

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO
EDIFÍCIO ATMOSFERA REALIZADA EM
13 DE JUNHO DE 2013, NA FORMA
ABAIXO:**

Aos treze dias do mês de junho do ano de dois mil e treze, às 20hs30min., em segunda e última convocação, por não ter havido quorum legal em primeira convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária, os senhores coproprietários do **Condomínio do Edifício ATMOSFERA, CNPJ. N. 10.156.074/0001-75**, 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: 1) **Leitura e aprovação da ata anterior;** 2) **Aprovação da previsão orçamentária para o período de julho de 2013 a março de 2014;** 3) **Aprovação mudança regulamento interno – artigo VI – Do Pergola Gourmet. Lounge Gourmet, Sala de Jogos e Salão de Festas – paragrafo 07 – Som alto ou música ambiente serão autorizadas até às 22 00 horas, conforme legislação Municipal. A desobediência ao que dispões o presente artigo facultará o condomínio que desligue a energia no quadro de força desses espaços caso o horário exceda 30 minutos do horário permitido (22:00h). Fica proibida ao condômino a utilização de equipamentos de som e imagem que não os disponibilizados pelo condomínio a fim de limitar o incômodo causado a terceiros. O uso de equipamentos como caixas, amplificadores, mesas de som e similares utilizados por grupo, bandas, conjuntos musicais e similares ficam proibidos, limitando-se apenas ao equipamento disponibilizado pelo condomínio.** 4) **Opção de seguro para 2013 (Ampla ou Padrão);** 5) **Definição sobre destinação do saldo dos blocos 01 e 02 e aplicação;** 6) **Assuntos Gerais.** Abertos os trabalhos, assumiu a presidência da mesa, por deliberação da Assembleia, o Sr. Edson Ayres de Almeida, apto. 201 bloco 04, convidando a seguir o representante da AD'RIO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA., Jorge Ronaldo, 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 do dia. A Sra. Síndica disse que a pedido do Sr. **Nelson Asfora**, foi proposto a retificação da ata anterior, a saber: Onde se lê: *"O proprietário do apartamento 704 bloco 02, registrou que realmente ocorreu uma falha geral de todo o sistema de segurança do condomínio, lamentando a perda material, no entanto, a sua preocupação maior foi a de ter sido atingido dentro de sua unidade, onde não imaginava que isso poderia ocorrer."* Leia-se: *"O proprietário do apartamento 704 bloco 02, **Nelson Asfora**, registrou que realmente ocorreu uma falha geral de todo o sistema de segurança do condomínio, lamentando a perda material, no entanto, a sua preocupação maior foi a de ter sido atingido dentro de sua unidade, onde não imaginava que isso poderia ocorrer. **Registrou que o ladrão utilizou-se dos ferros do bicicletário, que havia sido desmontado, para arrancar o cofre de seu apartamento.**"* Assim, onde se lê: *"Antes, porém a Sra. Síndica narrou aos presentes fato ocorrido há cerca de*

dois dias, quando um indivíduo entrou nas dependências do condomínio, arrombando um dos apartamentos, dando detalhes conforme registro feito pelas câmeras de segurança. A Sra. Síndica disse que solicitou a empresa Hércules para mandar um representante à Assembleia, visando tirar dúvidas dos condôminos a respeito do ocorrido e das medidas a serem tomadas a partir de agora, uma vez que a falha do funcionário da empresa, proporcionou o acesso do estranho, que não foi devidamente identificado ao acessar as dependências do condomínio. Registrou, ainda, que a empresa Hércules já reconheceu a falha de seu pessoal." "Antes, porém a Sra. Síndica narrou aos presentes fato ocorrido há cerca de dois dias, quando um indivíduo entrou nas dependências do condomínio, arrombando um dos apartamentos, dando detalhes conforme registro feito pelas câmeras de segurança. **A Sra. Síndica disse que solicitou à empresa HÉRCULES VIGILÂNCIA E SEGURANÇA LTDA. e FLEX ASSESSORIA E ZELADORIA LTDA para mandar um representante à Assembleia, visando tirar dúvidas dos condôminos a respeito do ocorrido e das medidas a serem tomadas a partir de agora, uma vez que a falha do funcionário da empresa proporcionou o acesso do estranho, que não foi devidamente identificado ao acessar as dependências do condomínio. Na assembleia, as empresas se fizeram representar por Gilson de Aquino, que reconheceu a falha de seu pessoal, dizendo, inclusive, que o erro foi injustificável.**" Colocado em votação, foi a ata da Assembleia anterior aprovada com a retificação acima. Passou-se ao item B. Inicialmente a Sra. Síndica apresentou o saldo das contas do condomínio com data de 11 de junho de 2013, a saber:



Administração de condomínios e imóveis
Corretagem de Seguros
Compra e venda

Id: 03240204

Documentos

Relatórios comuns

Cadastro

Posição de saldos

COND. RESIDENCIAL ATMOSFERA

Data de atualização: 11/06/2013

Conta	Saldo Anterior	Créditos no mês	Débitos no mês	Saldo Atual
CONDOMÍNIO	420.052,73	283.069,61	129.763,81	573.358,53
FUNDO DE RESERVA	94.242,81	0,00	0,00	94.242,81
COTA DE OBRAS	-10.263,81	0,00	0,00	-10.263,81
TAXA ASSAPE	-61.637,58	43.497,73	0,00	-18.139,85
VALORES RECUPERADOS	34.959,08	3.622,29	4.367,47	34.213,90
S.PREZAS/OUTROS	11.888,61	2.034,00	0,00	13.922,61
INVESTIMENTO	12.107,24	0,00	0,00	12.107,24
MULTA (DESC.REG.INF.)	3.103,09	161,75	0,00	3.264,84
RETENÇÃO PIS/COFINS/CS.L	1.243,16	2.144,22	0,00	3.387,38
RETENÇÃO I.R.R.	0,00	160,00	160,00	0,00
RETENÇÃO INSS PF	260,11	54,38	0,00	314,49
RETENÇÃO INSS PJ	7.972,45	5.179,75	0,00	13.152,20
Totais	-31.495,67	343.940,27	129.294,78	183.650,82

Continuando com a palavra, a Sra. Síndica disse que o saldo das contas de Fundo de Reserva e Valores Recuperados, existentes junto a administradora, já estão comprometidos para quitação do saldo devedor da conta condomínio, cujos valores serão transferidos ao final desse mês, visando reduzir o saldo devedor da conta

principal, que mesmo assim, ainda ficará devedora. Informou que existe a perspectiva de entrada no caixa do condomínio da importância de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), aproximadamente, proveniente de quitação de débito de duas unidades, que deverá ocorrer provavelmente nos próximos dias. Se isso de fato ocorrer, disse a Síndica, o saldo devedor da conta condomínio ficará automaticamente coberto, se isso não ocorrer, para evitar que a conta condomínio fique ainda com resíduo de saldo devedor, sugeriu a transferência de recursos proveniente da conta fundo de reserva aplicado junto ao Santander para a conta da administradora, visando zerar o saldo devedor final da conta condomínio. Neste caso, assim que o recurso proveniente do pagamento dessas duas unidades entrarem no caixa do condomínio, o valor adiantado da aplicação, retornará para a aplicação. Colocado em votação foi aprovada a transferência dos valores das contas Fundo de Reserva e Valores a Recuperados, existentes junto a administradora, para a conta Condomínio, a fim de reduzir o saldo devedor da conta principal. Foi também aprovado que, caso seja necessário a Sra. Síndica fica ainda autorizada a retirar da conta Fundo de Reserva, aplicado junto ao Santander, o valor necessário para zerar o saldo devedor da conta condomínio.

A seguir pela Sra. Síndica foi apresentada uma previsão orçamentária elaborada pela administração, demonstrando a necessidade de ajuste do Condomínio em 14% (quatorze por cento) a vigorar a partir de julho de 2013, elevando assim a atual receita de R\$ 237.312,68 (duzentos e trinta e sete mil, trezentos e doze reais e sessenta e oito centavos), para R\$ 270.536,45 (duzentos e setenta mil, quinhentos e trinta e seis reais e quarenta e cinco centavos), mais 5% (cinco por cento) de Fundo de Reserva. Destacou que se faz necessário o retorno do Fundo de Reserva, tendo em vista que o saldo existente em aplicação foi utilizado para obras de melhorias, conforme autorização de Assembleia. A Sra. Síndica lembrou que quando da convocação da última AGO, junto com o edital, foi anexada cópia da previsão orçamentária com índice de ajuste em 11% (onze por cento), não tendo havido nenhuma mudança nos valores apresentados, exceto nos contratos de segurança e portaria, onde na negociação com a empresa Hercules face a aumento/reajuste concedido pelo governo nos elevaria o custo a tal modo que seria necessário um aumento de 17%. Foram efetuadas novas cotações para substituição da empresa e estes valores serão reduzidos, chegando-se então a um ajuste necessário de 14% (quatorze por cento), na cota de condomínio. Disse, ainda, a Sra. Síndica que as despesas com seguro contra incêndio e décimo terceiro salário dos funcionários do Condomínio, serão rateados em suas épocas próprias, salvo se existir saldo suficiente em caixa. Com relação as contas de água e esgoto e luz e força, de uso comum do condomínio, os respectivos consumos serão rateados entre as unidades de acordo com as frações ideais de terreno. O Sr. Presidente da mesa, sugeriu que a administração estude a possibilidade de incluir na próxima previsão orçamentária o valor do décimo terceiro salário, a fim de evitar o rateio extra dessa despesa nos meses de novembro e dezembro de cada ano, caso não exista saldo suficiente em caixa. Colocado em votação, foi aprovado o ajuste da cota de condomínio em 14% (quatorze por cento) a partir de julho de 2013. Ficou aprovado também o retorno da cobrança do Fundo de Reserva a partir de julho de 2013, no percentual de 5% da cota de condomínio. A seguir a Sra.

