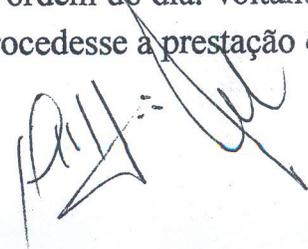


Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO
ATMOSFERA, CNPJ Nº.10.156.074/0001-75,
REALIZADA EM 13 DE JUNHO DE 2018, NA
FORMA ABAIXO:**

Aos treze dias do mês de junho do ano de dois mil e dezoito, às 20:30hs., em segunda e última convocação, por não ter havido quorum legal para sua instalação em primeira convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária os senhores coproprietários do Condomínio do **Edifício ATMOSFERA**, situado a Av. das Acácias, nº 540 – Península – Barra da Tijuca, convocados que foram através de edital enviado a todos pelo correio e ou protocolado, cujas assinaturas de presença constam deste livro de atas para validamente tratarem da seguinte Ordem do Dia: **a) APROVAÇÃO DAS CONTAS DO PERÍODO ENTRE ABRIL DE 2017 A MARÇO DE 2018; b) ORÇAMENTO PARA O EXERCÍCIO DE ABRIL DE 2018 ATÉ MARÇO DE 2019; c) ELEIÇÃO DE SÍNDICO(A), SUBSÍNDICO(A) E CONSELHEIROS PARA O BIÊNIO 2018/2020; d) ELEIÇÃO DE REPRESENTANTE JUNTO A ASSAPE PARA O BIÊNIO 2018/2020; e) ASSUNTOS GERAIS.** Abertos os trabalhos, por deliberação da Assembleia, assumiu a Presidência da mesa o Sr. Marcelo dos Santos de Oliveira, apto. 703, bloco 01. Empossado, o sr. Presidente convidou a mim, Jorge Ronaldo, representante da AD'RIO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA., para secretariá-lo. Constituída a mesa, procedida a leitura dos termos do edital de convocação, o Sr. Presidente iniciou a assembleia com a presença dos proprietários/procuradores das seguintes unidades: 203/3 1401/4 703/1 201/4 1402/3 101/4 804/3 402/1 302/1 1004/1 603/1 901/2 901/4 402/2 1504/3 704/1 904/1 604/4 703/3 303/3 304/4 1304/4 e 1403/3. Neste momento o proprietário das unidades 302/1 e 402/1 declarou de viva voz que está deixando o seu direito de voto com o proprietário do apartamento 203/3. Antes de dar início aos trabalhos, o sr. Síndico solicitou a palavra e sugeriu a inversão da ordem do dia, passando o Item B para o Item C e vice-versa, uma vez que essa é uma assembleia geral ordinária onde será eleito o Síndico para gerir a administração do condomínio pelos próximos dois anos, daí como não sabemos se existirá mais de uma chapa se faz importante a eleição de Síndico antes da discussão da previsão orçamentária, dando assim condições para que um novo Síndico faça a sua previsão orçamentária, para apreciação de nova assembleia. Colocado em votação foi aprovada a inversão da ordem do dia. Voltando a palavra ao presidente da mesa, este solicitou ao Síndico para que procedesse a prestação de



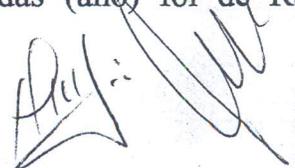
Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

