

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO ATMOSFERA, REALIZADA EM 31 DE MARÇO DE 2011, NA FORMA ABAIXO:

Aos trinta e um dias do mês de março do ano de dois mil e onze, às 19h30min., em segunda e última convocação, por não ter havido quorum legal para a sua instalação em primeira convocação marcada para as 19 horas, reuniram-se em Assembléia Geral Ordinária os senhores co-proprietários do **Condomínio 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) **Aprovação das contas do período entre abril/2010 a janeiro/2011;** b) **Aprovação da previsão orçamentária para o período de abril de 2011 a março de 2012;** c) **Análise e aprovação dos seguintes itens e respectiva forma de pagamento: 1) compra/instalação do gerador; 2) Implantação projeto energia; 2.1) – Capitação energia eólica; 2.2) Utilização lâmpadas de Led;** d) **Aprovação de implantação de novo sistema para bombas (rampa) com revisão de quadro elétrico e respectiva forma de pagamento;** e) **Aprovação para contratação de arquiteto para projeto nova guarita e bar da piscina;** f) **Assuntos Gerais.** Abertos os trabalhos assumiu o presidente da mesa o Sr. JOAQUIM FERNANDO DA SILVA ILA, apto. 804 bloco 3, convidando a seguir o representante da administradora 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. A Sra. Síndica informou aos presentes que as pastas de receita e despesa foram examinadas pelos membros conselho consultivo, que deram parecer favorável a aprovação até janeiro de 2011, cujo teor, segue na íntegra: PARECER DO CONSELHO CONSULTIVO - O Conselho Consultivo do Condomínio do Edifício ATMOSFERA, sito a AV. DAS ACACIAS, 540 – Barra da Tijuca, declara ter examinado as Contas referentes ao período de Abril/10 a Janeiro/11, onde se verificou a exatidão de todos os elementos fornecidos, constantes das pastas mensais de receita e despesas, que estão a disposição de todos os condôminos que desejarem examiná-las, bastando para isso seja marcado dia e hora. Destaca, ainda, o Conselho que essas mesmas pastas foram auditadas pela empresa AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S, mesma, não tendo sido apurada nenhuma irregularidade financeira ou tributária. As dúvidas administrativas e contábeis levantadas pela empresa AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S. foram devidamente esclarecidas pela Sra. Síndica e pelo responsável pela Contabilidade e Gerencia do Condomínio. Quanto a pasta de fevereiro de 2011, infelizmente não houve tempo hábil para seu exame, ficando a mesma para ser aprovada na próxima AGO. Nestas condições, propõe o Conselho Consultivo,

sejam aprovados as contas e atos praticados pela Sra. Síndica, Rosângela Ribeiro Pecly, durante o referido período. Outrossim, informamos, ainda, a posição financeira do Condomínio até o dia 28/02/2011, conforme segue: Conta Condomínio, credora R\$ 80.118,74 Conta Fundo Reserva, credora R\$ 115.760,67 Conta Taxa Assap, Devedora R\$ (28.499,98); Conta Salão de Festas, credora R\$ 20.437,82; Conta Retenção de Impostos, credora R\$ 3.265,90; Total Geral credor em 28/02/2011 R\$ 191.083,15. Saldo junto ao Banco Santander em 28/02/2011, R\$ 65.034,25. Com relação à inadimplência, a cobrança vem sendo aplicada, onde temos 11, com ação distribuída, 06, ação já ganhas, 11 unidades com até dois meses em aberto e 06 unidades com mais de três meses em débito e em fase de cobrança, totalizando, assim R\$ 362.425,63. Esclarece, ainda o conselho que a média de inadimplência desde junho de 2010 é da ordem de R\$ 7%, mês, entanto a inadimplência acumulada é de 15%. Sem mais, queremos agradecer a todos os condôminos pela confiança depositada na equipe administrativa, nos colocando a disposição de todos para os esclarecimentos pertinentes as contas, se assim for necessário. Atenciosamente. Conselho Consultivo. Colocado em votação, as contas foram aprovadas, por unanimidade dos presentes até janeiro de 2011, sendo dada plena e rasa quitação a Síndica, ao Conselho Consultivo e a Administradora. Com relação ao investimento aprovado na ultima Assembléia/Conselho Consultivo, no valor de R\$ 173.690,00, o Sr. Cláudio esclareceu, que já foi utilizado o montante de R\$ 138.527,55, já pago, restando, ainda, a pagar o valor de R\$ 35.898,11, tudo submetido e aprovado pelos membros do Conselho Consultivo. Passou-se ao **item B.** A Sra. Síndica solicitou ao Sr. Cláudio, Subsíndico, para fazer uma exposição a respeito da previsão orçamentária elaborada pela Administração, esclarecendo a síndica que a previsão orçamentária foi distribuída a todos os condôminos com antecedência, visando permitir aos condôminos analisarem os números sugeridos pela administração. O Sr. Cláudio passou a detalhar a previsão orçamentária, registrando que no item pessoal, as férias e décimo terceiro serão rateados as partes, ou serão cobertos com saldo de caixa proveniente de recuperação de inadimplência. A seguir foram detalhados os demais itens da previsão, como concessionárias, onde a contas de água e esgoto e luz e força são divididos entre as unidades de acordo com o consumo, administração, materiais, entre outros. Segue a previsão orçamentária na íntegra: Pessoal, salário e encargos, R\$ 48.176,00; Concessionária, R\$ 620,00, sendo que a conta de água e luz é rateada entre as unidades; Materiais, R\$ 8.700,00; Mão de Obra terceirizada, R\$ 92.267,94; Diversos, R\$ 6.832,00, Inadimplência, R\$ 15.000,00, totalizando R\$ 201.233,14. Como resultado desse trabalho a proposta de ajuste do Condomínio e Fundo de Reserva é de 7%. Esclareceu ainda que a taxa de inadimplência prevista na assembléia anterior foi reduzida de R\$ 25.000,00 para R\$ 15.000,00, isso em função da previsão de recuperação de inadimplência nos próximos 12 meses. Colocado em votação foi

aprovada a previsão orçamentária, na íntegra, a vigorar a partir de maio de 2011. Passou-se ao **item C**, item 1. Solicitou a palavra o proprietário do apartamento 1402 bloco 3, para registrar que antes de se pensar em fazer novos investimentos, a administração deveria procurar resolver o problema com as vagas de garagem duplas, que não são encontradas, especialmente, após as 21 horas. Comentou também sobre o excesso de velocidade utilizada por alguns proprietários dentro da garagem, que é muito movimentada por pessoas e pelos próprios veículos, solicitando providências da Administração, lembrando que fez um registro sobre o assunto no livro de reclamação em janeiro de 2011. O Sr. Cláudio, Subsíndico, registrou que as vagas duplas serão demarcadas conforme deliberação da última AGE para posteriormente ser convocada uma Assembléia para deliberar sobre o sorteio dessas vagas, por períodos de 12 meses, ou período acordado por decisão da Assembléia. Adiantou ainda que com o termino das obras nas Pergulas, já iria começar a remoção dos carros de vaga Térreos (T) aliviando também a quantidade de carros existentes no subsolo. Com relação ao excesso de velocidade o Sr. Cláudio disse que já estão sendo colocadas placas na garagem lembrando aos moradores do limite de velocidade especificado no Regulamento Interno, lembrando também que as garagens não devem ser utilizadas pelas crianças desacompanhadas, em função do alto risco de acidente. A proprietária do apartamento 604 bloco 3 comentou a respeito da entrada de veículos de pessoas estranhas na garagem do prédio, especialmente na área de carga e descarga, entendendo que a carga e descarga é para ser utilizada somente pelos moradores. O Sr. Presidente interrompeu os comentários sobre a área de garagem e pediu para que voltássemos aos itens da ordem do dia, colocando em discussão o item C: **Compra e instalação de gerador**. O Sr. Cláudio informou aos presentes que, deduzidas todas as contas a pagar do Condomínio, existe em caixa, hoje, um saldo de R\$ 113.000,00 para ser utilizado em investimentos, sendo uma delas a compra de um gerador, no entanto, após serem chamadas as empresas para fazer o orçamento de compra e instalação de gerador, constatou-se que a área designada pela Cyrella para instalação do gerador, não esta devidamente pronta, sendo necessárias obras, para que o gerador seja comprado e instalado. Diante disso, até que seja levantado todo esse custo, esse item fica postergado para nova Assembléia, o que foi aprovado pelos presentes. O proprietário do apartamento 304 bloco 3 sugeriu que quando da instalação do gerador, seja estudada a possibilidade para que o sistema de combate a incêndio seja atendido pelo gerador, em caso de falta de energia. Comentou, ainda, que sobre os números a serem levantados para se apurar qual o saldo credor dos blocos 1 e 2, antes da instalação dos blocos 3 e 4, seja feito com muito critério a fim de evitar demandas futuras. O proprietário do apartamento 1303 bloco 3, sugeriu que a Administração estude como opção a instalação de gerador a gás, pois a Stemac, só instala gerador a diesel. Passou-se ao **item 2**, subitem **Eólica**. O Sr. Cláudio comentou que a

instalação de captação de energia eólica não seria possível para o Condomínio em função da necessidade de ventos direto, e que como ainda temos muitas obras no entorno do prédio, não foi recomendado neste momento. Em função disso buscou-se outra opção qual seja a instalação de placas de energia solar e instalação de lâmpadas LED. Essas opções apesar de inovadoras o Conselho Consultivo achou o investimento muito alto se comparado com o retorno, ficando então sugerido que esse tema seja discutido em próxima oportunidade, o que foi aprovado pelos presentes. **Passou-se ao item D, da ordem do dia.** Foram revistos todos os investimentos propostos começando pela instalação do sistema de bombas em Rampa. Com este trabalho também já resolveríamos um problema antigo dos quadros de força que foram instalados pela Cyrella em local que não seria o mais adequado ao Condomínio, sofrendo bastante com a ação de oxidação. Nesta mesma ação, será instalado um timer nos exaustores, que seriam desligados no período da madrugada, viabilizando também a redução de energia. Disse, o Sr. Cláudio que, com esse investimento, algo em torno de R\$ 60.000,00, será possível a redução no consumo de energia e custos de reparos das bombas de recalque e troca de tubulações que por muitas vezes estouram em função do sistema atual. As seguintes propostas de investimentos foram apresentadas e submetidas à aprovação, a saber: 1) Guarita Principal e Bar da Piscina, projeto de reforma, valor R\$ 7.000,00; 2) Bomba de recalque, troca de todos os painéis elétricos, instalação de sistema em rampa mais timer de exaustão, R\$ 60.000,00; 3) Água, instalação de sistema de cheia e meia descarga, para todas as caixas do condomínio, R\$ 1.600,00; 4) Salão gourmet, reforma de 2 mesas; Academia, reforma de marcenaria; SPA, reforma de aparadores; Recepção bloco 3 e 4, reforma de aparadores; valor total R\$ 10.000,00; 5) recepções, decoração com plantas artificiais, R\$ 25.000,00; 6) banheiro da piscina, confecção de dois armários, R\$1.570,00; 7) Bar da piscina, confecção de gradil do bar da piscina, R\$ 3.780,00; 8) Segurança, Instalação de 10 câmeras infravermelho, R\$3.260,00. Total geral R\$ 112.210,00. Colocado em votação foram aprovados os itens 01 e 07, sendo nomeada uma comissão para tratar sobre o assunto, a saber: Apto. 304 bloco 3; Apto. 303 bloco 2; Apto. 704 bloco 2; Apto. 604 bloco 3; Apto. 301 bloco 2; Apto. 804 bloco3; Apto. 602 bloco 4. Colocado em votação o item 2 foi aprovado, com voto contrario do Apto. 502 bloco 3; Colocado em votação o item 3 foi aprovado; Colocado em votação o item 4 foi aprovado; Colocado em votação o item 6 foi aprovado; Colocado em votação, foi aprovado o item 8. Com relação ao item 5, o Sr. Fernando, apto. 804 bloco 3, disse que o assunto foi discutido no nível de Conselho, que não aprovou a utilização dessa verba para decoração, dizendo que a locação de plantas naturais entende ser mais barato, achando que deveria ser estudado antes essa proposta para ser apreciada pelo Conselho para então ser trazido novamente a discussão em nova Assembléia. Foi discutida a possibilidade da compra de equipamentos para a sala de ginástica do

condomínio, com essa verba de R\$ 25.000,00. Colocado em votação não foi aprovada a utilização da verba de R\$ 25.000,00, que ficará no caixa, até que uma próxima Assembléia delibere sobre onde a mesma deverá ser aplicada. Passou-se ao item Assuntos Gerais. **A) ADMINISTRAÇÃO** O Sr. Cláudio disse que é importante que cada proprietário colabore com a Administração fazendo seus registros no livro de reclamação a respeito de coisas que por acaso vejam erradas, pois só assim será possível melhorarmos cada mês mais nosso Condomínio. Comentou, também, que toda equipe administrativa (Síndico, Sub-Síndico e Conselho) é voluntária, não devendo os proprietários apenas fazer suas críticas, mas sim apresentarem sugestões à Administração. Com relação aos registros feitos pelos moradores a respeito da falta de comprometimento dos funcionários para com o Condomínio, o Sr. Cláudio disse que aqueles que não cumprirem as suas funções serão substituídos. **B) GARAGEM** Como já havia sido comentado logo no início da reunião por um condômino (1402 bloco 3) sobre este tema, foram registradas as seguintes ações já com previsão de andamento: a Cyrella estará restaurando o piso da garagem afetado por algumas infiltrações e que em seguida o Condomínio providenciará a pintura da numeração das vagas duplas; Serão retirados de imediato, do subsolo, os veículos com selo T já que a obra da pérgula já está encerrada; Será iniciada a demarcação das vagas duplas pelas do bloco 4; **C) ANIMAIS:** Solicitou aos proprietários para não transitarem com animais sem coleira, já que independente de tamanho do animal a regra é para todos; **D) AR-CONDICIONADO:** Disse que o condomínio vem fazendo o que pode para resolver o problema do pinga-pinga mais que também depende da boa-vontade dos moradores de permitirem acesso a sua residência. **E) ELEVADORES:** Ficou decidido que será contratada uma empresa para fazer uma vistoria nos elevadores do bloco 3 para se apurar os motivos dos constantes defeitos que os veículos vem apresentando. 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 Março de 2011.

Joaquim Fernando da Silva Ila
Presidente

Jorge Ronaldo Ferreira Santos
Secretário