

Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2009.

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Prezados. Srs.

Proprietários de Unidades autônomas do Condomínio do Edifício Atmosfera.

Ficam os Srs. Proprietários do **CONDOMÍNIO do EDIFÍCIO ATMOSFERA**, localizado à Avenida das Acácias, 540 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro, RJ - CEP 22776-000 - convocados a reunirem-se em **Assembléia Geral Extraordinária**, no auditório do Toronto, no Le Monde Office, situado na Avenida das Américas, 3.500, Barra da Tijuca, a realizar-se no dia **19 de agosto de 2009, às 19:30 horas** em primeira convocação com a presença mínima de 2/3 dos Srs. Condôminos ou **às 20:00 horas**, em segunda e última convocação com qualquer número de presentes, a fim de deliberarem sobre a seguinte ORDEM DO DIA:

- 1- Apresentação e Esclarecimentos Sobre o Trabalho Elaborado pelas Comissões;
- 2- Deliberação e Aprovação de Protesto de Taxa de Condomínio Inadimplente e Cobrança de Honorários Advocatícios;
- 3- Cobrança de Cota Extraordinária pelo Durante Três Meses;
- 4- Aprovação para instalação dos Hidrômetros Individuais de Água.

Caso não possa comparecer o proprietário, se assim o quiser, poderá se fazer representar por procurador devidamente constituído por procuração, pública ou particular, sendo certo que o respectivo mandato deverá estar com a firma do outorgante reconhecida, conforme o estabelecido nos parágrafos 1º e 2º do art. 654 do Código Civil Brasileiro, sem o que o mandatário estará impossibilitado de se manifestar e votar sobre as matérias constantes da ordem do dia.

Contando com a vossa indispensável presença, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luis Hjalmar Madelaire De Paoli".

OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Luis Hjalmar Madelaire De Paoli

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO
ATMOSFERA

Aos 19 (dezenove) dias de agosto de dois mil e nove, reuniram-se em segunda convocação, às 20h00min, em Assembléia Geral, os Senhores Proprietários e Srs. Procuradores adquirentes do Condomínio do Edifício Atmosfera, empreendimento este situado na Avenida das Acácias, nº 540, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro, RJ, CEP 22776-000. O Sr. Luis De Paoli, Síndico do Condomínio Atmosfera, deu boas vindas aos presentes e informou que para início dos trabalhos é necessário a eleição do Presidente da Mesa. Na oportunidade, o Sr. Agostinho Biancamano, proprietário e condômino da unidade 1402 do bloco 1, se candidatou ao cargo e, em seguida, foi eleito por unanimidade à presidência dos trabalhos assembleares, dando prosseguimento ainda à apresentação da Sra. Ana Luiza Ferreira, Concierge do Condomínio Atmosfera, como a responsável para secretariá-lo. O Presidente procedeu com a leitura do Edital de Convocação, cujo teor se transcreve: “Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2009; EDITAL DE CONVOCAÇÃO; Prezados. Srs. Proprietários de Unidades autônomas do Condomínio do Edifício Atmosfera; Ficam os Srs. Proprietários do CONDOMÍNIO do EDIFÍCIO ATMOSFERA, localizado à Avenida das Acácias, 540 - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro, RJ – CEP 22776-000 - convocados a reunirem-se em Assembléia Geral Extraordinária, no auditório do Toronto, no Le Monde Office, situado na Avenida das Américas, 3.500, Barra da Tijuca, a realizar-se no dia 19 de agosto de 2009, às 19:30 horas em primeira convocação com a presença mínima de 2/3 dos Srs. Condôminos ou às 20:00 horas, em segunda e última convocação com qualquer número de presentes, a fim de deliberarem sobre a seguinte ORDEM DO DIA: 1- Apresentação e Esclarecimentos Sobre o Trabalho Elaborado pelas Comissões; 2- Deliberação e Aprovação de Protesto de Taxa de Condomínio Inadimplente e Cobrança de Honorários Advocáticos; 3- Cobrança de Cota Extraordinária por Período de Três Meses; 4- Aprovação para Aquisição e Instalação dos Hidrômetros Individuais de Água e Sistema de Medição; Caso não possa comparecer o proprietário, se assim o quiser, poderá se fazer representar por procurador devidamente constituído por procuração, pública ou particular, sendo certo que o respectivo mandato deverá estar com a firma do outorgante reconhecida, conforme o estabelecido nos parágrafos 1º e 2º do art. 654 do Código Civil Brasileiro, sem o que o mandatário estará impossibilitado de se manifestar e votar sobre as matérias constantes da ordem do dia; Contando com a vossa indispensável presença, subscrevemo-nos; Atenciosamente, OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; Luis Hjalmar Madelaire De Paoli” Em seqüência à leitura, a Sra. Katia Redig, proprietária da unidade 1004 do bloco 4, pediu a palavra e sugeriu a inversão da pauta de maneira que se antecipasse a abordagem ao



item 3, referente à aprovação de cota extra. O Sr. Síndico informou que a apresentação dos trabalhos das comissões se faria importante para a compreensão de todos acerca dos itens subseqüentes. O Sr. Presidente sugeriu e coordenou a votação que, por unanimidade, decidiu manter a ordem inicial da pauta. Em cumprimento à ordem do dia, conforme supracitado e iniciando-se pelo **item 1 (um), "Apresentação e Esclarecimentos Sobre o Trabalho Elaborado pelas Comissões"** o Sr. Presidente passou a palavra ao Sr. Claudio Moraes, condômino residente na unidade 301 do bloco 2 e representante da Comissão de Regulamento Interno, que explanou sobre o andamento dos trabalhos das Comissões Internas, concluindo que a presente Assembléia Geral Extraordinária vem atender inicialmente a aprovação de deliberações que os representantes das comissões entendem como prioritárias para o bom andamento financeiro do condomínio. O Sr. Presidente complementou ainda que é de suma importância a participação daqueles que por ventura queiram somar propostas de ajustes ou melhorias aos trabalhos das comissões, porquanto os representantes estarão abertos a recebê-los. Em atendimento ao **item 2 (dois)** da pauta, o Sr. Presidente passou a palavra ao Sr. Albino Andrade, Gerente de Relacionamento da administradora Mondex Flex, que explanou sobre a **"Deliberação e Aprovação de Protesto de Taxa de Condomínio Inadimplente e Cobrança de Honorários Advocatícios"**, através da apresentação da possibilidade de protesto das cotas de condomínio inadimplentes, cujo procedimento se encontra assegurado pela Lei "5.373/09, publicada em 16/01/2009 no Diário Oficial" e que já está sendo aplicada em São Paulo, surtindo retornos satisfatórios através da minimização sensível da inadimplência nos condomínios. O Sr. Albino informou que o objetivo na Assembléia é a aprovação de um novo processo de cobrança do inadimplente, através de acionamento extrajudicial, uma vez que a possibilidade do protesto já foi aprovada pela Lei citada. Ratificou-se aos presentes que, cumpridos 30 (trinta) dias de inadimplência, após a tentativa de recuperação através de cobrança administrativa, a respectiva unidade será encaminhada para cobrança extrajudicial, realizada através de empresa terceira especializada em tele cobrança, momento este que passará a incidir, sobre o total do débito, o valor de 10 % (dez por cento) para fins de honorários. Não havendo êxito na tele cobrança, dar-se-á prosseguimento ao protesto e, em seguida, à cobrança judicial. O Sr. Albino também apresentou os R\$ 280.420,87 (duzentos e oitenta mil, quatrocentos e vinte reais e oitenta e sete centavos) de inadimplência acumulada até o dia 31 de julho de 2009, destacando que 66,8 % do montante já se encontra em cobrança extrajudicial, o que naturalmente já onerou temporariamente o condomínio com o desprendimento das custas judiciais. Outrossim, apresentou-se a média mensal de inadimplência dos últimos três meses (maio, junho e julho de 2009) aproximando-se aos 17 % (dezessete por cento). O Sr. Luiz Raul, proprietário da unidade 1401 do bloco 2, solicitou informação sobre a inadimplência de outros condomínios, que foi respondida pelo Sr. Albino por constar em uma média de 10 %



