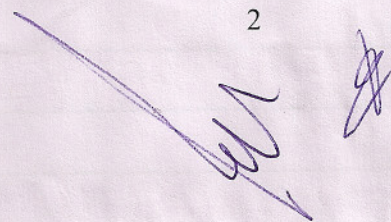


## ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ATMOSFERA, REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2010, NA FORMA ABAIXO:

Aos trinta dias do mês de Setembro do ano de dois mil e dez, às 19h30min., reuniram-se em Assembléia Geral Extraordinária os senhores coproprietários do condomínio **ATMOSFERA**, 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 ex-síndico referente ao período de junho de 2008 à março de 2010; b) Breve informativo sobre o andamento das obras acordadas entre comissão de obras e Cyrella e, informativo sobre o levantamento realizado pela empresa Laguna; c) Esclarecimento a respeito do uso de brinquedoteca quando da locação do salão de festas; d) Deliberação a respeito da demarcação das vagas de garagem; e) Aprovação de previsão orçamentária para o período de 10/2010 à 03/2011; f) Aprovação dos seguintes investimentos: 1-Registro da convenção Condomínio; 2- Parque infantil; 3- Melhoria no Parque Aquático; 4- Portão pedestre bloco IV; 5- Revitalização do paisagismo; 6- Pintura salões; 7- Atividades esportivas. h) Assuntos gerais.** Abertos os trabalhos, a Sra. síndica convidou um dos condôminos para presidir a mesa e, como ninguém se apresentou, a assembléia deliberou que a síndica presidisse os trabalhos. Empossada, a presidente convidou o representante da administradora da AD'RIO Assessoria Imobiliária Ltda., Jorge Ronaldo, para secretariá-la. Constituída a mesa, procedida a leitura dos termos do edital de convocação, a Sra. Presidente, colocou em votação o item A. Esclareceu a Sra. Síndica que na ultima assembléia geral ordinária, realizada em março de 2010, as contas do ex-síndico não forma aprovadas, tendo em vista a falta da apresentação de algumas pastas, por parte da Mondex, não dando tempo hábil para apreciação dos Conselheiros, daí decidiu-se que o assunto seria discutido posteriormente. A seguir foi concedida a palavra ao Conselheiro Sr. Agostinho Biancamano, apto. 1402/bloco 1, que disse que as pastas de receita e despesas após serem entregues pela ex-administradora do condomínio, MONDEX, foram todas examinadas pelos os conselheiros, além de serem, também, auditadas pela empresa de auditoria Audipeca-Auditoria e Perícia Contábil S/S. Após a análise do relatório da auditoria e, também, após o exame de todos os conselheiros, restou por ser recomendada a aprovação das contas até março de 2010, registrando que essa aprovação se dá em função da apresentação das notas e recibos mensais, que justificam os lançamentos contábeis, não estando aqui sendo analisados se os gastos foram ou não bem feitos. O Sr. Acílio Severo dos Santos, 204/bloco 3, disse que após a eleição da atual síndica e conselheiros, acordou-se que a equipe administrativa se



reuniria mensalmente para examinar as contas e discutir os problemas do condomínio, estando o processo de decisões, hoje, totalmente dinâmico, pedindo ao Sr. Cláudio Moraes, apto. 301 bloco 2, para explicar como foi feito a rescisão com a Mondex, uma vez que o custo inicial para se rescindir o contrato girava na ordem de R\$ 120.000,00. O Sr. Cláudio Moraes, disse que o contrato da coordenação técnica foi cancelado com facilidade, porque exigia um prazo de aviso prévio de 90 dias, o que foi cumprido e encerrado. Já a rescisão de contrato com a Mondex, assunto foi discutido durante vários meses, uma vez que a empresa queria cobrar uma multa rescisória no valor de R\$ 120.000,00 conforme estipulado em contrato. A administração por várias vezes se reuniu com os representantes da Mondex e, após longa negociação, inclusive com a participação do Conselho, conseguiu fazer um acordo no valor total de R\$ 28.800,00, pagável em três parcelas, já liquidadas, sem a necessidade de cota extra. Após outros comentários, a Sra. Presidente colocou em votação o item A, sendo as contas do período de **junho de 2008 à março de 2010**, aprovadas por unanimidade dos presentes. Passou-se ao item B. A Sra. síndica passou a palavra ao subsíndico Sr. Cláudio Moraes, que registrou que a construtora, ainda, não entregou todo o prédio, pois existem várias obras para serem concluídas, dando como exemplo o problema da piscina. Com relação a mudança da guarita, ainda, não foi concluída, existindo ainda problemas de várias infiltrações, além de recentemente ter ocorrido o estouro de duas caixas d'água no bloco 3. Disse, ainda, que com recursos do condomínio, foi contratada empresa Laguna, empresa especializada em levantamento estrutural, para fazer uma perícia em todas as áreas comuns do condomínio, ao custo de de R\$ 19.000,00, já pago, visando identificar os vícios de obra, tendo sido os trabalhos concluído no dia 22 de setembro de 2010, sendo entregue posteriormente ao condomínio, o laudo pericial, que será examinado pelo conselho consultivo e comissão de obra. Em cima dessa perícia é que veremos se a construção foi feita respeitando o memorial de construção, bem como poderemos identificar todos os vícios de obras. Esse laudo será encaminhado a Direção da construtora Cyrella, objetivando um acordo. Caso não seja possível um acordo, será convocada uma nova assembléia para deliberar sobre as medidas legais a serem tomadas contra a construtora. Lembrou o Sr. Cláudio que o laudo será apresentado pelo representante da empresa Laguna, a todos os membros da administração, quando então saberemos detalhadamente quais são as obrigações da construtora e quais são as obrigações do condomínio, no que se refere à manutenção predial, sendo sugerido a síndica para que ela acelere essa apresentação. Com relação a caixa d'água que estourou, o Sr. Cláudio disse que diferente de outros prédios, a caixa d'água do condomínio não é de concreto e sim de fibra, de 10 mil litros cada, lembrando que o problema que hoje estamos tendo é com relação a instalação das novas caixas devido a





dificuldade de acesso ao local, estando se apurando ainda o porque do estouro. O Sr. Cláudio, registrou que o estouro das duas caixas provocaram vários prejuízos ao condomínio, como por exemplo nos elevadores, social e serviço do bloco 3, além de danos ao salão de festas infantil. Todos estes danos já foram passados para Cyrella que já estava dando andamento aos consertos. Passou-se ao item C. A Sra. síndica disse que convocou esse assunto para esclarecer aos condôminos que a brinquedoteca é uma área comum a todos os proprietários e não pode ser locada, como é o caso do salão de festa, espaço gourmet e churrasqueira. Registrou que na administração anterior essa pratica era permitida e tolerada, no entanto essa permissão conflita com os direitos de propriedade, pois quando o salão de festas está sendo usando, e o seu locatário estende a festa até a brinquedoteca, as crianças dos outros proprietários ficam ou são impedidas de utilizarem aquele espaço comum, causando assim reclamação por parte de vários condôminos. Colocou, ainda, a Sra. síndica que os moradores quando vêem que a brinquedoteca está sendo decorada, isso já na parte da manhã, já existe de forma natural um contrangimento de entrar naquele espaço comum. O Sr. Cláudio, complementando o registro feito pela síndica, disse que, além do uso indevido da brinquedoteca, os convidados do responsável pela festa utilizam também a parte externa ao salão, o que não é permitido. A Sra. Síndica esclareceu que não é proibido que as crianças convidadas para a festa brinquem na brinquedoteca, no entanto, o que é proibido é que a brinquedoteca seja decorada para festa e utilizada como extensão do salão de festas, para colocação de pula-pula e outros brinquedos para uso exclusivo da festa. Após longa discussão sobre o assunto, ficou decidido que, as crianças convidadas para as festas poderão brincar na brinquedoteca, no entanto, até que o tema seja discutido e deliberado em assembléia, fica proibida a decoração da brinquedoteca, ficando proibido também a colocação de brinquedos naquele espaço, não sendo permitido servir comidas e bebidas naquele área e sob nenhuma hipótese pode haver o impedimento da entrada de qualquer morador ou criança na brinquedoteca. Ficou decidido que será convocada uma assembléia para discussão desse assunto e outros, do regulamento interno, em até 30 dias. Passou-se ao item D. A Sra. síndica propôs aprovação imediata para numeração das vagas de garagem, visando facilitar a utilização por parte daqueles apartamentos que possuem vagas duplas, já que em função da ausência de numeração aliado ao fato de não se ter uma vaga demarcada, estava bem complicado para que o segundo carro ao chegar identificasse aonde já se encontrava estacionado o primeiro carro na garagem da mesma unidade. A sugestão então ficou por conta da numeração das vagas e posteriormente em Assembleia especifica tratarmos da possibilidade do sorteio entre as unidades, como prevê a convenção. Foi lembrado pela administração da necessidade de que os proprietários

