

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL  
ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO  
EDIFÍCIO ATMOSFERA, CNP Nº  
10.156.074/0001-75, REALIZADA EM 20  
DE OUTUBRO DE 2020, NA FORMA  
ABAIXO:**

Aos vinte dias do mês de Outubro do ano de dois e vinte, às 20:30 hs., em segunda e última convocação, por não ter sido obtido 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 de livro de atas, a saber: 1503/4; 703/1; 603/1; 1104/3; 1402/3; 101/2; 804/3; 104/3; 203/1; 202/2; 904/3; 402/1; 104/2; 303/2; 404/4; 1301/4; 401/2; 1502/4; 1104/4; 401/4; 403/4; 1103/1; 1104/1; 401/2; 704/2; 502/2; 604/4; 902/3; 1202/1; 1201/1; 203/3; 601/3; 901/4; 902/4; 1401/4; 1101/3; 1003/2; 801/3; 1504/4; 704/4; 301/1; 1304/4; 1403/3; 502/1; 102/1; 1503/1; 202/4; 102/4; 103/3; 1203/3; 803/1; 1004/3; 403/1; 603/4; 702/2; 1302/4; 701/3; 101/1 e 304/3, para validamente tratarem da seguinte ordem do dia: **a) Aprovação das contas do período entre abril de 2019 a março de 2020; b) Orçamento para o exercício de abril de 2020 a março de 2021; c) Eleição de síndico (a), subsíndico(a) e conselheiros para o biênio de 2020/2022; d) Assuntos Gerais.** Abertos os trabalhos pelo sr. síndico, este agradeceu a presença de todos e solicitou a indicação de um condômino para presidir os trabalhos. Por deliberação dos condôminos presentes, foi eleito presidente da mesa o sr. Marcelo Oliveira, apto. 703/1, que após empossado convidou a mim, Jorge Ronaldo, representante da administradora AD'RIO, 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 dia, antes, porém o representante da administradora lembrou que a Assembleia está sendo realizada nesta data em função do cumprimento da Lei 14.010 de 2020, artigo 12º que estendeu o mandato do síndico até 30 de Outubro de 2020, em função da Pandemia da Covid-19. Destacou, ainda, o representante da administradora que a reunião está sendo feita de forma presencial, uma vez que ainda não temos um sistema digital adequado e seguro, no entanto, registrou que todos os presentes estão

*[Handwritten signature]*

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

protegidos com máscara e com distância mínima prevista no protocolo de Flexibilização da Regra de Ouro da Prefeitura do Rio de Janeiro, além disso a reunião está sendo realizada no varandão do bloco 1 por ser um local aberto e arejado. Retomando a palavra, o sr. presidente colocou em discussão o item A da ordem do dia, solicitando a gerente do condomínio sra. Martha Serrano, para que apresentasse as contas do último período. Com a palavra a sra. Martha agradeceu a presença de todos registrando que a apresentação da prestação de contas será desmembrada da seguinte forma 1) Benfeitorias realizadas; 2) Pandemia; 3) Avaliação financeira; 4) Parecer da auditoria contábil e dos Conselheiros Fiscal e Consultivo. Continuando disse que atual Gestão realizou algumas obras e benfeitorias, destacando as principais a saber: Reparos na fachada (beirais inferiores e das varandinhas laterais dos blocos); Reforma dos halls sociais e de serviço dos andares dos blocos; Realização de reparos nos halls dos elevadores no subsolo; Descupinização dos halls de serviço e em torno dos blocos; Troca das plantas artificiais das recepções e varandões dos blocos; Troca das cúpulas dos abajures dos varandões dos blocos; Reforma do Parquinho; Reforma do mobiliário da Churrasqueira e Troca dos 3 aparelhos de ar condicionado da Academia. A Reforma dos beirais dos blocos e das varandinhas laterais (pendente de finalização as varandinhas laterais do bloco 1) basicamente se deu pela retirada de partes ocas com risco de queda com tratamento adequado das ferragens e aplicação de materiais indicados e recomposição com aplicação da textura e tinta conforme padrão. A sra. Martha lembrou que o início se deu em 01/04/2019 pelo bloco 2 onde o beiral e uma varandinha estavam em estado mais crítico. Todo projeto contou com o suporte do Conselheiro Sr. Moysés, ap.4-901. Assim que os alpinistas iniciaram os trabalhos a Administração foi notificada através do grupo do WhatsApp a respeito dos problemas encontrados em vários outros pontos o que levou a Administração a fechar um valor de diária como forma de encontrar um meio de pagar à empresa pelos reparos, pois não tinha como saber ao certo quantos pontos necessitavam de reparos e suas profundidades. Assim procedemos com o andamento nos blocos, sempre como o acompanhamento *full time* da Administração e do Sr. Moysés em todas as etapas. O Contrato inicial foi de R\$ 38.900,00 aprovado em Conselho em 25/03/19 (pago R\$ 27.485,00). 1º aditivo (varandinhas bl.2) = R\$ 10.450,00; 2º aditivo (varandinhas bl.3) = R\$ 12.100,00; 3º aditivo (varandinhas bl.2) = R\$ 8.800,00; 4º aditivo (varandinhas bl.4) = R\$ 46.300,00; 5º aditivo (varandinhas bl.1 parte 1) = R\$ 40.925,00 e 6º aditivo (varandinhas bl.1 parte 2) = R\$ 7.600,00, mais o Materiais = R\$

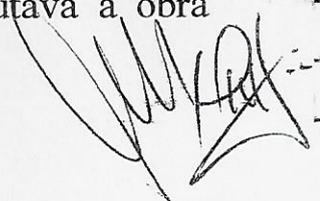
Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

5.941,22, totalizando R\$ 171.016,22. Registrou a sra. Martha que todos os valores foram apresentados, justificados e aprovados em Reunião de Conselho, estando pendente a realizar as varandinhas laterais do bl.1. A reforma dos halls sociais dos andares dos blocos se deu através da restauração dos rodapés, pintura dos alisares, paredes e portas de conexão. Já a reforma dos halls de serviço dos andares dos blocos se deu através da troca dos rodapés e pisos quebrados, instalação de dobradiça de pressão na porta da lixeira, colocação de fórmica no interior da porta da lixeira para minimizar os efeitos da água e pintura das portas de serviço e paredes. Reparos nos halls de serviço dos elevadores no subsolo (em andamento), troca dos pisos quebrados, pintura das paredes e portas de serviço. Descupinização dos halls de serviço e em torno dos blocos; Troca das cúpulas dos abajures dos varandões dos blocos; Troca das plantas artificiais das recepções e varandões dos blocos; Reforma do Parquinho - troca das cordas, proteção das correntes, pintura do piso e dos brinquedos, entre outros serviços. Com relação PANDEMIA COVID-19 a sra. Martha registrou que a Pandemia interrompeu os planos de 2020 e mudou a direção da forma como devemos nos comportar e ainda estamos sujeitos ao que poderá vir. Sendo assim a Administração realizou as seguintes ações segundo o que determinava os Decretos Governamentais nos meses de abril a setembro: Fechamento completo dos espaços; Intensificação da limpeza dos espaços, elevadores, maçanetas, etc, com álcool; Utilização do termômetro para verificar a temperatura ao acessar a academia e piscina; Utilização de máscaras em todo condomínio; Redução de expediente da equipe e Sanitização das recepções e halls de serviço e sociais. A sra. Martha informou que o condomínio teve uma economia dos contratos durante o período no valor de R\$ 108.748,00, valor esse que ajudou a controlar as contas durante todos esses meses, uma vez que a cota de condomínio não foi ajustada a partir de abril/20. As empresas da manutenção de piscina; segurança e academia foram as que contribuíram com quase 80% dessa economia. A seguir foi apresentado um resumo dos inadimplentes a saber: cotas em atraso totalizam R\$ 1.061.750,80, assim, distribuídos - 1 cota: 21 de outubro + 2 de setembro (não é considerado inadimplência); 2 a 3 cotas (incluindo algumas de outubro); 4 a 10 cotas: 4 (inclusas no Serasa, 3 com processo judicial e 1 em acordo); Acima de 11 cotas: 8 (inclusas no Serasa e com processo judicial), OBS: em função da pandemia COVID 19 não foram inclusas no SERASA as unidades com cotas em abertas desde março/20. A seguir a sra. Martha apresentou o resultado do orçado e realizado da última gestão demonstrando que a Administração ultrapassou o

