ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 12 DE FEVEREIRO DE 2011.

Aos doze dias do mês de fevereiro de dois mil e onze, devidamente convocados por cartas registradas, reuniram-se em Assembleia Geral de Extraordinária, às 09h30, em segunda e última convocação, por falta de quorum legal às 9h00min no próprio condomínio "LOTUS", situado na Estrada do Bananal, n.º 127, Jacarepaguá, nesta cidade, os co-proprietários conforme assinaturas constantes da relação de presença. O Sr. Armando Ildefonso Lardosa, representante da APSA, Síndica do condomínio, que havia mandado convocar esta assembleia, declarou-a instalada e solicitou aos presentes a indicação de um condômino para presidir os trabalhos.

Por unanimidade, foi eleito Presidente o Sr. Rodrigo Carreira Seco (Ap. 508 Bl. 01), que assumindo a presidência e convidou o Sr. Edgar Silva de Almeida, representante da APSA para secretariá-lo a quem solicitou a leitura da ordem do dia, constante do edital de convocação, a saber: **A) Aprovação do novo orçamento de receitas e despesas para 120 dias; B) IPTU/2011 – Aprovação da forma de pagamento e emissão de cota extra; C) Aprovação do Regimento Interno do Condomínio; D) Deliberação sobre utilização das áreas comuns (lazer); E) Aprovação da colocação de insulfilme e tonalidade; F) Assuntos Gerais.**

Preliminarmente, foram apresentadas procurações das unidades 207 Bl. 2, 206 Bl. 3, 401 Bl. 3 e 601 Bl. 3 que após analisadas pelo Sr. Presidente foram consideradas boas e válidas para esta Assembleia.

Reiterando a deliberação da AGI de 17/07/2010, o Sr. Armando Lardosa esclareceu a razão dos cartões que cada um dos presentes recebeu ao assinar a lista de presença, um na cor laranja para os apartamentos de cobertura e um na cor azul para os apartamentos "tipo", lembrando ao plenário que, de acordo com a minuta da Convenção do Condomínio, averbada junto ao memorial de incorporação, o voto de cada apartamento é proporcional a respectiva fração ideal, o que tornaria o processo de votação um pouco mais complexo. Assim, considerando a pequena diferença entre as frações ideais dos apartamentos "tipo", a pequena diferença entre as frações ideais dos apartamentos de cobertura, considerando, ainda, que a diferença entre esses grupos, representa na sua média cerca de meio ponto percentual. O Sr. Armando Lardosa propôs que, assim como feito na AGI de 17/07/2010, para esta assembleia fosse estabelecido 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, o que foi aprovado, por unanimidade.

Dando início aos trabalhos, foi apresentada a todos os proprietários previsão orçamentária elaborada pela APSA que aponta a necessidade de reajuste do orçamento em 20,43%, considerando as despesas atuais do Condomínio. O Sr. Rodrigo Couri (Ap. 502 Bl. 1) questionou o percentual de reajuste sugerido, considerando que o valor de água no orçamento aprovado na ultima AGE, também elaborado pela APSA foi de aproximadamente R$ 8.000,00 (oito mil reais) e agora é mais que o dobro. O Sr. Edgar Almeida (Gerente de contas da APSA) explicou que o orçamento é elaborado considerando as despesas atuais do Condomínio e que o orçamento apresentado na ultima Assembleia foi elaborado considerando condomínios da mesma região e do mesmo porte do Condomínio LOTUS e que conforme a ocupação das unidades autônomas o valor pode ser reajustado ou até mesmo reduzido, dependo do consumo. O Sr. Renato (Ap. 104 Bl. 3) questionou a previsão de "courrier" no orçamento apresentado, a Sra. Carla Ramos (Gestora do Condomínio) informou que este funcionário seria utilizado para alem de organizar as correspondências dos condôminos, acompanharia a conservação dos equipamentos do Condomínio pelas empresas prestadoras de serviço. O Sr. Renato sugeriu que fosse reduzida a potência e troca das lâmpadas utilizadas no condomínio (incandescente para eletrônica) alem de aumentar o tempo das minuterias, diminuindo assim

