

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA 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 30/11/2021.

Aos trinta dias do mês de novembro 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 Extraordinária, todos devidamente convocados por cartas circulares protocoladas e/ou registradas iniciando a assembleia a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia: **1) Balanço financeiro de 1 ano de administração; 2) Previsão orçamentária aberta aprovada na AGO de 12/08/2021; 3) Relação de novas demandas e 4) Assuntos gerais.** Aberto os trabalhos pelo Sr. Síndico, que mandou convocar a presente assembleia, declarou a mesma instalada, convidando dentre os presentes um condômino para presidir os trabalhos. Apresentou candidatura o Sr. Nélon Cauas Asfora (apto: 704 bl 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, passando deliberar o primeiro item: **1) Balanço financeiro de 1 ano de administração:** Sobre este item, foi explanado pela Sra. Martha (Gerente do Condomínio) que esta Administração desde que foi constituída em 20/10/2020 tem se empenhado em fazer uma gestão com responsabilidade e transparência, sempre trazendo ao Conselho e seus pares ideias de inovação e as necessidades do Condomínio para que, juntos, possam elevar o padrão da edificação. Sendo assim, financeiramente falando, pode-se demonstrar que houve um trabalho consistente de diminuição de gastos, com economia de R\$92.919,59. Em decorrência da minimização de gastos, conseguimos preservar as aplicações de R\$187.976,81, gerando assim um valor econômico de R\$280.896,40, como pode se observar nos demonstrativos discriminados abaixo.

SALDO GERAL	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21
Saldo Atual	288.200,32	357.613,08	201.666,20	318.632,96	260.775,21	344.372,86	388.556,15	330.671,80	413.728,74	441.024,20	428.714,10	379.318,16	310.416,85
Entrada	775.040,27	732.942,25	1.005.669,90	719.018,94	842.093,43	755.776,76	976.692,39	942.272,94	677.493,84	709.451,98	723.016,12	680.566,05	828.853,40
Saida	705.627,51	888.889,13	888.703,14	776.876,69	758.495,78	711.593,47	1.034.576,74	859.216,00	650.198,38	721.762,08	772.412,06	749.467,36	688.737,58
Saldo Final	357.613,08	201.666,20	318.632,96	260.775,21	344.372,86	388.556,15	330.671,80	413.728,74	441.024,20	428.714,10	379.318,16	310.416,85	450.532,67

Ganho no saldo geral = 92.919,59

SANTANDER

F Reserv P	46.517,69	123.159,48	142.087,52	172.840,58	174.751,42	194.208,42	194.405,90	194.645,49	194.950,09	195.293,39	236.027,06	239.515,09	240.074,22
F Reserv CDB	227.733,51	227.968,94	228.228,28	228.739,03	229.074,63	229.062,99	229.434,98	229.882,60	230.457,49	231.097,49	232.779,45	232.658,29	234.922,87
C Cedae	423.168,71	381.048,30	381.952,44	382.507,71	383.113,05	383.723,21	384.886,76	386.226,96	387.435,36	388.778,69	410.925,05	413.223,34	415.405,04
SALDO	697.419,91	732.176,72	752.268,24	784.087,32	786.939,10	806.994,62	808.727,64	810.755,05	812.842,94	815.169,57	879.731,56	885.396,72	890.402,13