*(Handwritten signature)*

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

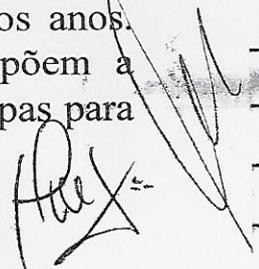
orçamento em R\$ 217.048,15 o que representa 4,61% acima do orçamento, obedecendo o que a Convenção delibera no seu Art. 40º onde diz que o Síndico não pode ultrapassar os gastos em 10% do orçamento anual. Tal gasto superior deve-se ao baixo reajuste orçamentário aprovado pela AGO de 15/07/19 de 5% quando foi solicitado 8% de aumento, o que representou uma queda no orçamento de R\$ 81.065,20 nos últimos 8 meses (de ago.19 a mar.20). Destacou que foi movimentado do Fundo Cedae o valor de R\$ 115.102,00 e do Fundo de reserva o valor de 119.522,00, para obras não previstas onde todos os projetos passaram pela prévia autorização do Conselho Consultivo e Fiscal. Com relação aos saldos do condomínio, a sra. Martha informou que o fundo de reserva tem um saldo total de R\$ 349.672,50 que somados o saldo do fundo Cedae, R\$ 422,627,00, totaliza um saldo final de R\$ 772.299,00. Concluindo a sua apresentação, a sra. Martha informou que tanto o Conselho Fiscal quanto a empresa INDEP, responsável pela auditoria das contas do condomínio, recomendaram a aprovação das contas do período de abril de 2019 a março de 2020, lendo aos presentes o parecer da INDEP. Concluída a apresentação o sr. presidente da mesa abriu a palavra aos presentes, tendo a sra. Maria Cristina, apto. 1101/3 indagado do porque o gasto inicial de R\$ 38.900,00 para obra no beiral das fachadas atingiu o teto de R\$ 171.000,00. A sra. Martha respondeu apresentando fotos do estado em que a fachada se encontrava e que, inicialmente, em fevereiro de 2019 a obra emergencial era o beiral das fachadas e varandas do bloco 02, porém quando a empresa começou a fazer o trabalho constatou que várias partes da fachada dos outros blocos estavam estufadas e recomendou a se fazer uma percussão em todos os blocos. O custo dessa percussão era de aproximadamente R\$ 30.000,00, tendo ficado decidido a nível de conselho que seria melhor fazer logo os reparos necessários nas fachadas, daí surgiram os aditivos. A sra. Maria Cristina disse entender que não houve um planejamento adequado da administração para tratamento dessa obra, lamentando profundamente o ocorrido. Solicitou a palavra a conselheira sra. Rosangela, para registrar que o escopo da obra do beiral e varandas do bloco 02 foi bem reduzido, por isso foi necessário buscar os recursos do caixa do condomínio para honrar essa obra, afirmando que os aditivos mencionados hoje, em momento algum lhes foram apresentados enquanto conselheira, o que só ocorreu depois da contratação e execução da obra. Registrou, ainda, que em fevereiro de 2020 o conselho consultivo solicitou a suspensão da execução da obra para que fosse feito um orçamento único para conclusão dos trabalhos, pois entendeu o conselho que a empresa terceirizada que executava a obra



estava à vontade com os pagamentos feitos através de diárias. Disse que a administração errou, pois o escopo foi subestimado, esperando que essa experiência negativa sirva de exemplo para o futuro. Ainda com a palavra a srª. Maria Cristina disse querer entender como o condomínio coloca que a situação financeira é saudável, se na apresentação feita observa-se que boa parte dos meses a despesa foi maior que a receita. Foi esclarecido que o condomínio iniciou essa última administração com um saldo em caixa na ordem de 230.000,00 sendo esse saldo somado a nova receita, deduzindo-se as despesas, que mesmo sendo maior não impactou negativamente o resultado final, que conforme demonstrado fechou na ordem de R\$ 293.000,00 em setembro de 2020. A proprietária da unidade 502/1 registrou que não existiu um planejamento de crise adequado durante a pandemia da Covid-19, entendendo que poderia ter sido feito muito mais. O sr. Carlos, apto. 102/1, disse entender que ocorreu uma falta de planejamento muito grande na obra do beiral e varandas das fachadas, dizendo que não está criticando, mas sim chamando todos para uma reflexão sobre a forma como foi tratado o problema. O sr. Nelson Asfora lembrou que a gestão anterior deixou um saldo credor de mais de 230.000,00 e que na última assembleia, para ajuste do condomínio, à administração apresentou uma proposta de atualização do condomínio em 8%, no entanto, em função do saldo credor a assembleia aprovou apenas 5%, ficando a administração com um recurso menor, reduzindo assim o saldo credor existente, que só voltou a subir devido ao trabalho feito pela administração de redução de custos durante a pandemia da Covid 19, fechando assim na ordem de R\$ 293.000,00 credor em setembro de 2020. Já com relação a obra do beiral e varandas, registrou que a mesma só foi realizada por ser emergencial, acrescentando que a ajuda de cada morador é importante para a administração. A sra. Patricia, disse também entender que houve uma falta de planejamento na obra do beiral o que acabou gerando muitos aditivos, registrando que outras obras já realizadas, como por exemplo o piso da academia de 2016, também foram mal planejadas. Respondendo ao sr. André, 1104/3, a sra. Martha informou que a garantia da obra da fachada e beiral é de 05 anos. Após outros esclarecimentos, o sr. presidente colocou em votação as contas do sr. síndico referente ao período de abril de 2019 até março de 2020, sendo as mesmas aprovadas por maioria dos presentes com abstenção da sra. Maria Cristina, apto. 1101/3. Passou-se ao item B. Pelo representante da administradora foi apresentado um esboço de previsão orçamentária, elaborada para vigorar no período de novembro de 2020 até março de 2021, a saber: Pessoal – Salários e

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

encargos, R\$ 144.142,75, com rateio de férias, décimo terceiro salário e rescisão de contratual; Telefone, R\$ 345,00; Água e esgoto e Luz e força, rateio entre as unidades; Administrativas, R\$ 6.718,00; Conservação e Manutenção, R\$ 65.586,00; Banco, R\$ 1.400,00; Materiais, R\$ 9.260,00; Terceirizados, R\$ 183.427,02 e Diversos, R\$ 8.259,00, totalizando R\$ 419.137,77, índice de ajuste de 5,06%. Ainda, com a palavra o representante da administradora registrou que a cota de condomínio deveria ter sido ajustada em abril de 2020, no entanto devido a pandemia da Covid-19, a administração do Condomínio conseguiu equilibrar as contas com a redução dos custos de alguns serviços, o que gerou uma elevação do saldo credor conforme já mencionado, desta forma, a proposta nesse momento é de não se ajustar a cota de condomínio, deixando um gatilho de até 5% para ser disparado se e quando necessário até março de 2021, autorizado pelo conselho fiscal. O sr. Carlos disse não estar à vontade para votar hoje o orçamento apresentado, baseado nas despesas passadas, propondo a nova administração a fazer um novo orçamento de página em branco onde se partiria do zero, com negociação de contratos e com avaliação de todos os serviços prestados ao condomínio, para ai sim, discutirmos uma nova cota de condomínio em próxima assembleia. A sra. Martha lembrou que esse processo foi feito há cerca de 4 anos, onde todos os contratos foram negociados, reduzindo-se as despesas do condomínio naquela oportunidade, no entanto, não vê nenhum impedimento para se fazer um novo estudo visando reduzir, se possível, as despesas, contundo sem perder a qualidade que hoje se conseguiu. Discutido o item B, decidiu a assembleia adiar a votação do item previsão orçamentária, autorizando a nova administração a fazer um novo orçamento após renegociar todos os contratos firmados com o condomínio, para tanto foi concedido um prazo de até 60 dias para convocação de uma nova assembleia. Passou-se ao item C o síndico, sr. Pimentel agradeceu a todos os condôminos pela confiança depositada em sua administração, fazendo um agradecimento especial aos conselheiros, tanto consultivo como fiscal, bem como aos funcionários, dizendo que não se apresentará como candidato a síndico, pois precisa cuidar de sua saúde, especialmente depois de passar por uma cirurgia muito grave no início do ano. O sr. Pimentel recebeu uma salva de palmas de todos os presentes, tendo os sr. presidente da mesa agradecido ao síndico, sr. Pimentel, em nome de todos os condôminos, pela lisura e dedicação com que conduziu a administração do condomínio nesses dois últimos anos. Ato contínuo, o sr. presidente declarou vago os cargos que compõem a administração do condomínio, solicitando que fossem apresentadas chapas para