contas do período de abril de 2017 até março de 2018, **item A.** O sr. Síndico solicitou que a Gerente Martha Ribeiro Serrano fizesse a apresentação dos relatórios de prestação de contas, através de slides, tendo a mesma agradecido a oportunidade, momento em que ressaltou que esta gestão trabalhou sempre em parceria entre o Síndico, Subsíndico, Conselheiros, alguns moradores, Gerência e toda equipe de colaboradores próprios e terceirizados do Atmosfera. Disse que a prestação de contas será desmembrada da seguinte forma: Benfeitorias realizadas; Avaliação financeira e Parecer da auditoria contábil e dos Conselheiros Fiscal e Consultivo. Registrou que a atual Gestão realizou cerca de 40 obras e benfeitorias, destacando as principais: Casa de Bombas da Piscina; Academia; SPA; Quadra Poliesportiva; Parquinho; LED das piscinas e jardim; Espaço Leitura; Bar da Piscina; Churrasqueira; Piso Intertravado; Tubulação de Incêndio; Arquivo Morto; Travas de Carrinho de Compras; Chafariz (entrada principal); Rampa de Garagem; Up grade em TI e CFTV. Na **Casa de Bombas da Piscina**, foram realizadas Instalação de sistema antiprendimento automático; Reativação da borda infinita; Revisão do projeto hidráulico e de bombas; Revisão do sistema de aquecimento; Troca de todo gradil e Instalação de câmeras de CFTV. **Academia** - foi feita Ampliação para criação de uma sala específica para atividades de solo; Reforma do espaço; Instalação de mais uma TV e Renovação de acessórios. **SPA**, foi feita Transferência do ofurô; Reativação do Hamman e Reforma da sauna úmida. **Quadra Poliesportiva** - Tratamento do muro (cobogó); Tratamento e pintura do piso; Aquisição de novas traves e redes de futebol e tabelas de basquete; Alinhamento do gradil e Troca dos refletores de iluminação. **Parquinho** - foi feita a troca da grama sintética; Pintura do piso; Aquisição de novos brinquedos; Reforma dos brinquedos em madeira e Placas indicativas de faixa etária de uso. **Iluminação em LED** nas Piscinas e Jardim; Foi adquirido um novo mobiliário para o **Espaço Leitura**; **Bar da Piscina** - Aquisição de um novo balcão frigorífico e armários; Troca do vidro no teto do pergolado; Reforma do pergolado; Troca do concessionário. A previsão de início da operação é dia 29/junho, sexta-feira. Horário de Funcionamento - De abril a novembro: De quarta a domingo das 10 às 17h. De dezembro a março: De quarta a domingo das 10 às 21h. *Os horários serão os mesmos em feriados e feriados prolongados.* **Churrasqueira** - Troca de um dos pilares que sofreu ação de cupim; Identificação e resolução da infiltração permanente em um dos banheiros. Instalação de Piso Intertravado na entrada e saída de veículos (portaria principal); **Tubulação de Incêndio** - Troca de tubulação de 2 trechos (blocos 3 e 4) que estavam com vazamento; Reformulação do **arquivo morto**;



Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

Instalação de novo mecanismo do **carrinho de compras**; **Chafariz** (entrada principal), ainda não finalizado os serviços de reparo no vazamento na parte interna da tubulação do esguicho do chafariz; Redimensionamento da bomba do esguicho e Troca das lâmpadas de LED. **Rampa de Garagem** - Rebaixô da calha de escoamento de água; Troca das grelhas e cantoneiras; Recomposição do ladrilho hidráulico e Aquisição de tampões grelhados para melhorar o escoamento da água de chuva. **Up grade em TI** - Aquisição de sistema de firewall (*é um dispositivo de segurança da rede que monitora o tráfego de rede de entrada e saída e decide permitir ou bloquear tráfegos específicos de acordo com um conjunto definido de regras de segurança*); Troca de todos os computadores das Recepções; Locação de servidores para sistemas de segurança e Contratação do sistema Google. **CFTV** – Foram instaladas novas 44 câmeras Full HD na garagem; Instalação de câmeras no hall dos escaninhos de cada bloco; Reposicionamentos de câmeras nas Portarias (P1 e P2); Instalação de câmeras Full HD com infravermelho nos fundos de cada Recepção (área externa). Continuando, a sra. Martha relacionou as demais ações tomadas nesta gestão, a saber: Instituição de ata das reuniões do conselho consultivo/fiscal. Pintura de todas as vagas na área externa. Renovação de pintura das vagas de carga e descarga no SS. Renovação de pintura dos halls dos elevadores no SS. Instalação de pingadeira no muro da quadra. Pintura do teto das varandas dos blocos 3 e 4 (em andamento). Troca de 200 parafusos inox de todos os postes. Troca de piso do banheiro da Administração e Vestiário masculino. Troca de todas as ferragens e de 2 vidros da Portaria. Desentupimento de ralos e tubulação de águas pluviais. Renovação do paisagismo. Controle de acesso ao espaço piscina (cartão de proximidade e biometria). Reparos na calha de águas pluviais do SS. Confeção de um armário baú para realizar a guarda de materiais da piscina. Compra de armário vitrine para o cilindro de oxigênio e materiais de primeiros socorros. Troca de todos os tapetes de entrada das Recepções e dos elevadores de serviço. Troca do aparelho compressor de ar e instalação de um calibrador. A seguir a sra. Martha apresentou a situação financeira do condomínio a saber: No último ano não foi aplicado aumento de 7,58% na taxa de condomínio aprovado na Assembleia de 2017. Foi realizado um desconto de 5% na cota condominial, totalizando, assim 12,58% de redução do valor da cota de condomínio. Foi paralisada a cobrança da taxa de Fundo de Reserva a partir do mês de abril/2018, devido ao saldo em caixa. Gestão financeira de todas as aquisições e contratações. Registrou, ainda, que a despesa Orçada (ano) foi de R\$ 4.301.508,00, enquanto que as Despesas Realizadas (ano) foi de R\$