Saldos das aplicações = 187.976,81

Total de economia no período = 280.896,40



Continuando, explanou aos presentes alguns projetos que estão em andamento e outros que foram finalizados. 1. Iluminação da quadra e pista de skate; 2. Reforma da quadra; 3. Reforma do mobiliário da piscina; 4. Aquisição de mesinhas de apoio para a piscina; 5. Novo ofurô e novo deck; 6. Cancela da rampa, biométrica blocos e catraca na portaria social; 7. Fachada lateral bloco 1; 8. Bicletário (1ª fase); 9. Reforma dos containers de lixo; 10. Impermeabilização das cisternas e limpeza das caixas d'água; 11. Percussão fachada bl.1; 12. Aquisição de novos ombrelones; 13. Serralheria – postes da quadra e cercado das bombas de calor; 14. Insulfilme em todo o telhado da churrasqueira e troca do vidro quebrado; 15. Tapetes e forros de elevador; caracterizando um gasto total de R\$436.444,56. Neste momento a Sra Martha fez uma breve explicação sobre as ações trabalhistas e inadimplência do Condomínio. Honorários de êxito da ex-funcionária Elaine R\$5.953,95; Adailton ex-funcionário da Aquaplay R\$30.000,00 e honorários de sucumbência ação Adailton R\$8.188,00, totalizando uma despesa de R\$44.141,95. Sobre a inadimplência, houveram 2 recuperações relevantes (ações judiciais): uma dívida de nov/2016 a ago/2021 no valor de R\$ 250.770,21 + honorários de R\$ 39.836,09, com acordo homologado em juízo: sinal de R\$97.663,91 pago em 14/out + 6x R\$ 25.517,72. Outra dívida de janeiro a jun/2019 no valor de R\$ 51.593,14 + honorários de R\$ 5.159,31, com acordo homologado em juízo: sinal de R\$ 25.000,00 pago em 19/out + R\$ 15.000,00 (em 14/01/22) + 10x R\$1.159,34 todo dia 14 a partir de fev/22 = R\$ 56.786,40. Na cobrança mensal extraordinária, o escritório MONIZ ARAGÃO contratado pelo Condomínio, tem feito um bom trabalho na recuperação de atrasos com mais de 90 dias. Posição em 08/nov/2021: Inadimplência acumulada: R\$1.106.337,59, inadimplência no mês: em média 4,03%. Conclui-se que em 1 ano de gestão não teve emissão cota extra para realização de todos os projetos concluídos e em andamento, não teve aumento do rateio da taxa condominial, pode-se perceber um aumento de apenas 0,24% (em média) que cada condômino está pagando por mês no boleto, melhorias significativas (segurança, quadra, mobiliário piscina, aumento das manutenções preventivas), um acúmulo de valor econômico de R\$ 280.896,40 e uma queda e controle de inadimplência. A novidade é que a partir de dez/21 não será mais cobrada a cota do FUNDO INADIMPLÊNCIA (redução de 2 a 3% na boleto). Foi solicitado pelo Sr. Cláudio esclarecimentos sobre os recebimentos das inadimplências, pois no passado os adimplentes custeavam através de rateio extra, então este valor deverá constar em uma conta específica, e não agrupar junto ao caixa geral do Condomínio. Foi esclarecido pelo Sr. Síndico, que todos os recebimentos dos inadimplentes estão sendo direcionados a conta Fundo Inadimplência, e após o recebimento integral, os valores serão distribuídos verba por verba, em suas contas específicas.



Neste momento a Sra. Martha, dando prosseguimento à explanação, iniciou a apresentação dos seguintes laudos: laudo de análise dos quadros elétricos emitido pela empresa ÁLAMO ENGENHARIA e o laudo de autovistoria emitido pelo Engº Civil e de Segurança do Trabalho Alexandre Rapozo. Com o objetivo de conhecer tecnicamente a situação de todos os quadros elétricos do Condomínio, a Administração contratou a empresa a ÁLAMO ENGENHARIA para emissão os laudos a seguir: 1º) Laudo de termografia e 2º) Relatório das instalações elétricas.



1.5 – Temperatura de Trabalho

A temperatura na qual um componente está operando é considerada a partir de dois valores: O Aquecimento do Componente AC e o Máximo Aquecimento Admissível, MAA, Assm, sendo conhecido o aquecimento e o máximo aquecimento de um dado componente, este poderá ser classificado de acordo com a Tabela 1, onde também é recomendado um prazo para intervenção.

Tabela 1 – Classificação de AC versus MAA

Intervalos	Classificação	Intervenção
$AC > 1,2 \times MAA$	CRITICO	Realizar intervenção imediata, de modo urgente, mas não emergente.
$1,2 \times MAA \geq AC \geq 0,9 \times MAA$	IMEDIATA	Realizar a intervenção o mais rápido possível.
$0,9 \times MAA > AC > 0,6 \times MAA$	SEM INTERVENÇÃO	Verificar integridade física do componente.
$0,6 \times MAA \geq AC \geq 0,3 \times MAA$	ACOMPANHAR COM PERIODICIDADE	Realizar a intervenção na próxima manutenção programada.
$AC < 0,3 \times MAA$	NORMAL	Realizar rotina de manutenção.

Obs.:
AC – Aquecimento do Componente
MAA – Máximo Aquecimento Admissível

1.6 – Data de execução dos serviços

- Os serviços foram executados no período de 13/10/2021.

1.7 – Local de execução dos serviços

Condomínio Ed. Itália, Anísio de Sá
Av. das Américas do Funchal, 510 - Barra da Tijaria, Rio de Janeiro - RJ, 22770-00

1.8 – Objetivo dos serviços

- Inspeção Termográfica em painéis elétricos.

1.11. – Conclusões

Os quadros inspecionados apresentaram 17 pontos com não conformidades, conforme Relação de Pontos Inspecionados em anexo.

Ano	Número de pontos	Não conformidades	Percentual	Intervenção programada	Intervenção imediata	Intervenção crítica
2021	100	17	17%	15	02	00

1.12. – Recomendações

Recomendamos a realização de uma nova inspeção termográfica após a correção dos pontos aquecidos, para confirmação da solução dos problemas.



