



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ATMOSFERA, LOCALIZADO NA AVENIDA DAS ACÁCIAS, 540 – BARRA DA TIJUCA, INSCRITO NO CNPJ SOB O NÚMERO 10.156.074/0001-75 REALIZADA EM 12/08/2021.

Aos doze dias do mês de agosto de 2021, reuniram-se os Srs. Condôminos do Condomínio do Edifício Atmosfera, sito Avenida das Acácias, 540 – Barra da Tijuca, às 19:30 horas em segunda e última convocação em Assembleia Geral Ordinária, todos devidamente convocados por cartas circulares protocoladas e/ou registradas, tendo a presença dos seguintes proprietários ou procuradores: 403/4, 101/3, 1503/4, 701/4, 704/2, 1201/1, 1401/4, 203/3, 601/3, 604/4, 201/4, 603/1, 502/2, 401/3, 1104/3, 1104/1, 801/2, 401/4, 901/4, 1304/4, 1403/3, 1102/3, 301/2, 903/3, 1304/3, 503/1, 401/1, 1102/4, 904/3, 1003/2, 804/3, 101/4, 301/1, 1202/1, 402/3, 1402/3, 1302/4, 103/3, 1004/3, 201/3, 801/4, 102/1, 902/3 e 1502/4, iniciando a assembleia a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia: **1) Prestação de contas do período abril de 2020 à março de 2021; 2) Previsão orçamentária para o período de abril 2021 à março de 2022; 3) Definição do rateio da cota Inadimplência; 4) Definição do Fundo de Obras e 5) Pró-labore do Síndico.** Aberto os trabalhos pelo Sr. Síndico, declarou a mesma instalada convidando dentre os presentes um condômino para presidir os trabalhos. Apresentou candidatura o Sr. Nelson Cauas Asfora (704/02), que empossado convidou a mim, Vagner Honorato, representante da administradora Estasa, para secretariá-lo. Preliminarmente foi feita a leitura do edital de convocação e cumpridas as formalidades legais. Antes das deliberações dos itens o Síndico fez uma breve explanação sobre o sistema de voto por Token. Neste momento o Sr. Moyses (901/4), solicitou aos presentes a inversão da pauta, passando a deliberar primeiro o item 5. Após sugestão foi posto em votação, sendo aprovado que o item 5 seria deliberado após o item 1, passando a deliberar o primeiro item da pauta: **1) Prestação de contas do período abril de 2020 à março de 2021:** Inicialmente a Sra. Martha Serrano, gerente administrativo do condomínio, esclareceu aos presentes que a prestação de contas é referente a duas gestões, Sr. José Roberto Pimentel e Sr. Ricardo Leão. Iniciando a prestação de contas da gestão do Sr. José Roberto Pimentel, referente ao período de abril a outubro de 2020, as principais ações foram: 1. Reparos na fachada (beirais inferiores e das varandinhas laterais dos blocos); 2. Reforma dos halls sociais e de serviço dos andares dos blocos; 3. Realização de reparos nos halls dos elevadores no subsolo; 4. Descupinização dos halls



de serviço e em torno dos blocos; 5. Troca das plantas artificiais das recepções e varandões dos blocos; 6. Troca das cúpulas dos abajures dos varandões dos blocos; 7. Reforma do Parquinho; 8. Reforma do mobiliário da Churrasqueira; 9. Troca dos 3 aparelhos de ar condicionado da Academia. Gestão Financeira: Redução dos contratos em função dos decretos governamentais durante os primeiros meses da Pandemia = R\$108.748,77. Passando para a gestão do Sr. Ricardo Leão, referente ao período de novembro de 2020 à março de 2021, as principais obras e benfeitorias foram: 1. Troca do operador do Bar da Piscina; 2. Troca da Administradora agregando a implantação do aplicativo CondomínioApp; 3. Troca das empresas de segurança e de limpeza; 4. Troca das empresas de manutenções de portas automáticas, antena coletiva, interfonia, portões; 5. Adequação do contrato de controle de acesso de pedestres e veículos; 6. Instalação de raias na piscina; 7. Contratação de uma empresa de economia de água – HYDRUS; 8. Aquisição de novos ombrelones; 9. Troca da grama sintética do Parquinho; 10. finalização dos reparos na fachada do bl.1; 11. primeira fase do novo bicicletário com vagas verticais e de chão; 12. Limpeza das pedras portuguesas com produtos biodegradáveis; 13. Contratação de um Engenheiro Civil para avaliação das grandes obras em apartamentos e nas áreas comuns; 14. Contratação do mesmo Engenheiro no acompanhamento da execução dos apontamentos contidos no laudo de autovistoria (prazo final até 2024); 15. Destinação de resíduos (pilhas, baterias e equipamentos eletrônicos); 16. Sinalização visual (placas adicionais e totem luminoso sinalizando as entradas de serviço dos blocos, 2 novos totens na entrada indicando as direções dos blocos). Gestão Financeira: 1. Desoneração da folha com um redesenho da equipe de funcionários do condomínio (de 27 para 23 funcionários); 2. Contratação de advogado mais focado em cobrança de inadimplência; 3. Redução de despesas, sendo: Sistema de incêndio (recarga de extintores, reteste de mangueiras e SPDA já considerando a troca de peças – 43%); 4. Portaria e Segurança – 10%; 5. Limpeza – 17%; 6. Informática – 25%; 7. Folha de pagamento – 15%; 8. Seguro Predial redução 62%, com repasse aos condôminos em 10 parcelas; 9. Água (média de economia da conta nos últimos 3 meses – 29%) e 10. renovações de contratos sem reajustes.

