

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CENTRO COMERCIAL BARÃO DA TAQUARA, REALIZADA NO DIA 18/01/2025 – CNPJ: 28.676.013/0001-02.**

Aos dezoito dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e cinco, às 09h30min em segunda e última convocação conforme Edital de convocação publicado no jornal “**Monitor Mercantil**” no dia 09/01/25, distribuído e confirmado a todos os condôminos através de protocolo, reuniram-se na GARAGEM G3 do prédio, os Srs. proprietários do Centro Comercial Barão da Taquara, situado a Av. Nelson Cardoso, nº. 1149 - Taquara - RJ, a fim de discutirem e deliberarem sobre a seguinte ordem do dia: **1 – Prestação de contas do período de Janeiro/2024 à Dezembro/2024; 2 – Eleição de Síndico, Sub-Síndico e Membros do Conselho Fiscal; 3 – Aprovação da Previsão Orçamentária para o período de fevereiro/25 a janeiro/26; e 4 – Assuntos Gerais.** Abertos os trabalhos pela síndica, Sra. Célia Regina Palma Braga da Silva, esta agradeceu a presença de todos, solicitando à assembleia que indicasse um condômino para presidir a mesa. O Dr. João Baptista Coelho (sala 1107) foi indicado por um dos presentes e eleito por unanimidade, convidando assim a Sra. Ana Karina O. M. de Moraes, representante da administradora Sidasa para secretariá-lo. Com a palavra o Presidente da Mesa agradeceu, solicitando ainda que todos desligassem os celulares para que não atrapalhasse o andamento dos trabalhos. Ato contínuo procedeu-se a leitura da pauta, questionando se algum dos presentes gostaria que a ata da última assembleia fosse lida. A leitura foi dispensada, sendo a mesma aprovada por unanimidade. Passando-se então ao **1º item da pauta, Prestação de contas do período de Janeiro/2024 à Dezembro/2024** a Sra. Síndica pediu a palavra para ler em voz alta a lista de materiais adquiridos durante o ano e as obras realizadas, a saber: **SERVIÇOS EXECUTADOS NA GESTÃO DA SRª. CELIA REGINA PALMA BRAGA DA SILVA NO PERÍODO DE JANEIRO/2024 ATÉ DEZEMBRO/2024. ENTRADA DO PRÉDIO:** Instalação de duas cortinas de ar novas; Instalação de fechaduras nas portas de entrada do prédio; Reforma dos escaninhos; Troca de relógio de ponto; **SISTEMA DE AR CONDICIONADO CENTRAL** → Revisão mensal dos compressores (troca de óleo, complemento de gás, vácuo, juntas); Substituição das correias das torres; Pintura dos compressores e reforma geral da casa de máquina do terraço; Substituição de chaves elétricas; Substituição das tubulações dos andares (está sendo feita aos poucos); Substituição isolamento dos canos de ar condicionado dos corredores; Limpeza dos dutos do térreo e sobreloja; Impermeabilização das condensadoras do térreo; **SISTEMA DE BOMBAS** → Limpeza bomba de recalque; Troca de cano das bombas de alimentação de água do subsolo; Troca do disjuntor do quadro de bombas do subsolo; Troca de seletora do quadro de bombas; Pintura bomba do subsolo; **SISTEMA DE CÂMERAS, ANTENAS E COMPUTADORES** → Substituição de câmeras e cabeamento; Troca de fonte; Manutenção nos computadores da administração; Troca de conversor e amplificador de sinal da antena coletiva; **PARTE ELÉTRICA** → Substituição das lâmpadas eletrônicas por lâmpadas de LED de todos os andares; Troca de disjuntores; Troca de cabo elétrico; Instalação de luminárias de emergência; Iluminação casa de máquinas do 2º pavimento; Substituição da madeira de sustentação dos medidores de luz localizada no PC do subsolo; Troca de fusível pequeno dos quadros elétricos; Troca de fusível grande dos quadros elétricos; **GERADOR** → Manutenção geral com troca de filtro e óleo; Pintura do chão; **LIMPEZAS** → Caixa d’água e cisterna; **INCÊNDIO** → Manutenção de mangueiras e recarga de extintores; Manutenção do pára-raios; Manutenção das portas corta-fogos; Manutenção CMI; Demarcação com fita vermelha no chão no local dos

