

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL
ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO
ATMOSFERA, CNPJ Nº
10156074/0001-75, REALIZADA
EM 30 DE MARÇO DE 2016, NA
FORMA ABAIXO:**

Aos trinta dias do mês de março do ano de dois mil e dezesseis, às 20h30, 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, 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 referente aos meses de janeiro à dezembro de 2015, com leitura do parecer da Auditoria; b) Eleição de síndico(a), subsíndico(a) e conselheiros para o biênio 2016/2018; c) Eleição de representante junto a ASSAPE, biênio 2016/2018; d) Assuntos Gerais.** Abertos os trabalhos, com a presença dos proprietários e procuradores e, por deliberação da Assembleia, assumiu a Presidência da mesa o Sr. NELSON CAUAS ASFORA, apto. 704/2, convidando a seguir o representante da Administradora AD'RIO ASSSESORIA 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, com a palavra, levou ao conhecimento dos presentes que fará a prestação de contas conforme segue: a) Posição da Obra da Piscina; b) Posição dos Saldos (Dezembro – Março); c) Comparação Realizado x Orçado; d) Acerto / Cobertura de Saldos; e) Posição Atual do Condomínio; f) Leitura do Parecer da Audipec. Com relação a posição da obra da Piscina, apresentou o seguinte quadro:

Valor Aprovado:	Obra Piscina	R\$ 100.000,00	
Mão de Obra:	Arquiteto	R\$ 0,00	
	Construção	R\$ 29.460,00	R\$ 29.460,00
Equipamentos:	Refrigeração	7.000,00	
	Fogão	1.029,90	R\$ 8.029,90
Material Construção			R\$ 7.085,72
Material Elétrico			R\$ 1.625,14
Material Hidráulico			R\$ 1.413,25
Pisos/Revestimentos			R\$ 7.958,01
Granito			R\$ 10.951,00
Serralheria			R\$ 1.840,00
Vidros			R\$ 13.113,01
Mobiliário			R\$ 2.612,00
Total:			R\$ 84.088,03
Saldo:			R\$ 15.911,97

Pendência: Gaveteiro pequeno a ser colocado abaixo da pia.

Saldo do condomínio nos meses de novembro/dezembro/15 e janeiro/16, conforme segue:

Novembro	Dezembro	Janeiro
Saldo Anterior 8.968,02	Saldo Anterior -52.687,11	Saldo Anterior -18.546,08
Total de receitas 460.439,62	Total de receitas de 582.044,38	Total de receitas 434.094,51
Total de despesas de 522.094,75	Total de despesas de 547.903,35	Total de despesas de 476.848,46

TOMAI 948076

AD'RIO CONDOMÍNIO	CONTA	NOVEMBRO/15	DEZEMBRO/15	JANEIRO/16
		R\$ 522.094,75	R\$ 547.903,35	R\$ 476.848,46
Total Despesas		R\$ 360.907,88	R\$ 372.262,02	R\$ 352.811,54
Adiantamentos Salário		R\$ 20.273,00	R\$ 20.007,00	R\$ 18.384,00
13 SAL + IMP		R\$ 45.426,00	R\$ 44.618,07	R\$ 0,00
Concessionárias		R\$ 95.487,87	R\$ 111.016,26	R\$ 105.652,92
Totais		R\$ 522.094,75	R\$ 547.903,35	R\$ 476.848,46
Orçado Mensal		R\$ 337.586,68	R\$ 337.586,68	R\$ 337.586,68
Diferença		-R\$ 23.321,20	-R\$ 34.675,34	-R\$ 15.224,86
		6,91%	10,27%	4,51%

Posição do saldo em 28/03/2016



Administração de condomínios e imóveis
Corretagem de Seguros
Compra e venda

Id:03240000 Documentos Relatórios comuns Confidenciais Depto.Pessoal Cadastro

COND. RESIDENCIAL ATMOSFERA

Data do fechamento: 28/03/2016

Conta	Saldo Anterior	Créditos no mês	Débitos no mês	Saldo Atual
CONDOMINIO	-99.698,95	433.933,87	371.391,68	-37.156,76
FUNDO DE RESERVA	58.215,78	17.798,75	0,00	76.014,53
TAXA ASSAPE	-25.981,28	63.786,89	58.392,00	-20.586,39
VALORES RECUPERADOS	43.717,49	55.756,56	0,00	99.474,05
OBRA PISCINA	17.032,67	0,00	3.904,06	13.128,61
S.FESTAS/OUTROS	8.475,18	0,00	2.160,68	6.314,50
FERIAS/13ºSALARIO	13.653,19	11.194,68	0,00	24.847,87
MULTA DESC.REG.INT.	4.825,67	26,02	0,00	4.851,69
RETENCAO PIS/COFINS/CSLL	3.983,70	3.158,30	4.255,82	2.886,18
RETENCAO I.S.S.	7.397,07	2.061,93	3.653,07	5.805,93
RETENCAO INSS PF	187,00	187,00	187,00	187,00
RETENCAO INSS PJ	4.317,65	12.256,26	12.256,26	4.317,65
Totais	36.125,17	600.160,26	456.200,57	180.084,86

A seguir a Sra. Síndica apresentou as seguintes sugestões para acerto dos saldos do condomínio a saber:

Saldo Final de Janeiro	-61.300,03	Ajustes:			Estorno	Total
		Festa Natal	Decor. Natal	Dif. 13 Sal	Obra Pisc	
Valores Gastos	R\$ 7.346,23	R\$ 9.970,00	R\$ 17.044,07	R\$ 1.120,73	R\$ 35.481,03	
Expurgado Valores	-R\$ 25.819,00					

Festa + Décor Natal	Multas	Salão Festas	Resíduo Obra Piscina
R\$ 17.316,23	R\$ 4.825,67	R\$ 6.000,00	R\$ 6.490,56

Dif 13 Sal + Dif Realizado	Valores Recuperados
R\$ 42.863,07	R\$ 90.000,00 - R\$ 42.863,07

Valores 13 Salario	
13 SALARIO	R\$ 68.082,00
INSS 13 TAXA	R\$ 17.398,01

Handwritten signature

1074410 / 348074

ADM 13 TAXA	R\$ 4.346,73
ADM ISS S/13 TAXA	R\$ 217,33
Total:	R\$ 90.044,07
Cobertura Aprovada Dez	R\$ 73.000,00
(Diferença)	-R\$ 17.044,07

Concluída a prestação de contas pela Sra. Síndica, o Sr. Cláudio Moraes, apto. 301/2, registrou que entendeu que a receita aprovada na última assembleia de 8%, não foi suficiente, porém os gastos atingiram ao percentual de 15%, lembrando que essa prática não deve voltar a ocorrer a fim de evitar déficit orçamentário contábil como demonstrado. Lembrou que o certo seria a convocação de uma Assembleia Extraordinária para atualizar a cota condominial ou então adequar as despesas à receita aprovada. O Sr. Nelson Asfora, lembrou que o saldo devedor contábil existe também em função de não termos previsto na Previsão Orçamentária aprovada na ultima AGE uma verba para a inadimplência, recomendando que os valores contabilizados na subconta "Valores Recuperados" sejam totalmente transferidos para a conta Condomínio, reduzindo assim o saldo devedor contábil no mês de Março, apresentado naquela conta. O Sr. Cláudio disse concordar com a sugestão do Sr. Nelson, contundo registrou que essa transferência não significa dizer que estamos permitindo gastos acima da Previsão Orçamentária aprovada. Continuando com a palavra o Sr. Cláudio disse que não adianta simplesmente buscar reduzir as despesas do condomínio, pois com o modelo hoje utilizado, com certeza não haverá margens para reduzir as despesas, propondo então que seja feita uma reengenharia da estrutura de funcionamento do condomínio, identificando-se assim onde é possível uma redução de custos, destacando o remanejamento de funcionários, métodos de trabalho e etc., para só depois disso ser então feita uma nova Previsão Orçamentária. O Sr. Fernando Ilá disse concordar com o Sr. Cláudio, no entanto lembrou que essa reengenharia terá que passar por três itens importantes que são: Salários e Encargos Sociais; Energia Elétrica e Segurança, somente após uma análise profunda desses três itens é que se poderá pensar na reengenharia e na nova Previsão Orçamentária. Dando continuidade aos trabalhos, a Sra Síndica sugeriu o seguinte remanejamento de saldo, quando do fechamento do mês de março de 2016, conforme segue: 1) Transferir todo o saldo da subconta "Valores Recuperados" no valor de R\$ 99.474,05, para conta "Condomínio"; 2) Transferir da subconta "Multa Descumprimento Regimento Interno" o valor de R\$ 4.825,67, para conta "Condomínio"; 3) Transferir da subconta "Obra Piscina" o valor R\$ 6.490,56 para conta "Condomínio"; 4) Transferir da subconta "Salão de Festas/Outros" o valor de R\$ 6.000,00, para conta "Condomínio". Colocado em votação foi aprovada por unanimidade a sugestão da Sra. Síndica, cujas transferências serão feitas quando do fechamento do mês de março de 2016. A seguir foi apresentado o relatório da Auditoria, feito pela empresa Audipec, correspondente ao período de 01 janeiro de 2015 até 31 de dezembro de 2015, tendo a empresa registrado que as demonstrações contábeis descritas no parágrafo 1º do Parecer dos Auditores Independentes, representam adequadamente, nos aspectos relevantes, a posição financeira do Condomínio do Edifício Atmosfera, das operações realizadas do período de 01 de janeiro à 31 de dezembro de 2015, correspondentes ao período findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis usuais, aplicáveis aos sistemas de contabilidade de condomínios edifícios em geral, tendo como base o registro de receitas e despesas pelo "Regime de Caixa". Diante do parecer da Auditoria, os membros do conselho consultivo deram parecer favorável à aprovação das contas do período de Janeiro à Dezembro de 2015, recomendando que as contas sejam aprovadas pela Assembleia. Colocado em votação, foram as contas do período de Janeiro à Dezembro de 2015, aprovadas por unanimidade dos presentes, sendo dada plena e rasa quitação a Síndica, membros do Conselho Consultivo e Fiscal e a Administradora. Ainda, no item A da ordem do dia, o Sr. Cláudio fez questão de registrar que recentemente dois moradores levantaram dúvidas em relação aos lançamentos contábeis do Condomínio, gerando dúvidas inclusive nos membros do Conselho Consultivo. Diante dessas dúvidas contábeis e por sugestão dos próprios moradores que levantaram às duvidas, foi indicada uma nova empresa de auditoria independente, que após ser contratada, fez um exame nas contas do Condomínio do último trimestre de 2015. O resultado dessa nova auditoria corroborou com a auditoria já efetuada pela Audipec, sendo assim esclarecida às dúvidas contábeis, conforme parecer

apresentado à época. Passou-se ao item **B** da ordem do dia, a Sra Rosângela Ribeiro Pecly, Síndica do Condomínio, disse não ser mais candidata ao cargo de Síndica, dando assim condições para que outro proprietário possa assumir a Administração do Condomínio. Nesse momento a Sra Síndica fez um agradecimento especial a todos os membros do conselho Consultivo, Sr. João Salgueiro, Sr. Fernando Ilá, Sr. Acílio Severo, Sr. Nelson Asfora e Sr. José Pimentel e também ao Sr. Cláudio Moraes e o Sub-Síndico, Sr. André Portella, entre outros, pela ajuda e pelo apoio durante toda a sua gestão. Agradeceu também ao Sr. Jorge Ronaldo, representante da AD'RIO, pela sua pronta assistência todas as vezes que necessitou. Diante do exposto, o Sr. Presidente da mesa declarou aberto os cargos que compõem a Administração do Condomínio, solicitando que os candidatos se apresentassem. Apresentou-se como candidato ao cargo de Síndico o Sr. Joaquim Fernando da Silva Ilá, apto. 804 bloco 03, convidando o Sr. José Roberto Pimentel, apto. 1402 bloco 03, para ser o seu Subsíndico. Como ninguém mais se apresentou, o Sr. Presidente da mesa colocou em votação, sendo então eleito como Síndico do Condomínio do Edifício Atmosfera o Sr. Joaquim Fernando da Silva Ilá, apto. 804 bloco 03, CPF nº 036.605.917-34, para o período de 01/04/2016 até 31/03/2018. Para Subsíndico foi eleito o Sr. José Roberto Pimentel, apto. 1402 bloco 03. Para membros do Conselho Consultivo foram eleitos os condôminos: apto. 301/2, Cláudio Moraes; apto. 704/2, Nelson Cauas Asfora; apto. 1502/4, João Carlos Nunes Salgueiro; apto. 204/3, Acílio Severo dos Santos Filho. Para membros do Conselho Fiscal foram eleitos os condôminos: apto. 201/4, Edson Ayres de Almeida; apto. 804/1, Agenor Pitta Lima Medeiros; apto. 203/3, Francisco de Assis P. Guimarães; apto 604/4, Rosângela Ribeiro Pecly; e apto. 102/4, Cesar Albuquerque. Todos foram eleitos e serão empossados em seus respectivos cargos a partir de 01/04/2016 até 31/03/2018. Passou-se ao item **C**. Por unanimidade dos presentes foi eleito como representante do Condomínio Atmosfera junto a ASSAPE, o Sr. Cesar Albuquerque, apto. 102/4, para o período de 01/04/2016 até 31/03/2018. Passou-se ao item **Assuntos Gerais**. A Sra. Síndica solicitou aos condôminos para observarem o cumprimento do Regulamento Interno, no que se refere a padronização de vasos e cortinas, onde alguns moradores novos no condomínio, talvez, por desinformação, estejam cometendo infração sem perceber, daí registrou que estarão enviadas correspondências a todas as unidades nesse sentido, observando-se que em caso de persistência da infração, será aplicada multa prevista no Regulamento. Foi informado pelo representante da Administradora que a partir de 18 de março de 2016 entrou em vigor o novo Código de Processo Civil (Lei 13.105 de março de 2015) que dentre várias mudanças podemos destacar a inserção das cotas condominiais como sendo título executivo extrajudicial, consoante o disposto no inciso X do artigo 784, em função da reconhecida natureza de liquidez, certeza e exigibilidade dessa espécie de dívida. Com isso o condomínio poderá entrar com ação de Execução de Título Extrajudicial para Cobrança Judicial de Débitos Condominiais, procedimento mais rápido, pois o devedor é citado para efetuar o pagamento do débito em 3 (três) dias, caso não o faça poderá ser feita a penhora do próprio imóvel, ou a requerimento da parte autora, o juiz poderá determinar a inclusão do nome do executado em cadastro de inadimplência, conforme prevê o artigo 782, parágrafo terceiro. Lembramos que o condômino executado poderá opor embargos à execução como meio de defesa, razão pela qual o Condomínio ainda terá que enfrentar alegações em respeito ao contraditório. Com relação às citações, alvo de mudança também no CPC, ficou regulamentado que o Porteiro será a pessoa responsável pelo recebimento das citações, o representante da Administradora recomendou ao síndico para que crie um livro de protocolo, onde serão registradas todas as citações recebidas pela Portaria, que deverão ser entregues aos destinatários sob protocolo, a fim de evitar problemas futuros para o Condomínio. Após diálogo sobre o assunto, ficou decidido que a nova administração crie um procedimento interno, visando fazer chegar às mãos dos citados por meio de AR. A respeito do registro feito pelo Sr. Francisco com relação ao funcionamento do sinal de entrada da garagem, que permanece vermelho durante muito tempo, tendo morador que aguardar demasiadamente até que o mesmo fique verde, a Sra Síndica esclareceu que o sistema funciona assim mesmo, uma vez que, quando o veículo pára na entrada da garagem, o sistema inicia um processo de varredura para saber se todos os sinais dentro da garagem estão livres para então ele permitir o acesso do veículo de quem quer ingressar na garagem, e se esse tempo não for obedecido poderá ocorrer um acidente



10 MAI 16 948074

15

na rampa da garagem. Enfatizou que é de suma importância que os moradores que chegam esperem o sinal verde para descer e que os que estejam subindo que ao perceber o sinal vermelho que não avancem em direção à rampa. O Sr. Cláudio, preocupado com a movimentação de veículos de visitantes dentro da garagem térrea, solicitou a nova Administração voltar a adotar o procedimento de entrada e saída dos visitantes do bloco 01, não deixando que estes cruzem a frente da garagem a fim de evitar um acidente dentro do condomínio. O proprietário do Apto. 702/4, Sr. Ronaldo, registrou sua insatisfação com a retirada de uma mola instalada por ele há pelo menos sete anos, na porta que dá acesso a lixeira. Esclareceu ele que essa mola foi instalada justamente para evitar que a porta de acesso à lixeira fosse deixada aberta dando visão para o hall social, pedindo então que o assunto voltasse a ser discutido em próxima Assembleia. O proprietário do Apto. 1102/4 registrou que hoje é proibido que os pais fiquem parados ou sentados nas escadas de acesso ao prédio, enquanto aguardam a chegada do transporte escolar, sugerindo que fosse colocado um ou dois bancos, junto a entrada, dando assim um pouco de conforto aos moradores. Entende ele que se esta sugestão for aceita, o Regulamento Interno seria respeitado e caso contrário, que o assunto fosse considerado também como pauta para discussão em próxima Assembleia. Ainda com a palavra o proprietário do Apto. 1102/4, sugeriu que fosse criada uma área na garagem para permitir que as pranchas de Stand Up, que tem mais de três metros de comprimento, fossem guardadas, pois devido ao tamanho elas não entram no elevador de serviço, que se for o caso, o assunto seja discutido em próxima Assembleia. Ouvidas as reivindicações, o Sr. Fernando Ilá, disse que na qualidade de novo Síndico, discutirá os temas em reunião de Conselho e verificada as legalidades sobre os pleitos, estes se possíveis serão implementados, se estiverem na alçada do Conselho, caso negativo serão trazidas a discussão em próxima Assembleia. Destacou o Sr. Fernando, que são muitas as reivindicações feitas pelos condôminos que são apreciadas pelo Conselho, onde muitas delas não são implementadas por atender só ao solicitante e não à comunidade, e que caso isto aconteça daí são automaticamente descartadas. As que são relevantes, ou são deliberadas pelo Conselho ou são trazidas à votação em Assembleia, quando necessário, lembrando ainda que o Condomínio não dispõe de determinados serviços para atender aos condôminos. Antes de encerrar a Assembleia, o Presidente da mesa agradeceu a Sra. Rosângela Ribeiro Pecly pela sua dedicação e lisura com que conduziu os interesses do Condomínio nos últimos seis anos, destacando o momento de transição da Administração Mondex para o sistema atual, pedindo a Assembleia uma salva de palmas para ela, o que foi prontamente atendido por todos os presentes. A Sra Rosângela R. Pecly, mais uma vez agradeceu também a todos o condôminos que de uma maneira ou outra ajudaram nesse projeto de seis anos, especialmente a todos os membros do Conselho Consultivo que passaram por sua Administração. Registrou também um agradecimento ao representante da ADRIO, o Sr. Jorge Ronaldo, pelo apoio incondicional dado ao Condomínio, também, durante todos esses últimos seis anos. O Sr. Cláudio Moraes, registrou também a necessidade da nova Administração dar total apoio à nova gerente do Condomínio Sra. Martha Serrano, dando a ela todas as condições para que apresente um bom trabalho a frente do Atmosfera. 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, 30 de março de 2016.

Presidente:

Secretário:

