

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORRE [A]

CNPJ: 68.664.101/0001-09

Av. das Américas, 1245 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ – CEP: 22631-000

Telefones: (21) 2491-7698 / (21) 2491-7500 - Fax

Site: www.torrecharlesdegaulle.com.br – E-mail: torrecharlesdegaulle@hotmail.com

Charles de Gaulle

4ºRTD - RJ
CÓPIA EM CD-R

Marcelino Silva - 93600



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 15 DE MARÇO DE 2021.

Aos 15 dias do mês de março de 2021, às 20:30 horas, em segunda e última convocação, reuniram-se no Salão de Festas do próprio prédio, os coproprietários do Condomínio do Edifício Torre Charles de Gaulle, sito à Avenida das Américas, nº 1245, Torre A – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, os quais foram convocados por carta enviada a todos os condôminos pelo Síndico, bem como, publicada no Jornal O DIA do dia 03 de março 2021, Fl. 11 (caderno de classificados), cujas assinaturas constam do Livro de Presença, à folha 75, especialmente convocados para a presente Assembleia Extraordinária a fim de deliberarem sobre a seguinte ordem do dia: 1) **GRERJ (Guia de Recolhimento do Estado do Rio de Janeiro) referente aos processos Condomínio Charles de Gaulle X Desenvolvimento Engenharia Ltda. Onde haverá esclarecimento feito por nossa Advogada responsável pelo Departamento Jurídico, Dra. Maria Helena Cantamissa e 2) Substituição da Empresa atualmente responsável pela manutenção de nossos 04 (quatro) elevadores; Atlas Schindler, por empresa a ser votada conforme pré-seleção feita criteriosamente por esta Administração.** Inicialmente foi assinado, pelos presentes, o Livro de Presença, constando 18 (dezoito) assinaturas dos condôminos representantes dos seguintes apartamentos 106, 802, 2501, 2609, 3404, 713pp, 811, 1204, 3510, 3512, 309, 1412, 2908, 3112, 2405, 2812, 1309 e 3507, na forma do artigo 653 e 654 parágrafo 1º e 2º do Código Civil Brasileiro. Com a palavra o Sr. Síndico Sr. Antônio Carlos Raimundo (Apt. 106) perguntou aos presentes quem eles indicariam para presidir a Assembleia, como não houve manifestação o Sr. Síndico convidou o Sr. Márcio Soares de Oliveira (Apt. 3510) para presidir a Assembleia e o mesmo aceitou, isto posto, o Sr. Presidente cumprimentou os presentes e logo após convidou a mim Márcio da Cunha Marques para secretariá-lo, o que foi aceito pelos presentes. Dando início aos trabalhos, o Sr. Presidente leu a convocação e passou ao item 1 da Ordem do dia: **GRERJ (Guia de Recolhimento do Estado do Rio de Janeiro) referente aos processos Condomínio Charles de Gaulle X Desenvolvimento Engenharia Ltda. Onde haverá esclarecimento feito por nossa Advogada responsável pelo Departamento Jurídico, Dra. Maria Helena Cantamissa.** Com a palavra o Sr. Síndico fez uma breve explanação informando que o valor da GRERJ (Guia de Recolhimento do Estado do Rio de Janeiro) seria de R\$ 41.004,23 (quarenta e um mil, quatro Reais e vinte e três centavos), cobrado pelo Estado e que este valor seria o máximo possível, e deveria ser pago com recursos do Fundo de Reserva uma vez que, se não o fosse, impactaria em nosso fluxo de caixa, comprometendo o pagamento de outras despesas, complementou dizendo que se fosse implementada a cobrança de cota extra caberia a cada unidade o valor de R\$ 132,63 (cento e trinta e dois Reais e sessenta e três centavos), ato contínuo passou a palavra para a Drª Maria Helena Cantamissa, responsável pelo Departamento Jurídico do Condomínio, esta informou que o processo fora iniciado contra 17 (dezessete) unidades e estava em fase de execução, necessitando recolher o valor da Taxa Judiciária e que os cálculos foram homologados em 2018, podendo ser impugnado pela Massa Falida da Desenvolvimento Engenharia Ltda. e que ainda este ano iríamos fazer o levantamento. O Sr. Telmo Lacerda (Aptº 2501) perguntou o valor que o Condomínio receberia, se este valor poderia ser em vão e se o valor retirado do Fundo de Reserva seria devolvido. A Drª Maria Helena informou que o Processo já está ganho e a Massa Falida poderia, no máximo, impugnar valores de atualização, respondeu que não seria em vão, uma vez que a planilha já fora homologada pelo Juiz, informou que