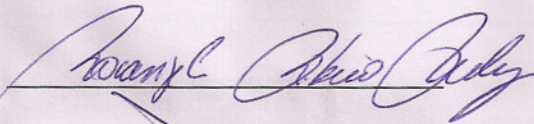


atendam ao processo de recadastramento de seus veículos, junto a administração. Após longa discussão e sugestões, foi aprovada, por unanimidade, a numeração de todas as vagas de garagem. Passou-se ao item E. Pela administração foi apresentada previsão orçamentária a vigorar a partir de outubro de 2010, a saber: Pessoal, R\$ 35.005,00; Encargos sociais, R\$ 9.550,00; Gás, R\$ 200,00; Telefone, R\$ 700,00; administrativas, R\$ 4.285,00; Conservação e Manutenção, R\$ 20.380,00; banco, R\$ 1.000,00; Materiais, R\$ 8.350,00; Mão de obra terceirizada, R\$ 79.036,00; Diversos, R\$ 4.421,00, inadimplência, R\$ 25.000,00, totalizando R\$ 187.927,00. A administração propôs aos condôminos que as despesas com, Luz e Força; Horas extras do guardião de piscina, durante o verão, acordo de débito de água e esgoto, fossem rateadas, mensalmente, entre as unidades. Foi esclarecido pela administração que essa proposta se faz necessária tendo em vista que, no caso das horas extras do guardião de piscina ela só deve ocorrer durante três ou quatro meses, a conta de luz e força oscila de acordo com o consumo e o acordo com a CEDAE efetuado pela gestão anterior, tem um tempo determinado e logo estará acabando. Quanto a água e esgoto, a partir de outubro de 2010, o faturamento feito pela Cedae será rateado, entre as unidades, de acordo com a medição apurada pela empresa Martani, em cada medidor individual dos apartamentos. Em seguida o Sr. Cláudio fez uma exposição financeira do condomínio, registrando que em 30/03/2010, o condomínio possuía um saldo devedor de R\$ 116.813,70 e hoje, o saldo é credor em R\$ 123.121,15, com todas as contas pagas em dia, além de pequenos outros investimentos. Com relação a inadimplência, o Sr. Cláudio registrou que com o trabalho de cobrança que vem sendo feito, conseguimos reduzir a inadimplência acumulada de 29.5% para algo em torno de 20%. Quanto a inadimplência do mês, está hoje está na ordem de 10%. Várias medidas já foram tomadas, como por exemplo ações de cobranças já foram iniciadas e ganhas, outras estão em fase de inicio de ação, outras então com acordo em dia e, outras, sendo cobradas amigavelmente. Com relação aos contratos, destacou o Sr. Cláudio que em 30/03/2010, o total gasto com manutenção era de R\$ 156,977,00, onde vários equipamentos do condomínio, como por exemplo, bombas, não tinham contratos de manutenção e hoje tem, e mesmo assim, conseguimos diminuir esse numero para R\$ 144.022,00. Após longa discussão a respeito da previsão orçamentária apresentada pela administração, foi a mesma aprovada por unanimidade, passando a vigorar a partir de outubro de 2010, conforme segue: Condomínio, R\$ 187.927,00; Fundo de Reserva, R\$ 9.396,35; Rateio, mensal, entre as unidades, de acordo com as frações ideais de terreno das seguintes despesas: Luz e Força; Água e Esgoto das áreas comuns do condomínio; Horas extras do Guardião de piscina, durante o verão, e do Acordo de débito junto a Cedae. Além disso, a conta de água e esgoto das unidades, mensalmente será dividida entre todos



os apartamentos de acordo com o consumo apurado nos medidores individuais de cada unidade. Foi ratificado também o rateio da Assape, em parte iguais entre todas as unidades. Caso seja necessário, será cobrada diferença de condomínio e fundo de reserva de outubro no mês de novembro de 2010, o mesmo ocorrendo com a água e esgoto. Passou-se ao item F. Após apresentação feita pelo Sr. Cláudio, a assembléia aprovou investimento nos seguintes itens: **Quadra Poliesportiva** - Rede para cobertura da quadra; **Parque Infantil** - Compra de brinquedos (tubo, 2 escorregas, 2 balanços; 1 rampa escalada, plataforma mini play; 01 giro fresco; **Bar da Piscina** - Fechamento do teto da área e entorno do bar em vidro; **Parque Aquático** - tratamento do madeiramento da ponte e do deck da piscina; isolamento do bar com o aquático; confecção de armário para o guardião da piscina e reforma dos ombrelones; troca da tela das cadeiras (72); troca da tela das espreguiçadeiras (28); **Pintura** - Pintura do salão de festa, lounge gourmet e home theater; **Acústica** - retirar as caixas de som do teto do salão e colocar nas laterais; **Paisagismo** - Revitalização do jardim; **Outros** - diversos. Deliberou, ainda, a assembléia autorizar a síndica a utilizar até R\$ 100.000,00 para pagamento dos serviços acima, supervisionado pelo conselho consultivo. Com relação a reivindicação dos moradores do bloco 4 de abertura de um portão próximo ao próprio bloco, ficou o mesmo de ser apreciado e discutido em assembléia futura a ser convocada posteriormente. Assuntos Gerais. A administração ficou de estudar a possibilidade de colocação de corrimão nas escadas de acesso as portarias dos blocos. Foi pedido a troca da maquina de lavar e secar atual do condomínio tendo em vista o alto consumo de energia dessas duas maquinas. Atendendo a pedidos dos condôminos, será feita a festa de Réveillon do condomínio Atmosfera, sendo a mesma organizada pela comissão de eventos eleita anteriormente. Foi informado aos condôminos sobre a lei estadual que disciplina as atividades físicas nos condomínios, e obriga a contratação de profissional especializado. Foi proposto que se estude a possibilidade de fazer circular a água da piscina infantil, a fim de evitar que a mesma fique superaquecida pelo sol, especialmente durante o verão. Como nada mais houvesse a tratar, a Sra. Presidente deu por encerrada a presente assembléia, lavrando-se esta ata que segue assinada por quem de direito. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2010.

Presidente:



Secretário:

