comercial@sindacom.com.br
21 3497-1088 | 21 99447-5285

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA, REALIZADA NO DIA 23 DE JANEIRO DE 2020.

Aos vinte e três de janeiro de dois mil e vinte, 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 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. Leonardo Vasconcelos (108/4). O presidente de mesa esclareceu as instruções da assembleia; O Sr. Fernando Lima (síndico) apresentou os números do condomínio tal como níveis de inadimplência, atividades, processos judiciais e extratos dos últimos períodos.

A Sr. Leonardo Vasconcelos (presidente de mesa) passou para o primeiro item: "**Contratação e/ou instalação de usina de geração de energia solar"**. O Sr. Fernando Lima apresentou dois modelos de contratação. A primeira chamada "Usina de terceiros em terreno fora do prédio" e a segunda "Usina própria subsidiada". Para o primeiro modelo, indicou como prós não haver obra no condomínio; Não haver manutenção a ser contratada; Devolução do ICMS da TUSD (~15%) durante debate judicial (~R$3.000,00); Apresentou o valor de tarifa único (80% da bandeira verde); Como contra, apresentou não se torna propriedade do condomínio; Contrato demanda fornecimento de 110% de energia da média; Contrato pode se tornar inviável por conta da sobretaxação; Já para o segundo modelo, apresentou como prós que o sistema se torna propriedade do condomínio após período de contrato; Redução após esse período é integral do condomínio; Nos primeiros 10 anos (Podendo ser escolhido contrato de 14 anos com 9% de redução), 6,5% de redução da conta, após 10 anos, 28% de redução da conta. Mas, como contras, que deve ser levado em consideração a manutenção das placas solares após período da contratação (~R$ 700,00). O Sr. Rodrigo Seco (508/2) apresentou a sua opinião sobre o primeiro modelo e disse que o projeto ainda não está maduro suficiente para que ele consiga votar. O Sr. Fernando falou sobre o projeto do Sr. Alden (702/3) que a placa solar segue o sol e o rendimento é um pouco maior. O Sr. Fernando falou que pode conseguir uma empresa com uma tarifa menor, já que o mercado está crescendo. Ele ouviu quatro empresas para poder apresentar o projeto a todos. Ele explicou como funciona esse projeto e disse que tem muita coisa para ser estudada. O Sr. Leonardo (Presidente de mesa) chamou para a votação e por unanimidade foi decidido continuar com os estudos sobre usina de geração de energia solar.

A Sr. Leonardo Vasconcelos (presidente de mesa) passou para o segundo item: "**Extensão do telhado da Churrasqueira**". O Sr. Fernando pediu permissão para instalar uma extensão lateral ao atual telhado da churrasqueira apresentando como benefícios melhora ocupação do espaço com sol ou chuva; diminuição da quantidade de som de festas na churrasqueira; Disse também que será feito uma reforma da atual com a extensão seguindo o mesmo padrão original; Como valor investido, disse que seria R$ 8.000,00 de mão de obra e o equivalente R$ 7.000,00 de material. Segundo o síndico, esse valor sairia do valor orçamentário, tendo ainda disponível em torno de R$ 60 mil para outras necessidades de manutenção no fundo "Materiais de manutenção e conservação". O Sr. Fernando falou que, em conversa com moradores, percebeu a necessidade de incluir um cronograma de limpeza das telhas. Ele falou uma outra sugestão que foi conversada com o Sr. Rodrigo Seco sobre colocar o gradil entre a churrasqueira e o parquinho. O Sr. Afonso (509/1) perguntou se esse fundo seria de aluguel das churrasqueiras. O Sr. Fernando (Síndico) respondeu que esse fundo, que está em torno de 24 mil, faz parte do orçamento, aprovado na assembleia

geral ordinária. O Sr.Rodolfo (1/711) perguntou se os moradores dessa coluna no bloco 3 estão cientes e de acordo com essa extensão. O Sr. Fernando sugeriu que caso seja aprovado, só será feito mediante a autorização dos moradores dessa coluna. A Dra. Cíntia explicou que esse tipo de obra se enquadra em "útil" e o quorum específico é de 50% dos condôminos mais 1. A Sra. Gabriela (3/108) disse interpretar como obra de voluptuária. Ela disse que acha que não será bom para ela. A Dra. Cíntia esclareceu que o direito é uma questão de entendimento e que pelo projeto apresentado, ela entendeu que essa obra se enquadraria como "útil". A Sra. Jurema sugeriu que o síndico consulte os moradores que serão mais prejudicados e que faça a manutenção das telhas semanal, não mensal. O presidente de mesa pergunta quem seria a favor da extensão da churrasqueira, com a condição de falar previamente com os moradores, obtendo 15 votos de unidade tipo e 3 votos de coberturas a favor, tendo 1 voto contra. Nenhuma abstenção. Sendo aprovado por ampla maioria.

A Sr. Leonardo Vasconcelos (presidente de mesa) passou para o terceiro item: "**Lei Nº 8679 de 23 de dezembro de 2019**". A Dra. Cíntia esclareceu que o Sr. Witzel, governador do RJ, aprovou a Lei Nº 8679 de 23 de dezembro de 2019, indicando não ser mais necessário ter professor de Educação Física na academia do condomínio. Perguntada se mesmo sem o profissional ainda seria obrigatório ter o atestado médico, a Dra. Cíntia esclareceu que mediante ao termo de responsabilidade preenchido pelo morador, não seria necessário o atestado. A Dra. Cíntia falou que, na sua opinião, recomenda manter o contrato com os professores na academia, não só por cuidado ao morador, mas também ao patrimônio do condomínio. Ela falou que a academia pode ser usada de forma errada trazendo riscos e prejuízos ao condomínio. O Sr. Afonso (509/1) sugere que verifiquem o custo não só da academia, pois existem atividades no condomínio que quase não tem pessoas frequentando. O síndico Fernando falou que sempre olha a frequência de pessoas nas atividades e que hoje a pauta é para manter ou não o professor na academia. Ele falou que se o contrato for mantido, mas que para o próximo orçamento será revisto o contrato em relação as outra atividades. O Sr Luiz Gustavo (4/203) sugeriu votar para a academia ficar livre para uso em qualquer horário, sem ficar restrito apenas ao contrato com os professores de Educação Física. O Sr. Fernando falou que isso foi debatido pelo conselho e que existem algumas preocupações com a manutenção dos equipamentos e dos riscos. O Sr. Fábio da Movimento Fitness relatou que em outros condomínios sem professor acontece o mau uso e a falta de controle de quem estará usando o espaço. O subsíndico explicou que a extinção do profissional na academia pode trazer mais prejuízos ao condomínio do que mantê-lo. O Sr. Rodrigo Seco falou que debateu com o conselho e que acha absurda a ideia de tirar a empresa que assiste a academia, e que isso trará mais custos e riscos ao condomínio. Contudo, ressaltou que o item da pauta seria basicamente para permitir ou não o uso por parte dos moradores da academia em horários sem supervisão do profissional. O Síndico falou que para o ano que vem, alguns contratos terão redução de custo. O subsíndico sugeriu que a votação seja por manter a empresa e modelo atual, manter em forma híbrida ou remover a empresa. Ele fez as ressalvas no caso da remoção da empresa. Colocado em votação, manter o modelo atual teve 19 votos de unidade tipo e 3 de cobertura. Já de forma híbrida foram 4 votos tipo e nenhum voto de cobertura e nenhuma abstenção. Sendo assim, foi aprovado manter o modelo atual.

A Sr. Leonardo Vasconcelos (presidente de mesa) passou para os "**Assuntos Gerais**". O Sr. Fernando Lima falou que para o próximo ano a meta será a redução de custo. O Sr. rodrigo Seco explicou que foi implantada a gestão participativa no Lótus, de forma muito transparente, sempre pensando na redução de custo. Ele pediu que para a próxima AGO seja feita uma reflexão sobre a conveniência que cada um quer no condomínio aliado ao que cada um pode pagar. O Sr. Fernando falou que o acesso de

funcionários, prestadores de serviço e visitantes na portaria não está sendo feito de forma correta. Ele pediu a colaboração dos moradores para a regra ser seguida e o condomínio seja usado de forma correta. O Sr. Gustavo falou que mesmo fazendo a obra, não houve mudança de comportamento dos moradores e funcionários. A Sra. Aline (4/507) sugeriu que seja passado informativo aos moradores e que os funcionários sejam melhores orientados e treinados. Ela falou que os profissionais que ficam na portaria não estão prestando um bom serviço, pois ficam no celular, não cumprimentam o morador. O Sr. Fernando pediu para que quando ocorrer qualquer situação desse tipo, seja registrado no livro para que ele tenha ciência do que está acontecendo e o profissional envolvido. O Sr. Fernando falou sobre o projetos para consumo de luz e água em andamento que está sendo feito pelo Sr. Ricardo. Ele explicou que abraçou a causa porque acha justo que cada morador pague pelo que está consumindo na área comum. O Sr. Ricardo falou que a leitura é constante e online. O Fernando explicou que pretende monitorar todos os espaços comuns para saber quem consome mais. Foi sugerido levantar os custos para manter a academia de forma híbrida e seja apresentado numa próxima assembleia. O Sr. Fernando falou que ainda tem muito estudo a ser feito.

Não havendo nada mais a ser tratado, o Sr. Presidente determinou o encerramento desta assembleia e eu Dafne Talarico da Silva Mota, na qualidade de Secretária, mandei lavrar a presente ata, que lavrada e aprovada, vai assinada por mim e pelo Sr. Presidente Leonardo Vasconcelos.

Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2020.

_____ _____

Presidente: Sr. Leonardo Vasconcelos Secretária: Sra. Dafne Talarico da Silva Mota

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.