síndico e subsíndico. Se apresentou como candidata ao cargo de síndica a sra. Rosangela Ribeiro Pecky, apto. 604/4 e como subsíndico o sr. Moyses Duarte Malheiros Muniz, apto. 901/4. Se apresentou também como candidato ao cargo de síndico o sr. Ricardo Leão Fernandes, apto. 1503/4 e como subsíndico o sr. Joaquim Fernando da Silva Ilá, apto. 804/3. Após apresentação feita pelos dois candidatos, o sr. presidente colocou em votação a **chapa A** – Rosangela Ribeiro Pecky, apto. 604/4 e como subsíndico o sr. Moyses Duarte Malheiros Muniz, apto. 901/4, e **chapa B** – Ricardo Leão Fernandes, apto. 1503/4 e como subsíndico o sr. Joaquim Fernando da Silva Ilá, apto. 804/3. Feita a votação e após apuração dos votos a luz da listagem de presença, foi declarada vencedora a **chapa B**, com 33 votos contra 23 votos da chapa A, além de uma abstenção e duas ausências. Desta forma, foi eleito síndico do Condomínio do Edifício ATMOSFERA, Ricardo Leão Fernandes, apto. 1503/4, e como subsíndico o sr. Joaquim Fernando da Silva Ilá, apto. 804/3 a partir desta data até 31 de março de 2022. Para membros do conselho consultivo, foram eleitos os condôminos: José Carlos Nunes Salgueiro, apto. 1502/4; José Roberto Fraga Pimentel, apto. 1402/3; Paulo Neto Pereira, apto. 101/2; Tânia Pinheiro Abdu Montanari, apto. 301/1 e Nelson Cauas Asfora, apto. 704/2. Para membros do conselho fiscal, foram eleitos os condôminos: Guiederson Canudo, apto. 104/3; Maria Cristina M. M. Siciliana, apto. 1101/3 e Marcelo Oliveira, apto. 703/1. Todos foram eleitos e empossados em seus respectivos cargos a partir desta data até 31/03/2022. Com representante do condomínio junto a ASSAPE, se apresentaram os candidatos: Nelson Cauas Asfora, apto. 704/2 e Guiederson Canudo, apto. 104/3. Colocado em votação por 16 votos a 15, foi eleito como representante do condomínio ATMOSFERA junto a ASSAPE, o sr. Nelson Cauas Asfora, apto. 704/2, a partir desta data até 31/03/2022. Passou-se ao item **Assuntos gerais**. O proprietário da unidade 502/1 sugeriu a disponibilização de um celular para ser utilizado pela Recepção, para comunicação da portaria com o morador, especialmente quando o interfone estiver com defeito ou até mesmo ocupado. O proprietário da unidade 404/4 sugeriu a compra de pratos e talheres para ser disponibilizado aos usuários do salão de festas, ficando o responsável pela locação do espaço encarregado de entregar a mesma quantidade de pratos e talheres que receber, sob pena de ser descontado no depósito caução. Registrou também a respeito do direito que o usuário de vaga fixa tem de poder deixar dentro da vaga sua uma bicicleta, enquanto que os usuários que não têm vaga fixa não tem essa mesma permissão. A sra. Martha disse que essa foi uma forma encontrada para contornar o número grande de bicicletas, dizendo que estudará

*[Handwritten signature]*

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

com a nova administração uma solução para este problema. O proprietário da unidade 1003/2 indagou da administração sobre quais os procedimentos já adotados para cumprimento da Lei sobre a LGPD, tendo o sr. Fernando Ilá dito que ainda não se deu andamento a essa obrigação, mas que analisará como o condomínio poderá tomar os cuidados devidos. Como nada mais houvesse a tratar, o sr. presidente deu por encerrada a presente assembleia as 23 horas, lavrando-se esta ata que segue assinada por quem de direito. Rio de Janeiro, 20 de Outubro de 2020.

Presidente: Marcelo Oliveira

Secretário: Jorge Ronaldo

