

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.



**ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO
 CONDOMÍNIO ATMOSFERA, SITUADO
 A AV. DAS ACÁCIAS, Nº 540 –
 PENÍNSULA – BARRA DA TIJUCA, CNPJ
 Nº 10.156.074/0001-75, REALIZADA
 EM 15 DE JULHO DE 2019, NA FORMA
 ABAIXO:**

Aos 15 dias do mês de julho do ano de dois mil e dezenove, às 20h30, em segunda e última convocação, por não ter havido quorum legal 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 2018 a março de 2019; b) Orçamento para o exercício de abril de 2019 a março de 2020; c) Assuntos Gerais.** Abertos os trabalhos com a presença dos proprietários/procuradores dos apartamentos, 502/4 302/1 402/1 1402/3 901/2 301/2 1102/4 804/3 1202/1 703/3 604/4 901/4 1003/2 1203/3 e 1404/4 e por indicação do Sr. Síndico e aprovação da assembleia, assumiu a presidência da mesa o Sr. Moyses Duarte Malheiros Muniz, apto 901 bloco 04, convidando a mim, Jorge Ronaldo, para secretariá-lo. Constituída a mesa, procedida a leitura dos termos do edital de convocação, o Sr. Presidente colocou em discussão o **item A** da ordem do dia. Com a palavra a Gerente do Condomínio, Sra. Martha Ribeiro Serrano, agradeceu a presença de todos, iniciando a sua apresentação da prestação de contas desmembrada da seguinte forma: 1) Benfeitorias realizadas; 2) Avaliação financeira; 3) Parecer da auditoria contábil e dos Conselheiros Fiscal e Consultivo. **BENFEITORIAS REALIZADAS** - A atual Gestão realizou algumas obras e benfeitorias, as principais foram: Reforma dos beirais dos blocos e das varandinhas laterais; Troca das 4 esteiras da Academia; Troca dos decks da piscina salgada, churrasqueira e da ponte do Espaço Piscina por material reciclável; Instalação de mídia eletrônica nos elevadores; Troca e instalação e novos tachões

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

— (reductor de velocidade para veículos); Pintura das portas corta-fogo; Pintura
— das portas e alisar dos elevadores no subsolo; Reforma geral do brinquedo em
— madeira do Parquinho; Obra no Chafariz central para identificar e resolver um
— vazamento crônico; Melhoria no paisagismo; Reforma da pista de skate;
— Reforma da Brinquedoteca; Melhoria na identificação visual (placas, totens e
— crachás de funcionários); Melhorias no sistema de escoamento de águas
— pluviais no subsolo. USO DOS FUNDOS DE RESERVA e CEDAE AMBOS
— APROVADOS PELO CONSELHO. Ampliação do sistema de CFTV (garagem,
— portaria e hall dos escaninhos) – aditivo R\$ 14.621,00; Troca dos decks em
— madeira, R\$ 113.176,41, total usado do Fundo de Reserva, R\$ 127.797,41.
— Ações trabalhistas AQUAPLAY e Condomínio, R\$ 33.859,92; Aquisição de 4
— esteiras MOVEMENT, R\$ 70.632,00, total usado do fundo Cedae, R\$
— 104.491,92. Todos os projetos passaram pela prévia autorização do Conselho
— Consultivo e Fiscal. INADIMPLÊNCIA - Ações realizadas para diminuir a
— Inadimplência: Inclusão no SERASA do CPF do proprietário inadimplente e
— realizar acordos amigáveis. O Fechamento do mês de abril de 2019, junto a
— administradora, foi da seguinte ordem: Condomínio, credor em R\$ 228.850,58;
— Fundo de Reserva, credor em R\$ 1.090,67; Obra Academia, credora em R\$
— 928,91; Parque Aquático, devedor em R\$ 1.187,59; Taxa Assape, devedora em
— R\$ 21.075,38; Obra Piscina, credora em R\$ 68,91; S. de Festas/Outros, credor
— em R\$ 4.543,52; Férias/Décimo terceiro Salário, credor em R\$ 23.017,98;
— Multa desc. Reg. Interno, credor em R\$ 1.743,54; Retenções em geral, R\$
— 13.400,43, totalizando um saldo credor de R\$ 251.381,57. Saldo aplicado junto
— ao Santander, até Abril de 2019: Conta-Corrente, R\$ 33.860,08; Fundo de
— Reserva, R\$ 19.208,01; Fundo de Reserva, R\$ 149.715,35; Cedae, 1ª parcela,
— R\$ 198.891,67 e Cedae, 2ª parcela, R\$ 250.417,43, totalizando R\$ 652.092,54.
— O ORÇADO X REALIZADO referente a ABRIL/2018 a MARÇO/2019 foi de:
— Orçado R\$ 4.916.063,00 e o realizado foi de R\$ 4.877.100,00, com variação de
— R\$ 38.962,46. Com relação ao PARECERES DA AUDITORIA CONTÁBIL e do
— CONSELHO FISCAL, a conclusão foi de opinião de que a prestação de contas,
— referente a abril de 2018 a março de 2019, apresentam adequadamente em
— todos os aspectos relevantes a posição financeira do condomínio, verificando
— que as contas foram demonstradas através de balancetes, e que estão de
— acordo com as práticas usualmente aceitas em condomínio, assinam o parecer
— o Sr. Sérgio Paulo da Silva, Sócio Contador da empresa Indep Auditores



CONDOMÍNIO
LOCAÇÃO
COMPRA E VENDA
CRECI: J.4125

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

Independentes S/S – 000329/0-4 CRC/RJ. Já o Conselho Consultivo em reunião realizada em 01/07/2019, declarou que após análise das contas do período de abril de 2018 até março de 2019, aprovaram as contas, por unanimidade e sem ressalvas. Concluída a exposição das contas, o Sr. Cláudio Moraes, apto. 301 bloco 02, indagou do conselho se o uso do Fundo de Reserva foi autorizado pela assembleia, no que respondeu positivamente o Síndico, registrando que todas as obras mencionadas foram trazidas para deliberação em assembleia. O Sr. Fernando, lembrou apenas que o conselho consultivo tem poderes para aprovar determinadas obras, definindo os fundos para custear as despesas. Quanto ao uso dos recursos do Fundo Cedae, o Sr. Fernando, mais uma vez lembrou que, em assembleia anterior ficou decidido que esse recurso ficaria como reserva para serem aplicados em manutenções e melhorias do Condomínio, utilização essa que vem sendo feita com muito critério, tendo em vista outras obras, como por exemplo as fachadas dos blocos, que serão executadas futuramente. O Sr. Cláudio Moraes registrou que o uso do Fundo de Reserva só pode ser feito quando aprovado pela assembleia ou em casos emergenciais. No entanto a Gerente Martha explicou que segunda a Convenção do Condomínio pode ser utilizado para obras ou contratações de serviços emergenciais ou urgentes. Adicionalmente o representante da administradora lendo a convenção informou que o gasto anual para despesas extraordinárias é da ordem de 10% acima do total do orçamento anual. O Sr. Ivan Danelli, apto. 1202 bloco 01, observou que contabilmente as despesas apresentadas deveriam sair do fundo da Cedae, como por exemplo a obra de reforma do Deck das piscinas e a troca das câmeras, saindo do Fundo de Reserva apenas as despesas trabalhistas. A Sra. Martha informou que foi aprovado em assembleia que os recursos para custear o novo sistema de CFTV saíam do Fundo de Reserva. Com a palavra, o Sr. José Pimentel afirmou que a grande obra que o condomínio tem pela frente é a manutenção das fachadas e que o Fundo da Cedae está sendo preservado para esta despesa. Após longa discussão sobre a prestação de contas, o Sr. Presidente colocou em votação e por deliberação de todos os presentes, foram aprovadas as contas do Síndico e da Administradora, referente a período de abril de 2018 a março de 2019. Passou-se ao **item B** da ordem do dia, com a palavra, o Sr. Fernando Ilá, apto. 804 bloco 03, ao iniciar a explanação sobre o trabalho de negociação de contratos, dos índices de reajustes utilizados,

