ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 31 DE MARÇO DE 2016.

Aos trinta e um dias do mês de março de dois mil e dezesseis, devidamente convocados por cartas registradas e convocação entregue pessoalmente, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária 2016, 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 Seco (508/1). O Sr. Rodrigo Seco (presidente de mesa) esclareceu que a razão das pulseiras que cada um dos presentes recebeu ao assinar a lista de presença, um na cor rosa, para os apartamentos de cobertura e outro na cor amarela, 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 e aprovação da prestação de contas da gestão 2015/2016** – Sr. Rodrigo (Presidente de mesa) ressaltou a presença de todas as pastas de prestação de contas na assembleia, com exceção da de março que o mês se fechava no mesmo dia da assembleia. O Sr. Fernando Lima (síndico) apresentou como principais atividades realizadas a obra de revitalização do Espaço Gourmet e Churrasqueira, instalação do Gerador. A Sra. Elisabeth (105/3) interrompeu e perguntou se a reforma realizada contemplou um vazamento de chuva. O Sr. Fernando esclareceu que foi somente estrutural e que desconhecia, até o momento, algum problema de gotejamento de chuva, mas prometeu que iria averiguar. Continuando, o Sr. Fernando (Síndico - 607/2) prosseguiu com a lista das atividades realizadas, onde citou a reforma da portaria, rejunte da piscina, pintura de todos os corredores, projeto de iluminação em LED, realizando melhoria constante no deck da piscina, melhoria na cancela e portões, obra de águas servidas, reunião com fornecedores sobre qualidade de atendimento e preços, redução de aproximadamente R$ 25.000.00 na previsão orçamentária, criação de novas parcerias como "Lótus Transportes" e "WC Car", novo ar condicionado da academia, maior controle sobre acesso de veículos, maior controle de acesso de banhistas na piscina, troca da grama sintética da miniquadra, aproveitamento da grama no parquinho, troca das portas do banheiro da piscina para alumínio, alteração no quadro de funcionários, padronização dos uniformes dos funcionários, plantio de árvores na calçada, reinstalação da bomba de hidromassagem, melhoria da comunicação, jogos de mesas e cadeiras para o Espaço Gourmet, compras de mobiliário para área comum como o Bar da Piscina, Churrasqueira e Salão Gourmet, manutenção dos aparelhos de Ar-Condicionado dos espaços da área comum, reforma do muro externo, que está em andamento e enfatizou bastante a aplicação do processo de notificações e multas. Em seguida, apresentou os números do processo de penalidades, onde foram aplicadas 245 notificações, 51 multas com um rendimento aproximado de R$ 6.427,60 arrecadados. Porém, ressaltou que das 245 notificações, apenas 11% eram registradas por moradores. Sra. Cláudia (203/2) disse que é chato abordar o morador e falar que ele não está cumprindo o regulamento e que nem sempre se sabe a unidade e o bloco. O Sr. Fernando prosseguiu sua apresentação informando uma redução no quadro de funcionários em valores, dando mais ênfase a área operacional e de manutenção do condomínio e promovendo dispensas na parte administrativa. Sr. Fernando também listou os eventos de sua gestão como a festa junina, cinema das crianças, dia das crianças com aniversário do condomínio, halloween, chegada do Papai Noel e o réveillon. Sr. Fernando seguiu mostrando preocupação com a inadimplência que estava em R$ 47.362,97 no início de sua gestão, mas terminou em R$ 114.876,33, representando um aumento de cerca de 58%, o que impactou severamente o caixa do condomínio, representada por 30 unidades, onde o maior valor acumulado ultrapassa os 11 mil reais em 15 boletos em aberto. Sr. Fernando informou que foram fechados cerca de 95 acordos nos