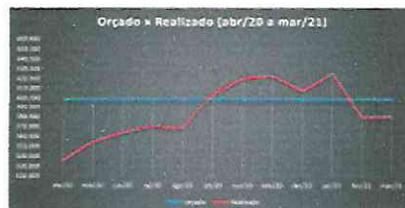
Segue abaixo demonstrativo com o comparativo orçado x realizado:

PRESTAÇÃO DE CONTAS

ORÇADO X REALIZADO

Descrição/ centavos omitidos	Orçado (12 meses)	Realizado												Acumulado (12 meses)	Diferença R\$
		abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21		
Pessoal	1.189.651	35.325	92.465	90.502	95.119	101.457	105.929	104.744	114.938	117.656	120.929	97.571	96.756	1.101.393	11.743
Encargos Sociais	390.855	29.603	27.165	19.110	19.532	19.716	24.262	32.960	49.170	37.357	47.162	31.219	33.226	370.472	(20.383)
Concessionárias	16.679	337	330	336	336	338	340	345	359	365	365	365	718	4.546	(12.133)
Administrativas	73.124	6.246	6.309	6.763	6.739	6.656	6.629	6.757	7.521	12.621	6.762	6.644	6.655	86.604	13.480
Conserv/Manutenção	621.269	13.919	29.778	49.912	80.331	92.138	98.747	64.376	76.761	57.802	60.096	58.807	58.561	693.619	72.350
Banco	17.403	1.394	1.390	1.386	1.441	1.430	1.745	1.399	1.508	1.391	1.560	1.406	1.392	17.419	16
Materiais	150.221	15.036	4.560	4.010	7.326	2.923	10.617	16.740	10.360	13.032	7.095	13.896	9.201	116.030	(33.391)
Intercaução	2.181.068	185.387	186.778	176.336	170.692	170.736	174.692	179.603	174.692	174.692	174.692	174.692	173.426	2.117.421	(63.646)
Diversos	167.310	7.590	6.191	7.494	8.075	12.200	11.094	11.620	14.427	10.277	16.596	5.053	7.370	127.960	(39.622)
Total Geral	4.787.575	335.935	354.972	363.853	370.396	367.674	404.657	420.452	451.757	433.587	426.660	389.154	387.296	4.715.993	(71.582)

2% abaixo do orçamento



FLUXO DE CAIXA

ABRIL 2020 a MARÇO 2021

	ABR.20	MAIO.20	JUN.20	JUL.20	AGO.20	SET.20	OUT.20	TOTAL	NOV.20	DEZ.20	JAN.21	FEV.21	MAR.21	TOTAL
Saldo anterior	46.094,14	78.409,88	146.023,06	14.211,28	258.270,69	129.811,07	29.989,91		209.216,54	241.603,44	252.094,22	234.326,00	273.702,00	
Receitas	537.965,64	578.341,41	574.691,47	557.091,85	606.254,28	555.672,38	624.370,57	4.054.272,57	561.117,15	569.297,77	442.267,46	480.955,34	410.533,07	2.473.965,17
Despesas	506.539,90	510.727,35	506.334,00	513.142,58	534.713,86	591.496,94	608.990,48	3.771.945,11	628.650,25	459.046,42	459.580,69	451.780,34	407.289,47	2.406.336,17
Saldo atual	78.479,88	146.023,96	174.371,53	258.270,69	329.811,07	292.986,51	309.316,94		341.601,44	352.094,22	324.536,00	373.702,00	376.943,54	

Gestão Sr. Pimentel, realizou 7% a menos que a receita acumulada, principalmente nos descontos dos contratos durante a pandemia com os fechamentos de espaços e a impossibilidade de realização de obras maiores.

Gestão Sr. Leão, realizou 3% a menos que a receita acumulada, principalmente com a redução da folha de pessoal.

