ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA, REALIZADA NO DIA 29 DE AGOSTO DE 2017.

Aos vinte e nove de agosto de dois mil e dezessete, devidamente convocados por cartas registradas e convocação entregue pessoalmente, reuniram-se em Assembléia 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 co-proprietários conforme assinaturas constantes da redação 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 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 assembléia.

A Sra. Sueli (403/4) solicitou inversão da pauta, o que foi aceito pelos presentes. Então, o Sr. Rodrigo Seco (presidente de mesa) explicou os itens da pauta que ficaram na seguinte ordem: 5, 4, 3, 2, 1 e 6 da pauta, sendo tratado como primeiro item: **Investimentos e Manutenções de Patrimônio**. O Sr. Fernando Lima (Síndico) informou que apresentaria todos os itens para que todos tivessem melhor noção dos custos de todos os itens. Fernando informou ter uma série de necessidades que a alçada não permite fazer, algo em torno de 150 mil sendo academia, chuveiro da piscina, controle de acesso e exigência de autovistoria. Para auto vistoria seria proposto 50 mil reais de gasto. O Sr. Fernando informa que o condomínio foi autovistoriados e caído em exigências como topo da edificação com necessidade de obras para evitar vazamento nas coberturas; cisterna do bloco 2 sendo o segundo ponto que precisa fazer, tendo sido tratado em duas assembleias e caiu em exigência. O Sr. Marcelo (710/4) perguntou quem irá fazer. O Sr. Fernando respondeu que seriam os profissionais da administração. O Sr. Victor (108/3) perguntou como se chegou ao valor de 50 mil. O Sr. Fernando apresentou a lista de material, suas especificações e seus valores. O Sr. Fernando indicou que estipulou 50 mil como teto e no caso de sobrar será dado uma destinação em outra assembleia. O Sr. Gustavo perguntou se teria previsão de início e fim. O Sr. Fernando disse não poder dar uma previsão devido às emergências da equipe do condomínio, sendo o prazo máximo, como objetivo, até janeiro de 2018 devido ao laudo de vistoria. O Sr. Vinícius (611/2) perguntou se não seria melhor contratar uma empresa por responsabilidade futura. O Sr. Fernando informou não ser itens complexos. A Sra. Sueli (403/4) perguntou se dentre os itens elencados existiram “refazimento” de coisas ou somente manutenção, que necessitaria uma atividade mais técnica. O Sr. Fernando indicou não ter qualquer ponto que fosse refazimento, mas foram de manutenção. Para ele, o mais grave seria um parafuso oxidado na escada de emergência. No caso, somente o PI de gás precisaria de um profissional mais específico. Seguindo para o próximo item de investimento, o Sr. Fernando detalhou a proposta de mudança do controle de acesso. O Sr. Fernando indicou que hoje o condomínio dispõe de TAG para o portão de acesso e cartão para entrada na cancela, apresentando problemas de conectividade, sendo difícil focar da forma correta. O Sr. Fernando disse que a sugestão seria trocar o sistema para outro que fosse parecido com os do shopping e linhas expressas. Sendo necessária a compra de quatro antenas, 294 tags, parando de pagar a SEGMIX, que é a empresa que faz manutenção. O Sr. Gustavo (712/2) lembrou que o condomínio teve experiência anterior de controle de acesso e que estando

investindo 25 mil reais, teria que ficar registrado em ata que precisa ser obrigatório. Sr. Vinícius perguntou se esse é do esquema que tem que colar no carro e que sofre dano ao retirar, sendo confirmado pelo Sr. Fernando. O Sr. Fabrício (103/2) informou que o sistema faz o controle por unidade, mesmo que a unidade tenha mais de um carro, o sistema sabe quantos carros está dentro e somente permite ao número de vagas permitido para aquela unidade. Sr Paulo (209/4) disse ter Via fácil com 2 carros que funciona de forma distinta. O Sr. Fernando (Síndico) informou que o momento em que o portão não abre, esse carro deverá ser identificado sendo morador ou visitante. O Sr. Rodrigo (508/1) informou que quando o morador não possui controle de acesso ao entrar no condomínio, esse deve ser igualmente notificado, tal como se tivesse mais carros que o permitido no estacionamento, tendo em vista que é igualmente obrigatório, isentando o porteiro de qualquer ronda ou fiscalização. O Sr. Evandro (512/1) perguntou se poderia colocar um sistema de intefone e câmera na calçada. O Sr. Fernando (Síndico) negou a possibilidade alegando restrição da prefeitura de instalar qualquer equipamento na calçada, somente dentro do condomínio. O Sr Fernando passou para o item de investimento Chuveiro da piscina apresentando o projeto, suas motivações e que seria necessário um investimento de R$ 25 mil. Para ele, a motivação veio da reclamação de muitos moradores onde existe a obrigatoriedade de se passar pelo chuveiro antes de entrar na piscina, mas sua posição externa dificulta e ainda suja os pés da pessoa no trânsito até a piscina. Por fim, encerrando as apresentações, o Sr. Fernando lembrou que em assembleias anteriores o SPA foi destinado para ampliação da academia, sendo que nunca haveria sido disponibilizado recursos para tal. Para isso, haveria sido orçado R$ 7.500 para obra de ajustes e outros para o custeio da renovação dos aparelhos. O Sr. Fernando solicita a definição de um teto para escolha dos aparelhos aparelhos. A Sra. Sueli disse achar caro o investimento e não observou um levantamento de interesse entre os moradores. Para ela, a aquisição de novos aparelhos impactará em um aumento para manutenção, gerando mais custo. Ela acredita que pudesse fazer uma pesquisa de utilização prévia. O Sr. Fernando (Síndico) ponderou que a procura sempre dependerá do que a academia proporciona. Porém, o que foi apresentado, foi solicitação de um grupo considerável de morador. O Sr. Fernando lembrou que a maioria dos equipamentos tem 6 ou 7 anos de uso. O Sr. Fábio (Movimento Fitness) apresentou sua proposta de assumir a manutenção dos equipamentos novos. Sendo esse investimento fora de sua alçada, trouxe a assembleia. O Sr. Gustavo disse não frequentar a academia por ser desconfortável. Acredita que se houver ampliação, terá maior espaço para receber pessoas. A Sra. Márcia (706/3) disse residir desde o início no condomínio, tendo algumas experiência na academia, saindo frustrado, onde o número de aparelhos serão sempre desnecessários, por não atender a demanda. O Sr. Fernando disse que além da ampliação, existe a questão da deteriorização dos aparelhos, tendo que descartar e fechar a academia. Valorizando o condomínio até para a venda do apartamento. O Sr. Vinícius perguntou se a hidro ficará e se ficará tampada. Para esse deveríamos, ao menos, manter o existente. O Sr. Fernando respondeu que não irá sair e não ficará tampada. O Sr. Luis Gustavo (203/4) afirmou que, como frequentador da academia, acha que a questão da academia não é uma melhoria, mas uma necessidade. Contou sobre uma pessoa estava correndo, quando arrebentou o cabo de aço e a barra caiu na cabeça dessa pessoa, que saiu prometendo processar o condomínio. Para ele, ou aprova ou fecha o espaço. A Sra. Claudia perguntou se está previsto tratamento acústico na divisória de vidro, afirmando ser a favor da substituição a princípio, vendo questões de layout para um momento futuro. O Sr. Fernando respondeu que não terá tratamento acústico, e nem ar condicionado, ainda que a estrutura não irá até o teto. O Sr. Fernando informou que o estudo foi feito, com cálculo de dimensões. Não havendo mais o que ser discutido, o Sr. Rodrigo Seco passou para as votações. Seguindo pela ordem, perguntou aos presentes quem aprovaria o investimento de

R$ 50 mil reasi, como teto máximo, para a realização de obras das pendências da autovistoria, sendo **aprovado** por unanimidade. Em seguida, perguntou qual seria a origem desses recursos, sendo definido o **fundo de reserva** por unanimidade. Passando para o segundo item, perguntou aos presentes se haveria o desejo de comprar os equipamentos do controle de acesso no valor estimado de 25 mil reais, sendo **rejeitado** por 29 votos tipo e 7 coberturas, sendo apenas 4 unidades tipo e 2 cobertuas a favor. Para essa votação, houveram duas abstenções. Segundo para o próximo item, o chuveiro da piscina também foi **rejeitado** por 24 votos sendo contrários e 22,5 votos aprovando a obra. Por fim, o Sr. Rodrigo Seco passou para o último item de investimento, sendo a academia divida entre insfraestrutura e aparelhos. O Sr. Rodrigo Seco perguntou aos presentes quem seria a favor ao investimento teto de R$ 7.500,00 para a instalação da divisória no SPA, que possibilitaria a ampliação da academia, sendo aprovado por ampla maioria. Para a origem desses recursos, uma ampla maioria optou para sejam retirados do fundo de reserva. Para a proposta de investimento dos aparelhos da academia foram sugeridos os valores de R$ 40 mil e R$ 60 mil, sendo o segundo mais votado com 29 votos tipo e 5 coberturas, enquanto o primeiro em 9 unidades tipo e 2 coberturas. Para a forma de financiamento desse valor foi colocado em votação as propostas de totalmente por cota extra ou 50% fundo de reserva e 50% cota extra, saindo vitorioso a proposta de pagamento com metade de cota extra e a outra metade por fundo de reserva. Por fim, por unanimidade foi aprovado a cota extra em 6 parcelas.

O Sr. Rodrigo Seco (presidente de mesa) passou para o próximo item "**Alteração do modelo de cobrança da água**". O Sr. Fernando explicou que hoje é pago o mesmo fator independente do consumo e a tarifa progressiva aplicada pela CEDAE. Segundo ele, a proposta para a nova forma de cobrança seria a cobrança do valor do fator mínimo para os primeiros 0.5 metros cúbicos por dia, de acordo com o consumo de cada unidade até esse patamar, e o restante, as unidades que consumirem além disso, o fator de distribuição até se chegar ao valor da conta da CEDAE. Após todas as explicações e ponderações, o Sr. Rodrigo Seco pôs em votação a troca do sistema de cobrança de água, sendo aprovado por unanimidade.

O Sr. Rodrigo Seco (presidente de mesa) passou para o próximo item "**Inclusão de Regras no Regulamento**". O Sr. Fernando apresentou a proposta de inclusão de item do regulamento proibindo uso de outro tipo de churrasqueira que não seja a entregue pela construtora com a sugestão de texto "Item 1.4.1 – Não é permitido a utilização de outros modelos de churrasqueira nas áreas comuns e dentro das unidades, a não ser aquela entregue pela construtora". Colocado em votação, foi aprovado por unanimidade. O Sr. Fernando, seguindo a sugestão de inclusão de regra proibindo a utilização da Lan House como salão de festa com a proposta de texto "Item 5.5.12 – É proibido utilizar o espaço da LAN HOUSE para eventos festivos e a utilização de equipamentos (chopeiras, fogão, churrasqueira). Entende-se como festa uma comemoração ou celebração com quaisquer dos itens abaixo: Convidados; Bolo confeitado e/ou doces e/ou salgados; Funcionários terceirizados servindo alimentos e/ou bebidas; Ornamentação; A unidade que infrigir esse regulamento irá pagar como multa o mesmo valor da locação do espaço gourmet para aquela data". Colocado em votação, foi aprovado por unanimidade. Seguindo, o Sr. Fernando, seguindo a sugestão de inclusão de regra proibindo a utilização da a utilização da Salão de Jogos como salão de festa com o texto proposto "Item 5.10.5 – É proibido utilizar o espaço do salão de jogos para eventos festivos e a utilização de equipamentos (chopeiras, fogão, churrasqueira). Entende-se como eventos festivos uma comemoração ou celebração com quaisquer dos itens abaixo: Convidados; Bolos de festa (confeitado); Funcionários terceirizados servindo alimentos e/ou bebidas; Ornamentação; A unidade

que infrigir esse regulamento irá pagar como multa o mesmo valor da locação do espaço gourmet para aquela data". Colocado em votação, foi aprovado por unanimidade.

O Sr. Rodrigo Seco (presidente de mesa) passou para o próximo item "**Defesa de multa**". O Sr. Fernando apresentou o caso como alteração de fachada, onde a unidade não concorda com as notificações e multas aplicadas sendo que não participou de nenhum tentativa de solucionar o problema, se recusou a receber notificação enviada via oficial de justiça e ainda mantém o mesmo padrão. O Sr. Fernando disse que atual da multa estaria acumulada em R$ 5.916,56, quando a unidade efetuou o pagamento do condomínio removendo a multa. O Sr. Sérvulo (101/1) iniciou sua defesa dizendo desconhecia a proibição e que a instalação não seria percepctiva para rua. O Sr. Gustavo (712/2) disse se admirar como um ex síndico não saberia sobre o que seria certo ou errado. O Sr. Rodrigo (508/1) disse que o caso se deu início desde quando ainda era síndico, quando na ocasião iniciou tentativas de diálogo emitindo notificações e e-mails, quando o caso foi levado ao conselho e que, sem consenso, esse outros diversos de casos passaram por uma assembleia onde a multa foi ordenada pelo condomínio. Na mudança de gestão para o Fernando, os casos de fachada ainda ficaram um ano sem qualquer cobrança, quando o condomínio convidou todas as unidades para negociar ajustes. A unidade 101/1 não compareceu também a essa reunião, quando as multas se iniciaram. Para ele, o pior de tudo seria a falta de disposição dessa unidade em negociar e tendo o caso chegado ao ponto pré judicial. O Sr. Sérvulo (101/1) pediu a retirada de multa. O Sr. Rodrigo Seco (508/1) questionou se haveria alguma contrapartida sugerindo a retirada imediata no ladrilho, com recomposição da fachada original em um período de até 30 dias a data da assembleia, o que foi aceito pelo proprietário. Colocando em votação, o presidente de mesa perguntou aos presentes quem seria a favor a retirada da multa sob essas condições, sendo aprovado por 12 votos tipos e 2 cobertura a favor, e 10 votos tipos e 2 coberturas contrário. Sendo aprovado a retirada da multa nas condições negociadas. Caso as condições não sejam atendidas, ficou claro que a multa seria reaplicada e o processo segueria o seu curso.