6RTD-RJ 11.07.2018
PROT. 1365135



CONDOMÍNIO
LOCAÇÃO
COMPRA E VENDA
CRECI: J.4125

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

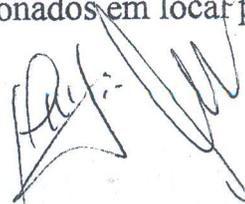
4.670.633,00, ou seja, 8,5% acima do orçado. O condomínio possui hoje investido no SANTANDER, os seguintes saldos: FUNDO DE RESERVA, R\$ 324.974,11; CEDAE (referente ação), R\$ 629.050,02. Ainda, com a palavra, a sra. Martha apresentou o total de despesas pagas com uso do fundo de reserva, devidamente aprovadas pelo conselho consultivo, a saber: Vazamento na tubulação de incêndio dos blocos 03 e 04, R\$ 17.640,00; Parque Aquático, R\$ 85.320,00; Academia, R\$ 7.490,00; Mobiliário para o Espaço Leitura, R\$ 14.000,00; Reparo na fachada, R\$ 9.806,33; Churrasqueira, R\$ 30.230,00; Reparo no poste da quadra, R\$ 800,00; Vidro da portaria, R\$ 3.000,00; Novo brinquedo para o parquinho, R\$ 6.750,00; Ampliação do sistema de CFTV (garagem, portaria e hall dos escaninhos, R\$ 65.046,40, totalizando R\$ 240,082,73. Concluindo a sua apresentação, todas feitas através de slides, a sra. Martha leu aos presentes o parecer da empresa de auditoria INDEP Auditores Independentes, cuja recomendação foi de aprovação das contas referente ao período de abril de 2017 até março de 2018, da mesma forma, apresentou o parecer do Conselho Fiscal, que também de aprovou as contas. Os relatórios, da INDEP e do Conselho Fiscal, ficarão arquivados junto as pastas de prestação de contas. Solicitou a palavra o sr. Fernando Ilá para registrar que todas as obras realizadas no condomínio tiveram o conhecimento e aprovação do Conselho Consultivo/Fiscal, daí a necessidade da prestação de contas, para aprovação da assembleia. Antes de colocar em votação, o sr. Presidente da mesa sugeriu que na próxima assembleia de prestação de contas fosse apresentado o demonstrativo entre o orçado e o realizado, tendo o sr. Fernando dito que esse relatório existe, apenas não foi disponibilizado na apresentação. Sugeriu, ainda, que fosse apresentado também um relatório demonstrando o total acumulado dos inadimplentes. Após vários esclarecimentos feitos pelo síndico a respeito das contas, o sr. Presidente colocou em votação o **item A** da ordem do dia, sendo aprovada por unanimidade dos presentes as contas do Síndico e da Administradora, referente ao período de abril de 2017 até março de 2018, bem como foram ratificadas as movimentações na conta fundo de reserva ocorridas nesse mesmo período. Tendo em vista a inversão da ordem do dia, o sr. Presidente colocou em votação o **item C**. Inicialmente o sr. Fernando Ilá agradeceu a todos os condôminos que de uma forma ou outra o ajudaram na gestão do condomínio, fazendo um agradecimento especial aos membros do Conselho Consultivo e Fiscal, bem como aos colaboradores do condomínio, que tanto somaram para que essa administração fosse a melhor possível. O sr. Fernando informou aos presentes que não será candidato a reeleição, no entanto, disse que poderá continuar a ajudar

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

a administração em outra função, daí disse que ficou acertado em reunião de conselho consultivo a apresentação da seguinte chapa: Síndico: sr. José Roberto Fraga Pimentel, apto. 1402, bloco 03; e Subsíndico: Joaquim Fernando da Silva Ilá, apto. 804, bloco 03. Voltando a palavra ao Presidente da mesa, este indagou dos presentes se existia algum outro candidato ao cargo de síndico e subsíndico para apresentação de uma nova chapa. Como ninguém se apresentou o sr. Presidente colocou então em votação a chapa única, a saber: Síndico – José Roberto Fraga Pimentel, apto. 1402, bloco 03 e subsíndico – Joaquim Fernando da Silva Ilá, apto. 804, bloco 03. Apurado os votos, o sr. Presidente declarou eleito Síndico do condomínio do Edifício ATMOSFERA o sr. José Roberto Fraga Pimentel, apto. 1402, bloco 03, CPF 315.078.597-91, por maioria dos presentes, com abstenção da unidade 901/4. Pela mesma votação, foi eleito como subsíndico o sr. Joaquim Fernando da Silva Ilá, apto. 804, bloco 03. O Síndico e Subsíndico assumirão os seus respectivos cargos a partir de 14 de junho de 2018 até 31/03/2020. O síndico eleito abriu mão do pró-labore. Para membros do Conselho Consultivo foram eleitos os condôminos: Eliziane Rosa Gonzalez, apto. 1304/4; Francisco de Assis P. Guimarães, apto. 203/3; Nelson Cauas Asfora, apto. 704/2 e Moyses Duarte Malheiros Muniz, apto. 901/4. Para membros do Conselho Fiscal, foram eleitos os condôminos: Rosangela Ribeiro Pecly, apto. 604/4; Marcelo dos Santos de Oliveira, apto. 703/1 e Fernando Antônio Simões Carneiro, apto. 101/4. Todos foram eleitos e assumirão os seus respectivos cargos a partir de 14 de junho de 2018 até 31 de março de 2020. Passou-se ao **item D**. Por unanimidade dos presentes foi eleito como representante do condomínio Atmosfera, junto a ASSAPE, o sr. Nelson Cauas Asfora, apto. 704/2, para o período de 14 de junho de 2018 até 31 de março de 2020. Passou-se ao **item B** da ordem do dia. Pelo representante da administradora foi apresentada a previsão orçamentária para o período de julho de 2018 até março de 2019, a saber: Pessoal, R\$ 102.591,06; Encargos Sociais, R\$ 32.741,26; 13º Salário e Férias, rateio mensalmente; Concessionárias, R\$ 1.410,00; contas de água e esgoto e luz e força, rateio mensal entre as unidades; Administrativas, R\$ 5.992,22; Conservação e Manutenção, R\$ 69.552,68; Banco, R\$ 1.390,00; Materiais, R\$ 14.920,00; Serviços Terceirizados, R\$ 168.864,64; Diversos, R\$ 12.113,36, totalizando R\$ 409.575,23, índice de aumento de 14,26%. O representante da Administradora registrou que o índice de ajuste de 14,26% se deu em função do ajuste aprovado no ano passado de 7,58% não ter sido aplicado, daí como as despesas foram ajustadas e a receita não, a nova previsão orçamentária carregou esses aumentos motivo então do ajuste de 14,26%. Solicitou a palavra o Síndico, sr.

