

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO
DO EDIFÍCIO ATMOSFERA, REALIZADA
EM 21 DE JUNHO DE 2012, NA FORMA
ABAIXO:**

Aos vinte e um dias do mês de junho do ano de dois mil e doze, às 19h30minutos, em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia 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) Previsão Orçamentária; b) Espaço Fitness – Aprovação, definição de horários e regras; c) Acesso de Oficial de Justiça; d) Bicicletário – Definir destino de bicicletas não identificadas e que estão se deteriorando no subsolo; e) Obras – Aprovação de mudança no Regimento Interno quanto às mesmas; f) CFTV – Cobertura do Condomínio e acesso às imagens pelas unidades.** Abertos os trabalhos, por deliberação unânime dos presentes, foi eleito presidente da mesa o Sr. Maxemino Marandino Júnior, apto. 601 bloco 04. Empossado, o senhor presidente convidou o representante da AD'RIO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA., Jorge Ronaldo, para secretaria-lo. Constituída a mesa, procedida a leitura dos termos do edital de convocação, o Sr. Presidente colocou em votação o item A da ordem do dia. Inicialmente, a Sra. Síndica deu ciência aos condôminos a respeito do saldo do fechamento do mês de maio de 2012, a saber:

FINANCIÁRIO - SALDO EM 31/05/2012		
Condomínio	-R\$	50.247,71
Multas Desc. RI	R\$	5.410,02
Salão de Festas	R\$	48.364,41
Retenções	R\$	3.218,01
Investimentos	R\$	1.967,24
Valores Recuperados	R\$	63.441,77
Saldo Caixa	R\$	72.153,74
Taxa Assape	-R\$	46.214,99
Fundo de Reserva	R\$	83.169,21
Saldo	R\$	109.107,96
Aplicações		
Saldo C/C	R\$	79.161,86
Saldo CDBDI	R\$	319.864,66
TOTAL	R\$	399.026,52

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

Em seguida, a Sra. Síndica disse que, após negociações com as várias empresas que prestam serviços ao condomínio e alguns cortes orçamentários, foi então elaborada uma previsão orçamentaria, feita depois de exaustivas reuniões com os membros do Conselho Consultivo, onde chegou-se à conclusão da necessidade de um ajuste para equilibrar as receitas e despesas, a partir de junho de 2012. Para melhor explicar o tema, a Sra. Síndica concedeu a palavra ao conselheiro Sr. Acilio Severo, apto. 204, bloco 03, o qual destacou que a atual cota de condomínio não é mais suficiente para cobrir as despesas, prova disso é o constante saldo devedor que a conta condomínio vem apresentando nos últimos meses. Esclareceu também que esse saldo devedor vem sendo coberto pelo o saldo da conta Valores recuperados, conforme decidido na AGO desse ano. Continuando, o Sr. Acilio informou que a administradora AD'RIO elaborou uma minuta de previsão orçamentária, cujos dados foram todos baseados nos gastos reais do condomínio dos últimos meses, onde ficou patente a necessidade de ajuste. De posse dessa previsão, iniciou-se um trabalho voltado para reduzir alguns custos fixos do condomínio, especialmente os contratos de prestação de serviços, entre outros. Refeita a previsão orçamentária, a luz da nova realidade dos gastos do Condomínio, na última reunião de Conselho, houve consenso entre todos os membros de se ajustar a cota condominial da seguinte forma, a partir de junho de 2012: ARRECADAÇÃO ATUAL – CONDOMINIO, R\$ 201.082,01, ARRECADAÇÃO PROPOSTA R\$ 237.312,22; FUNDO DE RESERVA, ATUAL R\$ 10.053,68, FUNDO DE RESERVA PROPOSTO, NÃO SER COBRADO A PARTIR DE JULHO DE 2012; TAXA DA ASSAPE ATUAL, R\$ 42.494,40, TAXA DA ASSAPE PROPOSTA MANTER O MESMO VALOR DE R\$ 42.494,40, OU SEJA NÃO TERÁ AUMENTO. Assim, as unidades teriam uma média de reajuste, somando as rubricas descritas acima, de 11% (onze por cento). Vale ressaltar que, levando-se em conta a fração de cada unidade, essa média pode ser um pouco maior ou menor. Destacou a Sra. Síndica que a proposta de zerar o fundo de reserva para o exercício de 2012/2103, se dá em função do saldo credor acumulado e aplicado na ordem de R\$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais), cumprindo assim o que dispõe a convenção do condomínio. **Colocado em votação o item A da ordem do dia, foi aprovada, por unanimidade, a proposta da administração de ajuste da cota de condomínio, a vigorar a partir de junho de 2012.** Como a cota do mês já havia sido distribuída, será cobrada a sua diferença no mês subsequente: julho/2012. Ato seguinte, passou-se ao **item B** da Ordem do dia. Após explanação feita pela Sra. Síndica e pelo Sr. Maxemino a respeito das regras atuais sobre o funcionamento do Espaço Fitness, o proprietário do 1402 bloco 3, Sr. José Roberto Pimentel, divulgou o resultado da pesquisa feita entre os condôminos: 46 unidades responderam à pesquisa. Destas unidades, verificou-se que 109 pessoas malham na academia. Quanto aos custos da academia serem inseridos na cota condominial, 84,78% (39 pessoas) votaram a favor da inserção do custo na cota. Quanto às unidades que malham com personal, 41,30% (19 pessoas) dos apartamentos que responderam à pesquisa fazem uso do personal. Diante dessa pesquisa, foram então solicitadas propostas a várias empresas para gerir o Espaço Fitness, a saber: I) ECONNEXION, R\$ 10.600,00; II) SPORT UP, R\$ 8.960,00; III) RCM, R\$ 7.661,00; IV) MF8 ESPORTES, R\$ 8.000,00; 5) APOLO, R\$ 10.000,00 E VI) ENERGIA VITAL, R\$ 9.600,00. Outras empresas não constaram na lista por apresentarem escopo distinto do



Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

PROPOSTA II

SALA DE MUSCULAÇÃO E CARDIO

2ª feira	3ª feira	4ª feira	5ª feira	6ª feira	Sábado	Domingo
6:00 às 12:00	6:00 às 12:00	6:00 às 12:00	6:00 às 12:00	6:00 às 12:00	8:00 às 16:00	8:00 às 14:00
16:0 às 22:00	16:0 às 22:00	16:0 às 22:00	16:0 às 22:00	16:0 às 22:00	X	X

Nº Horas Aula por Semana	80 horas
Nº Horas Aula por Mês	320 horas
Valor do Serviço	R\$ 8.960,00

OBS: Consideramos os Domingos com horas dobradas (12h a cada domingo)

Os valores de feriados entram somente nos meses que ocorrem. Os mesmos são relatados em planilha com valores dobrados de hora aula contratual.

solicitado. Das propostas analisadas pela Comissão eleita na última Assembleia, a que chegou mais próxima das necessidades do condomínio foi a proposta II, da empresa Sport UP, no valor de R\$ 8.960,00. Quanto ao horário de funcionamento do Espaço Fitness, esse seguiu o resultado da pesquisa feita entre os condôminos, a saber: O Sr. Cláudio Moraes, apto. 301 bloco 02, contestou a obrigação do condomínio de cumprir a Lei 1.585 de 9 de agosto de 1990, acrescentando que entende que se o condomínio contratar uma empresa para gerir o Espaço Fitness, aí sim passará então a ser responsável por qualquer sinistro que ocorrer naquele Espaço, ao contrário do que ocorre hoje, onde a Síndica e o condomínio não são responsáveis por nenhum acidente que ocorra no interior do Espaço Fitness. O representante da administradora fez a leitura da Lei 1.585 de 9 de agosto de 1990, registrando que entende que se ocorrer um sinistro no Espaço Fitness, com ou sem empresa responsável pela gestão da área, o condomínio sempre será o responsável por responder ação que um morador prejudicado venha a mover contra o condomínio. Após longa discussão sobre o assunto, a Comissão do Espaço Fitness, eleita na última reunião, fez a seguinte proposta para deliberação dos condôminos: **a) Manter o uso do Espaço Fitness como esta hoje, sem empresa; b) Criar um sistema de controle e gerenciamento do Espaço Fitness.** Colocado em votação a letra A obteve 15 votos e a letra B, 11 votos, sendo então declarado pelo Sr. Presidente da mesa que o Espaço Fitness continuará a funcionar como está hoje. Passou-se ao **item C.** Após discussão sobre o assunto, ficou decidido por unanimidade dos presentes que os Oficiais de Justiça, quando em cumprimento de sua obrigação, poderão subir até a unidade requisitada, sempre acompanhados por um segurança do condomínio. A unidade a ser Notificada, não será informada pelo interfone a respeito da presença do Oficial de Justiça, uma vez que, o condomínio não pode impedir que o Oficial de Justiça cumpra com o seu mandato. Dando prosseguimento à pauta, passou-se ao **item D,** quando a Sra. Síndica disse que foi feita uma chamada a todos os moradores para identificação de várias bicicletas existentes no bicicletário do condomínio, muitas foram identificadas e devidamente penduradas nos

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