Em seguida, foi apresentado o laudo de termografia, vide imagem a seguir:





INSPEÇÃO TERMOGRÁFICA
RELATÓRIO DE PONTOS INSPECIONADOS

Objeto: CONDOMÍNIO ESTÍLIO ATMOSFERA
Endereço: Av. das Escolas de Pernambuco, 540 - Serra da Tijuca RJ
Data de Inspeção: 13/10/2021.

Item	Local da Inspeção	Quadro / Equipamento	Avaliação ponto	Ação	Foto nº
01	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2714
02	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2715
03	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2716
04	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2717
05	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2718
06	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2719
07	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2720
08	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2721
09	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2722
10	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2723
11	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2724
12	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2725
13	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2726
14	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2727
15	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2728
16	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2729
17	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2730
18	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2731
19	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2732
20	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2733
21	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2734
22	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2735
23	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2736
24	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2737
25	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2738
26	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2739
27	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2740
28	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2741
29	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2742
30	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2743
31	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2744
32	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2745
33	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2746
34	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2747
35	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2748
36	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2749
37	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2750
38	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2751
39	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2752
40	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2753
41	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2754
42	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2755
43	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2756
44	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2757
45	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2758
46	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2759



INSPEÇÃO TERMOGRÁFICA
RELATÓRIO DE PONTOS INSPECIONADOS

Objeto: CONDOMÍNIO ESTÍLIO ATMOSFERA
Endereço: Av. das Escolas de Pernambuco, 540 - Serra da Tijuca RJ
Data de Inspeção: 13/10/2021.

Item	Local da Inspeção	Quadro / Equipamento	Avaliação ponto	Ação	Foto nº
47	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2760
48	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2761
49	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2762
50	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2763
51	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2764
52	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2765
53	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2766
54	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2767
55	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2768
56	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2769
57	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2770
58	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2771
59	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2772
60	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2773
61	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2774
62	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2775
63	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2776
64	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2777
65	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2778
66	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2779
67	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2780
68	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2781
69	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2782
70	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2783
71	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2784
72	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2785
73	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2786
74	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2787
75	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2788
76	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2789
77	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2790
78	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2791
79	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2792
80	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2793
81	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2794
82	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2795
83	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2796
84	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2797
85	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2798
86	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2799
87	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2800
88	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2801
89	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2802
90	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2803
91	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2804
92	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2805
93	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2806
94	BL001 B1	DESM. TUBO	NÃO CONFORMIDADE	INTERVENÇÃO PROGRAMADA	2807

Dos 94 quadros, 18% (17) apresentaram a necessidade de manutenção corretiva, destacando que a prioridade seria a execução imediata de 2.



Ações realizadas: A empresa ÁLAMO foi contratada para realizar a manutenção corretiva dos 17 quadros com emissão de um novo relatório termográfico destes quadros. A correção de 16 quadros foi realizada no dia 26/nov, restando apenas 1 quadro (nº1). A manutenção deste quadro será realizada até dia 10/dez, os moradores do bl.1 serão informados, pois impactará na circulação (elevadores, iluminação dos halls sociais e de serviço, recepção e academia). Neste momento a Sra. Rosângela informou que o Condomínio possui eletricitistas, então gostaria de saber se de fato seria necessário a contratação desta empresa, se sim, entende que os profissionais do Condomínio não estão capacitados o suficiente. Em resposta o engenheiro da empresa Álamo informou que os serviços feito pela empresa são detalhados com o uso de equipamentos específicos, sendo bem difícil de ser executado por funcionários do Condomínio. A Sra. Rosângela perguntou ao engenheiro elétrico, se os



quadros estavam com sistema de manutenção ok, o mesmo informou que, mesmo com a análise feita, não tem como afirmar se a manutenção estava sendo de forma correta ou não, no entanto, alguns quadros não estavam 100%. No que se refere a Autovistoria Predial parte CIVIL (emitido em dezembro de 2020).

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA PREDIAL (LTVP) DO CONDOMÍNIO ATMOSFERA.

EM DEZEMBRO DE 2020.

1 IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SITUADO À AVENIDA DAS ACÁCIAS DA PENINSULA Nº 540 BARRA DA TIJUCA - RIO DE JANEIRO/RJ.

O CITADO CONDOMÍNIO TEM 01 (UM) PAVIMENTO NO SUBSÓLO (COM ESTACIONAMENTO PARA VEÍCULOS E COM INSTALAÇÕES TÉCNICAS PREDIAIS); MAIS 01 (UM) PAVIMENTO NO TÉRREO (COM PARQUEAMENTO PARA VEÍCULOS E TENDO MAIS INSTALAÇÕES TÉCNICAS PREDIAIS); MAIS 04 (QUATRO) EDIFICAÇÕES (BLOCOS) COM 18 (DEZOITO) PAVIMENTOS-TIPO EM CADA BLOCO.

O CONDOMÍNIO EM QUESTÃO TEM ACABAMENTO DE ALTO PADRÃO; E SUA RESPECTIVA IDADE DE CONSTRUÇÃO, DE 12 ANOS (CONSTRUIDO NO ANO DE 2008). O CONDOMÍNIO ESTÁ LOCALIZADO NA ZONA OESTE DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO/RJ.

2 - ABORDAGEM PRELIMINAR:

O OBJETIVO DESTES LAUDOS TÉCNICOS É DE SEREM APRESENTADOS OS ESTADOS DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL COM ÊNFASE PRINCIPAL NAS ESTRUTURAS AVISANTES DO CONDOMÍNIO, SENDO QUE TODA VERIFICAÇÃO FOI FEITA "IN LOCO".

FORAM OBSERVADAS MINUCIOSAMENTE TODAS AS CITADAS ESTRUTURAS APARENTES, SENDO O CONTEÚDO DESTES LAUDOS TÉCNICOS ENDADEADO NAS NORMAS TÉCNICAS VIGENTES, COM DESTAQUE ÀS NORMAS DA ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS) E DO IBRAF (INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA).

AS INSPEÇÕES REALIZADAS FORAM FEITAS CONFORME A SEGUIR APRESENTADA:

INSPEÇÃO DE NÍVEL 02: INSPEÇÃO REALIZADA EM EDIFICAÇÕES COM MÉDIA COMPLEXIDADE TÉCNICA, DE MANUTENÇÃO E DE OPERAÇÃO DE SEUS ELEMENTOS E SISTEMAS CONSTRUTIVOS; DE PADRÕES CONSTRUTIVOS MÉDIOS E COM SISTEMAS CONVENCIONAIS.

NORMALMENTE EMPREGADA EM EDIFICAÇÕES COM VÁRIOS PAVIMENTOS, COM OU SEM PLANO DE MANUTENÇÃO, MAS COM EMPRESAS TERCEIRIZADAS CONTRATADAS PARA EXECUÇÃO DE ATIVIDADES ESPECÍFICAS COMO: MANUTENÇÃO DE BOMBAS, PORTÕES, RESERVATÓRIOS DE ÁGUA, DENTRE OUTROS.

NA INSPEÇÃO DO CONDOMÍNIO FORAM ENCONTRADAS NÃO CONFORMIDADES QUE FORAM CLASSIFICADAS EM ANOMALIA OU FALHA. ESTAS NÃO CONFORMIDADES PODERÃO IMPACTAR NA VIDA ÚTIL / UTILIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO.

ESTAS NÃO CONFORMIDADES TAMBÉM FORAM DIAGNOSTICADAS CONFORME O GRAU DE RISCO. ESTE GRAU DE RISCO PODE SER CLASSIFICADO COMO CRÍTICO, MÉDIO E MÍNIMO.

GRAU DE RISCO CRÍTICO: RISCO DE PROVOCAR DANOS CONTRA A SAÚDE E SEGURANÇA DAS PESSOAS E DO MEIO AMBIENTE; PERDA EXCESSIVA DE DESEMPENHO E FUNCIONALIDADE CAUSANDO POSSÍVEIS PARALISAÇÕES; AUMENTO EXCESSIVO DE CUSTO DE MANUTENÇÃO E RECURSAÇÃO; COMPROMETIMENTO SENSÍVEL DE VIDA ÚTIL.

GRAU DE RISCO MÉDIO: RISCO DE PROVOCAR A PERDA PARCIAL DE DESEMPENHO E FUNCIONALIDADE DA EDIFICAÇÃO SEM PREJUÍZO À OPERAÇÃO DIRETA DE SISTEMAS; E DETERIORAÇÃO PRECOÇA.

GRAU DE RISCO MÍNIMO: RISCO DE CAUSAR PEQUENOS PREJUÍZOS À ESTÉTICA OU ATIVIDADE PROGRAMÁVEL E PLANJADA, SEM INCIDÊNCIA OU SEM A PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA DOS RISCOS CRÍTICOS E REGULARES; ALEM DE BAIXO OU NENHUM COMPROMETIMENTO DO VALOR IMOBILIÁRIO.

VALE RESSALTAR QUE O REGISTRO DA ART NO CREA/RJ ESTÁ SOB O Nº 2070700073885.

**LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA PREDIAL (LTVP), DE ENGENHARIA,
DO CONDOMÍNIO ATMOSFERA, SITO À AVENIDA DAS ACÁCIAS DA
PENINSULA Nº 540 BARRA DA TIJUCA - RIO DE JANEIRO, RJ.**

CONTRATO SOB O Nº 41/2020

ALEXANDRE RAPOSO NOGUEIRA, Engenheiro Civil / Engenheiro de Segurança do Trabalho, com escritório sito à Avenida Presidente Vargas nº 590 grupo 2213 Centro - Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20.071-902, inscrito no CREA/RJ sob o nº 2008138750, doravante denominado CONTRATADO (AUTOR DO LAUDO EXPEDITO).

Conclusão:

OS RELATÓRIOS FOTOGRÁFICOS FORAM PRODUZIDOS NO LOCAL ENTRE JUNHO/2020 E NOVEMBRO/2020.

3 - RESUMO DA AUTOVISTORIA PREDIAL NAS ÁREAS COMUNS:

DECLARO QUE APROVO DE FORMA EXPEDITA O CONDOMÍNIO, CONFORME IDENTIFICADO.

PELO LTVP 2020 ATESTO A ESTABILIDADE E, COM ALGUMAS RESSALVAS A MANUTENÇÃO PREDIAL E A SEGURANÇA DE ALGUMAS INSTALAÇÕES TÉCNICAS PREDIAIS.

CONSERVAÇÃO TAMBÉM TEM ALGUMAS RESSALVAS.

DECLARO TER ENCONTRADO COM RELEVÂNCIA IMPORTANTE, LOCAIS (TRECHOS) NESTE CONDOMÍNIO QUE DEMANDAM ESPECIAL ATENÇÃO.

5

SEM IMPEDIR O USO DO CONDOMÍNIO, PONDEREI PRAZOS PARA EXECUÇÃO DE REPAROS E OBRAS, ASSIM COMO OUTROS SERVIÇOS DE ADEQUAÇÃO.

EXISTEM ELEMENTOS ESTRUTURAIS APARENTES SEQUELADOS, ASSIM COMO EXISTEM ELEMENTOS DE VEDAÇÃO (ALVENARIA) COM ALGUMAS SEQUELAS.

COMO OS CITADOS ELEMENTOS ESTRUTURAIS APARENTES APRESENTAM SINTOMATOLOGIAS DE ANOMALIAS INSTALADAS, SE DECLARAM SINTOMÁTICOS.

NÃO EXISTEM RISCOS ESTRUTURAIS IMINENTES, APESAR DE QUE NOS TRECHOS SINTOMÁTICOS PODERÃO INCORRER NA DIMINUIÇÃO DO DESEMPENHO OU CAPACIDADE PORTANTE DE ALGUNS ELEMENTOS ESTRUTURAIS APARENTES VISTORIADOS.

DECLARA-SE PROXIMIDADE DO CONDOMÍNIO AO MAR; ALÉM DE TER ALGUNS RISCOS ENDÓGENOS, EXÓGENOS E RELATADOS.

Existem 3 graus de criticidade, imediato, médio e baixo. Os assuntos urgentes precisam ser feitos até dezembro 2022, os não tão urgentes, o prazo vai até novembro de 2024. Todos esses tópicos estão disponíveis na administração, caso algum proprietário queira ter acesso. Com a palavra o Sr. Renato 304/3 informou que um ponto que vem incomodando muito é quanto ao revestimento externo do Condomínio, então existem pontos da fachada que estão gerando infiltração nos apartamentos. Ato contínuo, passou a deliberar o segundo item: **2) Previsão orçamentária aberta aprovada na AGO de 12/08/2021:** Sobre este item, foi explanado pela Sra. Martha que, de acordo com a decisão da última AGE, os condôminos solicitaram que a previsão orçamentária fosse apresentada de forma analítica, sendo assim iniciou a explanação demonstrados as transferências solicitadas na AGO de 12/08/2021, a retificação da ata da AGE de 12/08/21 e a apresentação da previsão orçamentária aberta conforme solicitado. Segue reembolso dos valores usados com o Fundo de Reserva Cedae:

F.CEDAE = 24.741,99
R.RESERVA = 39.863,43
Total = 64.605,42

Depósito Conta Corrente

17/08/2021	Ref: transferência do fdo de reserva conforme ago 12/08.21	08/2021	59.998,73 D
17/08/2021	Ref: transferência do fdo cta cedae conforme ago 12/08.21	08/2021	20.135,29 D

Acerto Contabil

17/08/2021		08/2021	4.606,70 D
			4.606,70 D

= 64.605,42



Foi solicitada a retificação da redação do texto referente ao item 2 da ata que ocorreu em agosto de 2021, previsão orçamentária para o período de abr/21 a mar/22: 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 que o orçamento apresentado acima seja considerado, no entanto, sugere que o assunto seja revisto e pautado 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 exaustivo debate, foi posto em votação, sendo aprovado por unanimidade a proposta da administração, fazendo a manutenção do 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. **RETIFICAÇÃO:** 1ª) retirar a frase em destaque. 2ª) Passa-se a ler a nova redação: Ficou definido que a Administração deve apresentar a previsão orçamentária aberta ao Conselho Consultivo e posteriormente à Assembleia no prazo de 60 dias. Partindo da premissa de não aumentar a cota condominial e considerando uma análise do orçamento mensal a base zero, segue abaixo a Previsão Orçamentária aberta aprovada para o exercício de 2021/2022:



PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA - Abril/2021 a Março/2022		ORÇAMENTO
2.01.000 - PESSOAL	EMPRESA	126.815,59
2.01.001 - Ordenado	Salário e quinzena (24 func)	57.500,59
2.01.002 - INSS		22.600,00
2.01.003 - FGTS		5.500,00
2.01.004 - PIS		750,00
2.01.018 - (E) RAIS		100,00
2.01.033 - Assistência Médica	SulAmérica	17.500,00
2.01.044 - Tarifa Pagamento Salário - Banco		200,00
2.01.057 - E.P.I - Equipamento de Proteção Individual		200,00
2.01.061 - Exame Médico / Medicina do Trabalho	MD Labore	190,00
2.01.085 - Rescisão Contrato de Trabalho		700,00
2.01.092 - Seguro de Vida Empregado	Tóquio Marine / Sompo	700,00
2.01.100 - Uniforme		1.000,00
2.01.101 - Vale Alimentação	Sodexo / Ticket	11.375,00
2.01.103 - Vale Transporte		6.400,00
2.01.116 - Plano Odontológico	SulAmérica	1.500,00
2.01.122 - Gestão Ticket Alimentação/Refeição		600,00
2.02.000 - CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇOS	EMPRESA	1.480,00
2.02.002 - Telefone	Vivo	0,00
2.02.004 - Internet	Site e Google / Hostplan	750,00
2.02.007 - Telefone/Internet/TV (tel fixo)		700,00
2.02.007 - Telefone/Internet (celulares)	Vivo	30,00
2.03.000 - MANUTENÇÃO	EMPRESA	41.332,00
2.03.003 - Interfones / Portão / Portas Aut / Antena / Sinaleira	ABC Telecom	1.800,00
2.03.009 - Manutenção do sistema de incêndio (ext./mang/spda)		810,00
2.03.035 - Manutenção de Ar Condicionado	Clima Frio	1.980,00
2.03.037 - Manutenção de Bombas	Hidroluz e Quente & Frio	4.205,00
2.03.042 - Manutenção Controle de Acesso	SigSchindler	4.636,00
2.03.052 - Manutenção de Elevador	Atlas Schindler	13.106,00
2.03.061 - Manutenção de Gerador	Stemac	1.100,00
2.03.071 - Manutenção de Jardim	Lírio Plantas	1.700,00
2.03.072 - Manutenção de Piscina	Team Health (TH)	11.695,00
2.03.094 - Manutenção Equipamentos de Ginástica	Rio Técnica	300,00
2.03.000 - REPAROS		4.100,00
Reparo Ombrelone		500,00
2.03.001 - Reparo de Elevador	Atlas	2.000,00
2.03.120 - Reparos Diversos (ar cond)		700,00
2.03.130 - Reparo de Bomba	Hidroluz	900,00

2.03.000 – SERVIÇOS (Pessoas Jurídicas)		170.344,50
2.03.012 - Manutenção de Blindex		2.000,00
2.03.006 - Serviço de Segurança	Transegur	22.418,00
2.03.017 - Desentupimento		400,00
2.03.024 - Serviços Prestados		3.000,00
2.03.031 - Análise Química da Água		400,00
2.03.043 - Limpeza de Cisterna e cxs d'água		200,00
2.03.048 - Dedetização/Imunização	Ecolab	1.190,00
2.03.059 - Serviço de Conservação/Limpeza	Jani King	65.422,00
2.03.095 - Carro Pipa d'água		500,00
2.03.097 - Assessoria/Consultoria PJ	Engº Alexandre Rapozo / Arq. Amanda / Álamo laudes / outros	5.420,00
2.03.104 - Retirada de Entulho		300,00
2.03.116 - Serviço de Portaria	Transegur	64.021,00
2.03.125 - Limp. Caixa de Gordura/Esgoto		200,00
2.03.127 - Serviço Portaria/Zeladoria/ASG (jardinagem extra)		300,00
2.03.131 - Serviço de Marcenaria	mobiliário do espaço leitura, espaços	500,00
2.03.133 - Serviço de Serralheiro	inox, ferro, etc	500,00
2.03.135 - Serviço de Informática	SPEDATA	2.543,50
2.03.136 - Serviço de Auditoria	INDEP	1.030,00
2.03.000 – MATERIAIS		15.750,00
2.03.011 - Material Papelaria/Escritório		500,00
2.03.014 - Material Elétrico		3.000,00
2.03.017 - Desentupimento		300,00
2.03.033 - Manutenção Relógio de Ponto	EZ POINT	100,00
2.03.034 - Aquisição	mat. CFTV e alarme	1.000,00
2.03.074 - Materiais Diversos		1.500,00
2.03.079 - Material de Informática		1.500,00
2.03.082 - Material Hidráulico		1.000,00
2.03.083 - Material de Higiene	álcool e dispensers	500,00
2.03.084 - Material de Jardim		1.000,00
2.03.085 - Material de Limpeza / aromatizante		500,00
2.03.086 - Material de Manutenção		1.000,00
2.03.087 - Material de Obra / Construção		2.000,00
2.03.088 - Material de Pintura		1.000,00
2.03.089 - Material para Piscina		400,00
2.03.113 - Material Esportivo		450,00
2.03.000 – ADMINISTRATIVO OPERACIONAL		15.100,00
2.03.067 - Locação Impressora	All Tech	600,00
2.03.067 - Locação (4 assembl. por ano)	V Guedes e X Vote (voto) Assembleia	500,00
2.03.078 - Assessoria Esportiva	RCM	14.000,00