4º RTU
CÓPIA EM CD-R
Marcelino Silva - GVERJ
664.101/0001-09

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORRE [A]

Charles de Gaulle

Av. das Américas, 1245 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ – CEP: 22631-000

Telefones: (21) 2491-7698 / (21) 2491-7500 - Fax

Site: www.torrecharlesdegaulle.com.br – E-mail: torrecharlesdegaulle@hotmail.com



o valor seria cerca de R\$ 2,5 milhões (dois milhões e quinhentos mil Reais). O Sr. Síndico fez observação informando que a intenção é tornar o Fundo de Reserva tão robusto que possa deixar de ser cobrado e que grande parte desta soma será colocado de volta no Fundo de Reserva, não só os R\$ 41.004,23 (quarenta e um mil, quatro Reais e vinte e três centavos). A Srª Kátia Regina (Aptº 2812) perguntou se a causa estava ganha ou se caberia recurso em alguma Instância Superior, a Drª Maria Helena informou que a Massa Falida poderia apenas procrastinar uns dias, informando que o Condomínio já havia percorrido todas as instâncias. Em seguida o Sr. Presidente colocou o assunto em votação sendo aprovado por maioria absoluta dos presentes o pagamento da GRERJ com recursos do Fundo de Reserva, retornando, posteriormente, com o valor retirado. **Passando ao 2º Item da Ordem do dia: Substituição da Empresa atualmente responsável pela manutenção de nossos 04 (quatro) elevadores; Atlas Schindler, por empresa a ser votada conforme pré-seleção feita criteriosamente por esta Administração,** com a palavra o Sr. Síndico falou aos presentes do funcionamento dos elevadores, disse que por força de Lei o Síndico não tem autonomia sobre os mesmos, sendo responsabilidade da Empresa de Manutenção. Disse que por volta de 2011 foi iniciada a modernização que durou 03 (três) anos ao custo de R\$ 1.240.000,00 (um milhão, duzentos e quarenta mil Reais), pagos durante 33 (trinta e três) meses, disse também que, o Síndico pode fazer uma análise sobre a peça substituída, mas nunca impedir sua substituição e que com a pandemia os elevadores ficaram sobrecarregados sendo altamente solicitados, mas que nada justificaria 02 (dois) elevadores de uma mesma zona ficarem parados, deixando os moradores ilhados, demonstrando uma ineficiência muito grande da prestadora de serviço. Informou que somos associados à Câmara Comunitária e ao SECOVI, consultando mais de 20.000 (vinte mil) síndicos, foi feita a seleção das 10 melhores Empresas ranqueadas que foram convidadas a fazerem uma vistoria e todos constataram má conservação de nossos elevadores. As Empresas convocadas apresentaram as propostas e que momento algum o valor do contrato foi primordial para a determinação da Empresa; A Empresa ELEMMA Elevadores orçou em R\$ 4.460,00 (quatro mil, quatrocentos e sessenta Reais) sem fornecimento de peças, classificada com 2 (duas) estrelas, a Empresa ELBO Elevadores orçou em R\$ 9.000,00 (nove mil Reais) sem fornecimento de peças, classificada com 5 (cinco) estrelas, a Empresa THYSSEN RUPP orçou em R\$ 1.440,00 (um mil, quatrocentos e quarenta Reais) sem fornecimento de peças e carência de 2 (dois) meses, classificada com 5 (cinco) estrelas; a Empresa Justo Elevadores orçou em 9.000,00 (nove mil Reais) com fornecimento de peças, classificada com 4 (quatro) estrelas, a Empresa SOS Elevadores orçou em R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos Reais) sem fornecimento de peças, classificada com 3 (três) estrelas, a Empresa CMA Elevadores não orçou, a Empresa ORONA Elevadores orçou em R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos Reais) sem fornecimento de peças, classificada com 4 (quatro) estrelas, a Empresa AT Elevadores orçou em R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos Reais) sem fornecimento de peças, classificada com 3 (três) estrelas, a Empresa LOGOS Elevadores orçou em R\$ 8.000,00 (oito mil Reais) com fornecimento de peças, sendo o 1º (primeiro) mês com valor de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos Reais) para troca de peças que já apresentassem desgastes, classificada com 6 (seis) estrelas e por fim a Empresa OTIS Elevadores orçou em R\$ 4.000,00 (quatro mil Reais) com fornecimento de peças, classificada com 7 (sete) estrelas. Informou que a atual Empresa que cuida de nossos elevadores, ATLAS SCHINDLER, custou no último ano R\$ 167.876,12 (cento e sessenta e sete mil, oitocentos e setenta e seis Reais e doze centavos) e ainda temos a quitar R\$ 49.868,47 (quarenta e nove mil, oitocentos e sessenta e oito Reais e quarenta e sete centavos), referentes a serviços executados e peças instaladas que, por força

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORRE [A]

CNPJ: 68.664.101/0001-09

Charles de Gaulle

Av. das Américas, 1245 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ – CEP: 22631-000

Telefones: (21) 2491-7698 / (21) 2491-7500 - Fax

Site: www.torrecharlesdegaulle.com.br – E-mail: torrecharlesdegaulle@hotmail.com



de contrato, deverá ser pago à vista, através de cota extra ou com recursos oriundos do Fundo de Reserva. Informou que os contatos com os diversos departamentos da Empresa Atlas Schindler foram infrutíferos e que o atendimento só melhorou após emissão de uma Notificação Extrajudicial, inclusive ameaçando bloquear pagamentos. Considera que a Atlas Schindler deve ser substituída em nosso Condomínio e contratada a Empresa OTIS Elevadores e, se esta não conseguir nos atender chamaremos a Empresa LOGOS Elevadores e assim por diante seguindo a classificação, e que nosso contrato de elevadores deve contemplar o fornecimento de peças. A Sr^a Kátia Regina (Apt^o 2812) perguntou se o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil Reais) cobriria os 04 (quatro) Elevadores e, como nossos elevadores são Atlas Schindler, as outras Empresas deveriam comprar as peças com ela. O Sr. Síndico informou que o valor só não cobriria as peças já defeituosas e algumas peças e que estas não são fabricadas pela Atlas Schindler e sim por outros fabricantes sendo a Atlas Schindler uma compradora destas, como qualquer outra Empresa de Elevadores. O Sr. Telmo (Apt^o 2501) perguntou se há no contrato da OTIS Elevadores alguma multa sobre a má prestação do serviço, o Sr. Síndico informou que não e qualquer problema nosso Departamento Jurídico seria acionado. A Sr^a Elenir (Apt^o 1309) perguntou se trocássemos a Atlas que é fabricante de nossos elevadores não ficaríamos, ainda assim, nas mãos dela em relação ao fornecimento de peças. O Sr. Presidente informou que não, uma vez que as peças estão disponíveis no mercado e são originais. O Sr. Luiz Felipe (Apt^o 1412) falou que em um primeiro momento não haveria muita economia uma vez que existem peças a serem substituídas e perguntou se o pagamento para a Atlas Schindler, em algum momento, ficou somente no valor da manutenção, o Sr. Síndico informou que não uma vez que este contrato não contempla peças e concordou que não haveria diminuição imediata no valor de pagamento a Empresa de elevadores, mas que, após substituição das peças que estão defeituosas haveria esta diminuição. A Sr^a Kátia (Apt^o 2812) perguntou se houve uma avaliação entre quais peças seriam cobertas em contrato, o Sr. Síndico informou que a peça trocada pela Empresa, dentro de uma relação de peças, há garantia entre oito e dez anos. Ato contínuo, o Sr. Síndico informou que, após análise de documentos, houve opção pela Empresa OTIS Elevadores e leu o valor do custo em relação às Empresa OTIS e Atlas Schindler. A