últimos 12 meses, sendo renegociado R$ 179.209,07, onde o condomínio possui R$ 49.176,81 a receber nos próximos meses. O Sr. Sérvulo (101/1) ressaltou que com a mudança no processo civil, as cobranças de inadimplência irão direto para fase de execução, o que tornará o processo de cobrança bem mais ágil. Sr. Fernando (Síndico - 607/2) apresentou tabelas dos níveis de inadimplência e um gráfico com a sua evolução nos 12 meses de gestão. Sr. Fernando (Síndico - 607/2), então, apresentou a evolução dos saldos sendo inicial em 03/2015 como R$ 192.242,21, distribuídos de forma que o Principal (Orçamentário): -R$ 58.668,11, Fundo comunitário: R$ 8.155,60, Auxiliar: -R$630,64, Água e esgoto: R$ 1.819,53, Judicial: R$ 5.483,52, Cobranças não identificadas:R$ 2.000,00, Fundo de reserva: R$ 210.646,46, Fundo de segurança: R$ 23.617,85, sendo o saldo final com R$18.831,65 abaixo do fundo de reserva. Já no final da sua gestão os saldos dos centros de custos eram no total de R$ 103.183,08, distribuído em Principal: -R$ 126.841,02, Fundo comunitário: R$ 11.569,62, Auxiliar (Cotas Extras): -R$ 10.689,14 (Faltando cobrar cota extra da compra do LED (2 parcelas)), Água e esgoto: -R$ 20.754,61, Judicial: -R$ 2.420,78 (sendo pago R$ 6.000,00 da pericia do deck e R$ 2.000,00 do processo de prestação de contas. Além das custas judiciais ainda não julgadas), Cobranças não identificadas: R$ 3.139,12, Fundo de segurança: R$ 37.678,64, Fundo de reserva: R$ 211.501,25, finalizando com saldo de R$ 108.318,17 abaixo do fundo de reserva. A seguir, o Sr. Fernando apresentou tabelas e gráficos que sinalizaram a queda do saldo financeiro e a distribuição de suas causas. O Sr. Fernando listou como causas a alta da conta de luz, dando um impacto de R$ 38.071,24, ou 38% do problema, um aumento de R$ 14.233,76 na inadimplência, sendo 21% do problema, e um consumo de R$ 15.867,91 acima do orçado, sendo 23% do problema. Para esse último o Sr. Fernando listou as rescisões, manutenções com compra de equipamentos, dissídios não repassados, manutenções não previstas dos elevadores e tarifas bancárias como a causa. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente de mesa) explicou que houve uma mudança nas regras de boleto pela FEBRABAN, que provocou um aumento generalizado na cobrança dos boletos, informando que eles foram renegociados, finalizando na casa de R$ 3,50, o que seria um aumento não previsto e muito acima da inflação. Sr. Augusto (709/1) perguntou se esse custo pode ser repassado para o morador. Sr; Rodrigo Seco respondeu que esse custo é previsto no orçamento, o que, de todo modo, é repassado de forma orçamentária. Sr. Marcelo (703/1) informou que paga R$ 2,10 no Bradesco pela empresa dele. Sr. Rodrigo informou que o tratamento dado a condomínios é muito ruim e dificultado, estando a gerente na plataforma, em outro estado, e não na agência, mas que continuamente acompanha essas oportunidades. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) detalhou que os aumentos sucessivos da Light deixaram a administração em sinal de alerta, necessitando um acompanhamento constante na conta do condomínio mês a mês. Assim que se verificou que esse aumento provocaria um forte impacto, se levou a assembleia em julho com propostas para troca da iluminação e distribuição da luz em fração ideal, sendo aceito só a primeira. Sr. Rodrigo continuou que após a instalação verificou uma redução de consumo, mas que um segundo aumento das contas tornou ela ainda mais alta, precisando tomar atitudes mais drásticas de outubro em diante. Sr. Rodrigo concluiu que somente em março é que essas metas surtiram o efeito desejado, deixando o condomínio superavitário novamente. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) continuou sua apresentação demonstrando a tabela de arrecadação, onde, segundo ele, houveram vários meses em que ela não superou o esperado no orçamento, estando, inclusive, abaixo do número de unidades no condomínio. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) explicou que não faltou dinheiro, mas foi preciso cortar o que era possível e fazer somente o que era prioritário. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) listou as principais ações tomadas para conter o problema de falta de caixa como, inicialmente, o não repasse de custos a mais para a comunidade por entender que era um momento de crise nacional, renegociação de contratos com fornecedores como GP, Rio Lince, Elevadores e diversos de manutenção, maior rigidez na cobrança de inadimplência, considerando atos que mantiveram o cotidiano do condomínio, sendo imperceptível à comunidade. Sr Fernando Lima (607/2 - Síndico) disse que conseguiu uma redução da previsão orçamentária em aproximadamente R$ 15.000,00/mês, com um superávit de mais de R$ 20.000,00 em março, mesmo com a Light em R$ 19 mil e pagando ainda R$ 18 mil a Atlas de Elevadores. Para ele, caso Light viesse 15 mil e fosse pago R$ 5 mil na manutenção dos elevadores o superávit seria de R$ 37 mil aproximadamente. Isso ainda