2.04.000 – ADMINISTRAÇÃO		12.205,20
2.04.001 - Taxa de Administração	ESTASA	4.125,00
2.04.002 - Tarifa Emissão TED		1.000,00
2.04.004 - Cópias/Impressão		100,00
2.04.005 - Transporte / Frete		328,20
2.04.019 - Certificação Digital		50,00
2.04.024 - Cartório		50,00
2.04.033 - Correios		200,00
2.04.052 - Despesas Diversas		2.955,00
2.04.057 - (E) DIRF		200,00
2.04.079 - Informação Cadastral	SERASA	905,00
2.04.089 - Locação Radios	Tomalla	792,00
2.04.096 - Medicamentos/ Farmácia		
2.04.149 - Cartão de Crédito Condomínio (caixa pequeno)		1.500,00
2.05.000 – JURÍDICO		6.767,30
2.05.001 - Custas Judiciais		133,30
2.01.024 - Acordo Trabalhista		3.334,00
2.05.009 - Honorários	Ação ex-func. Aquaplay e Moniz Aragão (5% de recup inadimpl)	1.800,00
2.05.012 - Assessoria Jurídica	Moniz Aragão	1.500,00
2.09.000 - MÓVEIS/EQUIPAMENTOS		4.500,00
2.09.001 - Aquisição de Mobiliário e Brinquedos	Cadeiras, brinquedos, etc	1.000,00
2.09.002 - Aquisição de Bens	Telefones, interfones, ar cond, bombas, estante de aço	1.000,00
2.09.003 - Aquisição de Ferramentas	de uso da manut.	500,00
2.09.004 - Aquisição de Eletrodomésticos	Microondas, geladeira, forno, etc	1.000,00
2.09.005 - Aquisição de Equipamentos	catraca, cancela, biometria	1.000,00
2.10.000 - RECOLHIMENTO DE IMPOSTOS		370,00
2.10.006 - ISS Recolhido		370,00
2.13.000 - SERVIÇO PRESTADO PESSOA FÍSICA (controle dos impostos 11% e 20% patronal)		200,00
2.13.004 - Assistência Assembleia (4 por ano)		200,00
TOTAL		398.964,59


Após um amplo trabalho de redução dos custos de contratos e folha de pagamento de pessoal, redução de despesas e entendendo o que o empreendimento necessitava para o exercício, a Administração conseguiu manter o mesmo valor de orçamento sem repassar ao condômino um aumento da cota condominial. Lembrando que este orçamento está em vigor desde ago/2019 (aprovado na AGO de 15/07/2019). Ato, contínuo, passou a deliberar o terceiro item: **3) Relação de novas demandas:** Levando em consideração os 13 anos da edificação, a localização próxima do mar

