

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.


ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO ATMOSFERA, CNPJ Nº 10.156.074/0001-75, REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2012, NA FORMA ABAIXO:

Aos trinta e um dias do mês de janeiro do ano de dois mil e doze, às 20 horas em segunda e última convocação, por não ter havido quorum legal para a sua instalação em primeira convocação, reuniram-se em Assembléia Geral Extraordinária os Senhores Co-Proprietários do condomínio do Edifício 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) **Deliberação quanto ao recurso pleiteado pelo proprietário da unidade 401/2, ref. A multa imposta pela Administração, por descumprimento de normas condominiais;** b) **Informe e apresentação de planilha sobre o saldo do fundo de reserva relativo à instalação do Condomínio, primeira fase, referente aos blocos 01 e 02;** c) **Status sobre o andamento do processo de revisão da Convenção do Condomínio;** d) **Apresentação do projeto da Guarita e deliberação a respeito da execução da obra e forma de pagamento;** e) **Assuntos Gerais.** Inicialmente, a Sra. Síndica abriu os trabalhos, apresentando o novo Gerente do Condomínio, Sr. André Luís de Oliveira, dizendo que o mesmo está à disposição de todos os condôminos, para esclarecimentos de dúvidas e outras solicitações, junto à Administração do Condomínio. Abertos os trabalhos, por deliberação da Assembléia, assumiu a Presidência da mesa o Sr. Cláudio Moraes, apto. 301 - bloco 02, convidando a seguir o representante da AD'RIO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA., Jorge Ronaldo, para secretariá-lo. Antes de entrar na pauta dos assuntos, o Sr. Claudio, informou que desde abril de 2010 vinha ocupando o cargo de Sub-Síndico do Condomínio e que, embora seja um cargo auxiliar a Administração, o mesmo dividiu com a atual Síndica as tarefas de reestruturação administrativa de nosso Condomínio. Informou ainda que o mesmo é o nosso representante junto à ASSAPE, que também passa por uma fase de reestruturação, na qualidade de Conselheiro. Sabedor do amadurecimento de nosso Condomínio, nesta nova fase da Administração, ele afirma que resolveu abdicar do cargo para dedicar mais tempo à ASSAPE, já que acredita ser de suma importância a presença do representante do Atmosfera nas modificações que estão sendo implementadas na ASSAPE. Porém, deixa claro que estará à disposição de todos os moradores para esclarecimentos sobre qualquer assunto referente ao período em que colaborou com a atual Administração. Constituída a mesa e procedida a leitura dos termos do edital de convocação, o Sr. Presidente colocou em discussão o primeiro item da ordem do dia. O Sr. Cláudio Moraes lembrou aos presentes que o proprietário da unidade 401 bloco 2, na Assembléia anterior, solicitou que o seu recurso feito por escrito e entregue na Administração, a respeito da aplicação de multa por descumprimento das normas regulamentares do Condomínio, fosse deliberado naquela Assembléia. No entanto como aquela AGE não havia sido convocada para tal finalidade, o recurso não pode ser apreciado, ficando de se trazer o assunto para uma próxima Assembléia. Daí, a fim de se evitar problemas maiores ao Condomínio, a Administração decidiu suspender temporariamente a multa aplicada à unidade 401/2, até que uma Assembléia fosse convocada para decidir sobre o seu pedido de recurso. A referida multa foi aplicada à unidade em função de seu proprietário estar com um veículo não identificado dentro da garagem do Condomínio e pelo estacionamento do mesmo em local não permitido para veículos não cadastrados na Administração, tudo devidamente formalizado por escrito. O Sr. Cláudio lamentou a ausência do proprietário da unidade 401 do Bloco 2, no entanto, procedeu a leitura de seu recurso.



Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

Em seguida, foi feita também a leitura da carta elaborada pela Administração, em resposta à carta recurso da unidade 401. Estas correspondências estão arquivadas na sala da Administração, para apreciação de quem assim o desejar. Continuando, o Sr. Cláudio disse que a decisão da manutenção ou não da multa é da Assembléia e não dos membros da Administração, que simplesmente cumpriram com o seu papel de aplicar a multa por descumprimento das normas condominiais. Colocado em votação, por maioria dos presentes e somente 4 contrários, não foi aceito o recurso apresentado pela unidade 401 bloco 2, sendo então mantida a multa aplicada, que será incluída no próximo boleto de condomínio de março de 2012. Passou-se ao item B. a Sra. Síndica lembrou que no início do Condomínio, foram instalados apenas os blocos 01 e 02, e os seus proprietários arcaram com os custos iniciais de seus blocos até o mês de outubro de 2008, quando então a Construtora entregou os demais blocos, que passaram a contribuir com o condomínio a partir de novembro de 2008. Naquela oportunidade, o saldo do fechamento de outubro de 2008 era da ordem de R\$ 277.082,00 (duzentos e setenta e sete mil oitenta e dois reais). Porém, várias contas do período anterior não foram pagas pelo antigo Síndico, o que só ocorreu em meses seguintes, conforme levantamento feito pela AD'RIO, a luz das pastas de receita e despesas, em planilha distribuída entre os presentes. Desta forma, foi apurado o saldo credor em favor dos proprietários dos blocos 01 e 02 na ordem de R\$ 95.012,36 (noventa e cinco mil e doze reais, trinta e seis centavos), que já estão aplicados junto ao Banco Santander. Disse, ainda, o Sr. Cláudio que as pastas contendo todas essas informações encontram-se na sala da Administração e estão à disposição de todos os moradores. Após longa discussão sobre o assunto, foi inicialmente colocado em votação a necessidade ou não de uma auditoria externa para se comprovar o saldo já levantado; ficando dispensada pela maioria dos presentes esta Auditoria, valendo os dados levantados como suficientes para se registrar que o saldo em favor dos blocos 01 e 02 é de R\$ 95.012,36 (noventa e cinco mil e doze reais, trinta e seis centavos), ficando esse assunto encerrado a partir desta data. Ficou, ainda, decidido que esse valor ficará em reserva específica, para ser utilizado posteriormente em favor dos proprietários dos blocos 01 e 02. Passou-se ao item C. a Sra. Síndica e o Sr. Cláudio deram ciência aos presentes que o projeto de atualização da Convenção vem sendo desenvolvido gradativamente, onde a primeira fase contou com o exame da Comissão de Moradores eleita, o que correspondeu à primeira rodada. As dúvidas e questionamentos foram encaminhados ao Advogado contratado e este já retornou com as respostas e observações. Daí, a segunda etapa vai consistir em nova rodada e com isso reiniciar os trabalhos que devem durar, ainda, mais alguns meses. Passou-se ao item D, o Sr. Claudio, lembrou que na Assembléia anterior havia sido aprovada uma verba de até R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para apresentação de um Projeto para o Bar da Piscina e outro para a Guarita. O Projeto do Bar da Piscina, apesar de pronto, não está sendo apresentado nesse momento em função de estarmos em pleno verão, o que inviabiliza a realização de qualquer obra naquela área, ficando o Projeto da Piscina, para ser apresentado posteriormente. Quanto à guarita existente, a mesma foi muito mal planejada pela Construtora, não sendo operacional, o que impede que sejam feitos controles ideais de visitantes, fornecedores e etc. A Comissão de Moradores eleita, após varias reuniões, decidiu que as características originais da guarita deveriam ser mantidas, evitando-se assim modificações que alterassem a fachada do prédio. No entanto, foi aprovada a ampliação do espaço a fim de proporcionar, com isso, uma melhor condição para utilização dos equipamentos e, também, um maior conforto aos funcionários, que passarão a ter uma visão mais ampla de toda a área externa. O Sr. Cláudio Moraes informou, ainda, que o valor estimado para execução dos



Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

serviços é da ordem de R\$ 85.000,00(oitenta e cinco mil reais) entretanto, será necessária uma licitação para execução da obra, propondo que seja nomeada uma Comissão composta de moradores para elaboração do processo de licitação e aprovação da empresa vencedora. Após longa discussão sobre o assunto, foi aprovado por todos os presentes o projeto alteração da Guarita, sendo, também, aprovada a verba de até R\$ 85.000,00(oitenta e cinco mil reais) para execução dos serviços. Para elaborar a licitação, aprovar o orçamento e para acompanhar as obras, foi nomeada a seguinte Comissão de Moradores: Apto. 304 bloco 3; Apto. 1.304 bloco 4; Apto. 802 bloco 2; Apto. 201 bloco 4 e Apto. 704 bloco 2. A título de informação, o Sr. Cláudio disse que o saldo do condomínio em aplicação junto ao Santander é de R\$ 375.535,08 (trezentos e setenta e cinco mil, quinhentos e trinta e cinco reais e oito centavos) e junto à AD'RIO é de R\$ 92.053,43 (noventa e dois mil, cinqüenta e três reais e quarenta e três centavos), totalizando, assim, um saldo final credor de R\$ 467.588,51(quatrocentos e sessenta e sete mil, quinhentos e oitenta e oito reais e cinqüenta e um centavos). Quanto à inadimplência, existe uma expectativa de recebimento de algo em torno de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), onde várias ações já foram ganhas e outras estão em cobrança. Diante das informações acima, decidiu a Assembléia que não será emitida cota extra para a obra da Guarita, ficando a Síndica autorizada a utilizar até R\$85.000,00(oitenta e cinco mil reais) do saldo existente em aplicação para essa finalidade. Assuntos Gerais. Foi sugerido pela Assembléia um estudo de viabilidade para instalação de câmeras nas garagens do Condomínio. Ficou de ser estudada também a possibilidade da instalação de gerador para os elevadores. Com relação à Ação contra a Cedae, o juiz determinou que um técnico viesse ao Condomínio para fazer uma perícia para saber se o mesmo estava com todos os procedimentos de tratamento da Estação de Tratamento de Esgoto corretos, para então se dar andamento ao processo contra a Cedae. O proprietário do apartamento 601 bloco 4, reclamou a respeito da manutenção dos elevadores, dizendo que os mesmos estão com uma série de problemas, tanto o social como o de serviço, registrando que a empresa atual não faz nem a manutenção preventiva nem a corretiva, reclamou também a respeito de problemas de manutenção nos equipamentos da academia. O Sr. Cláudio Moraes, disse que existe sim a manutenção preventiva dos elevadores, afirmando que existem vários relatórios a respeito das manutenções, informou ainda, que a Atlas Schindler, antiga conservadora dos elevadores, não fazia a manutenção de forma correta e que na época da mesma os problemas que hoje temos eram muito maiores, tudo demonstrado através de uma perícia feita antes da contratação da atual empresa. A Administração comprometeu-se a apurar de perto os problemas dos elevadores. O proprietário do apartamento 1201 bloco 2 disse que, operacionalmente, existe alguma coisa estranha nos procedimentos de controle do condomínio, pois, recentemente, uma visita sua que era esperada, bateu na sua porta sem a unidade ter sido avisada pelo interfone, sugerindo que seja, se for o caso, contratada uma empresa ou pessoa para auxiliar a Administração na organização dos procedimentos operacionais. Respondendo a uma indagação, o Sr. Cláudio disse o equipamento para aquecimento da piscina está pronto, só faltando ligar o interruptor; no entanto, isso não ocorre pela necessidade da instalação de um novo transformador externo, que permitirá o aumento de carga, já solicitado pela Cyrella; informou ainda, que a Light só aprovará o aumento de carga após a Cyrella cumprir uma série de exigências. Enquanto isso ocorrer, não teremos a água da piscina aquecida. O proprietário do apto. 404 do bloco 4 reclamou a respeito da falta de limpeza do andar. A Síndica disse que verificará o problema. Com relação à manutenção, foi esclarecido que os funcionários do Condomínio, fazem apenas pequenos reparos nas unidades, como: troca de



Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

lâmpadas, troca de reparos de descarga, entre outros pequenos serviços. Foi sugerido para que os veículos, ao circularem na garagem, só o façam com os faróis acessos, bem como deve ser observado o limite de velocidade. A Sra. Síndica disse que já estão sendo tomadas as providencias para melhorar as sinalizações do condomínio, inclusive na garagem. O proprietário do apartamento 804, bloco 3, indagou da Síndica como está a situação de legalização da obra de aumento da cobertura do bloco 03. A Sra. Síndica disse que a proprietária já apresentou a ART da obra, estando para apresentar posteriormente os demais documentos aprovados pela Prefeitura. O Sr. Cláudio disse que a legalização da obra junto à Prefeitura é relativamente fácil, no entanto, o que está sendo questionado é o acréscimo de área, o que estaria irregular em relação à Convenção. A Sra. Síndica disse que a prática dessa Administração é de cobrar dos proprietários que estão executando obras para que apresentem todos os documentos legais para efeito de aprovação da Prefeitura, com apresentação de laudo, aprovação de engenheiro responsável e demais quesitos legais. Porém, o que está sendo colocado é a questão da legalidade da obra em relação à Convenção, não podendo deixar de observar que outras coberturas já executaram obras, antes dessa Administração, e que, caso seja feita alguma coisa contra uma, deverá ser feito também contra todas as demais. O Sr. Cláudio, disse que esse assunto precisa ser estudado com bastante carinho, para evitar outras obras de maior porte nas coberturas. Como nada mais houvesse a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrada a presente Assembléia, lavrando-se esta ata que segue assinada por quem de direito. Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2012.

PRESIDENTE:

SECRETÁRIO: