ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 25 DE MARÇO DE 2017.

Aos vinte e cinco do mês de março de dois mil e dezessete, devidamente convocados por cartas entregue pessoalmente e por correio eletrônico, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária 2017, às 09h30min, em segunda e ultima convocação, por falta de quórum legal às 10h00, no próprio Condominio do Edificio Lotus, 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 Carreira 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 2016/2017** – Sr. Rodrigo (Presidente de mesa) ressaltou a presença de todas as pastas de prestação de contas na assembleia, com exceção da de março que só fecharia no fim do mês. O Sr. Fernando Lima (síndico) apresentou como principais atividades realizadas: Pintura e manutenção de guarda-corpos; pintura e manutenção da portaria; Pintura e Manutenção de rodapés da área comum; Melhoria constante no Deck; Aproveitamos para a criação de espaço novo; Olímpiadas do Lótus; Instalação de vidro blindex na entrada do condomínio; Troca de motores dos portões; Obra das caixas de gordura; Reunião com fornecedores sobre qualidade de atendimento e preços - Redução de aproximadamente R$15,000.00; Troca das portas do banheiro da piscina e dos funcionários (alumínio); Alteração no quadro de funcionários; Manutenção dos aparelhos de Ar-Condicionado dos espaços da área comum; Processo de Notificações e Multas aplicado; Caça Vazamentos; Comissão de alteração da convenção; Aulas de treinamento funcional; Hidroginástica; Aulas de dança (Zumba); Oficina da memória; Alteração de contrato do Bar; Inclusão de cervejeira nos espaços de uso comum: Salão Gourmet e Salão de Jogos; Auto Vistoria do condomínio; Aumento da quantidade de câmeras do CFTV; Também listou os eventos Festa Julina; Treinamento Funcional; Dia das crianças e aniversário do Lótus; Olimpíadas; Chegada do Papai Noel; Réveillon; Bailinho Lótus; O Sr. Fernando Lima (síndico) apresentou o saldo inicial da inadimplência em 04/2016 de R$ 112.062,44 e final em 02/2017 de R$ 122.111,32 (representando um aumento de 1,09%). Também apresentou o saldo financeiro em 03/2016 de R$ 106.359,24, indo para aproximadamente R$ 368.947,78 no final de 03/2017, sendo esse último considerado cerca de R$ 41.439,26 acima do fundo de reserva. Para ele, os principais fatores que ajudaram nesse resultado foram a não utilização do fundo de rescisão, a conta de luz abaixo do orçado e a renegociação de contratos. Porém, citou como pontos negativos o gasto a mais em telecomunicações, tarifas bancárias e o seguro do condomínio. O Sr. Fernando Lima (síndico) apresentou a lista de arrecadação mês a mês e os gastos com o orçamento. Por fim, listou como principais ações tomadas a austeridade em quais custos seriam levados adiante, sempre com consulta ao conselho, renegociação de contratos com fornecedores, maior rigidez na cobrança de inadimplência, escritório jurídico não parou durante o recesso judiciário, todas as ações mantendo o cotidiano do condomínio (imperceptível à comunidade). Sra. Sueli Varela (403/4) perguntou sobre inclusão dos boletos do condomínio em débito automático. O Sr. Leonardo (108/4) respondeu que a modalidade DDA informa o correntista sobre qualquer boleto que é criado em seu nome, seja esse emitido por qualquer banco. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) colocou em votação a prestação de contas da gestão 2016/2017, 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.

O Sr. Rodrigo Seco (508/1 – Presidente de mesa) passou para o próximo subitem da pauta: **Propostas sobre Déficit/Superávit financeiro orçamentário**. Sr. Fernando Lima (607/2 - Síndico) apresentou as propostas do que pode ser feito com o superávit de R$ 47.726,56. Sendo as ações da proposta 1: Manter em caixa o fundo de rescisão de R$ 27.867,74; aplicação de barreira química contra cupins em caráter emergencial de R$ 11.000,00. Segundo o síndico, Haveria infestação de cupins no bloco 1, área comum e o mínimo oferecido foi 10.500,00, acima da alçada do síndico. Acertar o valor do fundo comunitário, utilizando R$ 2.500,00 e fundo de segurança com R$ 2.000,00, restando R$ 4.358,82, que permanecerá no centro de custo principal. O Sr. Marcelo (710/4) disse ser um assunto muito sério por se tratar também de alvenaria. Sueli (403/4) propôs aprovação posterior a esse item e que o síndico, em se tratando de emergencial, poderia realizar a barreira química. O Sr. Telmo (407/3) disse não ser só área comum. Segundo ele, em sua casa, as portas já estão saindo pozinho. O Sr. Fernando (síndico) disse que, se reeleito, tentaria uma proposta com os moradores. O Sr. Daniel (503/4) concordou se uma ação emergencial para ação de cupins. O mesmo perguntou se seria uma ação pontual ou teria que fazer novamente. O Sr. Fernando (síndico - 607/2) informou que seria um contrato, porque a barreira tem garantia de 5 anos. O Sr. Sérgio (406/2) informou que o artigo 1341 do código civil permite realizar obras emergenciais. O Sr. Rodrigo Seco (presidente de mesa) complementou as propostas do condomínio como proposta 2: criar um fluxo de caixa saudável em torno de 120 mil reais, aplicando uma cota extra em 12 parcelas para arrecadar 80 mil. Sendo a última proposta nada fazer. Sendo assim, com todos os esclarecimentos realizados, o Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) colocou em votação sendo a proposta 1 aceita com ampla maioria dos presentes. Sendo assim, foi aceito realizar os ajustes citados.

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 hoje é 2 (dois) salários mínimos. A proposta é de 4 (quatro) salários, pagando a cota condominial. O Sr. Marcelo (710/4) ponderou que, antes de votar, teríamos que analisar que o condomínio é uma cidade. Para ele, síndico profissional não estaria todo momento no condomínio e que teria que se fazer uma análise, pois o trabalho é intenso. O Sr. Marcos (601/2) disse que, com relação a esse assunto, acha que o aumento do honorário do síndico é muito justo porque é uma doação muito grande por todos, muito dinheiro envolvido, muitas pessoas envolvidas. Acha que aumento é bastante justo e correto. O Sr. Alonso (509/1) perguntou se o subsíndico não teria como ter alguma remuneração, já que o subsíndico também trabalha muito, alguma composição. O Sr. Fernando (607/2) disse que o condomínio já teria tentado em algumas assembleias atrás, mas que um morador levantou as determinações em convenção ou isenção da cota para subsíndico e conselho. O Sr. Daniel (503/4) disse achar que seria justo o síndico ser interno e receber, ao invés de ser síndico profissional. O Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) imediatamente pôs em votação a manutenção da remuneração de quatro salários mínimos sem isenção de cota condominial, sendo aprovado por unanimidade.

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. Fernando Gomes Lima (607/2) se apresentou como candidato a síndico e o Sr. Leonardo Vasconcellos dos Santos (108/4) se candidatou como subsíndico. Sr. Rodrigo Seco (508/1 - Presidente da mesa) colocou em votação a aceitação dos candidatos em seus respectivos cargos, sendo eleitos por unanimidade para a gestão 2017/2018, tendo o síndico e o subsíndico 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. Rodrigo (508/1), Sr. Marcos (601/2), Sr. Arnaldo (102/3), Sra. Jurema (506/4), Sra. Mariane (502/4) e Sr. Nelson (507/3) 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. Rodrigo Carreira Seco (508/1), Sr. Marcos Aurelio S. do Amaral (601/2) e o Sr. Arnaldo Antonio Ferreira de Brito (102/3) com, respectivamente, 32, 42 e 26. Foram eleitos como suplentes o Sra. Jurema Carneiro de Oliveira (506/4) com 23 votos, Sra. Mariane Peixoto da Silva e Caldara Marquiori (502/4) e Sr. Nelson Magalhães Carvalho (507/3), esses dois últimos desejos em ser suplentes.

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**. O Sr. Rodrigo Seco (presidente de mesa) apresentou as propostas orçamentárias e as mudanças sugeridas. Sendo a primeira proposta de se retirar o fundo de consumo de energia de orçado para o realizado, sendo distribuído exatamente o valor de sua conta em fração ideal. Pondo em votação, essa alteração foi aprovada por maioria com apenas um voto contrário e uma abstenção. Sendo assim, o Sr. Fernando Gomes apresentou as mudanças dos valores orçamentárias, onde listou os valores atualizados dos dissídios 2016/2017, a mudança do valor para área materiais e serviços avulsos para 14 mil reais e a inserção de oficina da memória de R$ 200,00. Por fim, a proposta do orçamento foi fechada em R$ 164.195,14 para o centro de custo principal, desconsiderando o consumo de energia votado no item anterior, representando um aumento relativo de 2,79%, mantendo o valor de R$ 400,00 para o centro de custo judicial e fixando o valor de R$ 8.229,76 para o centro de custo fundo de reserva. Colocado em votação, o orçamento foi aprovado por ampla maioria. Por fim, foi proposto pelo síndico a inserção 2% do orçamento, que seria no valor de R$ 3.291,90, como fundo de obra a ser creditado no fundo de reserva sendo sua recomposição dos últimos usos realizados. Posto em votação pelo Sr. Rodrigo Seco (presidente de mesa), a proposta foi aprovada com ampla maioria, com 1 voto contrário e 1 abstenção.

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, 25 de março de 2017.

_____ _____

Presidente: Sr. Rodrigo Carreia Seco Secretária: Sra. Michele Ferreira Pereira

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.