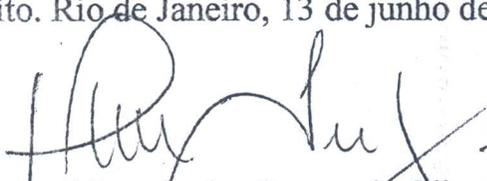
Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

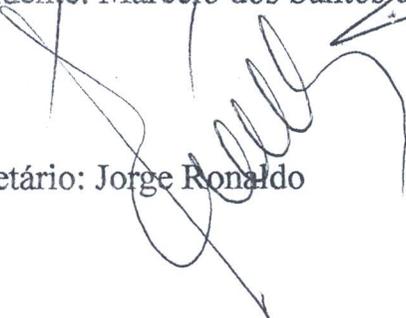
Fernando Ilá, para registrar que o índice de ajuste apresentado pela administradora está correto, no entanto de acordo com o planejamento financeiro para o exercício de 2018 / 2019 disse que um aumento de 6% da cota condominial atende a nossa projeção orçamentária, acrescentando que esse índice sugerido é em função do esforço que a Administração fez e fará no sentido de manter as contas equilibradas, somando-se a isso a busca constante da recuperação de crédito do condomínio referente aos inadimplentes e a negociação dos contratos. Concluindo, o sr. Fernando propôs, caso esse índice não seja suficiente, a convocação de uma nova assembleia para apreciar uma nova previsão orçamentária. Após longa discussão sobre o assunto, o sr. Presidente colocou em votação, sendo aprovado por unanimidade dos presentes a aumento da cota de condomínio em 6% a partir de julho de 2018 até março de 2019, ficando ainda decidido que caso esse ajuste não seja suficiente para manter as contas equilibradas, o Síndico deverá convocar uma nova assembleia para apreciar uma nova previsão orçamentária. Foi ratificado também o rateio mensal das contas de água e esgoto, luz e força bem como o rateio do décimo terceiro salário dos funcionários, férias e cota inadimplência. Passou-se ao item **Assuntos Gerais**. O proprietário do apartamento 402/2 registrou que não está satisfeito morando no condomínio Atmosfera tendo em vista que não vem sendo atendido por alguns funcionários do condomínio, dando alguns exemplos. Disse que mora no prédio a dez anos e ultimamente vem recebendo reclamações de outros moradores que pagam pelo aluguel do salão de festas, onde as luzes são apagadas após as 10 horas, e isso está fazendo com que muitos moradores estejam se mudando do condomínio. Registrou, ainda, que alguns funcionários da manutenção só executam algum serviço no interior das unidades se o proprietário pagar o serviço com 20 ou 50 reais. Registrou, ainda, que o veículo de um funcionário ficou estacionado na garagem do condomínio por quase 45 dias e não foi punido por isso, no entanto, outros moradores quando descumprem essa regra são punidos com multa, assim, sugeriu ao novo síndico para apurar o que está ocorrendo, pois acredita que essas informações não estão chegando ao conhecimento dele. O síndico eleito agradeceu a informação e disse que irá apurar as informações, pedindo a todos os condôminos para fazerem os seus pedidos de serviço no interior do apartamento, sempre por escrito, à administração, bem como façam também as reclamações por escrito, com isso podemos acompanhar mais de perto os problemas do dia a dia. O sr. Fernando Ilá, informou que após várias reclamações de moradores, foi autorizado pelo Conselho, por um período de 90 dias, a entrada de veículos de prestadores de serviço que ficam estacionados em local para



Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

esse fim designado, junto ao pergolado dos blocos 3 e 4. Como essa experiência está dando certo informou que será convocada uma assembleia para discutir e aprovar esta alteração. O sr. Presidente da mesa lembrou que não é recomendável que os funcionários do condomínio prestem serviços as unidades autônomas após encerrado o seu expediente ou em dias de folga, a fim de evitar reclamação trabalhista futura. Lembrou, ainda, o sr. Presidente da mesa que nenhum condômino deve pagar nada aos funcionários do condomínio quando executam serviços de manutenção em suas unidades quando solicitado à Administração do condomínio. Como nada mais houvesse a tratar, o sr. Presidente da mesa deu por encerrada a presente assembleia, lavrando-se esta ata por mim secretário, que segue assinada por quem de direito. Rio de Janeiro, 13 de junho de 2018.


Presidente: Marcelo dos Santos de Oliveira


Secretário: Jorge Ronaldo