(dez por cento). A Sra. Katia Redig, proprietária da unidade 1004 do bloco 4, perguntou se os valores de multa e juros são estabelecidos em Convenção, sendo respondida pelo Sr. Albino que sim, que, por sua vez, complementou o esclarecimento com a informação de 2 % (dois por cento) de multa e 1 % (um por cento) de juros. Ainda sobre este item, o Sr. Ivan Danelli, proprietário da unidade 1201 do bloco 1, questionou quanto tempo leva para que uma unidade vá a leilão, sendo respondido pelo Sr. Albino que é definido em juízo o momento de levar à leilão a unidade inadimplente após esgotadas todas as possibilidades de recuperação. O Sr. Antonio Carlos Mesquita, proprietário da unidade 604 do bloco 1, perguntou se temos o controle de inadimplência por parte de compradores para com a RJZ Cyrela e o Sr. Albino lhe esclareceu que isto é tratado e controlado internamente pela construtora e que efetivamente esta informação não infere sobre o processo de cobrança por parte do condomínio. O Sr. Leonardo, condômino residente na unidade 1203 do bloco 1, juntamente com esclarecimentos por parte do Sr. Albino, direcionou explicações a Sra. Anabelle de Sá, proprietária da unidade 1501 do bloco 4, reforçando que o condomínio não arcará com qualquer custo sobre os inadimplentes encaminhados a tele cobrança, assim como não haverá ônus contratual para a prestação deste serviço, reiterando ainda que apenas o proprietário inadimplente custeará os 10 % (dez por cento) cobrados pela empresa. Não havendo mais observações, o Sr. Presidente submeteu o item 2 (dois) à votação, sendo este aprovado por unanimidade. Dando continuidade à pauta, o Sr. Albino iniciou a explanação sobre o **Item 3 (três), "Cobrança de Cota Extraordinária por Período de Três Meses"**, através da apresentação da Previsão Orçamentária proposta para o referido período, explicando ainda que com a entrada da cobrança da ASSAPE (Associação de Amigos da Península) em dezembro de 2008, iniciou-se também um impacto considerável sobre o orçamento do condomínio, uma vez que o valor total é adiantado à associação e cobrado posteriormente aos condôminos. Acrescentando ainda que o condomínio Atmosfera se encontra onerado atualmente com o equivalente a 1 (um) rateio de inadimplência da ASSAPE. O Sr. Claudio Moraes, condômino residente na unidade 301 do bloco 2, esclareceu que na última reunião ocorrida entre as Comissões Internas e o Sr. Síndico, definiu-se que nenhum contrato seria reajustado até que a comissão de Orçamentos e Contratos pudesse estudar e negociar os valores junto aos fornecedores, acrescentando ainda que a cobrança de cota extra ocorrerá por três meses e em atendimento, principalmente, à quitação de despesas com concessionárias. O Sr. Síndico informou que o condomínio possui o compromisso com as empresas, em contrato, para cumprir com os reajustes e que estes representam aproximadamente apenas 2,5 % (dois e meio por cento) do aumento proposto. Pedindo a palavra, o Sr. Albino retomou a apresentação da previsão orçamentária dando ênfase à necessidade de aprovação da proposta, porquanto 12,5 % (doze e meio por cento) dos 15 % (quinze por cento) apresentados são referentes apenas às concessionárias de luz e água. O Sr. Ivan

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

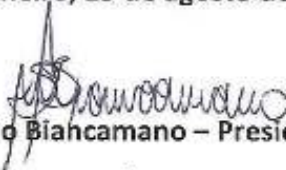
Danelli, proprietário da unidade 1202 do bloco 1, informou que se encontrava presente na última reunião das Comissões Internas quando se definiu que se apresentaria, em Assembléia, uma proposta para cobrança de taxa condominial extra em atendimento à crescente inadimplência, porém que não fora definida qualquer arrecadação para cobertura de reajuste contratual. O Sr. Presidente pediu a palavra e reiterou a todos que a cota extra proposta é apenas pelo período de três meses e que qualquer questionamento poderá ser direcionado à administração ou à comissão de Orçamentos e Contratos, destacando ainda que não ocorrerão reajustes contratuais e que posteriormente estes serão renegociados. O Sr. Albino informou que a cota extra proposta é de 15 % (quinze por cento), por três meses, totalizando R\$ 30.847,50 (trinta mil, oitocentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos) e que o valor contempla a previsão para negociação de possíveis reajustes contratuais e os gastos excedentes com concessionárias de luz e água. O Sr. Síndico informou que é de praxe a apresentação da previsão orçamentária e de maneira transparente, em todas as reuniões realizadas, reiterando a necessidade de aprovação da proposta. A Sra. Kátia Redig, proprietária da unidade 1004 do bloco 4, informou aos presentes que fez questionamentos quanto à prestação de contas do período de dezembro de 2008 à junho de 2009 e que obteve o detalhamento, enviado pelo Gerente Concierge Sr. Daniel Coimbra, acerca dos gastos compreendidos no referido período, disponibilizando-se a fornecer o material àqueles interessados, porquanto tenha identificado gastos não previstos pelo atual orçamento. A Sra. Kátia reforçou a necessidade de aprovação da cota extra condominial proposta, solicitando ainda que seja realizada futura assembléia em atendimento à prestação de contas do condomínio. O Sr. Síndico informou que a próxima assembléia será de caráter ordinário e que este item fará parte da pauta. O Sr. Antonio Carlos Mesquita, proprietário da unidade 604 do bloco 1, perguntou se o serviço do portão de morador será mantido em funcionamento, quando o Sr. Albino explicou que o condomínio somente suportaria os gastos com o referido serviço mediante a aprovação da presente proposta de ajuste orçamentário. O Sr. Ilton Caruso, proprietário da unidade 503 do bloco 4 e integrante da comissão de Pendências da Construtora, pediu a palavra e esclareceu aos presentes que o grupo está estudando junto à RJZ Cyrela a possibilidade de construção de uma nova rampa de acesso ao subsolo e que não há planos, ao menos por hora, de interdição do serviço de portaria na guarita da atual entrada de moradores. A Sra. Kátia Redig sugeriu pôr em votação a cota orçamentária totalizando o valor de R\$ 231.667,50, com o comprometimento dos representantes da administradora e Sr. Síndico de não reajustarem os contratos dos terceirizados. O Sr. Presidente da mesa colocou em votação a proposta de cota extraordinária, ratificando-se a informação em 15 % sobre a atual previsão orçamentária, totalizando o acréscimo de cota extra no valor de R\$ 30.847,50 (trinta mil, oitocentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos), pelo período de 3 (três) meses, seguido de aprovação por

