ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 26 DE JULHO DE 2016.

Aos vinte e seis dias do mês de julho 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 última 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 dos cartões que cada um dos presentes recebeu ao assinar a lista de presença, um na cor vermelha, 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.

O Sr. Fernando Lima (Síndico) deu início apresentando os gráficos sobre a saúde financeira do condomínio, mostrando a inadimplência acumulada 2015 / 2016 e o saldo financeiro inicial em 2016 / 2017. Informou que o escritório da Dra. Cintia vem fazendo um ótimo trabalho, colocou um funcionário exclusivo para fazer as cobranças, a inadimplência vem caindo e, com isso, melhorando as finanças do condomínio.

Feita a leitura da ordem do dia, constante do edital de convocação, o Sr. Rodrigo Seco (presidente de mesa) explicou os itens da pauta que ficaram na seguinte ordem: 6, 5, 1, 2, 3 e 4 da pauta, sendo tratado como primeiro item: **Destinação das lâmpadas estocadas** - O Sr. Fernando Lima (Síndico) explicou que foi feita a troca das lâmpadas eletrônicas por lâmpadas de LED e portanto tem bastante lâmpadas estocadas e solicitou ideias dos condôminos para doação das lâmpadas. O Sr. Rodrigo Seco (508/1) informou que há duas propostas: 1ª Doação e a 2ª Contratação de firma para recolhimento das lâmpadas. O Sr. Ricardo (505/3) perguntou que caso desse algum problema com as lâmpadas onde foi feita a doação, o condomínio teria alguma responsabilidade sobre isso? O Sr. Fernando Lima (Síndico) disse que gostou do questionamento, pois não tinha pensado nisso e iria antes verificar com o escritório jurídico. O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) colocou em votação a opção de doação das lâmpadas, sendo aceito de forma unânime. **Aprovado de forma unânime a doação das lâmpadas estocadas.**

O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) passou para o próximo subitem da pauta: **Processo Dorex – Criação de comissão de moradores.** O Sr. Fernando (síndico – 607/2) informou estar aguardando o laudo pericial referente ao deck da piscina, que está tramitando. O Sr. Rodrigo Seco (508/1) explicou que foi feita uma auditoria para se conhecer os problemas e foi passado para a Dorex. A empresa foi notificada na época, quando ainda estava em garantia. Alguns itens da lista foram feitos, mas alguns de grandes proporções, como problemas na fachada, arcos, texturas estufando, serviços muito caro na época, foram negados. O Sr. Fernando Lima (Síndico) informou que seria formada uma comissão para análise do relatório, em conjunto com o conselho. O Sr. Rodrigo Seco (508/1) perguntou se alguém além do conselho gostaria de se candidatar para a comissão do processo Dorex. O Sr. Leandro do 704/4 informou que a casa dele está com infiltração e perguntou que se o teto da casa dele cair de quem será o prejuízo, pois, com certeza, é problema da fachada, sendo problema do condomínio. O Sr. Rodrigo Seco (508/1 - presidente de mesa) respondeu que se o problema for da fachada, com certeza, seria do condomínio, que teria que resolver, arcar e depois acionar a Dorex, se for o caso. A Sra. Cláudia (203/2) disse que a sua parede da suíte também está assim, com a tinta toda estufada de infiltração. O Sr. Gustavo (712/2) disse

que o corredor dele também está com infiltração. A Sra. Márcia (706/3) informou que a cobertura dela já passou por duas obras que ela mesma custeou e que ela poderia fazer um relatório e enviar para a comissão. O Sr. Guaracy (706/2) disse que quando reclamou com a Dorex que sua cobertura estava toda descascando por causa da infiltração, a mesma informou que já tinha passado o prazo de garantia. O Sr. Saulo (701/1), Sra. Claudia (203/2), Sra. Márcia (706/3) se candidataram para a comissão.