o consumo de energia elétrica do Condomínio, a Sra. Carla Ramos informou que irá verificar a os custos para poder promover estas alterações. O Sr. Vinícius (Ap. 611. Bl 2) solicitou que fosse verificado junto a empresa que realiza a manutenção dos elevadores para que os elevadores fosse reprogramados, para que não desça ao subsolo após subir a qualquer andar. A Sra. Carla Ramos, informou que ira solicitar o acerto. A Sra. Sueli (Ap. 403 Bl. 4) solicitou informações sobre a inadimplência do condomínio e qual justificativa para provisão de inadimplência constante do orçamento apresentado. O Sr. Edgar Almeida (APSA) informou que o Condomínio encontrava-se com o total de inadimplência acumulado de aproximadamente R$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais) e que as unidades inadimplentes estavam sendo notificados sobre os débitos e que mensalmente a inadimplência do Condomínio é de aproximadamente é de 10%. O Sr. Rodrigo Seco (Ap. 508 Bl.1), solicitou que o Subsíndico e os membros do Conselho Consultivo fossem informados constantemente sobre a situação da inadimplência do Condomínio. O Sr. Fábio (Ap. 201. Bl. 4) questionou sobre o valor da taxa de administração da APSA (Gestão total) se havia ocorrido reajuste e solicitou que a administração do condomínio precisava trabalhar de forma pró-ativa e não reativa. A Sra. Ana Carla (Ap. 604 Bl. 3) questionou sobre as unidades que encontravam-se sob a responsabilidade da DOREX e como a APSA faria o controle do pagamento do Condomínio. O Sr. Edgar Almeida esclareceu que está acompanhando e cobrando a construtora (DOREX) sobre o pagamento das taxas condominiais de sua responsabilidade, porém foi informado que os pagamentos serão realizados pelos futuros proprietários. Pediu que todos os proprietários mantenham o cadastros atualizado junto a APSA para envio de boletos de pagamento e correspondências. A Sra. Ana Carla, sugeriu que fosse feito estudo para individualização da medição de consumo de água dos apartamentos, sendo informado pelo Sr. Edgar que o estudo já foi feito e que somente não foi apresentado nesta Assembléia, pois os orçamentos foram recebidos após a convocação da Assembléia, mas que na próxima assembléia as propostas serão apresentadas. O Sr. Renato (Ap. 104 Bl. 3) pediu que a APSA melhorasse suas comunicações aos condôminos e que os condôminos aprovaram a contratação pela "Excelência no serviço". O Sr. Armando (APSA) reconheceu que esta falha e garantiu que irá corrigir esta situação. Aproveitou e ressaltou aos condôminos que a APSA não possui nenhuma parceria com as empresas que prestam serviços no Condomínio. Colocado o item em votação, a Assembléia por maioria dos votos aprovou o orçamento apresentado a partir de março/2011 inclusive, sendo o valor total a ser rateado de R$ 135.494,38 (cento e trinta e cinco mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e trinta e oito centavos) referente a taxa de condomínio e R$ 6.774,72 (seis mil setecentos e setenta e quatro reais e setenta e um centavos) referente ao Fundo de Reserva.

Deliberando-se sobre o item "B", o Sr. Edgar Almeida (Gerente de contas da APSA), informou aos presentes que recebeu da construtora do Condomínio (DOREX) no início do mês de fevereiro/2011, 5 (cinco) carnês para pagamento do IPTU/2011 do Condomínio que ainda não se encontra desmembrado junto a Prefeitura e após consulta aos Membros do Conselho Consultivo e Subsíndico, a administração decidiu efetuar o pagamento do IPTU/2011 em 10 parcelas, bem como a emissão de cota extra para suprir esta despesa. A Sra. Ana Carla (Ap. 604 Bl. 3) questionou o valor discriminado de cada unidade, sendo informada pelo Sr. Edgar (APSA) que o valor da cota extra ficaria aproximadamente no valor de R$ 50,00 para os apartamentos tipo e que caso algum proprietário quisesse saber o valor exato de sua unidade se colocava à disposição para após o término da Assembléia informar o valor de cada unidade. Colocado o item em votação, a Assembleia aprovou por unanimidade a forma de pagamento bem como a emissão da cota extra.

Prosseguindo e deliberando-se sobre o item "C", o Sr. Rodrigo Seco (Ap. 508 Bl. 1) fez ampla explanação sobre a importância no Condomínio ter um Regulamento Interno aprovado, onde se determine regras, visando manter o bom andamento do Condomínio e bem estar dos moradores. Referente à utilização da piscina, a assembléia decidiu que cada unidade terá dois cartões para visitantes, que deverão apresentar atestado médico e somente terão o acesso liberado na presença do proprietário do imóvel. O Sr. Rodrigo informa que as condições

consideradas ideais para esse regulamento, em sua primeira versão, somente serão percebidos durante a sua prática cotidiana e que poderá ser ajustado a qualquer momento mediante aprovação em assembleia, com item especifico. Colocado em votação, a Assembléia, por unanimidade aprovou o Regulamento Interno apresentado, com a devida ressalva na utilização da Piscina. O Sr. Rodrigo informa que este documento estará disponível aos condôminos na administração e no site do Condomínio www.condominiolotus.com.br.

Continuando e deliberando-se sobre o item "D", o Sr. Rodrigo Seco (Ap. 508 Bl. 1) sugeriu que considerando custo, baixo quorum e horário avançado, este item seja tratado na próxima Assembléia, sendo certo que os espaços "academia" e lan house permaneceram fechados até a deliberação deste item. Sugestão aprovada por unanimidade. Chegando ao item "E" o Sr. Rodrigo Seco (Ap. 508 Bl.01) fez breve explanação sobre a cor e a tonalidade a ser utilizada na colocação do Insulfilme, exibindo inclusive diversas tonalidades. Colocado o item em votação, foi aprovado por unanimidade, a instalação de insulfilme na cor verde, sendo vedado a colocação na tonalidade espelhada.

Finalmente no item "F", não houve nenhum registro. E como nada mais houvesse a ser tratado, o Sr. Presidente determinou o encerramento desta assembleia, às 14h45min, e eu, Edgar Silva de Almeida, na qualidade de Secretário, mandei lavrar a presente ata, que lavrada, e aprovada, vai assinada por mim e pelo Sr. Presidente. Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 2011.