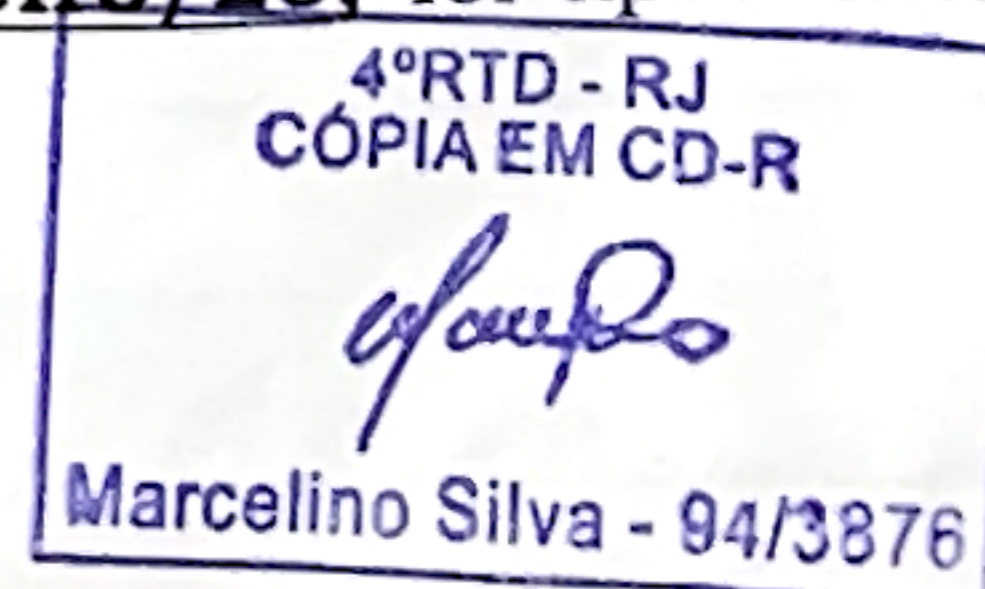
extintores; **MANUTENÇÃO PREDIAL** → Dedetização e desratização (barata e rato); Troca de boia da cisterna e caixa d'água; Troca das grelhas da garagem do subsolo; Reparo nas portas dos hidrômetros; Manutenção dos basculantes dos andares; Pintura das lixeiras dos andares; Limpeza caixa de gordura do subsolo; Troca de tubulação de água G3; Troca do barbará referente aos PCS de registro do ar dos andares; Impermeabilização das fachadas das janelas das salas 1502, 1503, 1519 e 1520; Instalação de válvula no mictório no banheiro dos empregados; Troca de piso na sobre loja; Reparos nas portas dos PCS dos corredores; Colocação de porta no PC de ar do 3º andar; Colocação de porta do exaustor do G2; Colocação de piso no tanque de manutenção do terraço; Porta de PC de luz trocada 4º andar; Instalação de escoamento no tanque de manutenção do terraço; Instalação de escoamento para torres do ar no terraço; Reparo no telhado do G3; Retirada de viga metálica no parapeito do G3; Colocação de ralos no terraço; Desentupimento barbará referente as lojas da Pacheco; Impermeabilização do chão do terraço; Pintura das portas localizadas no terraço; Reparo nos tetos dos corredores; Troca de ramal de água que alimenta lojas e sobre lojas; Fechamento de coluna antiga referente ao 6º andar;

**MANUTENÇÃO DOS ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES** → Troca de cabo de aço das portas; Troca de botão de comando do elevador A e C; Regulagem das portas; Troca de contactora; Iluminação da cabine; Isolamento das janelas da casa de máquina dos elevadores; Ajuste das correntes das escadas rolantes; Reparo no quadro da escada rolante (a instalação das escadas novas começará segunda feira e tem previsão de término em 2 meses). O acesso a quem precisar se dará através do elevador de acessibilidade;

**GARAGENS** → Recarga de extintores e mangueiras; Troca de luminárias; Colocação de grelhas no subsolo; Fechamento de abertura de escoamento de água no G3; E como não houve dúvidas a síndica continuou com a leitura da listagem dos objetos comprados em 2024, a saber: **OBJETOS COMPRADOS NA GESTÃO DA SRª. CELIA REGINA PALMA BRAGA DA SILVA, NO PERÍODO DE JANEIRO/2024 ATÉ DEZEMBRO/2024** → 100m cabo coaxial Rg59; 60 conectores BNC câmera; 2 Cabos de força tripolar; 5 Dobradiças porta corta-fogo; 1 Rack fonte para câmeras; 1 Campainha elevador acessibilidade; 1 Pedra de esmeril; 1 Furadeira profissional; 10 Luminárias de emergência; 3 Sapatos; 12 Botas; 10 Câmeras; 20 Correias B60 industrial; 3 Gaveteiros de plástico; 6 Macacões de manutenção; 1 Filtro de água; 3 Grades de ventilação; 2 Extensores USB; 1 Lança chamas maçarico; 120 Conectores de elétrica; 2 Disjuntores bipolar duplo; 200m de fio elétrico; 10 Luminárias de sobrepôr LED; 2 Mouses; 1 Cafeteira; 2 Pares de fechaduras lateral tetra; 100 Unidades de fusíveis de vidro; 2 Conversores VGA para HDMI; 1 Amplificador antena coletiva; 1 Conversor de UHF; 1 Máquina registradora; 1 Regulador de pressão nitrogênio; 2 telefones fixos; 1 Bastão de ponto para vigia; 1 Válvula de mictório; 1 Amperímetro; 1 Escova de nylon para compressor; 16 Unidades de luminária LED PLAFON; 6 Uniformes; 1 Tripé; 10 Fontes 12v; 3 contadoras. **AÇÕES JUDICIAIS EM ANDAMENTO** → Unidades: FUNCEF, LIGHT, CEDAE, WBPARKING, GRUPO LAGRA (Pacheco), 02 executivos fiscais (ICMS), 238, 501, 805, 812, 911, 1001, 1024, 1114, 1117, 1215, 1220, 1403, 1408, 1409, 1412, 1607, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1617, 1618, 1619, 1620 e ACORDOS. Com a palavra a síndica disse que tem ouvido alguns comentários de que o prédio está ruim, porém em 2024 foram vendidas aproximadamente 16 salas que estavam vazias, adquiridas para uso próprio. Ela entende que o momento não é dos melhores, mas que no passado já foi muito pior. Tivemos locatários que se transformaram em proprietários e que a Lab's está para desocupar as lojas, mas temos conhecimento que existe interesse de outra empresa de grande porte em ocupar os imóveis. O Dr. Américo Fadda pediu a

palavra para dizer que uma grande clínica de alergia presente em vários bairros do Rio de Janeiro, transferiu todo o setor administrativo para o nosso prédio, pois acreditam no potencial que o mesmo possui. Ato contínuo a Sra. Síndica passou a palavra ao Dr. João para que ele explicasse o andamento dos processos atuais. Com a palavra ele solicitou ao Dr. Roque que explanasse acerca da situação no momento do lojão de Campo Grande que pertence ao condomínio. Com a palavra, ele explicou que anos atrás o condomínio recebeu esse imóvel em dação em pagamento referente a um processo de cobrança de cota condominial em face da Cronus, logo após a Arwin fez uma negociação com a mesma, deixando de ter a propriedade desse imóvel. O condomínio aceitou o imóvel com o direito e ação por força de um contrato obrigacional, por ocasião da venda do imóvel a Arwin se comprometia a transferir ao comprador a propriedade, desde então não tínhamos a posse do mesmo. Trata-se de uma loja com mais ou menos 850 m<sup>2</sup> em Campo Grande, onde o síndico do prédio vem alegando todo esse tempo, que a loja pertence a eles, o que é um absurdo, pois foi provado na época que o imóvel foi transferido ao condomínio. Eles continuaram usando a loja como espaço comum do prédio, como detentor da posse. Em 2023 fizemos uma visita ao local para registrar o espaço e tentar achar uma solução. Havia muita resistência lá dentro, pois os condôminos insistiam em alegar que o espaço era deles pelo tempo de uso, sem a nossa ordem, alegando usucapião. Porém, para tal, eles precisariam entrar com uma ação contra o nosso condomínio o que não fizeram até hoje. Todavia, através de conversas pacíficas com os responsáveis pela dação em pagamento e com o síndico do prédio onde fica a loja, conseguimos pegar as chaves e tomar posse do imóvel na metade do ano de 2024. Agora quase no final do ano de 2024, a Arwin notificou o nosso condomínio, dizendo que estava sendo cobrada pelo IPTU atrasado, mas fizemos uma contra notificação alegando que apesar de termos a titularidade do imóvel não tínhamos a posse, portanto os IPTUS em aberto seriam de responsabilidade deles. O Dr. Roque disse que o imóvel fica em um prédio bastante antigo e que o espaço é enorme e com muitas colunas, impossibilitando a ocupação do espaço de uma forma ampla e aberta, depreciando o valor. A Sra. Síndica disse que fez uma sondagem no local com o objetivo de avaliar o valor do imóvel e precisariamos fazer uma assembleia para decidir o destino do imóvel. Em sua opinião o melhor a ser feito é colocá-lo a venda. O Dr. Roque disse que o valor desse imóvel já foi muito alto e que hoje está reduzido. Devemos insistir na venda e caso tenha algum corretor que esteja interessado em trabalhar o imóvel, é só procurar a Sra. Síndica. Dr. João explicou que essa loja na época da construção do prédio ficou para incorporadora e por isso ela é parte autônoma, não possuindo cota condominial a pagar. Aproveitou o ensejo para parabenizar o Dr. Roque pela atuação brilhante em toda essa negociação de conseguir a posse do imóvel. Dr. Roque agradeceu as palavras, aproveitando para informar que na data de ontem houve uma assembleia no condomínio onde o representante do escritório dele esteve presente. Porém a reunião foi bastante tumultuada e a síndica eleita afirmou que o espaço em questão é do prédio. A posição do nosso condomínio continua sendo a mesma, uma vez que para que eles ratifiquem esta intenção, precisariam entrar com processo, o que não foi feito até hoje. Foi questionado por um dos presentes qual seria a dívida atual de IPTU, sendo respondida pela síndica que estamos com as chaves desde junho/24, e que o imposto ainda está em nome da Arwin. Por isso, o condomínio entende que o IPTU é devido apenas a partir desta data. Em relação à ação da FUNCEF, Dr. João disse que finalmente por decisão do STJ a mesma está quase finalizando. Em primeira instância o juiz determinou que fosse feita a perícia, porém o perito colocou alguns valores errados