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

aproveitou para oferecer uma informação relevante: o custo médio da taxa condominial do Atmosfera é de R\$8,25/m², abaixo do custo médio da Península que está em torno de R\$12,56/m². Informou que após analisar a previsão orçamentária apresentada pela administradora na ordem de 13,48%, que na verdade não está errada pois ela trabalha apenas com as despesas e não com as receitas, propôs um ajuste de apenas 8%, e o retorno da cobrança do Fundo de Reserva. O representante da administradora esclareceu que o critério para elaboração da previsão orçamentária sugerida, que atingiu o teto de 13,48%, se baseou nos gastos dos últimos 12 meses, assim, a sugestão de ajuste para o novo exercício sempre deve ser discutida com a administração a fim de realinhar aquelas despesas variáveis, lembrando apenas que o saldo credor existente no fechamento do mês não significa que esteja sobrando dinheiro, uma vez que muitas despesas normalmente são pagas no mês seguinte, como é o caso dos encargos sociais e das empresas terceirizadas. O Sr. Ivan afirma que o condomínio deveria seguir os parâmetros do IPCA e que o maior custo do condomínio é de pessoal (salário e extras), sugere também que as obras extraordinárias saia de outras contas para não sobrecarregar o orçamento. Após longa discussão sobre o assunto, o Sr. Ivan Danelli, solicitou a palavra e sugeriu um ajuste de 4% para a cota de condomínio. O Sr. Cláudio com a palavra propôs um ajuste de 5% isso em função do saldo credor existente em caixa. O Presidente da mesa, na qualidade de proprietário, tirou uma média entre as propostas e sugeriu então um ajuste de 6,5%, a vigorar a partir de agosto de 2019. Colocado em votação as três propostas, o resultado foi o seguinte: a) 8%, obteve apenas 3 votos; b) 6.5%, obteve 4 votos, c) 5%, obteve 5 votos e 1 abstenção. Assim, o Sr. Presidente declarou vencedora a proposta C, a vigorar a partir de agosto de 2019 até março de 2020, permanecendo os demais rateios como: Água e Esgoto; Luz e Força; Taxa da Assape; Férias/13º Salário; Cota Inadimplentes e Seguro contra Incêndio, todos esses rateios serão feitos de acordo com as frações ideais de terreno. Quanto ao Fundo de Reserva, foi aprovado o retorno da cobrança já a partir de agosto de 2019. Passou-se ao item **Assuntos Gerais**. O Sr. Ivan Danelli, sugeriu que o Fundo Cedae fosse utilizado para melhorias do condomínio. O Sr. Presidente disse entender que o fundo da Cedae deva ser destinado a obra de pintura das fachadas dos blocos. O Sr. Cláudio Moraes, fez um registro a respeito de sete seguranças armadas que

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

transitam no interior do condomínio, lembrando que há anos foi aprovada a criação de uma sala, com todo o conforto, exatamente para que motoristas e seguranças de moradores ficassem lá aguardando até serem acionados. O Síndico respondeu que essas pessoas fazem a segurança do Vice-Governador. O Sr. Cláudio pediu então que fosse solicitado ao jurídico da Administradora um posicionamento de como o condomínio deve proceder nesses casos em que seguranças armados, que supostamente devem ser policiais, podem ou não transitar no interior do condomínio. O Sr. Presidente da mesa sugeriu que o Síndico converse com o Vice-Governador a respeito do assunto, evitando assim um constrangimento por parte dos moradores do condomínio. O Sr. Cláudio Moraes, indagou da administração sobre quais são as funções das recepcionistas dos blocos, o que foi prontamente respondido pela gerente Martha. Voltando a palavra ao Sr. Cláudio este registrou que é grande o rodízio das recepcionistas, quando não são trocadas pelo Courier, propondo que se busque um sistema visando automatizar a recepção. Como nada mais houvesse a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrada a presente assembleia, lavrando-se esta ata que segue assinada por quem de direito. Rio de Janeiro, 15 de julho de 2019.

Moyses Duarte Malheiros Muniz

Presidente: Moyses Duarte Malheiros Muniz

Secretário: Jorge Ronaldo

Jorge Ronaldo