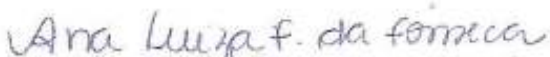
unanimidade. Dando prosseguimento à pauta, a palavra foi passada ao Sr. Albino, em atendimento à explanação do item 4 (quatro), **“Aprovação para Aquisição e Instalação dos Hidrômetros Individuais de Água e Sistema de Medição”**, que reiterou aos presentes a importância do assunto uma vez que impacta diretamente sobre a previsão orçamentária. Foram apresentadas as três melhores propostas: 1ª – REI DAS BOMBAS, com o valor total de R\$ 107.544,00, sem medição remota; 2ª - MVL ARQUITETURA, com o valor total de R\$ 102.842,48, sem medição remota, e 3ª – AJ MARTANI, com valor de R\$ 67.200,00, com medição remota, através de Radio Freqüência, no valor de R\$ 2,50 por unidade. O Sr. Albino informou ainda que a empresa sugerida seja a AJ Martani, por considerar não somente o valor mais baixo do equipamento, mas também a expertise e tempo de mercado no processo de Gestão da Medição Individual. A Sra. Fernanda Donner sugeriu reavaliar o escopo da proposta comercial da empresa AJ Martani, especificando como ponto de atenção as partes que tratam da garantia a danos de terceiros aos equipamentos. O Sr. Albino informou que é de grande valia a colocação da Sra. Fernanda e esclareceu que o condomínio já possui toda a infraestrutura para a instalação dos hidrômetros, o que não oferece risco de danos por terceiros uma vez que os equipamentos seriam instalados em shafts específicos e não no interior das unidades. O Sr. Albino explicou ainda que a medição é feita através do sistema de rádio freqüência e que este trabalho é de responsabilidade da empresa contratada para tal fim, e não por parte da CEDAE. Mediante os questionamentos supracitados e levantados pela comissão de Manutenção e Conservação, o Sr. Presidente abriu para voto a aprovação do valor de R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais), referente a proposta da AJ Martani, à R\$ 102.842,00 (cento e dois mil, oitocentos e quarenta e dois reais), referente a proposta da MVL Arquitetura, com a prerrogativa de a comissão de Manutenção e Conservação definir, junto à Administração, qual das empresas será escolhida, tendo sido o item aprovado por unanimidade. Encerrado o quarto e último item do edital, foram esclarecidas algumas dúvidas dos ainda presentes acerca da instalação dos hidrômetros individuais, igualmente, com a solicitação do Sr. Ivan Danelli, proprietário da unidade 1202 do bloco 1 e membro da comissão de Pendências da Construtora, para que haja o acompanhamento do engenheiro responsável pelo condomínio aos trâmites de projeção e instalação dos equipamentos. O Sr. Síndico lavrou em ata o agendamento de reunião para a quarta-feira, dia 26 de agosto de 2009, com a comissão de Manutenção e Conservação e as empresas apresentadas. O Sr. Antonio Carlos Mesquita solicita que seja lavrado em ata a necessidade de acréscimo do item assuntos gerais na próxima assembléia. A Sra. Fernanda Donner pediu a palavra e solicitou o registro, em ata, quanto às pendências solicitadas por ela através de reunião com as empresas HPC Networks e Manserv e que ainda não foram sanadas. Igualmente, o Sr. Ivan Danelli também informou que os prazos solicitados à construtora, através da reunião com a comissão de Pendência da Construtora, não



estão sendo cumpridos. Mediante as colocações, o Sr. Síndico informou que convocará o gerente responsável da construtora para uma reunião com a comissão, com o objetivo de cobrar-lhes os prazos e agilizar a entrega dos serviços. Ao final, como não houvesse mais quem quisesse fazer uso da palavra, O Sr. Presidente deu por encerrado os trabalhos, tendo determinado a lavratura da presente ata, que achada de acordo, vai por mim e pelo Sr. Presidente assinada.

Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2009.


Agostinho Biancamano – Presidente


Ana Luiza Ferreira da Fonseca – Secretária
Concierge
RG: 11814905-3