

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL  
ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO  
EDIFÍCIO ATMOSFERA REALIZADA  
EM 25 DE ABRIL DE 2013, NA FORMA  
ABAIXO:**

Aos vinte e cinco dias do mês de abril 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 Ordinária, 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: **a) Aprovação das contas do período entre março de 2012 à janeiro de 2013; b) Aprovação de previsão orçamentária para o período de maio de 2013 à março de 2014; c) Aprovação de inclusão no regulamento interno, das letras A e B, abaixo, no artigo VI – do Pergola Gourmet. Lounge Gourmet, Sala de Jogos e Salão de Festas, paragrafo 07 – Som alto ou música ambiente serão autorizados até às 22:00 horas, conforme legislação municipal. A desobediência ao que dispõe o presente artigo facultará ao condomínio que desligue a energia no quadro de força desses espaços caso o horário exceda 30 minutos do horário permitido (22:00h). A) Fica proibida ao Condômino a utilização de equipamentos de som e imagem que não os disponibilizados pelo condomínio a fim de limitar o incomodo causado a terceiros. B) O uso de equipamentos como caixas, amplificadores, mesas de som e similares por grupos, bandas, conjuntos musicais e similares ficam proibidos, limitando-se apenas ao equipamento disponibilizado pelo condomínio. d) Aprovação de nova decoração do salão de jogos, para uso dos adolescentes; e) Eleição de membros do conselho consultivo, em função de renúncia, para complemento do atual mandato; f) Assuntos Gerais.** Abertos os trabalhos, assumiu a presidência da mesa, por deliberação da Assembleia, o Sr. Thiago Lobo, apto. 904 bloco 03, 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. Antes, porém a Sra. Síndica narrou aos presentes fato ocorrido há cerca de dois dias, quando um individuo 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 uma representante à Assembleia, visando tirar duvidas 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. O Sr. Cláudio Moraes (Coordenador de Segurança da ASSAPE), apto. 301 bloco 02, fez uma exposição a respeito de todo o ocorrido, concluindo que ocorreu um erro geral de todo o sistema, tendo faltado um pouco de percepção da portaria e dos vigilantes.

Vários condôminos fizeram seus registros a respeito da vulnerabilidade da segurança do prédio, sendo de consenso de todos os presentes a necessidade de aplicação de recursos para que realmente o condomínio venha a ter uma segurança verdadeira, inclusive com monitoramento das câmeras. 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. Lamentou, também, profundamente que a empresa Hércules não esteja ajudando-o nesse momento difícil, onde se faz necessária a presença junto a delegacia. Aproveitou a oportunidade e agradeceu a todos os condôminos e membros da administração que de uma forma ou outra estão se colocando a disposição para ajuda-lo. O Sr. Cláudio Moraes, disse que a empresa de segurança Hércules perdeu toda confiança dos condôminos, diante das falhas que culminaram com o arrobamento do apartamento, pedindo que, além das providencias que precisam ser adotadas para melhoria da segurança, sugeriu a imediata rescisão de contrato com a empresa de segurança. Foi proposto, ainda, que se contrate um Escritório Jurídico para entrar com ação de responsabilidade civil contra as duas empresas que prestam serviços de segurança e portaria do condomínio, desde que não haja custos para o condomínio. A Sra. Síndica disse que, como medida inicial, esta sendo solicitando orçamentos a empresas especializadas em consultoria de segurança, para que possamos reavaliar os procedimentos de segurança hoje existentes, onde todos os condôminos terão que segui-las ao pé da letra. Após longa discussão sobre o assunto, por decisão unanime dos condôminos, foi eleita a seguinte Comissão de Segurança, a saber: Eliezer Abrahan Azulay, apto. 102 bloco 3; Luiz Cláudio Ferreira Garcia, apto. 502 bloco 3; Ilton Francisco Caruso, 503 bloco 4. A comissão solicitará orçamentos a empresas de Consultoria e Segurança, que após analisados serão deliberados em próxima assembleia. O Sr. Cláudio Moraes estará participando para intermediar a comunicação necessária entre a ASSAPE e o Condomínio Atmosfera, em relação a segurança. Ficou ainda aprovado que a administração deverá exigir dos moradores o cumprimento a risca das normas de segurança, devendo os condôminos infratores serem advertidos. Passou-se ao **item A**. A Sra. Síndica, com a palavra, informou a posição do condomínio, demonstrando o saldo de maio de 2012 em comparando-o com Abril de 2013, a saber:

**COND. RESIDENCIAL ATMOSFERA**

Data do fechamento: 31/03/2012

Conta	Saldo Anterior	Créditos no mês	Débitos no mês	Saldo Atual
CONDOMINIO	-32.213,33	289.578,14	307.612,52	-50.247,71
FUNDO DE RESERVA	73.299,97	9.869,24	0,00	83.169,21
TAXA ASSAPE	-45.152,63	41.432,04	42.494,40	-46.214,99
VALORES RECUPERADOS	51.381,45	12.060,32	0,00	63.441,77
EXPESAS/OUROS	41.882,00	6.370,00	87,64	48.364,41
INVESTIMENTO	1.967,24	0,00	0,00	1.967,24
MULTA DESC. REG. INT.	5.410,02	0,00	0,00	5.410,02
RETENCAO PIS/COFINS/CSL	-448,36	1.425,39	1.517,48	-340,45
RETENCAO I.S.S.	0,00	69,00	69,00	0,00
RETENCAO INSS PF	49,44	49,43	49,44	49,43
RETENCAO INSS PJ	5.352,13	9.515,35	11.358,45	3.509,03
<b>Totais</b>	<b>101.527,98</b>	<b>370.768,91</b>	<b>363.188,93</b>	<b>109.107,96</b>

## Investimentos

Tipo de Aplicação	Produto	Saldo Bruto (R\$)
DI	DI	79.361,86
FAMILIA DI	CDB DI	319.864,66
<b>TOTAL GERAL</b>		<b>399.026,52</b>

Os percentuais apresentados no gráfico são aproximados.



### Posição de saldos

COND. RESIDENCIAL ATMOSFERA

Data da atualização: 22/04/2013

Conta	Saldo Anterior	Créditos no mês	Débitos no mês	Saldo Atual
CONDOMINIO	-34.422,76	300.605,19	291.109,61	-24.927,18
FUNDO DE RESERVA	94.203,66	0,00	0,00	94.203,66
COTA DE OBRAS	-262,54	0,00	0,00	-262,54
TAXA ASSAPE	-53.639,54	40.546,74	42.494,40	-55.647,20
VALORES RECUPERADOS	0,00	5.501,00	0,00	5.501,00
S.FESTAS/OUTROS	10.722,35	3.220,50	108,13	13.834,72
INVESTIMENTO	7.738,74	0,00	0,00	7.738,74
MULTA DESCREG.INT.	2.698,71	404,38	0,00	3.103,09
RETENCAO RIS/COFINS/CSLL	-192,33	2.632,65	266,03	2.184,29
RETENCAO I.S.S.	99,00	98,30	197,30	0,00
RETENCAO INSS PF	533,31	54,38	0,00	587,69
RETENCAO INSS PJ	5.676,90	9.070,19	9.124,36	5.622,73
<b>Totais</b>	<b>33.105,50</b>	<b>362.133,33</b>	<b>343.299,83</b>	<b>51.939,00</b>

### Posição consolidada de Renda Fixa em 25/04/2013

Produtos	Valor Aplicado	Saldo Bruto	Saldo Líquido	
CDB DI	236.470,39	260.418,88	256.098,15	
<b>Saldo total</b>	<b>236.470,39</b>	<b>260.418,88</b>	<b>256.098,15</b>	
<b>PAPEL: CDB DI</b>				
<b>Tipo</b>	<b>Número da Operação</b>			
CDB DI	0033013426000030000			
<b>Emissão</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Saldo Aplicado</b>	<b>Saldo Bruto</b>	<b>Saldo Líquido</b>
29/09/2011	18/09/2013	139.487,32	158.245,54	154.962,86
<b>Tipo</b>	<b>Número da Operação</b>			
CDB DI	0033013426000054000			
<b>Emissão</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Saldo Aplicado</b>	<b>Saldo Bruto</b>	<b>Saldo Líquido</b>
17/07/2012	28/06/2016	96.983,07	102.173,34	101.135,29
<b>Saldo total</b>				<b>256.098,15</b>

Obs.: Existem 19 unidades que não pagaram ainda Abril / 2013 - 8 destas unidades devem mais de três meses e 9 estão com o departamento jurídico. Os inadimplentes reais, aqueles que devem a mais de três meses são 17, o que representa 7,08 % em relação às 240 unidades. Total em aberto = R\$ 104.520,20. Continuando, a Sra. Síndica, informou parte das manutenções realizadas ao longo do exercício para ciência a saber: PISCINA - NOVOS OMBRELONES; REFORMA DO MOBILIÁRIO; AQUECIMENTO DA PISCINA (ainda em andamento RJZ);