considerando 17 acordos fechados com R$ 24 mil renegociados no mês. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) detalhou os processos em andamento sendo as ações contra o condomínio uma de exibição de ata de assembleia, em recurso quanto a revogação da gratuidade de justiça, outra de anulação de assembleia, em recurso quanto a revogação da gratuidade de justiça, consignação de pagamento, em fase de conhecimento. Já as ações movidas pelo condomínio seriam a prestação de contas da gestão 2012/2013, sendo o réu condenado, em fase de execução devendo prestar contas em juízo, deck da piscina com a Dorex com a perícia agendada para abril, devolução do IPTU, aguardando ressarcimento por parte da Prefeitura. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) listou os processos de inadimplência sendo 6 se iniciando em fase de citação, 3 com acordo realizado, 4 em andamento, 1 aguardando a sentença e 1 com condenação, após recurso. Por fim, os processos que o condomínio responde de forma subsidiária, sendo 5 no total, sendo excluído do processo em 2, 1 aguardando sentença, 1 pedido de arquivamento e 1 com audiência marcada. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) perguntou se alguém ainda teria perguntas sobre o financeiro. Sr. Luiz (711/2) perguntou os custos para manutenção do portão. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) disse não se lembrar de algum custo, porque o contrato de manutenção prevê os custos mais comuns, então, seria zero e nada mais além do pago no contrato, que contempla também CFTV, antena coletiva, interfones e outros itens. Sr. Sérvulo (101/1) perguntou quem estaria fazendo o financeiro do condomínio hoje, devido a ter visto a Michele no condomínio, quando ela tinha sido demitida. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) respondeu que ela havia sido contratada pela JMR. Sr. Sérvulo (101/1) afirmou que a provisão orçamentária fechou no negativo durante seis meses, principalmente no que diz respeito à luz. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) disse que, como já havia afirmado, esse foi um dos principais problemas enfrentados em sua gestão e que foi aplicado um aumento de 30% na proposta orçamentária, que não foi suficiente. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) acrescentou que o governo havia anunciado um aumento de cerca de 26% e como a média do período anterior seria de 12 mil reais, foi aplicado R$ 15 mil a previsão. Porém, houve mais aumentos e o considerado para o período ultrapassou os 60% de aumento, como anunciado na mídia. Sra. Nadja (301/4) disse ter seu interfone com problemas há meses. O Sr. Robson (Gerente predial) informou que iria a sua unidade verificar, mas que o problema poderia ser do aparelho. Sra. Nadja (301/4) também informou que o jornal estaria sumindo de sua porta. Sr. Marcelo (703/1) informou que tem gente demais trabalhando na academia e no "zap zap" e que talvez não fosse necessário instrutor. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) disse que se isso está acontecendo, esse não está trabalhando de forma adequada e que cobraria a empresa. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) ressaltou a existência de uma lei que obriga um instrutor credenciado ao conselho de educação física, que o condomínio pode ser multado, e que há uma discussão grande a respeito disso. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) alertou que se alguém passar mal durante um exercício físico e não possuir um instrutor, isso poderia deixar o condomínio vulnerável, portanto, foi decidida, em assembleia passada, a contratação de um instrutor. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) voltou a questionar se haveria mais alguma pergunta em relação a parte financeira. Não havendo resposta, solicitou ao síndico que finalizasse a sua apresentação para determinar a votação da pauta. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) listou o que considera as atividades pendentes como a melhoria da Brinquedoteca, instalação de escada Paris, melhorando a acessibilidade na piscina, informando que a cotação estaria em andamento, alteração da equipe de portaria, que em reunião decidiu-se que alterar durante o verão traria mais problemas do que soluções ao condomínio. Sr Marcelo (703/1) questionou qual seria o problema da portaria. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) respondeu que precisa reclamar de forma recorrente e que as melhoras são cada vez em períodos melhores e que acredita que com a troca poderíamos renovar o que chamou de situação de conforto e vício dos profissionais hoje existentes. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) disse que especificamente aos porteiros, que as notificações e vistorias são feitas pelos zeladores quando, segundo ele, deveria ser feito apenas pelos porteiros, e que isso sobrecarrega o serviço dos zeladores que poderiam estar fazendo rondas e servindo os moradores nos horários de maior movimento na área comum. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) continuou sua lista de atividades pendentes com as mudanças no contrato do bar da piscina, que prevê a instalação de um medidor de luz para que esse possa arcar com os esses custos,

instalação de redutores de velocidade no estacionamento, melhoria da sinalização dos semáforos, tentar dar mais segurança no cruzamento entre bloco 1 x subsolo x subida da rampa de entrada, revitalização do caminho Espaço Zen e Chuveiro da piscina, onde existe uma ideia de substitui as pedras brancas por um deck, melhoria do piso no bloco 4, melhorando o seu visual, identificação de visitantes e fornecedores. Sra. Vera (109/1) disse que tem visitantes que não querem ser identificados, que isso seria o problema. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) disse que também por esse motivo quer trocar a empresa e que o Sr. Robson (gerente predial) junto com ele visitaram um local em que essa empresa presta serviço de portaria e que gostou da forma que eles trabalham, identificando todos que entram. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) continuou listando as atividades com o projeto de lençol freático, para utilização nas áreas comuns, reduzindo o custo da conta de água, pintura dos rodapés da área comum, extensão do telhado churrasqueira, obra definitiva deck piscina, processo contra Dorex em andamento e montar uma comissão de moradores para decidir mais um processo contra a Dorex sobre suas pendências de obras. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) continuou sua apresentação listando as atividades aprovadas, mas não realizadas, como ampliação do sistema de CFTV, instalação do protetor de ar, repasse de dissídios para a comunidade como o dissídio da academia. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) também listou a previsão orçamentária de 2015, rotina de treinamentos específicos e a inadimplência como coisas que não deram certo em sua gestão. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) destacou os itens de que o condomínio conteve despesas em dezembro e janeiro, não houve qualquer pagamento acima da alçada, o aumento da inadimplência – baixa arrecadação – de agosto de 2015 em diante determinaram o baixa de caixa, a previsão orçamentária não suportou os aumentos de 2015, principalmente no que se refere às contas públicas, uma revisão orçamentária e ações contra a inadimplência são necessárias para a correção do caixa e que todas as pastas foram conciliadas, verificadas e auditadas. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) considerou sua gestão com duas realidades, sendo ótimos resultados até setembro e muitos problemas e desafios a partir de dezembro, quando foi preciso mudanças da equipe, dos fornecedores e um acompanhamento integral. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) ressaltou sua responsabilidade frente ao condomínio, que provoca muitos desgastes, mas agradeceu a todos pela oportunidade. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa), dando prosseguimento a pauta, solicitou que cada um dos conselheiros presentes desse os seus respectivos pareceres sobre as pastas de prestação de contas revisadas. Sr. Leonardo (108/4) informou que verificou todas as pastas de prestação de contas e não encontrou nenhum problema e que todas as atividades da administração estiveram de acordo com que ele considera correto e de acordo com os desafios apresentados. Sr. Charles (209/1) lembrou-se da participação da Sra. Sueli (403/4), ausente na reunião, mas que teria contribuído ativamente com a administração e da auditoria, que foi bastante útil para ratificá-la a conferência do conselho. Sr. Marcelo (204/2) convidou a comunidade para participar mais das ações da administração e que teve a oportunidade de entender os desafios e a complexidade do trabalho que é desempenhado, mas que o conselho tenta representar a comunidade. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) lembrou que a Sra. Sueli havia dado a ideia de expor as atas de conselho para a comunidade e que isso poderia ser implementado para as próximas reuniões. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) ressaltou que se houver presença de muitos moradores, a reunião poderia se estender muito. Sra. Claudia (203/2) sugeriu determinar um número máximo de participantes, como apenas dois, por exemplo. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) agradeceu por mais um ano a frente da administração do condomínio e ressaltou a honra de ter o Fernando como síndico, que o achou a altura para representar o condomínio. Segundo o Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) não haveria pessoa melhor para gerir o condomínio em um ano de muitas dificuldades. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) afirmou que chegou a afirmar que o síndico não teve a liberdade de realizar as suas ideias devido a quantidade de desafios que teve que enfrentar e foi corajoso a implementar mudanças nunca antes vistas no condomínio. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) declarou que se sente orgulhoso de morar no condomínio e que, para ele, visto as últimas melhorias como gerador, lâmpadas em LED e agora a futura instalação de mais de 50 câmeras de circuito interno, que dificilmente existirá um condomínio na região com as mesmas estruturas ao Condomínio Lótus, e que isso o coloca em um patamar acima dos demais. Sr. Rodrigo

Seco (508/1 - Presidente da mesa) colocou em votação a prestação de contas da gestão 2015/2016, perguntando aos presentes que não aprova a prestação de contas, sem que houvesse voto, igualmente para a pergunta de abstenção, finalizando a pauta com aprovação unânime da prestação de contas da gestão 2015/2016.

O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) passou para o próximo subitem da pauta: **Déficit financeiro orçamentário**. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) apresentou ser preciso tratar o saldo do centro de custo principal em –R$ 126.841,02. Para isso, a proposta estudada pela administração seria, inicialmente, a transferência dos recursos acumulados no fundo comunitário, em R$ 11.569,62, restando um saldo de -R$ 115.272,02 no centro de custo principal. Em seguida, sua proposta seria transferir mais R$ 96.000,00 do Fundo de Reserva, quando o saldo ficará em -R$ 19.272,02. Por fim, repor esse restante com acordos de inadimplência e contenção de despesas. Contudo, o Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) sugeriu que a conta da Light fosse colocada em fração ideal, para não sofrer com os impactos inflacionários e ser refém de tanta imprevisibilidade e, para não lesar muito o fundo de reserva, aproveitar a redução proposta de cerca de R$ 8.006,34 como 12 cotas extras de R$ 8.000,00, que significaria os 96 mil transferidos, realizando sua recomposição integral. Sr. Paulo (209/4) afirmou que o cenário não seria bom e perguntou se o orçamento já estaria incluso os aumentos dos dissídios. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) afirmou que como aplicado no ano anterior, os aumentos seriam aplicados de acordo com os dissídios e as mesmas regras de conferência pelo conselho. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) informou que esses cortes seriam melhor explicados na pauta de proposta orçamentária, mas que, por exemplo, houve uma redução drástica com a mudança de empresa dos elevadores. Sra. Cláudia (203/2) perguntou se esses R$ 8.000,00 seriam divididos entre os moradores e pediu melhor explicação. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) explicou novamente as medidas e ressaltou que com a redução do orçamento proposto e que ainda seria votado, cobriria integralmente essa cota extra, não representando qualquer aumento a comunidade. Na verdade, o Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) informou que esses valores casados foram propositais e que a intenção desde o início era não repassar qualquer aumento a comunidade. Sr. Victor Góes (108/3) perguntou se a cota extra era para os moradores pagarem ou para ser retirado do condomínio. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) respondeu que as duas coisas. Sr. Alonso (509/1) complementou que na existência de qualquer custo extraordinário, esse poderia ser levado em assembleia posterior. Sendo assim, com todos os esclarecimentos realizados, o Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) colocou em votação perguntando se haveria alguém presente que discordaria e logo depois se alguém se absteria de votar, não obtendo nenhum voto para ambas às opções. Sendo assim, o procedimento foi considerado aceito de forma unânime.

Não havendo nada mais a ser tratado, o Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) passou para o próximo item da pauta: **Remuneração do síndico**. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) apresentou que a remuneração vigente para o síndico é de dois Salários mínimos, sem isenção de cota condominial, mas que, segundo ele, isso não seria o adequado, visto os custos e a dedicação que a posição exige do cargo. Porém, considerando a circunstância, não poderia propor nada diferente que a sua manutenção. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) expôs que é pago mais de R$ 5 mil para um síndico profissional e que esse não teria a mesma dedicação e presença de qualquer síndico que fosse morador. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) imediatamente pôs em votação a manutenção da remuneração de dois salários mínimos sem isenção de cota condominial, sendo aprovado pela ampla maioria dos presentes.

Sendo assim decidido, o Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) passou para o próximo item da pauta: **Eleição de síndico e subsíndico**. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) perguntou dentre os presentes se haveria alguém que queria se candidatar a síndico e subsíndico. O Sr. Sérvulo (101/1) e Sr. Luiz (711/2) se apresentaram como candidatos a síndico e subsíndico respectivamente. O Sr. Fernando (607/2) e o Sr. Rodrigo (508/1) se apresentaram para reeleição, mantendo os respectivos cargos de síndico e subsíndico. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) solicitou que os candidatos ficassem próximos a mesa para que a

comunidade pudesse fazer perguntas. A Sra. Cintia (204/2) perguntou se não seria temerária a candidatura do Sr. Sérvulo visto que o mesmo possui ações na justiça contra o condomínio e ex-síndicos, e que, inclusive, sendo condenado em uma delas. Ainda acrescentou que esse seria advogado de condôminos inadimplentes. O Sr. Sérvulo (101/1) informou que não havia sido condenado e que a ação de prestação de contas foi um equívoco. Também disse que quanto as defesas aos inadimplentes, informou que não faria a cobrança. Sra. Cíntia (204/2) insistiu que o processo está na justiça e que o mérito deveria ser discutido nos autos, mas que ele havia sido condenado a prestar contas na justiça, o que foi confirmado pelo Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa). O Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) explicou que essa teria sido a posição dada pelo jurídico do condomínio. Sra. Denise (510/2) perguntou ao Sr. Sérvulo (101/1) o que ele teria feito de bom em sua gestão. Sr. Sérvulo (101/1) respondeu que havia feito manutenção e reforma da piscina. Sra. Denise (510/2) questionou ao Sr. Sérvulo como ele poderia ser síndico após realizar atos de vandalismo no condomínio. Sr. Sérvulo (101/1) respondeu que não há provas. Sr. Denise insistiu na pergunta se ele haveria cometido tal ato de vandalismo. Sr. Sérvulo (101/1) disse que não haveria provas contra ele. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) interrompeu e informou que haveria vídeos com o ato, que foi levado ao conselho e cobrado em boleto os custos com o material, como imposto pelo regulamento e que, como não havia inadimplência ao morador, possivelmente teria pagado e que não houve qualquer questionamento a respeito. Sr. Augusto (509/1) questionou ao Sr. Sérvulo (101/1) se ele havia pagado, porque, segundo ele, caso não fosse ele que tivesse feito o ato, ele não pagaria. Sr. Sérvulo respondeu que se "ele" está dizendo e que se paga e se impugna depois. Sr. Paulo (209/4) disse que a candidatura do Sr. Sérvulo seria falta de respeito e que todos saberiam o mal que ele teria provocado ao condomínio. O Sr. Paulo (209/4) concluiu dizendo que o condomínio ainda hoje sofre as consequências da sua péssima gestão. Sr. Marcelo (703/1) disse ter chegado recentemente ao condomínio, mas que teria ficado claro o cenário exposto por todos os presentes. Ele pergunta diretamente ao Sr. Luiz (711/2) o que ele estaria fazendo ao lado desse "cara". Sr. Luiz (711/2) esclarece que sua intenção é ajudar o condomínio e apresentar propostas de melhorias, mas que suas intenções são as melhores. Sr. Augusto (509/1) questiona o número de vezes que o Sr. Luiz (711/2) haveria sido multado. O Sr. Luiz (711/2) responde que seria umas quatro ou cinco vezes. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) precisou intervir e pedir aos presentes que mantivessem a ordem para prosseguir a assembleia. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) pediu a todos que o respeito fosse mantido e perguntou se mais alguém gostaria de fazer perguntas aos candidatos, inclusive da outra chapa. Sr. Alonso (509/1) disse que pra ele, após as apresentações e todas as discussões anteriores, que o nível de gestão aplicado atualmente é claramente satisfatório. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) disse que precisava falar como morador e que se sente desapontado por muitas coisas ruins e conflitos que aconteceram e que poderiam ter sido evitados. O Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) parabenizou a coragem do Sr. Sérvulo (101/1) se candidatar a síndico diante dos acontecimentos, porque, segundo ele, sentiria vergonha de se apresentar frente a comunidade. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) diz que não há nada que impeça a candidatura do Sr. Sérvulo (101/1) a síndico, mas é temerária, visto que esse mantém processos contra o condomínio e o próprio condomínio sustenta um processo de prestação de contas contra ele que precisaria, no mínimo, ser concluída. Sr. Luiz (711/2) agradeceu a comunidade e disse que se candidatou porque comprou um apartamento no condomínio e que gostou muito. Com isso, queria contribuir mais. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) colocou em votação solicitando os votos dos candidatos Sr. Sérvulo e Sr. Luiz e, depois, aos candidatos Sr. Fernando Lima e Sr. Rodrigo Seco, sendo esses últimos conquistados a ampla maioria dos votos e sendo reeleitos respectivamente síndico e subsíndico para a gestão 2016/2017, tendo o pleno direito de acesso à conta corrente do condomínio e todas as atribuições definidas em convenção.

O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) passou para o próximo item da pauta: **Eleição do conselho fiscal**. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) fez uma breve explanação sobre as atribuições do conselho fiscal, listando os itens expostos na convenção. Após, o Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) perguntou aos presentes quem desejaria se candidatar ao conselho para a gestão 2016/2017. O Sr. Luiz

(711/2), Sr. Leonardo (108/4), Sr. Marcelo (204/2), Sr. Charles (209/1), Sra. Mariane (502/4) e Sr. Nelson (703/2) se apresentaram como candidatos. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) informou que seriam três candidatos a titular e mais três como suplentes, sendo assim, todos os presentes poderiam votar nos quais desejariam como conselho, sendo os três primeiros mais votados eleitos titulares e os três últimos suplentes. Sendo assim, colocado em votação candidato por candidato foram eleitos como titulares o Sr. Leonardo (108/4), Sr. Marcelo (204/2) e o Sr. Charles (209/1) com, respectivamente, 56, 54 e 46,5 votos. Foram eleitos como suplentes o Sr. Luiz (711/2), Sra. Mariane (502/4) e Sr. Nelson (703/2) com, respectivamente, 12, 29 e 42 votos.

Por fim, o Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) passou para o último item da pauta: **Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano, fixando o fundo de reserva**. Sra. Claudia (203/2) solicitou que fosse feito uma breve explanação sobre as alterações do orçamento para que ficasse claro a todos. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) detalhou item a item da proposta dando destaque às alterações do contrato de manutenção de elevadores, a redução de contrato com a empresa de limpeza e do quadro de funcionários. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) expôs que não estaria contemplado os dissídios contratuais de 2016, com exceção no contrato de vigilância, e dos funcionários e que, seguindo aos moldes anteriores, seria sugerido junto a aprovação que esses fossem aplicados durante o ano exatamente com os índices informados pelas respectivas empresas. Sr. Paulo (209/4) alertou com os cuidados que se deverão ser tomado com a conta de luz. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) disse que para ele o melhor seria que os custos de consumo de luz fossem rateados exatamente com fração ideal, mas que foi proposto um valor na média em uma época de bandeira vermelha e que já haveria anúncios de redução de energia para os próximos meses, o que poderia aliviar um pouco. Sr. Marcelo (703/1) perguntou sobre o aumento da contabilidade. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) esclareceu que foi negociado com a administradora a absorção de serviços antes realizados pelas funcionárias dispensadas e diversos custos como assembleias, distribuição de boletos, impressos, correio, comunicados, além de incorporados serviços de seleção de funcionários, cotação de serviços e materiais, organização de eventos, dentre outros. Como seria um serviço novo a ser explorado, esse custo representaria menos o que o condomínio arcava antes e que representaria uma redução de custo no geral de cerca de R$ 3.000,00, mas que o acordo é que à medida que o serviço fosse se consolidando na empresa, esse custo poderia cair gradativamente ou não haver aumento. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) pôs em votação perguntando se alguém discorda com a proposta orçamentária fixada em R$ 171.766,82 com fundo de reserva de R$ 8.588,34, representando uma redução de 4,25% em relação ao atualizado e sendo aplicado no mês de março/2016, além da incorporação gradativa dos dissídios durante o ano, não havendo qualquer voto contrário ou abstenção, sendo aprovado por unanimidade pelos presentes.

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 Carreira Seco.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2016.

_____ _____

Presidente: Sr. Rodrigo Carreia Seco 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.