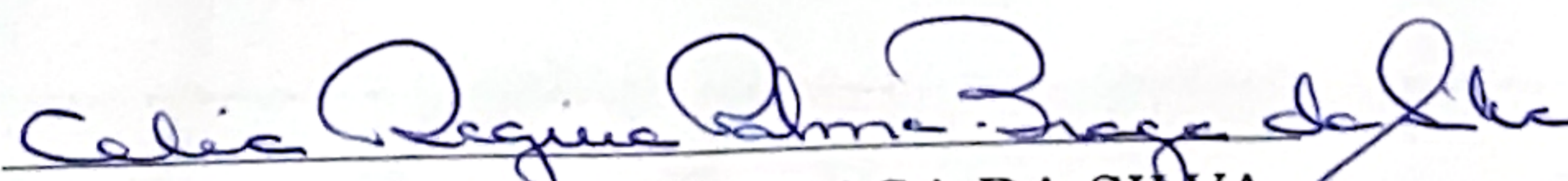
fazendo com que o condomínio se manifestasse impugnando. Já solicitamos a intimação de pagamento, que quando finalizar reverterá em grande benefício ao condomínio. Foi questionado por um dos presentes se existe algum artifício legal para que eles posterguem mais uma vez o processo. O Dr. João respondeu que esta é a pergunta que mais fazemos, as ações possuem prazo, que ele espera que seja cumprido o mais rápido possível. Infelizmente a Vara onde se encontra o processo, é muito lenta. Em relação à ação da Lagra (Pacheco) o Dr. João disse que eles entenderam que a cota de condomínio era muito alta e conseguiram, em pedido de liminar, uma redução de 20%. A perícia já aconteceu, constatou que o imóvel é beneficiado em muitos serviços prestados pelo condomínio. Na época aconteceu uma situação curiosa onde a Pacheco fechou as portas dos corredores com a finalidade de contestar a perícia que dizia que eles eram beneficiados por esse acesso, onde passam diariamente muitas pessoas. Porém o desembargador componente da câmara esteve em visita extraoficial ao prédio, com intuito de vistoriar o condomínio, no julgamento do agravo ele foi ridicularizado por essa visita, acabando por mudar o seu voto, acompanhando o relator. Ainda existe outra ação contra a FUNCEF, pois eles usaram de má fé ao depositar os valores em juízo da cota condominial. Nesta ação o condomínio perdeu em primeira instância, na segunda fomos vitoriosos, inclusive sendo denegado o recurso especial no STJ e ele acredita que teremos um bom resultado. Em relação à ação da garagem, o Dr. João disse que o gestor atual perdeu o prazo para solicitar a renovação do contrato, durante a vigência do mesmo. Além deles não pagarem o valor devido previsto no contrato que deverá ser objeto de liquidação de sentença, o condomínio entrou com ação de despejo por denúncia vazia, porém o prognóstico é de que esta ação demore mais um pouco. Em relação ao processo para exclusão do ICMS pela inconstitucionalidade do tributo em decorrência do princípio da legalidade tributária, o condomínio postulou pretensão ordinária com pedido liminar, sendo concedido. A partir da concessão liminar o condomínio passou a efetuar os pagamentos através de guias próprias para o Tribunal pelo Banco do Brasil. O condomínio criteriosamente comunicou a Delegacia Fiscal a decisão judicial, porém houve inércia da autoridade administrativa que lavrou duas autuações fiscais por falta de pagamento do tributo. Estas autuações se transformaram em dois executivos fiscais, sendo devidamente embargados pelo condomínio, defendendo-se no processo pela inexistência do débito. Os processos se encontram seguindo o curso até a decisão final. Em relação a pretensão proposta pela IGUÁ para exclusão dos 14% da tarifa do esgoto concedida através de decisão judicial há mais de dez anos, não foi acolhida diante do fato da coisa julgada. Assim o processo segue o tramite normal. **E como não houve mais dúvidas o Presidente da Mesa iniciou a votação da prestação de contas do período de janeiro/24 a dezembro/24, sendo a mesma aprovada por unanimidade.** Passando-se ao 2º item da pauta, eleição de **Síndico, Sub-Síndico e Membros do Conselho Fiscal**, o Presidente da mesa perguntou a assembleia se algum condômino desejava se candidatar ao cargo de síndico. Nenhum dos presentes se manifestou com exceção da chapa atual, liderada pela Sra. Celia Regina Palma Braga da Silva, acompanhada da mesma equipe eleita no ano passado. E como não houve mais candidatos ao cargo iniciou-se a votação sendo a Sra. Celia reeleita por unanimidade. Desta forma a chapa eleita ficou assim constituída: **Síndica: Celia Regina Palma Braga da Silva; Subsíndico: Américo Martins Fadda; Membros do Conselho: 1º Membro - Zilton Guedes Ávila, 2º membro - Altamiro da Silva Lima Filho, e 3º membro - Elcy Doglima Steckel.** Passando-se ao 3º item da pauta, Aprovação da **Previsão Orçamentária para o período de fevereiro/25 a janeiro/26,** foi apresentada



aos presentes a previsão orçamentária para o ano de 2025, elaborada com base nos seguintes índices econômicos: IPCA 2024: 4,83%, Dissídio Coletivo em 2024: 4,5% com projeção de 5% para 2025 e reajuste do salário mínimo em 2025: 7,51% a partir de janeiro/25. Baseando-se nesses índices, as despesas foram projetadas da seguinte forma: **Pessoal**: valores atuais com reajuste de 5% em abril/25 referente dissídio coletivo; **Concessionárias**: Light e Cedae rateados a parte conforme o consumo; Telefone e Internet: média anual com a reposição da inflação de 2024; **Contratos/Manutenção**: valores atuais com reajuste na data base do contrato de acordo com a inflação; peças: média anual com reposição pela inflação; **Despesas Administrativas**: média anual com reposição pela inflação. A representante da administradora, Sra. Karina Moraes, disse que a sugestão de aumento de acordo com a previsão é de 5,87%. Foi questionado por um dos presentes se o condomínio planeja alguma redução de despesas, pois ao longo dos últimos 02 anos, a cota condominial aumentou muito. A Sra. Síndica disse que luz e a água são as despesas com peso maior e que o condomínio aplica várias ações com o intuito de reduzir este gasto. Nossos compressores são antigos e por mais que ela tente não consegue reduzir a conta de luz. Fizemos um contrato para venda de energia e esse mês tivemos uma redução de cerca de R\$ 16.000,00 na conta. Ela fez um contrato por 06 meses para que possamos verificar se valerá a pena. Em relação às manutenções temos uma possibilidade de redução no contrato do elevador, porém ela lembra que o contrato é benéfico ao condomínio porque possui peças incluídas. Em relação à escada rolante informou que ficaremos o período da obra sem pagar a manutenção, pois a instalação da escada nova e termino da obra está prevista para mais ou menos dois meses. Além disso, ficaremos um bom tempo sem gastos com peças. As outras manutenções ela sempre tenta negociar dentro da realidade atual. Em relação aos funcionários, muitos são antigos, e em caso de demissão geraria uma rescisão altíssima, para no final das contas ser obrigada a contratar outros colaboradores que ficariam na mesma carga horária. Infelizmente não temos como reduzir o quadro de pessoal. Os horários são específicos e precisamos do quadro na sua totalidade para cobrir férias. Vale ressaltar que nossos colaboradores são muito solícitos e prestativos, os quais ela pode contar a qualquer hora. A Dra. Eliane lembrou ainda que existe a questão do ar condicionado que está incluído na cota condominial. Caso não estivesse, cada sala teria sua conta de luz aumentada em no mínimo R\$ 500,00 por mês. A Sra. Karina complementou que uma parcela da cota condominial se refere à inadimplência da FUNCEF que implica em mais de 32% da receita total do condomínio. No momento que o processo finalizar e eles voltarem a pagar a cota integral, isso refletirá no total mensal que cada sala paga de condomínio. Desta forma, como não houve dúvidas e nenhuma outra sugestão, foi colocado em votação pelo Presidente da Mesa, a proposta de reajuste de 5,87% no valor atual do condomínio, incluindo-se o 13º salário, sendo a mesma aprovada por unanimidade. Desta forma, o valor da cota de condomínio base será cobrado da seguinte forma a partir de fevereiro/25: **1) R\$ 327.000,00 (trezentos e vinte e sete mil reais); 2) rateio Light/Cedae → rateio a parte conforme o consumo mensal; 3) provisão de inadimplentes → 10% sobre os itens 1 e 2; Fundo de Reserva → 10% sobre os itens 1, 2 e 3. Além destes valores, mensalmente será apurado o valor da cota cheia da FUNCEF menos o valor que ela deposita na conta do condomínio e o resultado rateado entre todos.** Passando-se ao **8º e último item da pauta, assuntos gerais**, a Sra. Síndica aproveitou a oportunidade para pedir desculpas a Dra. Jhenifer Rocha Verdini, sala 1311 pois infelizmente tivemos um problema recente relacionado a empregados que já foi sanado.

Nosso condomínio possui um grande número de colaboradores e cada um age de uma forma diferente, por mais que sejam orientados. Porém, a grande maioria está sempre disposta a ajudar, a exemplo da última enchente que tivemos e que quase todos os empregados vieram espontaneamente para o prédio no fim de semana, dispostos a deixar tudo limpo. As falhas existem mas a grande maioria veste a camisa do prédio. Foi solicitado por um dos presentes que seja verificada a iluminação do hall dos elevadores, que tem estado completamente às escuras após as 21h. A Sra. Síndica disse que o prédio fecha diariamente às 21:00 e que ao pé da letra todos deveriam sair seguindo a convenção, mas a administração fez essa liberalidade e dá uma tolerância até às 22:00h, horário em que o vigia entra. E que o prédio realmente nesse horário está com quase todas as luzes apagadas e as máquinas deligadas, o prédio nunca estará como no horário normal de funcionamento. Em termos de quantidade de empregados não temos como melhorar, mas poderemos tentar melhorar a iluminação desse espaço, sendo que o porteiro sempre está no térreo para abrir e fechar a porta principal. O Sr. Rony solicitou que aproveitássemos a troca da escada rolante para pintar o espaço ao redor, trocando também algumas luminárias. A Sra. Síndica disse que isso já estava previsto e que será feito após a finalização da instalação da escada. O Sr. Rony disse ainda que quase sofreu um acidente no G2 ao sair da porta da escada. Disse que naquela área existe uma proteção que impede as motos de circularem ali, fazendo com que não tenha risco para quem sai da escada. Porém os responsáveis pela garagem insistem em tirar esse objeto do local, fazendo com que as motos passem por ali e colocando em risco quem entra na garagem pela escada. Ele sugere que esse objeto seja chumbado no chão impossibilitando a retirada do mesmo. A Sra. Síndica disse que irá notificar a garagem para que tome providências em relação a esse problema. E como ninguém mais quis fazer uso da palavra a Sra. Síndica aproveitou a oportunidade para agradecer a presença de todos. E não havendo mais nada a ser tratado, o Presidente da mesa encerrou os trabalhos às 11h13min, mandando lavrar a presente ata que vai assinada por ele, pela Síndica e pela secretária.

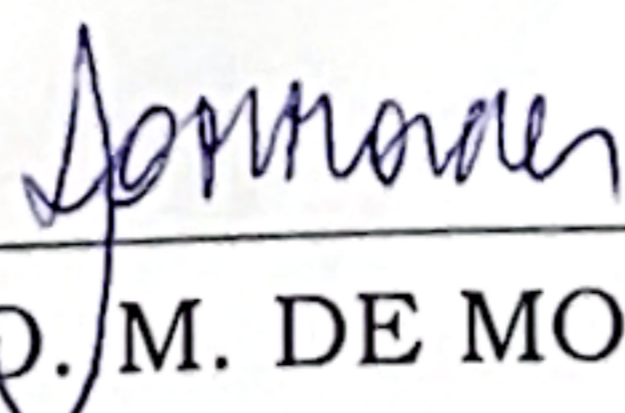
Síndica:

  
CELIA REGINA PALMA BRAGA DA SILVA

Presidente:

  
JOÃO BAPTISTA COELHO

Secretária:

  
ANA KARINA Q. M. DE MORAES