REFORMA DECK DA PISCINA; NOVAS LIXEIRAS – BRINQUEDOTECA - PINTURA DO ESPAÇO; COLOCAÇÃO DE PRATELEIRAS; NOVOS BRINQUEDOS - HOME THEATER - LAVAGEM DO TAPETE; LAVAGEM DAS CORTINAS; PINTURA DO ESPAÇO (EQ. Manutenção) - SALÃO DE FESTAS INFANTIL - PINTURA DO ESPAÇO (EQ. Manutenção); REFORMA DAS MESAS (EQ. Manutenção); REFORMA DA MESINHA DE CENTRO; MANUTENÇÃO NO SOFÁ; MANUTENÇÃO NAS GAVETAS DA COZINHA. ÁREA COMUM - LIXEIRAS ECOLÓGICAS; MANUTENÇÃO DAS PLANTAS ARTIFICIAIS; REFORMA DE MOBILIÁRIO; NOVOS BRINQUEDOS NO PARQUINHO. QUADRA - TROCA DE BALIZAS; SOLDA DAS HASTES DAS TELAS; REFORMA DO MURO DE TIJOLOS VAZADOS (RJZ). SINALIZAÇÃO VISUAL - PLACAS DE TRAFEGO NA GARAGEM; SINALIZAÇÃO DE PORTAS; PLACA NA RAMPA DO SUBSOLO; NOVAS PLACAS EM CONFECCÃO. ACADEMIA - COMPRA DE PEÇAS PARA A REFORMA DOS EQUIPAMENTOS. SPA - REFORMA DAS ESPREGUIÇADEIRAS; REFORMA DA PARTE ELÉTRICA; TROCA DA VAPORIZADORA DO HAMAM. SALÃO /ESPAÇO GOURMET - TROCA DE CORTINAS; REFORMA DO SOFÁ; COBERTURA DO TELHADO COM VIDRO; REFORMA DO MOBILIÁRIO; RECUPERAÇÃO DO DECK DE MADEIRA. MANUTENÇÕES REALIZADAS PELA EQUIPE INTERNA. PINTURA DE TODAS AS RECEPÇÕES; PINTURA DA BRINQUEDOTECA; INSTALAÇÃO DE LUMINÁRIAS DE EMERGENCIA; VAZAMENTOS EM GERAL; DESENTUPIMENTOS; SERVIÇO DE ATENDIMENTO CONDOMINOS; REFORMA DA GUARITA P2; PINTURA PERGULA DE MADEIRA DO ESPAÇO GOURMET. AÇÃO DA CEDAE (RESPOSTA DR. CLAUDIO SOBRE ANDAMENTO DA AÇÃO) - Prezados Senhores, Conforme eu tinha relatado, o recurso de apelação foi encaminhado ao Tribunal de Justiça, sendo distribuído à 10a. Câmara Cível. No momento encontra-se com o Desembargador relator do recurso, e deve ser julgado em breve. Lembro que esse recurso diz respeito apenas aos honorários advocatícios. O principal já transitou em julgado, e já é direito líquido e certo do Condomínio, que receberá o que pagou em dobro, atualizado pela UFIR – RJ. Calculo que no máximo em maio teremos o fim do processo e o início da execução dos valores a receber. Qualquer dúvida V. Sa. pode consultar a página do tribunal através do link: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201300103776> Cláudio da Silva Alves, OAB/RJ 88.906. VALORES RECUPERADOS:

Advogado	Valor corrigido	
Dra Claudia	R\$ 12.657,27	Audiencia 05/06/13
Dra Claudia	R\$ 1.935,25	Audiencia 08/07/13
Dra Claudia	R\$ 2.910,34	
Dra Claudia	R\$ 1.692,23	
Dra Claudia	R\$ 28.118,59	Audiencia 29/05/13
Dro.Vasconcelos	R\$ 105.306,96	Audiencia 27/06/13
Dra Claudia	R\$ 2.190,68	
Dro.Vasconcelos	R\$ 87.606,07	
Dra Claudia	R\$ 66.241,78	
Dra Claudia	R\$ 39.975,88	Audiencia 18/06/13
Dra Claudia	R\$ 25.849,98	
<b>TOTAL</b>	<b>265058,14</b>	

ACORDOS EM ANDAMENTO			
VALOR DO DEBITO	VALOR PAGO	VALOR A PAGAR	Total de Parcelas
R\$ 9.908,74	R\$ 2.642,16	R\$ 7.266,58	03 parcelas
R\$ 8.081,30	R\$ 1.166,21	R\$ 6.915,09	03 parcelas
R\$ 11.137,20	R\$ 9.745,05	R\$ 1.392,15	07 parcelas
R\$ 26.571,20	R\$ 2.057,12	R\$ 23.914,08	10 parcelas
<b>45789,7</b>	<b>16210,54</b>	<b>39487,9</b>	

Na última AGO foi aprovada a utilização de R\$ 85.000,00 para realização da Obra da Guarita pela Administração com Acompanhamento e Aprovação do Conselho. Obra Guarita – Receitas - Orçamento Inicial R\$ 85.000,00. Despesas - Mão de Obra e material, R\$ R\$ 86.406,40, saldo de R\$ 1.406,40. Aporte feita em novembro, receita de R\$ 14.669,38 contra uma despesa de R\$ 31.220,72, perfazendo um gasto a mais de R\$ 16.551,34. Resumo – Despesas originais R\$ 86.406,40; Despesas Extras, R\$ 31.220,72, total de despesas R\$ 117.627,12. Receita original R\$ 85.000,00; Transferência novembro, complementar R\$ 24.000,00, total R\$ 109.000,00, saldo a cobrir R\$ 8.627,12. A seguir o Conselheiro, Sr. ACILIO SEVERO DOS SANTOS FILHO, apto. 204 bloco 3, disse que o Conselho se reuniu mensalmente, e após longas discussões foram aprovadas os acréscimos feitos em investimentos na guarita, esclarecendo que as verbas utilizadas devem apenas ser claramente divulgadas, como tem sido feito até agora. O Sr. Cláudio Moraes, sugeriu que na próxima prestação de contas, fosse apresentado um resumo, comparando a previsão orçamentária aprovada em relação aos gastos, a fim de apurar as diferenças para correção de distorções, ficando, ainda, demonstrado os gastos autorizados pelo Conselho Consultivo. Continuando com a palavra, a Sra. Síndica disse que a empresa de auditoria, Audipecc e os membros do Conselho Consultivo deram parecer favorável à aprovação das contas referente aos meses de março de 2012 até dezembro de 2012. Colocado em votação, foram as contas aprovadas por unanimidade até janeiro de 2013, sendo dada plena e rasa quitação a Síndica, ao Conselho Consultivo e a administradora AD'RIO. Passou-se ao **item B**. Com relação ao item B, ficou aprovada, pelos presentes, a sugestão do Sr. Cláudio Moraes, de transferência da discussão do item B da ordem do dia para uma próxima Assembleia, a ser convocada pela Síndica, devido o horário já bem avançado e, especialmente, em função da necessidade de um grande discussão sobre verba da segurança, que hoje é uma das maiores despesas do Condomínio. Ficou aprovada, ainda, a sugestão do Sr. Luiz Cláudio, de se negociar, com as empresas de Segurança/Portaria e Limpeza, os índices de reajuste de seus contratos, tendo o Sr. Luiz Cláudio sido eleito pelos presentes, como colaborador para auxiliar o Conselho Consultivo nesse processo. Pelo presidente da mesa, foi lembrado para se observar os contratos das empresas, uma vez que os mesmos normalmente são reajustados de acordo com o Dissídio Coletivo da categoria. O Sr. Cláudio Moraes, sugeriu que caso seja necessário, a administração, referendada pelo Conselho Consultivo, ficasse autorizada a utilizar recursos do saldo aplicado junto ao

Santander, para cobertura de saldo devedor, o que foi aprovado pelos presentes. Passou-se o **item C**. Da mesma forma, ficou o item C para ser apreciado e discutido em próxima Assembleia a ser convocada pela Síndica. Passou-se ao **item D**. Da mesma forma, ficou o item D para ser apreciado e discutido em próxima Assembleia a ser convocada pela Síndica. Passou-se ao **item E**. Para recompor o Conselho Consultivo, diante da renúncia de alguns de seus membros, por unanimidade dos presentes, foram eleitos os seguintes condôminos: Thiago Lobo, 904 bloco 3; Carlos Eduardo Benathar Camero, 701 bloco 02; André Portella Cunha, apto. 1003 bloco 2 e Richard Vasconcelos, 1504/01. Os eleitos acima assumiram automaticamente a função, a partir desta data até a próxima AGO. Passou-se ao **item Assuntos Gerais**. Ficou aprovado que será feita uma pesquisa entre os moradores dos blocos 01 e 02, visando saber qual é a opinião da maioria dos proprietários quanto a utilização dos recursos aplicados referente ao saldo de caixa, quando da instalação dos blocos 03 e 04. 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, 25 de abril de 2013.