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

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA NO DIA 10 DE ABRIL DE 2021.

Aos dez dias de abril de dois mil e vinte um, devidamente convocados por cartas entregues pessoalmente e por correio eletrônico, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária 2021 no Espaço Gourmet e por videoconferência, às 9h30min, e em segunda e ultima convocação, por falta de quórum legal às 10h, no próprio Condomínio do Edifício Lótus, situado na Estrada do Bananal, nº 127, Jacarepaguá, nesta cidade, CNPJ 12.567.485/0001-89, os co-proprietários conforme assinaturas constantes da relação de presença. O Sr. Fábio, síndico, declarou-se instalada e solicitou aos presentes a indicação de um condômino para presidir os trabalhos.

Foi indicado para presidente de mesa o Sr. Fernando Lima (607/2), sem objeção. Ele informou as instruções para quem está por videoconferência e para quem estava de forma presencial no Espaço Gourmet. Esclareceu que a razão das pulseiras que cada um recebeu ao assinar a lista de presença, um na cor amarela, para os apartamentos de cobertura e outro na cor azul, 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.

Feita a leitura da ordem do dia, foi tratado como primeiro item **1 – Apresentação e aprovação da prestação de contas da gestão 2020/2021.** O Sr. Fábio (síndico) apresentou evoluções e desafios desde quando ele foi síndico. Explicou o problema dos elevadores pararem com frequência e a troca da empresa de manutenção. Em seguida, apresentou a prestação de contas do orçamento principal e todas as negociações que foram feitas e o total de ganho. Ele citou a negociação do produto para a impermeabilização das caixas d'água e de gordura, o impermeabilizante Viapol Dique, que é um produto industrial com custo de R$ 16.268,88 e foi adquirido pelo valor de R$ 3.507,00. O Sr. Fábio falou que logo quando ele entrou como síndico, o Sr. Robson relatou que o 2º subsolo estava alagado e o vigilante não viu. A partir disso a empresa de vigilante ressarciu o valor dos danos e sugeriu a troca de vigilante para porteiro, numa economia de R$6 mil, e o Sr. Fábio verificou na convenção que não tinha regra de vigilante, por isso fez a troca. O Sr. Fábio falou sobre a troca de banco, de Itaú para Santander, visando redução de custo das taxas bancárias. Ele falou também sobre o fluxo do fundo de manutenção, o fundo de RH e por fim explicou o superávit de R$55.084,00. O Sr. Luis Eduardo (710/2) perguntou se o Sr. Fábio (síndico) sabe o que a empresa GMX engenharia fez em relação às caixas de gordura e o produto usado. O Sr. Fábio falou que tem um item na pauta apenas para falar sobre a empresa e que a GM não sabia usar o produto. O Sr. Sérvulo (101/1) perguntou se tudo da GM será tratado agora ou no item 7. O Sr. Fábio (síndico) falou que tudo da GM será tratado no item 7. A Sra. Gabriele (306/1) perguntou qual é a equipe atual que trabalha na vigilância do condomínio a noite e que tirar um funcionário pode trazer prejuízo. O Sr. Fábio (Síndico) falou que devido o vigilante ter dormido, foi necessário trocar o profissional e foi decidida a troca da função. A Sra. Gabriele (306/1) falou que era necessário trocar o funcionário, mas não a função. O Sr. Fabio (Síndico) falou que pelo histórico e pela redução de custo, ele decidiu trocar. Foi falado que essa questão não é uma decisão do síndico, mas sim uma decisão comunitária já que se trata sobre a questão de segurança do condomínio. O Sr. Jozimar (606/1) concordou com o que foi dito e que existem outros meios para tratar a falha. O Sr. Jozimar (606/1) considerou temerária essa substituição, pois o vigilante pode agir em alguma situação de briga no condomínio e o porteiro não por não poder se ausentar da portaria. O Sr. Jozimar (606/1) falou em nome do conselho que se essa situação tivesse sido participada ao conselho, essa substituição de função não teria acontecido. O Sr. Rodrigo Seco abriu o espaço para os conselheiros. O Sr. Rodrigo Seco (508/1), como conselheiro, falou que financeiramente ele não encontrou nada irregular, porém fez uma ressalva sobre decisões tomadas sem consulta à comunidade. O Sr. Jozimar (606/1) como conselho deixou a sua ressalva que por experiências anteriores, as coisas que não foram levadas ao conselho e não foram debatidas, deram problemas, e a forma de redução de custo nem sempre foram positivas, pois não foram feitas de forma tão tranquila e trouxeram atritos com alguns fornecedores. O Sr. Fábio (Síndico) falou que recebeu esse feedback apenas do conselho e não teve o feedback dos fornecedores de que as negociações tiveram alguns atritos. O Sr. Jozimar (606/1) lembrou que

algumas parcerias de prestadores indiretos também geraram impasse, como exemplo ele citou as aulas de judô, devido a cobrança de energia do uso do espaço, e o resultado foi que o condomínio perdeu esse serviço, que tinha um custo mais barato aos moradores. A Sra. Claudia sugeriu que o uso do espaço por prestadores de serviços indiretos devem ser custeados por eles ou rateados entre os moradores que utilizam o serviço. O Sr. Fábio (Síndico) falou que levou o conselho e foi unânime pelo conselho cobrar a energia enquanto fosse usado. O Sr. Gustavo (203/4) falou que toda vez que o Fábio falar que os conselheiros decidiram de forma unânime, teria que mostrar as ATAS para confirmar. O Sr. Fábio (Síndico) falou que todas as ATAS de conselho estão publicadas no sistema. A Sra. Sueli (403/4) concordou que o uso do espaço por prestadores de serviços indiretos devem ser custeados por eles ou rateados entre os moradores que utilizam o serviço. O Sr. Jozimar (606/1) sugere que todos os serviços que são extras então sejam cobrados a parte de quem utiliza, pois tem atividades no condomínio que ele não faz uso e paga por isso, exemplo, professor da academia, hidroginástica e recreação/brinquedoteca. Foi falado que todos têm que pensar na comunidade, se é um benefício ao condomínio, temos que pensar na valorização do patrimônio. O Sr. Fernando (607/2) perguntou se alguém é contra a aprovação da prestação de contas, não houve manifestação e foi aprovada por unanimidade, apenas com as ressalvas citadas.

O Presidente de mesa, Fernando Lima (607/2), passou para o próximo item da pauta **2 – Propostas sobre Déficit/Superávit financeiro orçamentário**. O Sr. Fábio apresentou a evolução financeira dos fundos orçamentários ao longo da sua gestão e o saldo de R$43.686 + R$11.398,00 como superávit. A 1ª proposta é manter no fundo principal para o próximo síndico poder usar e a 2ª proposta é enviar para o fundo de reserva. O Fernando (607/2) perguntou se alguém é contra o dinheiro se manter no orçamento principal, por ampla maioria foi aprovado manter no fundo principal para o próximo síndico poder usar.

O Presidente de mesa passou para o próximo item da pauta **3 – Remuneração do síndico**. O Sr. Fernando, presidente de mesa, sugeriu manter os 4 (quatro) salários mínimos, sem isenção de cota condominial. O Sr. Fernando levou para a votação a manutenção da remuneração do síndico em 4 (quatro) salários mínimos federais, sendo aprovado de forma unânime.

Sendo assim decidido, o Fernando Lima (607/2) (presidente de mesa) passou para o próximo item da pauta **4 – Eleição de síndico e subsíndico**. O Sr. Fábio Batista Barcellos (201/4), com CPF 027.386.017-82, O Sr. Gualter Santos (411/2), CPF 047.720.137-76 e a Sra. Patrícia (704/3), CPF 956.863.477-00, se candidataram para síndico. O Sr. Gualter (411/2), policial militar, bacharel em direito, decidiu se candidatar a 60 dias atrás, com o Sr. Felipe (110/4) como subsíndico, com uma gestão colaborativa, visando garantir mais segurança, modernizar o condomínio e trazer mais transparência. O Sr. Gualter (411/2) falou sobre as ações pretendidas com a obra da fachada. O Sr. Felipe (110/4) explicou que ele e o Sr. Gualter montaram a proposta ouvindo cerca de 60 moradores. O Sr. Felipe (110/4) apresentou a proposta de mudança da empresa de portaria, de piscina, de jardinagem, a implantação do Easy Market (Mini mercado), verificar a necessidade da empresa de manutenção de ar condicionado, a proposta de mudança da empresa administradora, assessoria jurídica e o APP Ucondo. O Sr. Marcelo Meirelles, da empresa ABRJ, se apresentou e falou sobre a empresa ABRJ. O Sr. Gualter (411/2) apresentou a economia com as novas empresas sugeridas e por fim disse que quer o melhor para o condomínio. A Sra. Patrícia (704/3) se apresentou e disse que sempre esteve presente nas reuniões do condomínio e que participa do conselho desde 2019, explicou que a motivação para se candidatar foi à preocupação com a organização do condomínio, o respeito e cordialidade entre vizinhos, manutenção das áreas comuns e transparência em investimentos e despesas. A Sra. Patrícia (704/3) falou que tem como premissas o respeito à convenção e proposta da alteração dela; cumprir o Regulamento Interno; cumprir com as decisões da Assembleia de forma democrática; levar ao Conselho os assuntos de relevância, debater e respeitar as decisões unânimes; estimular a participação dos moradores nas questões do condomínio seja em comissões específicas, assembleias ou no “Bate Papo”. A Sra. Patrícia (704/3) falou que hoje encontra um condomínio desorganizado, com funcionários desmotivados, processos indefinidos, comunicação ineficiente e manutenção precária e a partir disso explicou os primeiros passos da sua proposta. O Sr. Fábio (201/4) falou que aos trancos e barrancos, sua gestão teve um saldo positivo. Ele falou que

propõe mudanças, de não continuar com pessoas e empresas que não gostaram de trabalhar com ele como síndico e reduzir custos. O Sr. Redson (502/4) com relação à mudança ele concorda que haja uma mudança e seja total, pois em 7 anos a mesma gestão não resolveu e não será agora que irá resolver. O Sr. Luis Eduardo (710/2) perguntou se algum candidato tem proposta para as crianças em relação ao estacionamento. A Sra. Patrícia (704/3) falou que pela convenção do condomínio as vagas do visitante ficam no térreo, sem poder especificar a área e por isso ela citou a mudança da convenção do condomínio na sua gestão. Sobre as crianças ela falou que devido à pandemia as áreas infantis estão fechadas, e é difícil para as crianças ficarem em casa, por isso vai buscar junto aos moradores uma solução para delimitar espaços e horários, com segurança e acompanhamento dos pais. O Sr. Gualter (411/2) apresentou a Sra. Aline que propôs que para pós-pandemia irão realizar eventos científicos. A Sra. Sueli (403/4) falou que sentiu falta de uma apresentação do Fábio e da Sra. Patrícia os nomes dos subsíndicos. A Sra. Sueli (403/4) concorda que deve sim mudar a gestão já que o que a atual não foi eficiente. O Sr. Robson (702/2) falou que conforme a apresentação do Sr. Gualter a empresa ABRJ concederá 3 meses sem cobrança e com isso o condomínio deixaria de pagar de em torno de 10 mil reais por mês. O Sr. Robson (702/2) perguntou se já foi pensado o que será feito com esse dinheiro. O Sr. Gualter (411/2) falou que vai investir em manutenções. A Sra. Sueli (403/4) observou a proposta do candidato Gualter e disse que existe um grande número de mudanças e que não se sensibilizaram em trazer cláusulas de reajustes dos contratos. A Sra. Sueli (403/4) disse que apagar o passado é temerário e são mudanças muito radicais. A Sra. Sueli (403/4) falou que não acredita nessa proposta e que o condomínio precisa de motivação e o perfil do Lótus não é para mudança de todos os contratos. A Sra. Sueli (403/4) falou que a proposta da Sra. Patrícia (704/3) é mais administrativa, para o Lótus, trazendo motivação, manutenção, com gestão participativa. A Sra. Sueli (403/4) falou que a apresentação do Sr. Gualter e Sr. Felipe deixou a desejar como presença deles nas falas e pediu para que sejam apresentados os subsíndicos da Sra. Patrícia e do Sr. Fábio. O Sr. Jozimar (606/1) falou que as ideias são interessantes e legais, porém ele falou que trocas de contratos com valores muito menores dá muita dor de cabeça e nem sempre o preço mais baixo é o melhor. O Sr. Jozimar (606/1) falou que particularmente ficou incomodado o fato do Sr. Gualter não ter falado algumas questões que foram perguntados e ter colocado prestadores de serviços para falar em seu nome. O Sr. Jozimar (606/1) falou que a votação não é chapa, então não tem porque apresentar subsíndico dos candidatos dos síndicos. O Sr. Gualter (411/2) falou que quando foram realizar as cotações não foram com a intenção de buscar menores preços, mas foi verificado que o valores atuais estão muito alto. O Sr. Jozimar (606/1) falou que foi interrompido e não conseguiu concluir a sua fala. A Sra. Patrícia (704/3) disse que não é chapa e primeiro se vota no síndico e depois no subsíndico. O Sr. Rodolfo enviou uma mensagem ao Fernando (607/2) e pediu para que fosse lida. Ele disse: "*Estou viajando a trabalho e impossibilitado de participar. Bom dia a todos. Gostaria de fazer um pedido a todos, um pedido de reflexão sobre o momento que vivemos. É inegável que o mundo está doido, fora do seu eixo. Jamais as atuais gerações vivenciaram tamanha crise. E não é só sanitária. Estamos vivendo uma realidade dura de engolir, a miséria material e ela está diretamente ligada à miséria ética, moral, afetiva e espiritual. Ou seja, o egoísmo de nossa sociedade agrava a nossa situação de desigualdade social e complica a crise. Infelizmente o nosso condomínio não está imune a crise. Estamos diante de uma decisão - escolha de um novo gestor e que certamente afetará a todos. É muito importante uma escolha certa. É preciso pensar no coletivo. A história ajuda a reflexão. Não podemos nos aventurar. E quando fizemos, não fomos bem sucedidos. É preciso cautela, ponderação e um grau de conservadorismo. Quem investe em bolsa de valores, sabe que não podemos apostar, em momento de crise, em empresas novas no mercado. O risco é muito grande. Podemos ganhar muito ou perder tudo. E como estamos falando de nosso patrimônio, o qual moramos é muito arriscado. O Estado do Rio de Janeiro é um bom exemplo de escolhas equivocadas. O segundo Estado do país, perdeu a sua importância para o Brasil. O prejuízo é enorme. Então, como morador antigo, peço que reflita sobre a escolha. Não quero morar no favelão lótus, no bagunça lótus. Quero viver em um condomínio onde pagamos um preço justo, pela melhor qualidade de vida e sem percalço. Que venha a melhor escolha. Obrigado*". O Sr. Fernando Lima (607/2), Presidente de mesa, colocou em votação e o Sr. Gualter Antonio Neves dos Santos (411/2) foi eleito com 90,5 votos para síndico. A Sra. Patrícia (704/3) teve 28 votos, e o Sr. Fábio (201/4) teve 1 voto. E o Sr. Felipe de Souza Carvalho (110/4) foi o único candidato a subsíndico e foi eleito por unanimidade.

O presidente de mesa, Fernando Lima, passou para o próximo item da pauta **5 – Eleição do conselho fiscal**. Os candidatos se apresentaram e foram eleitos como titulares a Sra. Mariane (502/4) com 82,5 votos, O Sr. Marcos (601/2) com 77,5 votos e o Sr. Cristiano (204/3) com 82,5 votos. Como suplentes foram eleitos o Sr. André (709/4) com 76,5 votos, a Sra. Denise (510/1) com 75,5 votos e o Sr. Miller (112/1) com 76 votos. A Sra. Gabrielle Cardoso (306/1) teve 15 votos e não foi eleita.

O Presidente de mesa, Fernando Lima, passou para o próximo item da pauta **6 – Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano, fixando o fundo de reserva**. O Sr. Rodrigo propôs que o Sr. Gualter e o Sr. Felipe, eleitos como síndico e subsíndico trouxessem o orçamento para uma próxima assembleia. Posto em votação foi aprovado por unanimidade.

O Presidente de mesa, Fernando Lima, passou para o próximo item da pauta **7 – Análise e aprovação das condições do aditivo da construtora responsável pela reforma da fachada.** O Sr. Rodrigo propôs que o Sr. Gualter e o Sr. Felipe, eleitos como síndico e subsíndico avaliassem melhor o assunto e trouxessem para discussão em uma próxima assembleia. Posto em votação foi aprovado por unanimidade.

Não havendo nada mais a ser tratado, o Sr. Presidente Fernando Gomes Lima 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. Fernando Lima.

Rio de Janeiro, 10 de abril de 2021.

_____ _____

Presidente: Sr. Fernando Gomes Lima

Secretário: 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.