O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) passou para o próximo subitem da pauta: **Processo de adequação da Convenção (Apresentação das propostas recebidas).** O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) informou que o que estaria em pauta seria apenas a escolha da empresa que seria responsável pelo serviço. Foram apresentados quatro orçamentos: Escritório de advocacia Cintia Cézar - R$ 19.465,27, Escritório Alex Leal Finizola – R$ 18,250.00, Escritório RJ Lordani – R$15.000,00 e SCA Advogados Associados – R$29.203,02 (R$ 99,33 por unidade). O Sr. Rodrigo Seco (508/1) ponderou a participação do escritório da Dra. Cintia, pois ela é o jurídico do condomínio, ficando sem que a fiscalizasse. Segundo ele, a idéia do serviço é fazer com que um escritório jurídico consiga a participação de, no mínimo, 200 moradores para validar eventuais mudanças na convenção. A Sra. Cláudia (203/2) sugeriu que a advogada do condomínio pudesse nos orientar e ficar ao lado do condomínio, ao invés de fazer o processo de adequação, pois isso acaba gerando um conflito de interesses. A Sra. Cláudia (203/2) perguntou como essas pessoas passaram o orçamento, sem saber como será todo trabalho. O Sr. Fernando Lima (Síndico) explicou que cada escritório trouxe propostas diferentes para convenção, mais atuais e com os devidos conhecimentos. A Sra. Cláudia (203/2) sugerir fazer uma minuta e depois apresentar na próxima assembleia. O Sr. Gustavo (712/2) concordou com a idéia de contratar alguém para dar andamento mais rápido no processo. O Sr. Marcos (405/2) sugeriu iniciar com um ponto de partida através de minuta para incentivar os moradores a participarem. O Sr. Rodrigo Seco (508/1) explicou que foi buscado uma terceirização, mas que se poderia iniciar o processo, definindo as atividades individuais, onde cada um poderia ou não ter contratação externa ou ser realizada pelo condomínio. O Sr. Gustavo (712/2) sugeriu que tivéssemos uma assembleia somente para esse assunto. O Sr. Rodrigo (508/1) sugeriu que fosse uma reunião com uma comissão, que não haveria necessidade de uma assembleia e o que está sendo avaliado aqui é de como será o processo. O Sr. Marcos (405/2) solicitou que pedíssemos um orçamento para as empresas para cada etapa do processo. O Sr. Fernando Lima (Síndico) informou que a proposta era criar uma comissão de moradores. O Sr. Jonatas (706/3) concordou com o Sr. Gustavo que o ideal é contratarmos uma empresa. O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) colocou em votação a opção de criarmos uma comissão, sendo aceito de forma unânime. **Aprovado de forma unânime a criação da comissão**. E perguntou quem gostaria de participar dessa comissão e assim formou se a comissão com a Sra. Claudia 203/2, O Sr. Gustavo 712/2, O Sr. Marcus 405/2 e o Sr. Jonatas 706/3.

O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) passou para o próximo subitem da pauta: **Locação de vagas de estacionamento pela Administração (vagas adicionais) -** O Sr. Fernando Lima (Síndico) informou que atualmente, a convenção determina 336 vagas em escrituras mais 34 para visitantes, totalizando 370 vagas. Em projeto realizado, ganhamos 13 vagas, sendo que 3 dessas vagas a empresa de lava jato faz uso. A sua sugestão é de que essas vagas possam ser disponibilizadas pela administração através de locação de R$ 200,00/mês. O Sr. Gustavo (712/2) questionou a idea de R$ 2.000,00 por mês não altera nada no orçamento do nosso condomínio, pois o valor que o condomínio irá ganhar é muito pouco para futuramente termos problemas futuros, pois todos os moradores tem o mesmo direito. O Sr. Rodrigo Seco (508/1) informou que hoje temos mais vagas do que existe em convenção, vagas que não tem dono e como temos muitas vagas duplas que usam como única e que nós permitimos isso, se passarmos a locar essas vagas deixam de ser únicas. A intenção do ítem é questionar aos moradores o que fazer com essas vagas, com opção de se utilizar ou não, o que será feito e quais serão as regras. O Sr. Gustavo (712/2) sugeriu que aumentasse as

vagas de visitantes, por que as vezes sábado meio dia já não tem mais vaga disponível para visitante. O Sr. Rodrigo Seco (508/1) informou que teria uma redução no orçamento positivo de alugássemos as vagas. O Sr. Marcus (405/2) disse que o porteiro ficará doido aumentando o nº de vagas. O Sr. Vilmar (607/1) disse que o estacionamento aqui de visitantes é rotativo, pessoas chegam guardam o carro e vão embora. A Sra. Patrícia (704/3) informou que ela tem duas vagas e mesmo assim quando chega tarde não encontra mais vagas. O Sr. Rodrigo Seco (508/1) informou que a maioria das notificações e multas são de estacionamento o que demonstra o como é difícil gerir um estacionamento e que foi levado essa proposta a assembléia através de uma idéia de uma moradora. O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) colocou em votação a (1ª proposta - Sim) Iremos destinar as vagas a algum uso adicional, ou seja, usar para alguma coisa: que foram a favor 2 votos amarelos e 2 votos vermelhos, totalizando 5 votos e a (2ª proposta - Não) que ficará exatamente como é hoje, não mudaremos nada: que foram a favor 14 votos amarelos e 11 votos vermelhos, ficando decidido pela maioria dos presentes que não mudaremos nada, ficará exatamente como é hoje as vagas de estacionamento. **Aprovado por unanimidade que não será alterado o item das vagas do estacionamento.**