Síndica informou que a Associação de moradores - ASSAPE, atualizou o valor da contribuição a partir de maio de 2013, passando de R\$ 177,06 (cento e setenta e sete reais e seis centavos) para R\$ 209,99 (Duzentos e nove reais e noventa e nove centavos). Diante disso, como o Condomínio Atmosfera não fez o ajuste dessa cobrança, nos meses de Maio e Junho de 2013, se faz necessária a cobrança da diferença, até porque o condomínio já efetuou o pagamento com aumento, o que provocou uma elevação do saldo devedor da conta ASSAPE. Colocado em votação, foi aprovado o aumento da taxa da ASSAPE para R\$ 209,99 (duzentos e nove reais e noventa e nove centavos), por unidade, a partir de julho de 2013, sendo cobrada a diferença de R\$ 65,86 (sessenta e cinco reais e oitenta e seis centavos), por unidade, como diferença dos meses de maio e junho de 2013, cobrança essa que será feita juntamente com o condomínio de julho de 2013. Para conhecimento de todos, foi divulgado o e-mail do Sr. Cláudio Moraes, representante do Condomínio Atmosfera junto a ASSAPE, para registro de sugestões, reclamações e busca de informações, a saber: conselheiroatmosfera@peninsulanet.com.br. Passou-se ao item 3 da ordem do dia. A Sra. Síndica apresentou a seguinte sugestão para mudança mudança do Regulamento Interno – artigo VI – Do Pergola Gourmet. Lounge Gourmet, Sala de Jogos e Salão de Festas – paragrafo 07 – Som alto ou música ambiente serão autorizadas até às 22:00 horas, conforme legislação Municipal. A desobediência ao que dispõe o presente artigo facultará o condomínio que desligue a energia no quadro de força desses espaços caso o horário exceda 30 minutos do horário permitido (22:00h). Fica proibida ao condômino a utilização de equipamentos de som e imagem que não os disponibilizados pelo condomínio a fim de limitar o incômodo causado a terceiros. O uso de equipamentos como caixas, amplificadores, mesas de som e similares utilizados por grupo, bandas, conjuntos musicais e similares ficam proibidos, limitando-se apenas ao equipamento disponibilizado pelo condomínio. Continuando a Sra. Síndica esclareceu que caso os condôminos deliberem pela aprovação proposta acima, será necessária a compra dos equipamentos, por parte do Condomínio, para que o condômino possa utiliza-lo. O custo para compra desses equipamentos, de acordo com orçamentos levantados, giram na ordem entre R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), aproximadamente. Solicitou a palavra o Sr. Acílio, para dizer que se faz necessária a busca de uma solução para resolver os excessos, especialmente do som, provocados por parte de um pequeno de grupo de moradores do condomínio, cujo transtorno não incomoda somente aos moradores de nossos blocos, mas sim, ultrapassa as linhas de nosso condomínio, chegando até os moradores do prédio vizinho, que já registraram reclamação a esse respeito. A Administração já tomou todas as medidas administrativas possíveis, como a aplicação de multa, tendo inclusive chamado a polícia, que nada pode fazer. Registrou que não sabe se a simples compra de equipamentos, por parte do condomínio, para limitar o som, é a solução do problema, no entanto, é consciente de que tem que ser feita alguma coisa para que infratores do Regulamento não não incomodem os demais moradores e prédio vizinho. O Sr. Cláudio Moraes, disse entender que a compra de equipamento por parte do condomínio não vai resolver o problema, pois hoje com as tecnologias existentes, esse moradores poderão ainda assim violar as regras, sugerindo que seja criada multa pesada, até mesmo a

suspensão do direito de uso do Pergola Gourmet, Lounge Gourmet e Salão de Festas, durante algum período. Após longa discussão sobre o assunto, a Assembleia aprovou a seguinte mudança no Regulamento Interno a saber:

ARTIGO VI – DO PERGOLA GOURMET, LOUNGE GOURMET, SALA DE JOGOS E SALÃO DE FESTAS - Parágrafo 07 – Som e música ambiente, **LOUNGE GOURMET E SALÃO DE FESTAS**, serão autorizados até às 22:00 horas, conforme legislação Municipal. A desobediência ao que dispõe o presente artigo facultará o condomínio que desligue a energia no quadro de força desses espaços caso o horário exceda 30 minutos do horário permitido (22:00 h). A) O uso de equipamentos como caixas, amplificadores, mesas de som e similares utilizados por grupos, bandas, conjuntos musicais e similares, são proibidos no **PERGOLA GOURMET**; B) Na transgressão de alguma regra de utilização dos espaços, o infrator será multado, sendo que o valor da multa poderá chegar a ser estipulado em 5 (cinco) cotas condominiais vigentes, usando-se como referencia a cota de maior valor captado no Condomínio, ficando, ainda, suspenso o uso dos espaços pela prazo de 12 (doze) meses, a contar da infração. Foi lembrado, pelo representante da administradora, aos condôminos prejudicados com os excessos de som e barulho, para registrarem as suas reclamações sempre por escrito junto à administração do Condomínio, devendo tal penalidade ser mencionada no termo de autorização de uso dos espaços, visando orientar ao usuário sobre a penalidade que o mesmo poderá sofrer caso descumpra as normas. Passou-se ao item 4. A Sra. Síndica lembrou que na AGE de 13 de novembro de 2012, foi discutido a questão quanto a renovação do seguro do prédio, em relação a forma de cobertura, se de forma Simples ou Ampla, certo de que a cobertura Simples, Foi apresentada proposta para renovação do seguro de forma Ampla ou Simples, cujas diferenças são as seguintes: **Coberturas Básica Simples**, consiste nas coberturas de Incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza; queda de aeronaves e vazamento ou derrame d'água de chuveiros automáticos (sprinklers); **Cobertura Básica Ampla** consiste em: Todas as coberturas da básica simples mais coberturas para: vendaval, granizo, tornado, furação e ciclone; Impacto de veículos; Desmoronamento parcial ou total; Inundação e alagamento; Tumultos e Danos Elétricos, além de outras coberturas adicionais a critério do síndico. A Sra. Síndica disse, que há alguns dias, fez uma cotação no mercado para contratação do seguro contra Incêndio do Condomínio, para cobertura SIMPLES e AMPLA A Sra. Síndica informou ainda que, como o seguro venceu, autorizou a sua renovação pela forma SIMPLES, ao custo de R\$ 18.566,76 (dezoito mil, quinhentos e sessenta e seis reais e setenta e seis centavos), dividido em 04 (quatro) parcelas de R\$ 4.641,69 (quatro mil, seiscentos e quarenta e um reais e sessenta e nove centavos), no entanto, gostaria de dividir com a Assembleia a responsabilidade em relação a cobertura Ampla, que somente não foi autorizada, apesar de obrigatória, devido ao seu custo maior a saber: Cobertura AMPLA, valor do prêmio R\$ 48.093,72 (quarenta e oito mil, noventa e tres reais e setenta e dois centavos), dividido em 04 (quatro) parcelas de R\$ 12.023,43 (doze mil, vinte e tres reais e quarenta e tres centavos). A Sra. Síndica disse que a cobertura Ampla é a que dá total isenção de responsabilidade ao Síndico, porém para não decidir sozinha resolveu trazer o assunto para discussão certo de que, caso a Assembleia delibere sobre a não