O Sr. Rodrigo Seco (presidente de mesa) passou para o próximo item "**Revisão/Alteração do padrão do Insulfilme das janelas e portas e Jateamento de Guarda-corpo das coberturas**". O Sr. Fernando iniciou sua explicação dizendo que em assembleia de Novembro de 2014 foi decidido sobre unidades que estavam com padrões fora do convencionado, quando houveram tentativas de soluções pontuais; novas notificações; bate papo com síndico referente à processo de notificação e multa relacionado ao item mudança de fachada; Pediram Prazo; Pediram revisão da assembleia; Ou não compareceram; Sendo assim, as unidades com insulfilme fora do padrão aprovado em assembleia de Fevereiro de 2011* solicitaram que o padrão fosse revisto por nova assembleia. Após que o assunto fosse esclarecido e devidamente entendido pelos presentes, colocado em votação pelo Sr. Rodrigo Seco foi reprovado por unanimidade. O Sr. Fernando apresentou que a unidade com guarda-corpo fora do padrão aprovado em assembleia de Abril de 2011* solicitaram que o padrão fosse revisto por nova assembleia. Após que o assunto fosse esclarecido e devidamente entendido pelos presentes, colocado em votação pelo Sr. Rodrigo Seco foi reprovado por maior. 14 unidades tipos e 2 coberturas votando contra e 2 unidades tipo e 2 coberturas votando a favor da mudança.

O Sr. Rodrigo Seco (presidente de mesa) passou para o próximo item "**Decisão do escritório jurídico para alteração da Convenção**". O Sr. Fernando relatou o histórico do processo de alteração da convenção, sendo necessário, nesse momento, a decisão dos presentes da definição do escritório que auxiliará na conclusão do processo e definição de seus custos. O Sr. Fernando afirmou que em

fevereiro de 2016 houve a primeira assembleia referente ao assunto de alteração de convenção. Foram apresentados diversos motivos, entre eles: Convocação de AGE; Estacionamento; Juros (1% ao mês); Uma única proposta foi apresentada (pelo atual escritório jurídico no valor de R$ 19.465,17), assim foi solicitado trazer em nova assembleia mais propostas. O Sr. Fernando continuou dizendo que em Julho de 2016 foi novamente trazido à assembleia algumas propostas. Entre elas: Cintia Cezar: R$ 19.465,27; Alex Leal Finizola: R$ 18.250,00; RJ Lordani: R$ 15.000,00; SCA Advogados associados: R$ 29.203,02; Foi decidido em assembleia a criação de uma comissão de moradores para verificar os itens que haveria real interesse de se alterar. Os seguintes se candidataram para participar da comissão: Sra. Claudia 203/2, O Sr. Gustavo 712/2, O Sr. Marcus 405/2 e o Sr. Jonatas 706/3. Assim, o Sr. Fernando disse que 56 itens da atual convenção foram sugeridos para alteração, remoção ou adição. O Sr. Fernando disse que a empresa a ser decidida deverá seguir as sugestões da comissão e será marcado uma reunião inicial entre a empresa, a comissão e o conselho. O Sr. Fernando lembrou que a assembleia de alteração de convenção deverá ser uma assembleia UNA, onde 2/3 dos proprietários devem dar sua resposta (cerca de 196 unidades). Como proposta o Sr. Fernando sugeriu a definição de um teto de gasto, podendo ser custeado por cota extra ou fundo de reserva, dando ao conselho a liberdade de escolha da empresa. O Sr. Alexandre (206/3) propôs um teto de 30 mil reais. O Sr. Vinícius popôs em trazer os custos em uma nova assembleia e colocar o teto em 25 mil reais. Após todas as ponderações e retiradas de dúvidas, o Sr. Rodrigo Seco colocou em votação a definição do teto em 30 mil ou 40 mil. Sendo o segundo saindo vencedor com 13 votos tipo e 4 cobertura, contra 6 votos tipo e 1 contra para o primeiro. Seguindo, se colocou a opção de custeio pelo fundo de reserva, sendo aceito por unanimidade.

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, 29 de agosto de 2017.

_____ _____

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.