O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) passou para o próximo subitem da pauta: **Adequação de itens do Regulamento -** O Sr. Fernando Lima (Síndico) explicou que o item 3.3.24 do regulamento não está muito claro, se os visitantes podem pernoitar, como pode ser avisado, se é antes do pernoite, durante ou depois. O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) colocou em votação apresentando 4 propostas: (1ª proposta) Mantém o que está no regulamento: que foram a favor 1 voto amarelo, (2ª proposta) Remove o que está no regulamento e volta o visitante a poder pernoitar sem aviso a administração: que foram a favor 3 votos vermelhos, (3ª proposta) Sugestões via email para a regulamentação na próxima assembleia: que foram a favor 7 votos amarelos e 3 vermelhos, totalizando 11,5 votos e (4ª proposta) Aterá neste momento: que foram a favor 8 votos amarelos e 2 votos vermelhos, totalizando 11 votos, portanto ficou decidido que os moradores devem enviar suas sugestões via email para a regulamentação na próxima assembleia. O Sr. Fernando Lima (Síndico) passou para o segundo item da adequação do regulamento interno e explicou que o objetivo é ajustar o item 5.1.1 do regulamento ajustando o horário do mês de Março, que assim teremos uma economia de R$ 2.900,00 no contrato de prestação de serviço da piscina. Explicou também que hoje o atual modelo do regulamento é que o período de verão é de Novembro a Março e queremos ajustar para Novembro a Fevereiro para obtermos essa economia. O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) colocou em votação e apresentou as 2 propostas: (1ª proposta) Mantém atual modelo que são 5 meses de verão e 7 meses de inverno, o qual não houve voto e nem abstenção, (2ª proposta) Altera o modelo que ficará 4 meses de verão (Novembro, Dezembro, janeiro e Fevereiro) e 8 meses de inverno, o qual foi unânime. **Aprovado por unanimidade remover o mês de Março do período de verão.** O Sr. Sérvulo (101/1) sugeriu que o período de inverno fosse reduzido 1 hora o horário e funcionamento da piscina para uma redução de custo ou se caso não fosse possível a redução esse período de redução de 1 hora fosse usado para alguma outra finalidade como manutenção da piscina. O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) colocou em votação a sugestão do Sr. Sérvulo (101/1), o qual foi unânime. **Aprovado por unanimidade a redução de 1 hora do funcionamento da piscina para o período de inverno.** O Sr. Fernando Lima (Síndico) passou para o terceiro item da adequação do regulamento interno e explicou que hoje no item 5.1.13 é proibida a freqüência ou permanência no recinto da área da piscina por menores de dez (10) anos, quando desacompanhados de seus pais ou responsáveis, mesmo estando presente o guardião e apresentou duas propostas. O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) colocou em votação (1ª proposta) Mantém, que foram a favor: 2 votos amarelos e 5 votos vermelhos, totalizando 9,5 votos, (2ª proposta) Reduz para 8 anos, que foram a favor: 11 votos amarelos e 1 vermelho, totalizando 12,5 votos**. Aprovado pela maioria a redução para 8 anos.** O Sr. Fernando Lima (Síndico) passou para o quarto item da adequação do

regulamento interno e disse que no item 5.4.12 onde algumas datas são reservadas para comemorações coletivas, abertas a todos os moradores que vierem a ser aprovadas pela administração e apresentou quatro propostas. O Sr. Rodrigo Seco colocou em votação a (1ª proposta) Mantém o que está no regulamento, o qual não houve voto, (2ª proposta) Alterar para que a administração libere o espaço para condôminos interessados se não houver pela administração o desejo de fazer festa comunitária, o qual foi unanime. **Aprovado por unanimidade para que a administração libere o espaço para condôminos interessados.** O Sr. Fernando Lima apresentou mais três proposta de como seria feito essa liberação do espaço. O Sr. Rodrigo Seco colocou em votação a (1ª proposta) Por fila, que foram a favor: 5 votos amarelos e 1 voto vermelho, totalizando 6,5 votos, (2ª proposta) Por leilão, que foram a favor: 1 voto amarelo e 1 voto vermelho, totalizando 3,5 votos. (3ª proposta) Por Sorteio, o qual não houve voto. **Aprovado pela maioria que a administração libere o espaço para condôminos interessados através de fila de espera.** O Sr. Fernando Lima apresentou mais duas proposta de como seria a locação do espaço. O Sr. Rodrigo Seco colocou em votação a (1ª proposta) Preço diferenciado, não houve voto, (2ª proposta) Mantém o valor da locação que é atualmente, o qual foi unânime**. Aprovado por unanimidade manter o preço.** O Sr. Fernando Lima (Síndico) passou para o quinto item da adequação do regulamento interno e informou que hoje no Salão Gourmet o cancelamento de reservas por situações específicas é de até 30 dias antes da festa com direito a estorno e sugeriu criar uma regulamentação que em caso de saúde comprovada ou motivo justificado ao conselho mesmo após o evento, podesse ser reembolsado. O Sr. Rodrigo Seco colocou em votação a (1ª proposta) Mantém o que está no regulamento, (2ª proposta) Criar regulamentação para caso de saúde comprovado ou justificado ao conselho, o qual foi aprovado pela maioria. **Aprovado pela maioria que será reembolsado em caso de saúde comprovado ou justificado ao conselho.**

