÁUDIO ANDRÉ PADILHA DE CASTRO
PRESIDENTE

ADRIANO NASCIMENTO
SECRETÁRIO