Sr^a Regina Celi (Apt^o 2609) perguntou se a melhor Empresa era a OTIS Elevadores e depois a Empresa LOGOS Elevadores, o que foi confirmado pelo Sr. Síndico. A Sr^a Daniella (Apt^o 3507) perguntou se o Condomínio estava mais inclinado a assinar contrato com a OTIS Elevadores, se esta Empresa possuía peças em estoque para atender nossa demanda e se deu prazo para solução dos problemas quando da quebra dos elevadores. O Sr. Presidente informou que este assunto fora levantado anteriormente e que as peças estão mercado para serem adquiridas por qualquer Empresa de Elevadores, quanto ao prazo de atendimento informou que a substituição da Atlas Schindler se dá pela morosidade no atendimento e que, se a OTIS Elevadores não atender a contento, também será substituída. O Sr. Presidente opinou que o Sr. Síndico fez uma ampla pesquisa e a OTIS Elevadores seria a melhor opção e, se não for, não há culpa da Administração nesta escolha. O Sr. Luiz Felipe (Apt^o 1412) pediu que fosse falado do valor da proposta Thyssenkrupp e o porque da avaliação em 5 (cinco) estrelas, com a palavra o Sr. Síndico informou que um contrato no valor de R\$ 1.440,00 (um mil, quatrocentos e quarenta Reais) sem peças e 2 (dois) meses sem pagar nada, não haveria como manter a manutenção de 4 (quatro) elevadores. Com a palavra o Sr. Presidente sugeriu que houvesse 03 (três) votações: 1- Substituição ou não da atual Empresa de elevadores Atlas Schindler, em caso afirmativo, 2 – Qual Empresa deveria assumir a manutenção de nossos elevadores e 3 – Retirar do Fundo de Reserva o valor para a dispensa da Atlas Schindler. Posto em votação o 1^o Ítem – Existe



CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORRE [A]

Charles de Gaulle

CNPJ: 68.654.101/0001-09

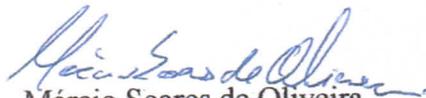
Av. das Américas, 1245 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ – CEP: 22631-000

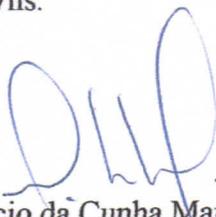
Telefones: (21) 2491-7698 / (21) 2491-7500 - Fax

Site: www.torrecharlesdegaulle.com.br – E-mail: torreacharlesdegaulle@hotmail.com



alguém contrário a dispensa da Empresa Atlas Schindler, como não houve manifestação contrária, foi aprovado por unanimidade a substituição da Empresa, passando ao item 2 – Qual Empresa seria escolhida para a substituição da Atlas Schindler, foi escolhida a Empresa OTIS Elevadores Ltda. por maioria dos presentes e, por fim, passando ao item 3 - Retirar do Fundo de Reserva o valor para a dispensa da Atlas Schindler, foi aprovado por maioria a retirada da importância de 49.868,47 (quarenta e nove mil, oitocentos e sessenta e oito Reais e quarenta e sete centavos) do Fundo Reserva para quitação, à vista, dos débitos referentes a instalação de peças. Como nada mais havia a ser tratado o Sr. Presidente encerrou a Assembleia às 21:47hs.


Márcio Soares de Oliveira
Presidente


Márcio da Cunha Marques
Secretário