e lagoa, o tempo de vida útil de equipamentos e espaços e a atualização de decoração, a Administração realizou um levantamento minucioso das instalações do empreendimento elencando as demandas correlacionando o custo estimado para sua execução iniciando por uma proposta da Administração. Para a execução desta proposta a Administração possui respaldo financeiro sem solicitar emissão de cota extra. Pacote proposto pela Administração = R\$ 1.102.000,00, sendo: 1. Regularização de todos os quadros elétricos; 2. Laudo de autovistoria (ações imediatas: instalação de fita antiderrapante nas escadas de emergência, manutenção das portas corta fogo e guarda corpo das escadas marinho dos telhados dos blocos); 3. Calha de escoamento de água; 4. Reforma do salão infantil; 5. Reforma da brinquedoteca; 6. Reforma do salão de jogos / home theater / cyber; 7. Reforma do salão gourmet; 8. Reforma da administração; 9. Reforma dos Business; 10. Escada ideal para idoso para piscina adulta; 11. Reforma do barco de madeira; 12. Reforma e/ou aquisição de equipamentos para a academia; 13. Ar-condicionado; 14. Nobreak para o DG de 6KVA. A Administração também elencou outras demandas, são elas: 15. 2ª fase do bicicletário; 16. Modernização dos elevadores sociais; 17. Troca dos equipamentos da academia com exceção das esteiras; 18. Ampliação do sistema de semáforo; 19. Refazer os vasos de plantas artificiais (grandes); 20. Dobradiças com mola para as portas de conexão dos halls sociais; 21. Escoamento de água e nivelamento de piso próximo à casa de bombas de piscina e aquecimento; 22. Energia solar / Usina Fotovoltaica; 23. Computadores novos; 24. Guarita (entrada de veículos de visitantes e prestadores de serviço); 25. Reforma do gradil; 26. Reforma dos pergolados; 27. Piso em granito dos elevadores de serviço; 28. Cabine acústica para bomba de incêndio; 29. Pranchário; 30. Mini Market; 31. Posto de abastecimento de carros elétricos; 32. Fachada geral com contratação do Engº responsável e laudo de percussão. Após apresentação dos itens, e amplo debate, os condôminos aprovaram por maioria dos votos que os itens abaixo serão feitos de forma imediata utilizando o fundo de reserva: 1º) Regularização de todos os quadros elétricos, 2º) laudo da autovistoria (ações determinadas como imediatas), 3º) Nobreak para o DG de 6KVA, e 4º) Projeto da calha de escoamento de água, recomenda-se a realização nos meses sem chuva (de maio a agosto). Com a palavra o Sr. Cláudio informou que a execução destes itens independe de aprovação de assembleia, pois são assuntos emergenciais. Com a palavra a Sra. Rosângela informou que ao seu ponto de vista os projetos feitos com a arquiteta Amanda, foram feitos de forma equivocada. Continuando informou que o Condomínio deveria recolher ao menos três orçamentos com arquitetos diferentes, após isso aprovar o profissional em assembleia, e na sequência iniciar os projetos de reforma das áreas. A Administração informou que isto foi feito em conjunto com o Conselho Consultivo

e não cabe mais outra contratação. Com a palavra o Sr. Cláudio informou que os assuntos para aprovação dos itens não constam em pauta, então nada poderá ser feito. A sua sugestão, é que seja apresentado aos presentes as prioridades, e a assembleia decidir quais os itens serão feitos por ordem de prioridade, daí sim, criar uma comissão de obra, e junto com a administração solicitar orçamentos, e após todo o processo, convocar uma Assembleia para a aprovação e escolha dos orçamentos. O Sr Cláudio solicitou esclarecimento quanto ao saldo do fundo Cedae, se o valor foi feito os acertos do grupo de forma correta. Após diversos comentários, os condôminos presentes decidiram que os itens abaixo serão tratados como prioridade na elaboração de orçamentos para aprovação em assembleia futura. 1. Reforma da Brinquedoteca; 2. Escada ideal para idoso para a piscina adulta; 3. Reforma e/ou aquisição de equipamentos para a academia; 4. Reforma barco de madeira; 5. Ar-condicionado; 6. 2º fase bicicletário; 7. Modernização dos elevadores; 8. Instalação de dobradiça; 9. Guarita (entrada de veículo); 10. Reforma do gradil; 11. Mini mercado e 12. Reformada da fachada. Antes de finalizar a reunião o Sr. Leão perguntou novamente aos presentes se de fato as reformas do salão infantil, salão de jogos / home theater / cyber e do salão gourmet, não seria feita de imediato. Todos os presentes votaram a favor de não elencar os três itens na lista de prioridades. Com a palavra a Sra. Rosângela fez uma explanação sobre os projetos que foram contratados e apresentados pela administração, sugerindo criar uma comissão para revisitar os projetos, dar continuidade e após a finalização deixá-los arquivado para quando o Condomínio for fazer a reforma, já terá o projeto, o que todos foram de acordo. Ato contínuo, passou a deliberar o quarto item. **4) Assuntos gerais:** Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente agradeceu a presença de todos os condôminos, encerrando a presente assembleia às 22h00min, mandando-me lavrar a presente ata, que segue assinada por ele e por mim como secretário. Rio de Janeiro, 12 de agosto de 2021.



Vagner Honorato
Secretário



Néelson Cauas Astora
Presidente