O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) passou para o próximo subitem da pauta: **Manutenção de cisternas, caixas de gordura, encanamento e auto vistoria predial e** o Sr. Fernando Lima (síndico) apresentou fotos das cisternas com ferrugens, infiltrações e explicou a necessidade da impermeabilização e restauração dessas cisternas, mostrou também fotos dos vazamentos e infiltração vindo das caixas de gordura. O Sr. Rodrigo Seco (508/1) sugeriu que fizéssemos primeiro a auto vistoria para que o engenheiro aponte todos esses vazamentos, infiltrações, tudo que tem que ser feito, porque isso tudo envolve até a Dorex e disse também que para fazermos tudo de uma vez ficará muito caro. O Sr. Fernando Lima (Síndico) explicou a necessidade do desentupimento dos encanamentos, apresentou fotos desses vazamentos, mostrou as fotos da gordura que ficam nos canos e explicou como será feito o serviço de desentupimento desses canos, apresentou também os orçamentos e valores para cada serviço. O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) colocou em votação a proposta da cisterna e da caixa de gordura, sim ou não para a realização dos serviços, o qual a maioria votou em rever as propostas e criar uma nova licitação para uma próxima assembleia, aguardando também o laudo do engenheiro de auto vistoria. **Aprovado pela maioria que o item ficará para ser decidido numa próxima assembleia.**

O Sr. Fernando Lima (Síndico) informou que a auto vistoria predial é obrigatório por lei 6400 de 2013 a cada 5 anos. O Sr. Rodrigo Seco (508/1) informou que hoje não existe legislação, a prefeitura impôs isso para os condomínios e varias empresas de engenharia não querem fazer, por que não existe especificação, a prefeitura não regulamentou o que tem que ser feito, portanto os valores oscilam muito, por que eles tem que se responsabilizam por tudo. O Sr. Fernando Lima (Síndico) apresentou as cotações. O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) colocou em votação essas propostas (1ª proposta) M2M – R$ 9,800.00 em 3 parcelas (40%, 30% e 30%), (2ª proposta) Arquiteto João Ignácio Machado Oliveira – R$ 18,630.00 (6 parcelas), (3ª proposta) Renovar engenharia – R$ 7,659.00 (com os 15% de desconto, (5ª proposta) Inov Engenharia – R$ 9,600.00 (4 parcelas) e (6ª proposta)Franco Vieira – R$ 7,800.00 (3 parcelas), o qual por unanimidade foi

aprovado a Renovar Engenharia cujo o custo é o mais barato**. Aprovado de forna unânime a proposta da empresa Renovar Engenharia divido em 2 cotas extras para cada unidade.**

O Sr. Fernando Lima (Síndico) informou da importância da limpeza dos encanamentos das colunas, explicou como será feito o serviço nos blocos: bloco 1: 12 de gordura e 12 de água e sabão; bloco 2: 12 de gordura e 12 de água e sabão; bloco 3: 8 de gordura e 8 de água e sabão; Bloco 4: 10 de gordura e 10 de água e sabão e apresentou as propostas com os orçamentos. O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) colocou em votação (1ª opção) Sim realiza o serviço, o qual foi unanime. **Aprovado realizar a limpeza dos encanamentos de todas as colunas.** O Sr. Rodrigo Seco colocou novamente em votação as propostas e orçamentos (1ª proposta) Norte Rio Valor por coluna: R$ 900,00 - Total: 42 x 2 x 900 = R$ 75.600,00, (2ª proposta), não houve voto, Urgente Conservadora: Valor por coluna: R$ 280,00 - Total: 42 x 2 x 280 = R$ 23.520,00, o qual foi unânime. **Aprovado de forma unânime a proposta da Urgente Conservadora.**

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, 26 de julho de 2016.

_____	_____
Presidente: Sr. Rodrigo Carreira 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.