Em continuação, foi explanado pela Sra Martha que o Condomínio utilizou o valor de R\$39.863,43 do Fundo de Reserva e R\$24.741,99 do fundo Cedae para atendimento de algumas necessidades, lembrando que o uso foi validado e aprovado em conjunto com o Conselho. Ainda com a palavra a Sra. Martha esclareceu que a empresa de auditoria do Condomínio deu o seu parecer recomendando a aprovação das contas referente ao período acima. Neste momento o Sr. Cláudio (301/2) informou que existem algumas despesas discriminadas na planilha apresentada, que ao seu entendimento não deveriam ser retiradas do fundo de reserva, pois trata-se de despesas de manutenção. Com a palavra a Sra. Rosângela (604/4) informou que o Condomínio não possui rubricas específicas para os devidos orçamentos, sua sugestão é criar grupos de saldos específicos, melhorando mais ainda a comunicação e transparência com os condôminos.





Foi sugerido pelo Sr. Cláudio (301/2), que o Condomínio faça a transferência de R\$24.741,99 do grupo movimento para Fundo Cedae, e de R\$39.863,43 do grupo movimento para o Fundo de Reserva, após comentários, a sugestão acima foi aprovada por unanimidade. Alguns condôminos solicitaram que a administradora Estasa faça a liberação dos balancetes analíticos para todos os condôminos através do seu site e app. Após a apuração dos votos, as contas da administração foram aprovadas pela maioria, sendo 44 votos a favor da aprovação e 2 abstenções. Após deliberação, foi sugerido e aprovada a inversão da pauta, sendo 32 votas a favor e 4 contra, passando a deliberar o quinto item: **5) Pró-labore do Síndico**. Sobre a matéria, a Sra Martha esclareceu que de acordo com a convenção do Condomínio no Capítulo V, Art 11º, há a previsão do pagamento de uma remuneração ao Síndico ao teto de 2 salários mínimos, que hoje está em R\$1.100,00. Então depois de apresentar todo um trabalho de redução de despesas, apresentação de todo planejamento financeiro e operacional já realizado e o que há de ser feito, o Síndico solicita uma remuneração mensal segundo o que a Convenção do Condomínio prevê. Após amplos comentários, não foi aprovada a remuneração solicitada tendo 12 votos a favor, 32 contra e 1 abstenção. Ato contínuo, passou a deliberar o segundo item: **2) Previsão orçamentária para o período de abril 2021 a março de 2022**: Sobre a matéria, foi explanado pela administração que recebeu da assembleia de 2020 uma lista de objetivos a serem alcançados: 1. Rever todo orçamento à base zero; 2. realizar uma análise criteriosa da folha de pagamento de funcionários, contratos e despesas. E após todo trabalho realizado apresentou um estudo com base no comparativo das receitas e despesas dos últimos 12 meses. Segue a proposta de orçamento para o próximo período:

ATMOSFERA

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA ABRIL.2021 a MARÇO.2022	DESCRIPTIVO	ORÇAMENTO revisado ABR.21 a MAR.22
2.01.000 - PESSOAL	Folha de pagamento, benefícios e impostos	124.037,00
2.02.000 - CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇOS	Telefones, internet e google	1.440,00
2.03.000 - MANUTENÇÃO	Interfones / Portão / Portas Aut / Antena / Sinaleira / Bombas / Elevador / Gerador / Piscina / Jardim	40.232,20
2.03.000 - REPAROS	Elevador / Ar condicionado / Bombas	3.600,00
2.03.000 - SERVIÇOS (Pessoas Jurídicas)	Portaria / Limpeza / Engº / Dedetização / Informática / outros	165.365,50
2.03.000 - MATERIAIS	Escritório / Elétrico / Hidráulico / Higiene / Manutenção / Pintura / Informática / diversos	14.750,00
2.03.000 - ADMINISTRATIVO OPERACIONAL	Locação / Assessoria esportiva	14.600,00
2.04.000 - ADMINISTRAÇÃO	Administradora / Serasa / Desp diversas / Caixa Pequeno / outros	11.322,00
2.05.000 - JURÍDICO	Custas judiciais / Acordo trabalhistas / Honorários adv / Assessoria jurídica	6.984,00
2.08.000 - OBRA		8.963,30
2.09.000 - MÓVEIS/EQUIPAMENTOS	Mobiliário / Ferramentas / Equipamentos	5.000,00
2.10.000 - RECOLHIMENTO DE IMPOSTOS		2.570,00
2.13.000 - SERVIÇO PRESTADO PESSOA FÍSICA (controle dos impostos 11% e 20% patronal)	Assistência Assembleia	100,00
TOTAL		398.964,00

A Administração propõe a manutenção da cota atual não sendo necessário reajustá-la. Foi esclarecido que todas as empresas que fazem manutenção no Condomínio tiveram os seus contratos negociados ou substituídos por outras com a mesma qualidade e com menor preço. Foi sugerido pelo Sr. Cláudio (301/2) que o orçamento apresentado acima seja considerado, no entanto, sugere que o assunto seja revisto e detalhado por itens de despesas, item a item em conjunto com o conselho, e em até 60 dias, se houver a necessidade de ajuste no orçamento, a administração convoque uma AGE para apresentação e deliberação do assunto. Após debate, foi posto em votação, sendo aprovado com 41 votos a proposta da administração e 1 abstenção, mantendo o valor da cota de Condomínio, que tem o seu orçamento total de R\$398.964,00 dividido entre todas as unidades de acordo com a sua fração atual, atendendo os ajustes solicitados. Ato contínuo, passou a deliberar o terceiro item: **3) Definição do rateio da cota Inadimplência:** Em






junho de 2016 a Assembleia aprovou um rateio extra de 6% da cota condominial a título de CT INADIMPLÊNCIA na tentativa de cobrir o valor não recebido pelos inadimplentes. E assim tem sido feito ao longo dos últimos anos, o valor recolhido pelos adimplentes têm sido transferido para o caixa do condomínio mensalmente, assim como as recuperações. Dados relevantes: De Janeiro a Setembro de 2020, a média foi de 11% mensal, com saldo acumulado de inadimplência em R\$1.061.750,80, em Julho de 2021 a inadimplência foi de 8%, com saldo acumulado de R\$929.952,32 (redução de 14%). A proposta desta Administração é manter o rateio até que atinja o teto máximo de R\$189.000,00 o que representa 3 vezes as despesas fixas entre os dias 01 a 09, até que o condomínio comece a receber a arrecadação. Despesas deste período: R\$63.000,00 mensais (folha de pagamento, impostos, etc). Toda recuperação judicial será lançada nesta conta (valor referente ao item condomínio), o que for referente às demais linhas (fundo de reserva, assape, luz, água, etc) será devolvido nas respectivas contas. O uso deste fundo só será realizado se o condomínio não tiver saldo para honrar com tais compromissos e será feito em comum acordo com o Conselho Consultivo. Na possibilidade do fundo não ser usado, seu uso será decidido em Assembleia específica para o item. Após comentários foi aprovado por 32 votos a favor a manutenção do valor da cota rateio inadimplência segundo o que foi proposto pela Administração, 6 contra e 4 abstenções. Ato contínuo, passou a deliberar o quarto item: **4) Definição do Fundo de Obras:** O Fundo de Reserva tem o objetivo de ser usado para a “execução de obras ou serviços inadmiáveis” – Art. 48 da Convenção do Condomínio. Atualmente o saldo é de R\$407.207,00. Sendo assim em virtude da necessidade de honrar com as despesas de todos os projetos que o Condomínio necessita realizar para que o seu patrimônio se valorize cada vez mais, sem onerar a cota condominial, a Administração propõe paralisar a cobrança do Fundo de Reserva mantendo o saldo mínimo estabelecido pela Convenção do Condomínio em seu Art. 47, de 40%, o que representa o valor de R\$ 159.586,00, mantendo este saldo aplicado no Banco Santander. A diferença de R\$ 247.621,00 será destinada do FUNDO DE OBRAS. Arrecadar os mesmos 5% mensais sobre a cota condominial com a alteração da nomenclatura para Fundo de Obras. O Síndico informou que a intenção é não mexer no fundo de reserva e criar um fundo de obras, e todos os valores referente a obra serão debitados deste grupo de saldo específico. Com a palavra o Sr. Cláudio (301/2) informou que não concorda com a linha da administração, esclareceu que



todas as obras que forem feitas, o Síndico primeiramente deverá apresentar orçamentos, e os proprietários decidirem as obras que serão realizadas. Após amplos debates, a proposta acima do Síndico, com a apresentação da lista de projetos e respectivos orçamentos em assembleia para avaliação e aprovação dos condôminos, foi aprovada com 31 votos a favor e 2 contra, ficando validada a criação do fundo de obras e a suspensão da cobrança do fundo de reserva. Foi ventilado sobre a possibilidade de retorno das recepcionistas em cada bloco, no entanto, como o item não consta em pauta, o presidente sugeriu deliberar este assunto em uma próxima assembleia. Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente agradeceu a presença de todos os condôminos, encerrando a presente assembleia às 22h30min, mandando-me lavrar a presente ata, que segue assinada por ele e por mim como secretário. Rio de Janeiro, 12 de agosto de 2021.

Nelson Cauás Asfora
Presidente

Vagner Honorato
Secretário