ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 29 DE FEVEREIRO DE 2016.

Aos vinte e nove dias do mês de fevereiro de dois mil e dezesseis, devidamente convocados por cartas registradas e convocação entregue pessoalmente, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária, às 19h30min, em segunda e ultima convocação, por falta de quórum legal às 20h00, no próprio condomínio "Lótus", situado na Estrada do Bananal, nº 127, Jacarepaguá, nesta cidade, CNPJ 12.567.485/0001-89, os coproprietários conforme assinaturas constantes da relação de presença. O Sr. Fernando Gomes Lima, síndico, declarou-se instalada e solicitou aos presentes a indicação de um condômino para presidir os trabalhos. Foi indicado presidente de mesa o Sr. Rodrigo Joia (306/1). O Sr. Rodrigo Joia (presidente de mesa) esclareceu que a razão dos cartões que cada um dos presentes recebeu ao assinar a lista de presença, um na cor amarela, para os apartamentos de cobertura e outro na cor branca, para os apartamentos "tipo"; que o voto de cada um dos apartamentos de cobertura tivesse 1,5 de peso e que o voto de cada um dos apartamentos "tipo", tivesse peso 1,0 como forma de simplificar o processo de votação. Explicou também as instruções gerais para assembleia.

Feita a leitura da ordem do dia, constante do edital de convocação, foi tratado como primeiro item: **Apresentação das propostas de CFTV** – O Sr. Fernando Lima (síndico) apresentou que em assembleia de novembro de 2014 foi aprovado a ampliação de sistema de vigilância por câmeras (CFTV). O valor aprovado foi de R$ 40.000,00, sendo 50% pago pela comunidade em cota extra (última vencida em Out/2015) e 50% pago com o fundo de reserva. Um projeto foi criado e aberto licitação para empresas interessadas visando ampliação das atuais 32 câmeras para mais de 80 no total. No final, cinco empresas apresentaram suas propostas. Talento Comércio com preço de R$ 48.900,00 - Antena de Ouro com valor de R$55.418,15 - Segmix com valor de R$65.561,20 - Active Solutions com valor de R$68.867,13 - JS Telecomunicações com valor de R$78.468,06. Sr. Fernando concluiu informando que as propostas foram avaliadas pelo conselho, que decidiu pela proposta da Talento Comércio pelos motivos de ser de um morador e pelo preço. Porém, salientou a necessidade de serem enviadas referências. Sr. Fabrício (103/2) – Informou ser sócio proprietário da empresa Talento Comércio e morador. Disse ter passado um dia com os funcionários do condomínio fazendo medições para que pudesse oferecer exatamente o que o condomínio precisa. Para ele seria necessário muita atenção aos detalhes para que não faltassem materiais, mas que pudesse oferecer um preço compatível. Também informou que passará as referências como solicitado. Sr. Paulo (209/4) perguntou se as câmeras teriam filmagem noturna, confirmado pelo Sr. Fabrício. Sr. Cláudia (203/2) solicitou que as propostas fossem repassadas previamente aos moradores e gostaria de saber como solicitaria essas informações a administração. Sr. Fernando (síndico) informou que todos os projetos estão disponíveis e que qualquer informação adicional poderia ser solicitada ao funcionário Robson. Sr. Gustavo (712/2) perguntou se não seria possível um backup em CD para ser armazenado em maior tempo que o informado de até 30 dias. Sr. Fabrício respondeu que para isso seria necessário a instalação de um servidor e equipamentos mais caros, tornando o projeto muito mais caro que o apresentado. Sr. Rodrigo Joia (306/1 – Presidente de mesa) colocou em votação se a comunidade concordava em realizar o serviço com a Talento Serviços, sendo decidida por ampla maioria. Em seguida, foi informada a necessidade de ser decidir sobre a forma de rateio da diferença entre o arrecadado e o orçado que seria de R$ 8.900,00. Foi colocado em votação as opções se serem pagos pelo Fundo de Reserva ou Cota extra, sendo a segunda opção mais votada pela ampla maioria dos presentes. Por último, foi colocada em votação a quantidade de parcelas dentre cota única, duas parcelas, três parcelas ou quatro parcelas. Sendo o pagamento em duas vezes a mais votada com 25,5 votos, sendo seguida de perto por pagamento em cota única com 23,5 votos.

O Sr. Rodrigo Joia (306/1 – Presidente de mesa) passou para o próximo subitem da pauta: **Auditoria do período 2014/2015**. O Sr. Fernando (sindico – 607/2) apresentou que foi aprovado em assembleia que todas as gestões sejam auditadas. A atual gestão já tem processo de auditoria mensal no valor de R$ 800,00 e que esse valor foi considerado no orçamento atual. Para a auditoria do período 2014/2015 o valor ficou em aproximadamente R$ 9.000,00. Sendo o Claudius por R$ 9.200,00, auditor responsável por todas as demais pastas e pela Indep ficaria em R$ 9.000,00, responsável pela auditoria atual das pastas. Sr. Cláudia (203/2) solicitou mais informações sobre a necessidade das auditorias e informou desconhecer as empresas participantes. Sr. Fernando (síndico) explicou que em algumas gestões passadas o condomínio passou por alguns problemas e que o conselho da época solicitou auditoria para que fosse possível oferecer um parecer mais adequado a respeito daquela gestão e que, então, foi

acordado que todas as gestões deveriam passar por esse processo, inclusive sendo feito nas 18 pastas anteriores àquela gestão. O resultado dessa auditoria resultou na não aprovação dessa prestação de contas e abertura de processo de prestação de conta contra o síndico da época. Sendo assim, cabia a ele seguir com essa determinação, porém, passar aos moradores os custos para serem recolhidos e o serviço executado conforme a deliberação em assembleia. Sr. Marcelo (204/2 - conselheiro) informou que todos os documentos da assembleia, dentre cotações, propostas e outras, tais como a própria pauta é previamente apresentada aos conselheiros, discutidos e avaliados. Sr. José Alonso (509/1) perguntou se haveriam outras pautas que se decidiria sobre a utilização do fundo de reserva para que isso fosse parte de sua análise a essa e outras questões. Sr. Fernando respondeu que além da questão de auditoria, a pauta sobre os custos adicionais do consumo de luz, próximo item, discutiria custos adicionais. Sr. Rodrigo (508/1 - Subsíndico) salientou sobre a destinação dos fundos como o fundo de reserva deveria ser utilizado apenas para questões de manutenções emergenciais e que ele já teria sido usado a exaustão com parte da compra do gerador e parte da compra das câmeras. Para itens como auditoria e custo light, o ideal seria cota extra, por se tratar de custos regulares ou até orçamentários. Sr. Rodrigo Joia (306/1 – Presidente de mesa) colocou em votação a opção de se fazer agora ou postergar para outra oportunidade. Por unanimidade foi definido que a auditoria deveria ser feita imediatamente. Colocado em votação a forma de pagamento entre utilização do fundo de reserva ou cota extra em três parcelas de cerca de 10 reais, dependendo da fração ideal, venceu a opção da cota extra.

Não havendo nada mais a ser tratado, o Sr. Rodrigo Joia (306/1 – Presidente de mesa) passou para o próximo item da pauta: **Processo de adequação da Convenção**. Sr. Fernando (607/2 - Síndico) apresentou que nossa atual convenção é de modelo padrão e antigo (utilizada por diversos condomínios). Alguns itens ainda tem base na lei 4.591/64 e Impede algumas ações que poderiam beneficiar a todos em longo prazo. Colocou como exemplo que hoje só é convocada uma AGE com um quarto da comunidade, que seriam 74 unidades, ou o próprio síndico. Disse que seria uma boa sugestão se, por exemplo, o conselho pudesse convocar, assim que percebessem algo errado. No que se refere ao estacionamento, também como exemplo, há a palavra "indistinto" que impede qualquer organização das vagas de forma a oferecer maior conforto e melhor utilização do estacionamento, sobretudo as vagas de cobertura e visitantes. Outro ponto levantado pelo síndico foi à aplicação de multa de um por cento estando calçado em lei de 1964 já havendo uma Lei 13.105/2015 permitindo a alteração desde que alterada a convenção, dificultando o combate à inadimplência. Segundo sua observação, muitos deixam as contas do condomínio como menor prioridade por possuir juros baixos. Outro ponto levantado seria a possibilidade futura de manutenção na fachada com opção de outros materiais como pastilha, mas sendo imposta a textura, não haveria opção sem a alteração da convenção. Sr. Caio (206/3) questionou se o condomínio teria inadimplência sucessiva e como isso seria combatido. Sr. Fernando (607/1 - Síndico) informou que com a crise o condomínio tem passado por problemas sucessivos de inadimplência. Informou que a advogada do condomínio disse estar passando por problemas com moradores que fazem acordo e não honram, sendo necessário aumentar o rigor para esses casos. Contudo que isso poderia ser resolvido com a mudança da convenção. Sr. Paulo (209/4) questionou se com a mudança da convenção esse índice poderia ser alterado. Sr. Fernando (607/2 - Síndico) informou que sim, mas que esse índice poderia ser decidido depois, que poderia ser de cinco por cento ou até nove por cento, dependendo do desejo da maioria. Sr Fernando também informou que até o momento somente o escritório que representa o condomínio teria apresentando seus valores, que seriam de R$19.465,27. Esse valor incluiria a redação de uma minuta inicial, utilização de preposto para recolhimento e reconhecimento das assinaturas, marcação de assembleia após atingir quórum e finalizada a etapa das procurações, comparecimento na assembleia de aprovação do texto final e registro da nova convenção. Sr Fernando acrescentou que todas as propostas serão apresentadas em formato de plebiscito (deveremos aprovar ou não item a item sugerido) e que custas de cartório e registro da ATA não estariam contempladas nessa proposta. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Subsíndico) acrescentou que um processo de mudança de convenção é complexo e definido pelo código civil, feito exatamente para que não seja de fácil alteração sem a concordância da maioria dos proprietários. Esse processo requeria a convocação de assembleia específica com a presença de no mínimo dois terço dos proprietários e que para cada item a ser alterado, seria necessário a aprovação dos dois terço dos proprietários, presentes ou não. Sendo assim, a ideia seria recolher procurações e, caso o proprietário não se fizesse presente, o advogado o representaria. Sr. Fernando (607/2) disse que esse processo seria previamente decidido com itens específicos a serem apresentados e que a advogada traria essas respostas em assembleia, representando todos os condôminos, conseguindo, assim o quórum necessário. Sr.

Rodrigo Seco (508/1 - Subsíndico) disse concordar com a necessidade da alteração, mas que acha esse processo com um custo demasiadamente elevado e de alta complexidade. Para ele, há o risco de serem pagos os cerca de dezenove mil reais e nenhum resultado concreto ser possível, já que o consenso dos itens a serem expostos devem recolher dois terço de todos os proprietários. Concluindo, salientou que seria possível, no final das contas, nenhum item ser aprovado por falta da concordância dos dois terços necessários e essa assembleia nunca ser realizada. Para ele, seria mais conveniente ser montada uma comissão de moradores sendo juristas ou não, para entender o problema e propor alteração dos itens mais importantes da convenção. Sr. Rodrigo Joia (306/1 – Presidente de mesa) afirmou que antes de qualquer coisa seria necessário saber da comunidade se ela considera válido que se invista em um processo de mudança da convenção para depois se decidir sobre formas e valor. Sendo colocado em votação, por ampla maioria foi decidida sobre a necessidade de mudança da convenção. Em seguida, Sr. Rodrigo Joia (306/1 – Presidente de mesa) colocou em votação sobre a aceitação da única proposta apresentada ou a necessidade que se faça pesquisas por novas cotações. Sendo assim, foram postas a votação de se montar uma poupança de dezenove mil, independente da escolha da empresa que realizará o serviço ou aguardar novas propostas. Por maioria simples, venceu a opção por se realizar novas cotações antes da decisão a respeito. Por último, o Sr. Rodrigo Joia (306/1 – Presidente de mesa) colocou em votação a proposta de se criar uma comissão de moradores para se estudar sobre esse item, sendo aceito de forma unânime. Por fim, foi consenso a criação dessa comissão por convocação espontânea pelos meios de comunicação do condomínio.

Sendo assim decidido, o Sr. Rodrigo Joia (306/1 – Presidente de mesa) passou para o próximo item da pauta: **Reposição do custo Light**. Sr Fernando (607/2 - Síndico) informou que em Julho de 2015 foi apresentado à comunidade a diferença entre o orçado para a conta de Luz (R$ 15.000,00) e o praticado. Disse que naquela oportunidade foi proposto e aceito pela comunidade a troca de nossa iluminação por lâmpadas do tipo LED. Porém, foi mantido o modo de partilha por estimativa orçamentária a distribuição da conta por fração ideal. Segundo suas informações, após a implantação do projeto, mesmo com a redução do consumo em KW/h, o valor da conta ficou acima do orçado devido aos novos aumentos aprovados pelo governo (estimado em 51% pelo IBGE). Os aumentos foram 22,5% em fevereiro de 2015 e outro de 15,99% em novembro de 2015. Com a análise do gráfico apresentado é possível observar claramente a significativa redução de consumo, mas, infelizmente, não foi observada uma redução do custo que se aproximasse ao orçado de 15 mil reais. Segundo seus cálculos, houve uma redução média de 18,97% no consumo com a utilização de LED. Ainda assim, não foi suficiente para reduzir nosso déficit. Atualmente em R$ 33.987,84 até fevereiro de 2016. Porém, não é possível estimar quanto pagaríamos sem o projeto de LED, mas certamente esse valor seria expressamente maior. Para ele, esse valor impactou nos resultados financeiros do condomínio e que precisarão ser repostos. Mas, em sua opinião, isso poderia ser tratado na assembleia geral ordinária, que se aproxima. Questionado se os outros fundos orçamentários não teria comportado essa diferença, ele respondeu que preferiria detalhar isso em sua prestação de contas. Sr. Gustavo (712/2) disse ser necessário avaliar outras oportunidades de redução de consumo. Para ele existem muitos consumos que influenciam nessa conta como elevadores ligados, bombas dos chafarizes e outros podem ser observados. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Subsíndico) solicitou a todos que verificassem o índice de redução proposto na proposta orçamentária para próxima gestão. Segundo ele, esse é o resultado de um trabalho bastante significativo de redução realizado pela atual administração, que proporcionará a oportunidade de redução de cota condominial mesmo em momento de crise política. Com isso, é notório que existe uma preocupação constante com redução de custo, que não pode ser desprezado por todos. Sr. Fernando (607/2 - Síndico) disse que teria sido bom se tocar no assunto sobre consumo pois acha que algo precisa ser feito para hábitos de alguns moradores que não observam os custos e não têm a mesma sensibilidade. Disse que um dia observou uma pessoa na LanHouse sozinha com ar condicionado ligado e a mesma saiu do espaço, levando a chave, mantendo tudo ligado, pra ele, sem necessidade e nos causando custos adicionais sem um uso efetivo. Ele disse que nada pode fazer e que diferente que alguns dizem, não age como um ditador. Sr. Alex (105/3) disse concordar que o conforto dos moradores não pode ser prejudicado, mas que os excessos e abusos precisam ser coibidos. Sr. Rodrigo Joia (306/1 – Presidente de mesa), então, perguntou a comunidade se manteria o fundo negativo para ser decidido na prestação de contas ou se faria algo para reverter. Por maioria absoluta, ficou-se decidido manter o fundo negativo.

Por fim, o Sr. Rodrigo Joia (306/1 – Presidente de mesa) passou para o último item da pauta: **Alimentos na área da piscina**. Sr. Fernando (607/2) disse que recebeu uma comissão de moradores que se sentiram não representado com a decisão da assembleia anterior sobre proibir o consumo de qualquer alimento na piscina. Ele disse que procura se abster desses itens, mas que procura representar a opinião de todos e que, por isso, achou prudente retornar com esse item novamente na assembleia. Ele afirmou que retornaria todos os itens que fossem necessários e solicitados pelos moradores, já que é ali o único fórum e mais adequado para se decidir sobre todas as questões da comunidade e que o regulamento interno precisa ser respeitado, estando compatível com o sentimento da comunidade ou, ao menos, de sua maioria. Sr. Rodrigo (508/1 – Subsíndico) se disse derrotado nessa questão na última assembleia e ter se surpreendido com o resultado, já que teria sido o único a votar pela manutenção da permissão de consumir alimentos na piscina. Ele entende que existem excessos e que precisam ser coibidos, mas que sempre discordou com soluções radicais quando se uma minoria, mal educada e insensível aos problemas da comunidade, persiste em desrespeitar as normas e questões básicas de higiene. Para ele, chega ser um absurdo não se permitir o consumo de alimentos básicos como um pequeno biscoito, frutas e até "papinha" de criança. Disse que, acidentado, precisou acompanhar sua enteada na piscina e permaneceu horas na piscina sendo impedido de consumir alguma coisa para passar o tempo, o que não faria sentido para o argumento de limpeza da água da piscina ou das bombas, sendo retirado o conforto de todos os moradores, inclusive os educados e preocupados com a higiene. Para ele, se o argumento da proibição fosse a manutenção das bombas e da qualidade da água, se proibisse também qualquer brinquedo de criança, tendo em vista que o momento mais crítico da piscina foi causada por um colher de criança que chegou até o filtro da piscina, impedindo sua filtragem. Por fim, solicita a revisão desse item, desde que imponha limites e se possa redigir essa permissão de forma clara no regulamento. Sr. Alexandre (603/4) demonstrou preocupação com o futuro do bar com essa proibição. Segundo ele, um dos pontos altos do bar seria o consumo na piscina, mas que essa proibição inviabilizaria o bar. Sr. Alonso (509/1) afirmou ser necessário impor limites e que os itens necessários devem ser votados e serem claros. Sr. Fernando (607/2 - Síndico) afirmou que após a imposição de ordem, com aplicação do regulamento, a qualidade da água permaneceu muito boa durante o verão. Sra. Beth (105/3) salientou que a água nem sempre está perfeita e que observou algumas vezes a água com uma gordura e suja nas bordas. Sr. Fernando (607/2 - Síndico) disse que isso acontece algumas vezes, mas que é logo limpo, mas que conversaria com a empresa a respeito. Sr. Rodrigo Joia (306/1 – Presidente de mesa) colocou em votação a permissão de alimento na piscina, sendo registrados 30,5 votos para "sim" e 22 votos para "não". Com isso, ficou permitido o consumo de alimentos na piscina. Em seguida, a comunidade enumerou os seguintes itens como permitidos: frutas, biscoito para consumo individual, comida de bebê e pequenas porções de aperitivo. Sendo concordado com a proibição de refeições no local e a utilização de talheres. Por fim, ficou acordado que essa permissão não exime a responsabilidade de cada condômino de cuidar de seus pertences. E ainda que no caso de ter alimentos na piscina (área molhada) o condômino poderá ser notificado e/ou multado.

Não havendo nada mais a ser tratado, o Sr. Rodrigo Joia (306/1 – Presidente de mesa) abriu a oportunidade para **assuntos gerais**. Sr. Fernando (607/1 - Síndico) apresentou a oportunidade de se utilizar a sala do síndico, antigo anexo à administração, sala ao lado da administração, para algumas atividades. Ele apresentou a ideia de um morador em promover aulas de gastronomia. Ele informou que em outra oportunidade irá levar como sugestão a comunidade o uso dessa sala, não utilizada mais devido a redução do quadro administrativo do condomínio, para aluguel por hora ou dia, a ser analisado como um espaço multiuso, o que traria mais renda para o Fundo Comunitário. Sr. Rodolfo (711/1) informou sobre a necessidade de deslocamento dos sensores da rampa de descida do térreo para o subsolo. Para ele, como esse está posicionado muito próximo a descida, muitas vezes ele fecha quando o carro já está próximo demais a descida, não sendo possível perceber a mudança, causando conflito entre quem desce e sobe. Sr. Fernando (607/2 - Síndico) informou que já estaria pronto um projeto para serem revisados alguns sensores e sinais, que, talvez, essas mudanças pudessem melhorar e diminuir alguns riscos. Mas que a execução desse projeto dependeria de recursos. Informou que o Rodrigo Seco, subsíndico, estaria negociando diretamente com a empresa que faz manutenção desses equipamentos para o condomínio. Sr. Alexandre (603/4) se demonstrou preocupado com a qualidade dos serviços prestados pelo bar e pelos preços praticados. Sr. Fernando (607/2) concordou e disse ser necessária uma nova licitação. Segundo ele, existem diversas empresas interessadas e que isso poderia favorecer a qualidade. Disse que caso fosse reeleito, já que o fim da gestão estaria muito

próximo para se iniciar uma atividade desse porte, uma nova concorrência aos moldes da ampliação das câmeras seria imediatamente aberto. Sra. Daniela (702/2) demonstrou preocupação com a forma que o morador Paulo (209/4) lida com algumas crianças no prédio e que isso deveria ser verificado pela administração. Ela informou que teve um problema com o morador, que reclamou de posturas que não seriam proibidas pelo regulamento. Sr. Rodrigo (508/1 - Subsíndico) questionou se ela foi notificada pelo ato, recebendo a resposta negativa da moradora. Sr. Fernando (607/2 - Síndico) informou que recebe inúmeras reclamações de moradores por questões que os incomodam, mas não são previstos no regulamento. Ele informou que não pode julgar a pertinência das reclamações, mas quando não são proibidas, nada pode ser feito. Mas pediu que fossem feito os registros de ocorrência quando algo acontecesse para que a administração e o conselho pudessem avaliar e tomar a melhor decisão a respeito.

Não havendo nada mais a ser tratado, o Sr. Presidente determinou o encerramento desta assembleia e eu Janaina Rose Silva Barbalho, na qualidade de Secretária, mandei lavrar a presente ata, que lavrada e aprovada, vai assinada por mim e pelo Sr. Presidente Rodrigo Pereira Joia.

Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2016.

_____ _____

Presidente: Sr. Rodrigo Pereira Joia Secretária: Sra. Janaina Rose Silva Barbalho

Observação: Informamos que o vídeo dessa assembleia, tais como as anteriores, se encontram disponíveis na administração do condomínio e sua cópia pode ser solicitada por escrito. A cópia impressa desta e de outras atas também estão disponíveis para consulta no portal do condomínio (www.condominiolotus.com.br) e no livro de atas para consultas na administração.