ganchos com seus respectivos cadeados. No entanto, no caso de outras tantas, os donos não apareceram para efetuar tais procedimentos. Assim, a administração gostaria de saber dos condôminos que medida tomar em relação a essas bicicletas que estão abandonadas e se deteriorando no interior das áreas comuns do Condomínio. Destacou a Sra. Síndica que hoje todas bicicletas são devidamente identificadas com um selo. O Sr. Cláudio Moraes, apto. 301 bloco 02, sugeriu conceder um novo prazo de mais 30(trinta) dias, para que os moradores façam uma última identificação das bicicletas junto à administração e, decorrido esse prazo sem que ninguém se manifeste, elas seriam então descartadas. Colocada em votação, foi aprovada a proposta do Sr. Cláudio, fixando-se o novo prazo limite para identificação das bicicletas abandonadas, antes do descarte final, para o dia 31/07/2012. Passou-se ao **item E**, quando a Sra. Síndica lembrou que, em função do desmoraonamento dos prédios no Centro da Cidade, existe hoje uma preocupação muito grande em relação às obras realizadas nas unidades autônomas, especialmente nas coberturas. Assim, após longa discussão a nível de Conselho Consultivo, elaborou-se uma minuta de normas para tratar o assunto de forma mais objetiva, a ser incluída no Regulamento Interno. A proposta de inclusão no Regulamento Interno foi lida pelo Gerente do Condomínio, Sr. André Oliveira. Colocado em votação, foi aprovado na íntegra o Regulamento de Obras nas unidades autônomas, que passa a vigorar a partir desta data, cujo teor segue na íntegra: **ARTIGO XVI – DISPOSIÇÕES GERAIS: Parágrafo 12 –** As obras nas unidades são permitidas de segunda à sexta-feira, de 09:00 às 17:00 horas, devendo os condôminos seguir as seguintes normas: **A)** Reformas nas unidades como construção ou demolição de paredes não previstas no projeto original (paredes de alvenaria), devem ser comunicadas previamente à Administração do condomínio, devendo ser apresentado laudo de Responsável Técnico (Eng^o Civil – registrado no CREA), a fim de comprovar que tais alterações não causarão impacto na estrutura do Edifício. O engenheiro procederá a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no CREA. No caso de Arquiteto deverá ser apresentado a CAU; **B)** Nesta oportunidade, lembramos que qualquer alteração, de qualquer natureza, não poderá caracterizar o que chamamos de mudança de fachada, conforme previsto na Convenção do Condomínio Atmosfera, em seu Capítulo IV, parágrafo 2^o, alínea a; **C)** Em qualquer circunstância, a adoção das medidas acima indicadas não implica em qualquer responsabilidade do Condomínio sobre as obras executadas dentro das unidades, cabendo os Condôminos a total responsabilidade pela adição das providências técnicas e legais inerentes à obra, bem como por danos consequentes; **D)** danos à estrutura do Condomínio, vazamentos, rachaduras ou quaisquer outras deformidades ou alterações em decorrência de sua obra, serão de inteira responsabilidade do condômino; **E)** Não é permitido que o entulho da reforma seja recolhido na lixeira e áreas comuns do Condomínio. Os restos da obra devem ser depositados em caçamba legalizada; **F)** O barulho gerado pela quebra/retirada de materiais será tolerado até o limite instituído pela Lei do Silêncio – Lei Estadual nº 126 de 10/05/77 –, em seu artigo 2^o (Para os efeitos desta Lei, consideram-se prejudiciais à saúde, à segurança ou ao sossego público quaisquer ruídos que: I - atinjam, no ambiente exterior ao recinto em que têm origem, nível sonoro superior a 85 – oitenta e cinco –



Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

decibéis, medidos no cursor C do "Medidor de Intensidade de Som", de acordo com o método MB-268, prescrito pela Associação Brasileira de Normas Técnicas) e desde que a reforma seja realizada dentro do horário estabelecido pelo Regulamento Interno. Mesmo assim, o uso do bom senso é recomendado. A obra não deve se estender por muito tempo; **G)** Não se esqueça de autorizar na Administração do Condomínio a entrada de prestadores de serviço que trabalharão na obra. Isso evita que desconhecidos circulem livremente pelo Condomínio e garante a segurança e tranquilidade de V. Sas. e dos demais moradores; **H)** Outras situações, não previstas neste comunicado deverão ser submetidas à Administração do Condomínio, antes de sua execução. A propósito do tema sobre obras nas unidades autônomas, o proprietário da unidade 1504 bloco 1, Sr. Richard Vasconcelos, sugeriu trazer à discussão, em próxima Assembleia, a padronização de obras em geral nas coberturas, cumprindo-se as regras previstas em Lei. Após discussão a respeito das necessidades do condomínio de se resguardar de possivelmente obras irregulares nas unidades autônomas, o Sr. Acilio, sugeriu a criação de uma Comissão para criar novas normas e regras e, até mesmo, para estudar a padronização geral das unidades e das obras nas coberturas. Com relação à criação da Comissão, foi aprovado que a Administração nomeará como membros da Comissão de padronização das unidades, todos aqueles condôminos que desejarem participar da criação de normas e regulamentações gerais, bem como para normatizar as obras nas coberturas. Será estipulado pela Administração um prazo para recebimento da manifestação por escrito daqueles que desejarem participar da Comissão. Essa Comissão deverá se reunir com os proprietários das coberturas, visando encontrar um consenso entre todos. Por fim, passou-se ao **item F**, quando a Sra. Síndica disse que, na Assembleia passada, o assunto referente à aquisição de novas câmeras foi discutido e, durante esses dois últimos meses, o tema foi estudado, chegando-se à conclusão de que se faz necessária a instalação de mais 28 câmeras nas áreas externas e substituição de outras 9 câmeras já existentes. O custo e material para exceção dos serviços foi orçado em R\$ 27.840,00. Foi esclarecido que mesmo com a instalação dessas novas câmeras, ainda que haja uma melhora considerável no sistema atual, continuarão existindo pontos cegos no condomínio, devido à enorme área a ser coberta. Para que as unidades possam ter acesso às imagens das câmeras, haverá um custo adicional de R\$ 2.800,00 e para que possam ser direcionadas as imagens que cada bloco deve ter de forma diferenciada, mais algo em torno de R\$ 4.000,00. O Sr. Cláudio Moraes, apto. 301 bloco 02, sugeriu que o Conselho Consultivo, juntamente com a Síndica, fiquem autorizados a mandar executar os serviços acima propostos, até o total de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), que seriam retirados da conta valores recuperados. Colocada em votação, foi aprovada a execução dos serviços propostos acima, sendo, ainda aprovada a proposta do Sr. Cláudio. 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, 21 de junho de 2012.

PRESIDENTE:

SECRETÁRIO: