

**CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORRE [ A ]**

CNPJ: 68.664.101/0001-09

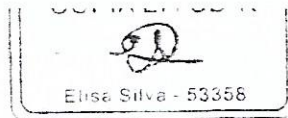
*Charles de Gaulle*

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](mailto:torrecharlesdegaulle@hotmail.com)**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 17 DE JULHO DE 2019.**

Aos 17 dias do mês de julho de 2019, às 20:30 horas, em segunda e última convocação, reuniram-se no Salão de Festas do próprio prédio, os co-proprietários 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 06 de julho 2019, Fl. 12 (caderno de classificados), cujas assinaturas constam do Livro de Presença, às folhas 72 verso, especialmente convocados para a presente Assembleia, a fim de deliberarem sobre a seguinte ordem do dia: **1) Construções irregulares nos terraços das coberturas situadas no 35º pavimento.** Inicialmente foi assinado, pelos presentes, o Livro de Presença, constando 16 (dezesseis) assinaturas dos condôminos representantes dos seguintes apartamentos 106, 2609, 3404, 3510, 3512, 1104, 0309, 2713, 1703pp, 0601, 2812, 2405, 3509, 2701, 1808 e 3507, na forma do artigo 653 e 654 parágrafo 1º e 2º do Código Civil Brasileiro. Com a palavra o Sr. Síndico Sr. Antonio Carlos Raimundo (Apt.106) perguntou aos presentes quem gostaria de presidir a Assembleia, como não houve manifestação o Sr. Síndico convidou o Sr. Antonio Carlos Marinho (Apt. 601) para presidi-la e o mesmo aceitou, isto posto, o Sr. Presidente cumprimentou os presentes e logo após submeteu à Assembleia a indicação do Sr. Roberto Pereira para secretariá-lo, o que foi aceito pelos presentes. Dando início aos trabalhos o Sr. Presidente passou ao item 1 da Ordem do dia: **Construções irregulares nos terraços das coberturas situadas no 35º pavimento**, e passou a palavra para o Sr. Síndico que leu a convocação para os presentes dizendo que o assunto em pauta foi solicitada pelo Conselho, que este se manifestasse sobre as construções irregulares, para que houvesse o debate sobre o assunto. Continuando disse ter a convicção do que se pretende é regularizar as construções em pauta e que cada um tem gostos diferentes em qualquer circunstância, mas o importante é que haja responsabilidade ao fazê-lo, sendo a Assembleia soberana podendo aprovar ou não, disse ainda que, tem um dado passado por um proprietário engenheiro presente, que abdicou de colocar piso sobre piso porque iria pesar mais 970kg, a partir daí tomou como sinal de alerta e agora seria uma tônica, não vamos mais admitir que se coloque piso sobre piso. “Eu recebi dois comunicados do Conselho que queria explicações referente as construções em questão. Tão logo tomei conhecimento enviei correspondência e o Sr. César Ivens (3509) e o Sr. Marcio Soares (3510) compareceram na administração e lhes fora entregue a Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro que fala sobre varandas e não coberturas, mas segundo o Sr. Antonio Marinho o espaço é um terraço, conforme reza nossa convenção e devido a polêmica estamos reunidos para resolver o assunto. O Sr. Marcio Soares nos apresentou a ART em conformidade com sua obra, solicitei que ficasse o menos destoante possível, é um apelo que faço aos Srs. Condôminos, que não ocupem os três terços. Agora não se pode querer que todos tenham o mesmo gosto”. Com a palavra o Sr. Presidente respondeu dizendo que primeiramente o Conselho não solicitou e sim recomendou ao síndico que convocasse uma Assembleia para tratar do assunto em pauta, outra é que há uma controvérsia pois consta textualmente em nossa convenção que as coberturas possuem terraços e não varandas, assim sendo é inteiramente irregular o seu fechamento e que o Conselho não pode ser omissivo, as pessoas falam, mostram e perguntam se o que está sendo construído tem projeto. Outra coisa que chegou ao Conselho é que muitas pessoas caracterizam esse tipo de construção como modificação da fachada e nesse caso teria que haver uma Assembleia específica com dois terços e que uma das atribuições do Conselho é assessorar o Síndico para que o mesmo não incorra em erro. Com a palavra o Sr. Síndico leu o comunicado do Conselho Consultivo; “Considerando a construção do puxadinho no terraço da unidade 3510 solicitamos apresentar ART como prevê a Associação Brasileira de Normas Técnicas, assinada pelos Srs. Antonio Carlos Marinho, Cristiane de Carvalho Silva e Luiz Felipe de Jesus”, depois informou ter recebido o segundo comunicado datado de 03/06/2019, “Devido as construções irregulares nos terraços das coberturas situadas no 35º pavimento deste condomínio, inexistência de concordância assemblear, inexistência de projetos com as devidas ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART, recomendamos a essa Administração a convocação de uma ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA A.G.E. com a urgência maior



## CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORRE [ A ]

*Charles de Gaulle*

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](http://www.torrecharlesdegaulle.com.br) – E-mail: [torrecharlesdegaulle@hotmail.com](mailto:torrecharlesdegaulle@hotmail.com)



possível, tendo como pauta específica a deliberação sobre o assunto em questão, assinada pelos Srs. Antonio Carlos Marinho, Cristiane de Carvalho Silva e Luiz Felipe de Jesus". Não restou outra alternativa, se não convocar essa Assembleia e aqui explanar os assuntos. E que cada um se manifeste e diga como seria feito, informou que o Sr. Cesar Ivens (Apt. 3509) tem uma filha arquiteta que está acompanhando e o Sr. Marcio Soares apresentou a ART devidamente quitada. O Sr. Presidente comunicou aos presentes que quem quisesse fazer o uso da palavra que o fizesse através do microfone. Com a palavra o Sr. Marcio Soares (Apt. 3510) disse que o cunho da reivindicação não é coletivo e que partiu do Conselho e quando participou do Conselho nunca o usou para fazer polêmica, continuando citou que algumas denominações dadas são rotulações e não são certas, disse ainda que, com todo respeito à mesa, essa Assembleia não cuida de construções irregulares não tem o direito de cobrar isso e sim de ver supostas construções irregulares e que não tem parte autora e parte ré, há algum tempo atrás a unidade 3501 fez uma construção e ninguém tomou nenhuma medida na ocasião e que passado o tempo a prefeitura permite e o espaço não é terraço e sim uma varanda, voltando a dizer que não é de cunho coletivo é pessoal, que apresentou a ART e não precisa de planta por ser uma extensão, não houve subdivisão, a extensão foi feita por ocasião de um defeito que existe em todas as coberturas, que são as infiltrações, que pagou não sei quantas taxas de impermeabilização e na época a Sra. Elenir Porfírio (síndica) falou que não tinha mais o que fazer. Outro problema é a circulação de funcionários no solário tirando a privacidade das coberturas, existe uma cobertura que pesa muito mais, pois tem uma piscina de alvenaria, existem os apartamentos 3501 e 3511, que não se sabe por qual motivo não pode vir à Assembleia, que tem um puxadinho que pesa a mesma coisa que essa construção, apresentou a ART, assinada por uma arquiteta que só faz coberturas na Barra e Recreio. Gostaria de pedir a compreensão dos presentes e do Sr. Síndico para se retirar por motivos de trabalho. O Sr. Presidente solicitou que o Sr. Marcio aguardasse por alguns minutos, porém o mesmo disse que não poderia e retirou-se de forma abrupta. Com a palavra o Dr. João Orlando (Apt.1703 pp), disse que queria fazer umas perguntas considerando alguns Artigos da Convenção do condomínio, mas como o Sr. Marcio Soares retirou-se, gostaria que consignasse em Ata para formalizar as perguntas, uma delas será o seguinte: o artigo 11 que delimita a autorização para qualquer modificação de fachada, seja ela regular ou irregular, diz que tem que ter aprovação de dois terços na Assembleia, salientou que não tem nada contra o Sr. Síndico, nem contra o Sr. Marinho e que seu objetivo é esclarecer o que acontece na administração aos seus clientes, dando prosseguimento questionou o Sr. Síndico se houve Assembleia autorizando ou se houve algum pedido de autorização para a referida obra, número dois se foi ouvido o jurídico do condomínio e se foi dado algum parecer favorável a essa obra. Com a palavra o Sr. Síndico respondeu que não houve Assembleia para essa ou aquela obra e que dois terços é impossível de se reunir e que uma Assembleia custa três mil Reais e os Senhores pagam por ela, respondendo a segunda pergunta informou que o Departamento Jurídico não tem competência para informar legalidade ou não. legalidade, ele move ações quando necessário for, ele não tem qualificação técnica para essa finalidade e para isso seria preciso um Engenheiro Civil Calculista ou um Arquiteto. Houve a controvérsia se é varanda ou terraço dois terços nunca se conseguiu aqui nesse condomínio, é impossível conseguir esse quorum e Assembleias que possam modificar o estatuto do prédio não é possível fazer. Com relação se a obra está a contento ou não, não existe parecer jurídico e por isso estaríamos aqui reunidos para saber que caminho tomar. Com a palavra a Sra. Kátia Regina (Apt.2405), disse que o fato de não se conseguir o quorum necessário, não justifica que as coisas sejam feitas, se precisa de quorum para fazer e não tem, não faça. Prosseguindo perguntou quantas coberturas estão envolvidas com essas supostas obras irregulares, O Sr. Presidente disse que pra ele consta que são duas. Com a palavra o Sr. César Ivens (Apt.3509) disse que a referida construção tirou um pouco da sua vista lateral, e acha que a construção ficou irregular tirando o formato do prédio e agora está parecendo como dizem um puxadinho e que na sua opinião ficou muito feio, disse que recebeu do Sr. Síndico a legislação e consta que pode ser colocado nas varandas janelas retráteis com vidros incolor ou translucido. Complementando o Sr. Presidente mencionou que o Sr. Síndico falou sobre o custo da Assembleia que é de três mil Reais. Com referência a unidade 3501 não consta que tenha construção no

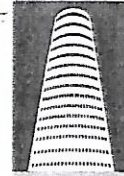
**CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORRE [ A ]**

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](http://www.torrecharlesdegaulle.com.br) – E-mail: [torrecharlesdegaulle@hotmail.com](mailto:torrecharlesdegaulle@hotmail.com)

terraço e na convenção Art.30 do capítulo 9 na descrição do 35º andar consta que são terraços. Perguntou se alguém sabia quanto pesa 500 tijolos, a argamassa, o piso, vidros, janelas e etc. Com a palavra a Sra. Kátia Regina (2405) disse que muitas obras são feitas por pessoas que trabalham no condomínio e muitas vezes pode escapar do conhecimento da Administração e os condôminos que fizerem obras poderiam comunicar o que será feito ao Síndico, para início de conversa, disse ainda que, em uma ocasião entrou no elevador e em seguida entraram duas pessoas com dois carrinhos com materiais para obra, o elevador arrancou e parou no meio do caminho por conta do excesso de peso. Sugeriu que o Condomínio contratasse um parecer externo, através de uma consultoria de um Engenheiro ou Arquiteto para termos uma opinião isenta de amizade ou inimizade, para determinar o que poderia manter ou retirar, visto que o condomínio tem recursos para isso e que ela não teria condições de decidir, por não ter ido ao local para ver se está bonito, se está vazando ou está atrapalhando. O Sr. Presidente disse que está inteiramente de acordo. Com a palavra o Dr. João Orlando (Apt. 1703pp), reforçando, disse que a questão está completamente ilegal e a própria Convenção diz que os projetos têm que ser harmoniosos com relação à fachada do prédio e à construção, o parecer jurídico diria estar ou não na legalidade com relação a prefeitura, mas está completamente irregular com relação a nossa Convenção, 1º não tem autorização dos dois terços, 2º o Síndico autorizou a obra por mera vontade. Interrompendo o Sr. Síndico disse que não autorizou obra nenhuma e que só tomou conhecimento através do Sr. Antonio Marinho, quando a obra já estava praticamente pronta. Prosseguindo o Dr. João Orlando (Apt. 1703pp) disse estar amparado na Convenção, e que a obra não foi autorizada e nem solicitada permissão a Administração e ao Sr. Síndico, Com relação a legalidade gostaria de tomar conhecimento do jurídico do condomínio. O Sr. Presidente disse era preciso deliberar sobre o assunto, foi sugerida uma consultoria. Com a palavra o Sr. Síndico disse que na verdade há uma preocupação nesse sentido e que não é omissivo, pelo contrário é muito participativo em tudo, não é conivente com nada, não viu nada e a partir do momento que tomou conhecimento as providências foram tomadas. Com a palavra a Dra. Daniella Macdowell (Apt.3507), disse que não concordava com os puxadinhos, sempre quis fazer algo em sua cobertura, mas entendia que não era qualquer coisa e muito menos do jeito que estava, achando que desvalorizaria o prédio, que poderia acabar virando um cortiço, por isso teríamos que zelar por nossos interesses. Continuando o Sr. Presidente encaminhou votação para contratação da consultoria, com a palavra a Sra. Kátia Regina (2405) disse que mesmo que a consultoria autorize, o ideal é que seja elaborado um padrão para ser seguido por todos. O Dr. João Orlando (Apt. 1703pp) sugeriu que antes de contratar essa consultoria verificar com o jurídico os aspectos da prescrição com relação aos embargos da obra, se passou o prazo de cinco dias o prazo agora seria para uma ação demolitória e tudo isso seria inócuo caso estivesse prescrito. O Sr. Síndico disse que a advogada não trata de consultoria ela trata de mover as ações que nós decidimos ajuizar. Após breve discussão o Sr. Presidente sugeriu fosse votada contratação urgente de uma consultoria. A Dra. Danielle Macdowell (Apt.3507) sugeriu que se votasse a aprovação da consultoria de engenharia com especialidade em questão estrutural e após parecer jurídico contratar ou não a empresa, se os prazos não estiverem na validade de nada adiantaria ter a empresa de consultoria, disse ainda que, gostaria de saber o que poderia ser feito nas coberturas, o Sr. Presidente respondeu que a empresa de consultoria terá essa resposta. Foi colocada em votação a “**Aprovação de Contratação de Consultoria Externa para Avaliação e Emissão de Parecer sobre Construções/Alterações nos Terraços das Coberturas Abrangendo a Parte Estrutural e Estética**”, votando a favor da aprovação da consultoria os apartamentos, 106, 2713, 1703pp, 601, 2812, 2405, 3509, 2701, 1808, 3507, 2609, 3404 e ausente os apartamentos 0309, 3510 e 3512, sendo aprovada por unanimidade a contratação da empresa de consultoria. Com a palavra o Sr. Presidente perguntou aos presentes como ficariam as obras que por ventura os proprietários quisessem iniciar, até que saia o parecer da consultoria. A Sra. Katia Regina (Apt.2405) sugeriu que fosse enviada uma comunicação sobre o que foi decidido em Assembleia para os proprietários das coberturas, comunicando sobre a contratação da consultoria e que nada poderia ser feito até a emissão do parecer da mesma sob o risco de ter que desfazer. O Dr. João Orlando (Apt.1703pp) disse que o Condomínio tem limite na intervenção de propriedade, sendo autônoma ou não e quem pode

# 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](http://www.torrecharlesdegaulle.com.br) – E-mail: [torreacharlesdegaulle@hotmail.com](mailto:torreacharlesdegaulle@hotmail.com)



intervir diretamente é o poder público, mediante uma notificação de que há um risco, que possa ocorrer acidente, causar morte, mas que poderá ser feito, pelo Condomínio através do jurídico. Em seguida o Sr. Presidente disse ser inviável a sugestão do Dr. João Orlando (Apt. 1703), quando se envolve Órgão Público provavelmente não teremos retorno. A Dra. Daniella Macdowell (Apt.3507) disse que se esse é o caminho teremos que prosseguir, pois não seria certo alguém falar o que fazer ou não dentro da sua propriedade, por isso a questão teria que ser muito estudada, para que futuramente o Condomínio não sofresse nenhuma Ação e o Condomínio não seja lesado por decisões sem conhecimento de causa. O Sr. Presidente sugeriu enquanto houver o impasse, que haja um alerta aos porteiros para intervir caso vejam algum material inadequado entrando no condomínio, questionar e barrar a entrada. Sra. Marcia Tereza (Apt. 2701) perguntou se já foram à prefeitura denunciar, o Sr. Presidente disse que não sabe se foram, muitas pessoas falaram que iriam,. Em seguida franqueou a palavra aos presentes e ninguém se manifestou. Como nada mais havia a ser tratado o Sr. Presidente encerrou a Assembleia às 21:50hs.

  
Antonio Carlos Marinho  
Presidente

  
Roberto Pereira  
Secretário