contratação da cobertura AMPLA, a responsabilidade futura de um sinistro pela não contratação dessa cobertura ficará por conta do Condomínio, isentando a Síndica que qualquer responsabilidade civil e criminal. Ouvido o representante da administradora, este recomendou que o seguro seja contratado pela forma AMPLA, evitando assim, problemas futuros, até porque de acordo com a Lei, o Síndico é obrigado a contratar o seguro do prédio, de forma que possa garantir a sua reconstrução total e, neste caso, a cobertura simples, não cobre um possível desabamento parcial ou total do prédio. Colocado em votação, a Assembleia autorizou a Síndica a contratar o seguro do prédio pela cobertura AMPLA, ficando a mesma autorizada a fazer o endosso da apólice contratada, sendo o valor rateado entre as unidades de acordo com as frações ideais de terreno, a partir de julho de 2013. Passou-se ao item 5. A Sra. Síndica disse que o saldo do valor pertencente aos blocos 01 e 02, hoje existente e aplicado junto ao Santander é de R\$ 101.189,00 (cento e um, cento e oitenta e nove reais). Disse, ainda, que em pesquisa feita junto a Internet, foi vencedora a proposta de se utilizar o saldo para abater na cota condominial. Após discussão sobre o temas, a maioria dos proprietários dos blocos 01 e 02, presentes a Assembleia, decidiram também pela utilização do saldo para abater na cota de condomínio, o que foi aprovado por todos os presentes. Passou-se ao item Assuntos Gerais. A Sra. Síndica deu ciência aos presentes que estará convocando uma Assembleia para o próximo dia 03/07/2013 para sorteio de vagas duplas de garagem. Os proprietários dos apartamentos 304/3, 1103/4 e 702/4, solicitaram a Sra. Síndica para retomar o assunto referente a decoração da porta e hall social, ficando decidido que os interessados deverão fazer um abaixo assinado com o maior numero de assinatura possíveis, para configurar uma massa de interessados em retomar o assunto em Assembleia a ser convocada posteriormente para esse fim. Como nada mais houvesse a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrada a presentes Assembleia, lavrando-se esta ata que segue assinada por quem de direito. Rio de Janeiro, 13 de junho de 2013.