ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 23 DE NOVEMBRO DE 2011.

Aos vinte e três dias do mês de novembro de dois mil e onze, devidamente convocados por cartas e convocação entregue pessoalmente, reuniram-se em Assembleia Geral de Extraordinária, às 20h00min em segunda e última convocação, por falta de quórum legal às 19h30, no próprio condomínio "Lótus", situado na Estrada do Bananal, n.º 127, Jacarepaguá, nesta cidade, os co-proprietários conforme assinaturas constantes da relação de presença. O Sr. Rodrigo Seco, Síndico do condomínio, que havia mandado convocar esta assembleia, declarou-a instalada e solicitou aos presentes a indicação de um condômino para presidir os trabalhos. Foi eleito Presidente de mesa o Sr. Sérvulo Aguiar (Ap. 101 Bl. 01). O Sr. Rodrigo Seco (síndico Ap. 508 Bl. 01) fez a leitura da ordem do dia, constante do edital de convocação, a saber: 1 - Explanar sobre a convenção do condomínio; 2 - Eleger uma comissão para estudar a organização do estacionamento; 3 - Definir um valor e conhecer o processo de penalidades; 4 - Deliberar sobre a instalação do rolô; 5 - Decidir a possibilidade de instalação de ar condicionado no Espaço Gourmet; 6 - Aperfeiçoar o regulamento interno: 6.1 - Horário de uso para salão de jogos, brinquedoteca, sauna e lan house; 6.2 - Horário de funcionamento padrão para churrasqueira e espaço gourmet; 6.3 - Limite do uso da área comum em festas particulares; 6.4 - Horário da piscina durante períodos específicos; 6.5 - Horário do bar da piscina; 7 - Permitir ou não atividades extras pagas pelos usuários; 8 - Assuntos gerais**.** O Sr. Rodrigo (síndico) esclareceu que 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 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. O Sr. Fabrício (Ap. 702 Bl. 03) solicitou antes da explanação sobre os itens da pauta que a assembléia fosse mais objetiva e gostaria de saber como, quem define e quais assuntos vão entrar em votação e como a pauta da assembléia teria sido sugerida, gostaria de sugerir alguns questionamentos breves: maior transparência nos informes financeiros, em todas as assembléias quando for deliberado sobre cota extra fosse usado o termo cota extra e não extra assembléia, que fosse informado periodicamente o saldo real da conta, gastos reais e não estimativas e instalação e formação de comissão para cuidar das áreas comuns do prédio. O Sr. Rodrigo (síndico) respondeu que a pauta é feita em conjunto com um grupo de pessoas, inicialmente com o conselho, além de sugestão de alguns moradores – transparência dos informes: disse que achou também confuso da Apsa e está sendo construído pelo mesmo até de forma gratuita e na medida em que possui tempo livre vai aprimorar o sistema – cota extra: a Apsa tinha um grande problema em relação ao título das contas no sistema dela, como por exemplo, o fundo judiciário chamava-se fundo de manutenção – saldo: informou que todos os dias entra no site do Itaú, que estaria em R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) – gastos reais: a Movimento Fitness passa o valor cheio, mas se é deduzido os impostos, que é pago pelo condomínio, possui outros custos como hora extra, inclusive a piscina no verão são muitas horas extras, dificilmente se paga o valor somente do contrato – comissão de moradores: acha ótimo mas sempre foi contra a

nomes, pois todos podem participar. Inclusive até gostaria de discutir o pró-labore, pois está como síndico e não possui, às vezes há custos de gasolina que tem que arcar entre outros. O presidente, Sr. Sérvulo, vai anunciar o assunto da pauta, o representante da administração irá explanar sobre o tema, o presidente vai abrir período de inscrições, será apresentada as propostas pela administração e os moradores poderão apresentar outras propostas para que possam ser votadas. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que a assembléia está sendo gravada em áudio e vídeo, pois há intenção, precisando da autorização dos presentes, para que os que não compareceram possam assistir e colocar via internet. Questionou se algum presente se opõe, por direito de imagem, sendo até utilizado para emissão da ata. Não houve objeções. O Sr. Sérvulo, presidente e parte do conselho consultivo, informou o primeiro item 1) Convenção do condomínio – descobriram a pouco tempo que a Convenção não foi registrada pela Aspa que seria a responsável pelo registro, não sabe nem como foi formado o condomínio, para que possamos ficar de forma legal, passou a palavra para a Dra. Cíntia (advogada). A Dra. Cíntia informou que inicialmente estaria recebendo a documentação, teve conhecimento da minuta da convenção e recebeu informações que faltaria o registro e que há duas alternativas a fazer: uma seria o condomínio realizar o registro e ingressar com uma ação de perdas e danos a quem tinha obrigação de fazer ou ingressar com ação judicial para que se cumpra a obrigação de registro pela pessoa originária. A principal pergunta que fazem é que se com a convenção sem registro desobriga os condôminos; não desobriga, a ausência de registro só implica em reconhecimento em face de terceiros, mas que o Lótus continua sendo regulado. Para que a Convenção possa ser alterada deve ser registrada e fica à disposição para outros esclarecimentos. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que a alteração da convenção deve ser bastante complexa, pois as assinaturas devem ser dos proprietários, pode cair em alguma exigência e será necessário o apoio e interesse de todos. O morador Sr. Vinícius (Ap. 611 Bl. 02) disse que está na hora do Lótus resolver e depois tomar atitudes com a Dorex, pois muito tempo foi perdido. O Sr. Sérvulo (presidente) informou que irão resolver o mais rápido. O Sr. Celso (Ap. 705 Bl. 01) questionou ao síndico quais seriam os problemas graves que poderiam aparecer devido ao não registro da convenção e porque só apareceu após um mês a saída da Apsa. O Sr. Rodrigo informou que poderia responder a segunda pergunta, a primeira passará a Dra. Cíntia, que poderá responder melhor. O Sr. Rodrigo informou que não poderiam ter conta em banco e CNPJ se a convenção não tivesse registro, pois a convenção é uma publicação da existência do condomínio, houve informações em troca de e-mails entre Apsa e Dorex que a convenção estaria registrada e com bons argumentos. Após a saída da Apsa entrou uma nova equipe que encontrou erros e até hoje existem pendências com relação a prestação de contas que não foram aprovadas. A Dra. Cíntia informou que o Sr. Rodrigo adiantou os maiores problemas, que seria a representatividade a terceiros, da norma interna do condomínio, imposição e reconhecimento das normas a terceiros esse seria o maior problema, para abertura da conta corrente é exigido o registro. O Sr. Sérvulo (presidente) passou para o segundo item 2) Eleger uma comissão para estudar a organização do estacionamento – O Sr. Sérvulo informou se os moradores tivessem propostas para que fossem apresentadas. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que a proposta da administração junto com a comissão, através de

reuniões internas chegaram a um consenso que não seriam o suficiente para resolver o tamanho do problema, que talvez fosse melhor criar uma comissão de moradores, para que tomassem ciência do que temos de problema e solução e que juntos criassem propostas para ser tratado numa próxima assembleia e decidida por todos. Seria eleger uma comissão de até oito pessoas (duas de cada bloco) para estudar e debater as principais questões para organização do estacionamento, no fim dos estudos será apresentada propostas, cronograma de custos, obras e ações sendo apresentada na próxima assembleia para apreciação de todos os moradores. O Sr. Rodrigo perguntou se alguém teria uma nova proposta. O Sr. Nelson (Ap 703 Bl. 2) informou que existem empresas que fazem estudos sobre estacionamentos e sugere que não houvesse inclusão de nenhum membro para comissão, que fosse verificado esse estudo, pois provavelmente não há vagas para todos no prédio. O Sr. Rodrigo informou que há três semanas a moradora Márcia (Ap. 509 Bl. 4) o procurou para saber se poderia ajudar em localizar empresas na internet que realizam esse tipo de estudo e no último sábado receberam a visita de uma delas e adiantou que conseguiram umas catorze vagas a mais, apesar de terem encontrado algumas vagas que não foram desenhadas, mas que não resolve o problema. A proposta é que inclusive possa inclusive procurar essas empresas, liberando até mesmo a administração dessa atividade e dá agilidade ao processo. Informou que acha a sugestão ótima e que deve sim ser contratada uma empresa junto com a comissão para dar uma resposta mais técnica. O Sr. Rodrigo perguntou se algum morador havia mais alguma proposta. O Sr. Márcio (Ap. 403 Bl. 03) questionou em relação a pessoas que não são moradores que estão entrando com dois carros, que teria que se dar um jeito, filtrar, pois no dia em que chega mais tarde não encontra vagas disponíveis para estacionar. O Sr. Rodrigo informou que concorda que existem esses problemas e que moradores presentes na assembleia entram com dois carros e possui conhecimento. Ainda, que existe um relatório na portaria dos moradores que entram com o cartão de acesso e os que entram manualmente são indicados e que noventa por cento dos moradores entram com o cartão de acesso, quem não usa o cartão realiza ameaças aos porteiros, mas que não existe nenhum relato no livro de ocorrência que aponte quem são essas pessoas e como trâmite legal, que consta na convenção, só se pode notificar com o registro no livro de ocorrências. O Sr. Angelo subsíndico (Apt. 107 Bl. 3) disse que estão tentando cada dia mais colocar a comunidade contribuindo para as melhorias que todos necessitam, que acha ótimo a ideia das comissões sugerida pelo Sr. Fabrício e a do estacionamento, com o sentido de envolver, fazer com que as pessoas façam parte da decisão e sugestão, aumentando o nível de comprometimento e dá agilidade, com a eleição da comissão para estudo do estacionamento com uma empresa participando, será uma resposta muito mais rápida do que se esse problema estivesse nas mãos da própria administração, que hoje se encontra sufocada com a necessidade de tratar outros problemas e está trazendo esse apelo de formar essa comissão, como da comissão das áreas comuns e como já existe a comissão de festas. O Sr. Fabrício (Apt. 702 Bl. 03) informa que gostaria de ser incisivo novamente, informando que o síndico, queira ou não, é um líder no prédio, em qualquer condomínio ou em qualquer comunidade e acha que o objetivo e a forma de falar devem ser em busca da conciliação e da solução em qualquer assunto, estando certo ou errado a ironia não cabe para uma

administração de condomínio. Acha que o problema de estacionamento é grave, que deveria ter ações de curto prazo, da administração com apoio de moradores e a sugestão seria, pois conversou com diversos proprietários de cobertura e apartamentos tipo, em que as coberturas deveriam ficar com as vagas presas e acha que se sorteassem as vagas presas de imediato para as coberturas minimizaria o impacto com a falta de vagas à noite. Outro ponto seria um controle mais rígido de acesso ao prédio, acha que o cartão de acesso é tecnológico, mas o sistema pré-histórico do cartão que ficava numa caixinha, na portaria, o morador entraria com o carro e entregaria o cartão, se não o tivesse o porteiro iria informa-lo que já teria um carro no estacionamento. Se for barrado ou não, seria outra história, acha que seria uma forma de facilitar esse problema que considera um dos maiores do prédio. O Sr. Luiz Cláudio (Apt. 402 Bl. 03) acha que a primeira decisão a tomar seria definir quantas vagas são de visitantes e onde estariam, no momento que alcançasse o número máximo não entrariam mais. Informa que nos finais de semana dormem aproximadamente oitenta carros de visitantes e os moradores que gostam de sair e chegam de madrugada não encontram vaga. Outro ponto, na entrada existe um recuo, acha que o visitante quando chegar tem que ser identificado neste recuo e depois entra, pois fica uma fila enorme. O Sr. Rodrigo (síndico) em resposta informou que o sistema de cartão não é o melhor, na última assembleia foi discutido, implantado pela Apsa. A sugestão da Apsa era adquirir o mais barato e eficiente, os condomínios das proximidades são aqueles que existem um tag fixado no vidro do veículo – o tag custa R$ 40,00 (quarenta reais) e o cartão R$ 10,00 (dez reais), multiplicando por 294 o custo seria muito caro. Não acha que o cartão seja nocivo, é bem utilizado, não acha que o cartão seja o problema, a pessoa que está colocando dois carros sabe e ele sabe, pois já presenciou uma pessoa que queria entrar sem o cartão, questionando aonde iria foi até o computador rastrear e disse que a outra pessoa, da mesma unidade, de posse do cartão estava entrando e saindo todo dia. Quando a pessoa entra o sistema tira foto, limita visitante, cadastram visitantes, diz quando a pessoa entra, então utilizar o cartão é primordial. A questão de visitantes é uma situação que a administração está estudando, pois é um problema e o recuo é uma proposta que estão avaliando, pois também precisa dos profissionais de portaria para passar a real problema da questão. A Sra. Amanda (Apt. 702 Bl. 03) questionou se haveria possibilidade de cotar quebra-molas ou olho de gato para a portaria. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que até o Sr. Fabrício deu essa sugestão, mas que a empresa que esteve no condomínio e talvez tivessem problemas, pois são tijolos intervalados, prender nos tijolos seria difícil, porém gostaria de incluir nessa comissão esse trabalho. A Sra. Tainá (Apt. 603 Bl. 03) informou se uma identificação mais visual, como o antigo adesivo, não ficaria mais fácil até para os duzentos e noventa e quatro moradores identificar e apontar para a administração quais seriam os carros, pois podem até não se conhecer por nome, mais apontando a placa e o modelo saberiam de quem é, pois existem moradores burlando o regulamento. O Sr. Rodrigo (síndico) informou em resposta que aboliram a questão do adesivo pela lei, pois o morador pode colocar quais carros quiser na vaga, poderia chamar até um visitante para colocar o carro na vaga, já a credencial é móvel, pode trocar de carro e permanecer com a credencial. A pessoa que entra com dois carros sabe que está errada e independente, se for cartão, tag, adesivo, a

pessoa vai querer burlar. A portaria já está com uma planilha onde informam quais são os moradores que estão entrando com dois carros, possui a relação de todas as placas. Hoje será instituída as penalidades e ser for do desejo dos moradores, na próxima semana, todos serão multados. A Sra. Carmem (Apt. 105 Bl. 01) informou que concorda com a sugestão do Sr. Fabrício em relação a entrega do cartão, pois onde morava o procedimento era dessa forma e não existia o combate do porteiro com o morador ou visitante. O Sr. Rodrigo (síndico) informa que a situação é complexa, envolve muitas variáveis e que a ideia da administração em formar uma comissão é de abordar todos os temas que foram colocados. Acha que a portaria deve melhorar e a administração também, mais o fato é que os porteiros eles tem medo de serem agredidos, praticamente as pessoas enfrentam, mas declinam em falar com o síndico, pois precisam trabalhar e não querem arrumar problema com ninguém, tem até moradores que xingam. Disse que até está pensando em colocar uma câmera virada para a portaria, para ver se diminui esse tipo de enfrentamento aos funcionários. O Sr. Bruno (Apt. 704 Bl. 01) questiona como é realizado o monitoramento por parte da administração em relação aos moradores que utilizam ou não as credenciais, se à noite algum vigilante faz esse controle. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que há o monitoramento, mas que há falhas no corpo de funcionários da administração, que existiam alguns funcionários que não executavam suas funções, mas que existe esse gargalo. A credencial é importante para o morador, como por exemplo, teve um dia que tinha um carro que estava com os vidros abertos e um próximo da mini-quadra quando era necessário comunicar o morador para retirar o veículo a fim de realizar uma obra. As pessoas deveriam se conscientizar que utilizar a credencial ajuda a administração, se não utiliza não tem como sinalizar quem arranhou um carro, às vezes quando está chovendo e o vigilante verifica que um carro está com o vidro aberto molha o carro por dentro, enfim acha que a ronda deve ser mais bem realizada e possuem profissionais para isso. O Sr. Fabrício (Apt. 702 Bl. 03) informa mais uma vez para que haja de imediato o sorteio das vagas das coberturas e que seja instituída a comissão para tratar deste assunto, pois com as vagas das coberturas já sorteadas minimizaria o problema. O Sr. Rodrigo (síndico) em resposta diz que gostaria de ter apresentado essa proposta, que acha interessante realizar o sorteio no momento em que é definido quais seriam as vagas de cobertura. Informou que o bloco 1 e o bloco 3 não possuem vagas no seu entorno. Os blocos 1 e 2 são os maiores que tem. O bloco 2 tem o segundo subsolo. O bloco 1 não. Quem é do bloco 1 e do 3 vai ter que estacionar próximo do bloco 4, no 2, não vai ter como estacionar perto. O Sr. Vitor (Apt. 108 Bl. 03) informou que já foi sugerido o sorteio para as vagas de cobertura, deixar também definido, a fim de evitar problemas futuros, definir as vagas de deficientes, pois têm necessidades especiais das vagas serem próximo do elevador. O Sr. Leonardo (Apt. 101 Bl. 03) sugeriu que para as demais vagas presas e assim é utilizado em um condomínio que conhece em Niterói, que acha mais fácil duas pessoas se entenderem do que 294, os moradores poderiam definir até por afinidade. Possuem duas propostas: da administração de criar uma comissão e a proposta do Sr. Fabrício para sorteio das vagas de cobertura. O Sr. Sérvulo (presidente) questionou para votação quais dos moradores seriam a favor de criar a comissão. O Sr. Luciano (Apt. 301 Bl. 01) informou que para os profissionais que trabalham com emergência, tais como: médicos, cirurgiões, bombeiros, policiais, deveriam ter uma

prioridade em relação às vagas. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que a comissão também irá verificar esse ponto e assim possam definir em uma proposta concreta. Novamente os moradores foram questionados se seriam a favor da criação da comissão. Por unanimidade foi aprovada a criação da comissão de moradores para tratar do estacionamento. O Sr. Rodrigo (síndico) questionou quais moradores, em relação a proposta do Sr. Fabrício, ser a favor do sorteio para as vagas de cobertura. Para os que aprovam foram levantados 26 cartões azuis e 10 laranjas. Questionado pelo síndico quem seria contra ao sorteio. Levantados 17 cartões azuis e 1 laranja. A Sra. Márcia (Apt. 509 Bl. 04) questionou se futuramente as vagas que serão sorteadas poderão sofrer um novo sorteio. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que sim e não, que mais para frente isso poderá ser revisto. Foi colocado em votação pelo Sr. Rodrigo (síndico) em relação a proposta do Sr. Luiz Cláudio quem seria a favor e contra ao sorteio ainda no mês de dezembro das vagas. Por maioria não será realizado o sorteio, aguardando assim a comissão para tratar do assunto. Foi questionado quem do bloco 1 estaria interessado em participar da comissão: Srs. Celso (Apt. 705 Bl. 01) e Bruno (Apt. 704 Bl. 01). Questionado quem estaria interessado do bloco 3: Srs. Henrique (Apt. 608 Bl. 03) e Leonardo (Apt. 101 Bl. 03). Questionado os interessados do bloco 2: Srs. Lauro (Apt. 612 Bl. 02), Bruno (Apt 304 Bl. 02) e Ricardo (Apt. 307 Bl. 02). Questionado os interessados do bloco 4: Srs. Fábio (Apt. 201 Bl. 04) e Ricardo (Apt. 709 Bl. 04). O Sr. Sérvulo (presidente) passou para o terceiro item 3) Definir um valor e conhecer o processo de penalidades. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que o item é de conhecimento de todos, a Convenção diz que deve se determinar o valor e o tipo de penalidade. O que se está trazendo para definir é o valor para todas as multas, todas as irregularidades e com o tempo seria verificado o que é considerado grave e diminuindo para o que consideram não tão grave. Na Convenção informa que é obrigatório que haja o registro em livro de ocorrência, em 48 horas a administração notifica formalmente. O processo inicialmente é o contato pessoal através dos zeladores, telefonemas e envio de carta amigável. O Sr. Rodrigo perguntou se algum morador tinha alguma dúvida. O Sr. Vinícius (Ap. 611 Bl. 02) informou que o funcionário, o zelador especificamente, às vezes não sabem o que fazer e nem como agir em determinadas situações. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que qualquer ato que se ache ruim dos funcionários e até do síndico deve ser registrado no livro de ocorrências e que só assim poderá tomar partido. O Sr. Fabrício (Apt. 702 Bl. 03) informa que qualquer processo de penalidades no condomínio ou em qualquer condomínio teria que ter um cunho educativo, com objetivo de aquele morador pare de cometer as irregularidades, a fim de que concorde que os processos devam ser gradativos, até porque pode ter razões específicas de cada um. Outro ponto seria que qualquer penalidade que se venha aplicar não se pode ir contra a legislação de forma a impedir que isso à frente se torne um passivo para o condomínio, ou seja, o condomínio proíbe barulho de criança e na legislação está estabelecido o volume máximo de decibéis em locais públicos. Gostaria que na hora que fosse estabelecer os valores que essas informações fossem ponderadas. O Sr. Rodrigo (síndico) em resposta disse que até pede auxílio a Dra. Cíntia para saber se no ato de uma infração a multa pode ser aplicada de imediato. A proposta da administração seria: definir meio salário mínimo como penalidade para qualquer infração definida na convenção e no regulamento interno. Esse valor seria duplicado em caso de reincidência até o máximo

definido pelo código civil. Foi questionado aos moradores se haviam mais alguma proposta. A Dra. Cíntia diz que entende a preocupação de todos em relação a multa e informa que o código civil prevê duas multas: uma quíntupla e uma decupla, seriam para comportamento antissocial e para descumprimento de obrigações. Entretanto essa lei civil de forma clara que é para comportamento reiterado, então é importante saber que o que está sendo definido não é a aplicação automática da multa, vai haver o registro no livro de ocorrência, vai haver uma delimitação da quantidade de notificações e se extrapolando a tentativa amigável aí se irá partir para a aplicação de multa. A aplicação da multa seria o último estágio da resolução. Antes de aplicar a multa haverá todo um trâmite. Até que morador chegue na aplicação da multa todas as esferas deverão ter sido extrapoladas. O Sr. Vitor (Apt. 108 Bl. 03) questionou onde essas normas estarão informadas, seja no regulamento ou convenção, para que todos os moradores possam ter acesso. A Dra. Cíntia informou que deverá ser definido em assembleia, sendo um assunto interno. O Sr. Vinícius (Ap. 611 Bl. 02) informou que a proposta seria classificar em média, leve ou pesada. O Sr. Fabrício (Apt. 702 Bl. 03) informou que qualquer penalidade que venham a infringir se tende a reduzir com qualquer que seja a penalidade. Outro ponto é achar que a classificação é legal, que a própria Dra. Cíntia poderia auxiliar no estudo e criar uma tabela no sentido de classificar o que seria leve, média ou grave. Com base nessa tabela poderia propor numa escala de uma notificação para a mais leve, um quinto do salário mínimo para uma infração média e um salário mínimo para a grave. Seria realizado um estudo jurídico em qual tabela formar e ser deliberado numa próxima assembleia. O Sr. Rodrigo informou já que a proposta do Sr. Vinícius se enquadra na do Sr. Fabrício, faria uma terceira proposta - de que se institua R$ 100,00 (cem reais) de multa, duplicado em reincidência, até que seja definido o que é leve, médio ou grave. Existem três propostas: proposta 1 da administração – meio salário mínimo sendo duplicado em caso de reincidência – proposta 2 do Sr. Fabrício de escalonar, ver os valores e propor numa próxima assembleia – proposta 3 seria R$ 100,00 (cem reais) infração leve para tudo até março na próxima assembleia. O Sr. Sérvulo (presidente) questionou quem dos presentes era a favor da proposta 1 – 31 cartões azuis e proposta 2 18 cartões azuis – por maioria de votos a proposta 1 foi eleita, porém o Sr. Rodrigo informou que irá trazer na próxima assembleia algo mais leve, médio ou grave. O Sr. Sérvulo passou para o item 4) Deliberar sobre a instalação do rolô. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que com a impossibilidade de alterar a convenção e acabar com qualquer dúvida, em conversa com a Dra. Cíntia e com outras pessoas, questionando inúmeras delas, poderiam considerar que o rolô nunca foi proibido. Comercialmente tanto o rolô quanto o toldo possuem características próprias. Primeiro na convenção diz toldo, segundo a proposta seria prender por dentro e não por fora, ou seja, não altera a fachada, logo acharam mais prudente e interessante para a comunidade considerar que não está proibido – observação: há um toldo instalado no condomínio e ele não está nas normas estabelecidas. Quem for querer a instalação do rolô perguntar a administração o padrão e modelo definido na assembleia passada. Especificando, não pode ter braço para fora, deve permanecer como uma cortina dentro da varanda. A Sra. Sueli (Apt. 403 Bl. 04) sugeriu que fosse bipartido para auxiliar na limpeza, podendo utilizar em alguns momentos que o sol estiver de um lado ou de outro, sem perder a

visibilidade. O Sr. Rodrigo informou que a outra proposta seria definir a sua obrigatoriedade de manutenção e padrão de limpeza, ou seja, não pode estar sujo, em aspecto escuro, a cor é branca tem que ser branca, caso esteja rasgado deve ser imediatamente retirado ou substituído no prazo de 15 dias. Esta seria a proposta da administração. O Sr. Marcelo (Apt. 104 Bl. 01) questionou caso caia guimba de cigarro e o morador seja prejudicado, quem seria penalizado. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que como diz o código penal/civil o morador prejudicado pode cobrar ao infrator. A administração está apenas para ajudar, que não tem responsabilidade alguma, sabendo quem é a administração pode notificar. A Sra. Sueli (Apt. 403 Bl. 04) informa que esse tema já foi discutido e definido em assembleias anteriores, o problema de insolação no condomínio é verídico e causa problemas de saúde as pessoas, por mais que seja verificar o padrão, a arquitetura não pode se sobrepor as questões de saúde da população. A Sra. Juliana (Apt. 207 Bl. 03) gostaria de relatar um acontecimento, informa que os moradores podem decorar suas varandas como quiserem, mas vaso em cima da churrasqueira pode causar morte. Que há uns 2 meses caiu um vaso grande, com terra/planta, do bloco 2 e a sorte que não tinha nenhum carro e pessoas naquele momento e lugar no estacionamento. O Sr. Rodrigo (síndico) questionou se haviam outras propostas. O Sr. Pablo (Apt. 712 Bl. 01) questionou o rolô ser bipartido para as coberturas, se vende a medida por a cobertura ser maior. O Sr. Rodrigo (síndico) disse que vende, talvez sendo prejudicado pelo peso. Informou ainda, que o rolô não pode ultrapassar a churrasqueira por causa do calor. O Sr. Sérvulo (presidente) questionou se haveria algum morador contra ao rolô bipartido. Apenas o Sr. Wagner (Apt. 506 Bl. 01) e a Sra. Alessandra (Apt. 307 Bl. 01) são contra. Pela maioria, foi aprovado. O Sr. Sérvulo passou para o item 5) Decidir a possibilidade de instalação de ar condicionado no Espaço Gourmet. O Sr. Rodrigo (síndico) informou o porquê de estar trazendo este item para a assembleia, seriam por 2 motivos: 1 por extrapolar o valor mínimo que a administração possa arcar com uma obra, 2 pela possibilidade das pessoas democraticamente possam achar ou não necessário. Foram realizados alguns levantamentos e chegaram em torno de R$ 6.000,00 (seis mil reais) a R$ 8.000,00 (oito mil reais) para compra dos aparelhos e instalação, não é o ideal para o espaço, mas é algo que resolve 90% do problema. Seriam 3 ares condicionados de 24.000 btus cada, por ter banheiro, cozinha e 2 portas imensas nas extremidades, talvez fosse necessário adquirir cortinas de ar para as portas. Além da instalação terá obra, quebrar parede para passar duto, passar massa e acham que gastariam até R$ 10.000,00 (dez mil reais) para instalar os ares condicionados. Com relação ao custo de operação e manutenção, o conselho chegou a um consenso que no momento não seria necessário qualquer mudança do valor de aluguel do espaço e nem do orçamento aumentar a questão de iluminação. Se lá na frente houver a necessidade e for verificado que a energia está crescendo, em um momento oportuno pede a alteração dessa previsão. Informou que dispõe desse valor na conta principal, sem a necessidade de instituir cota extra para essa atividade. A proposta da administração seria de utilizar até R$ 10.000,00 (dez mil reais) para a instalação, dando autorização para a administração gastar esse valor. O período de instalação poderia ser entre o Natal e Ano Novo, pois não teriam festas agendadas. O Sr. Fabrício (Apt. 702 Bl. 03) questionou qual seria a diferença de preço da situação ideal e dos 90% citados e se pode fazer os 90%

e depois quando possuir saldo em caixa realizar a diferença, complementando, colocando em uma situação ideal, questiona por achar muito quente e não sabe até que ponto os 90% ajudaria. O Sr. Rodrigo (síndico) informa que não seria muita diferença, mas acha interessante gastar esse valor e ver como irá ficar. Os ares condicionados são os ideais, mas vendo a necessidade de se colocar uma cortina de ar ou algo a mais, seria uma coisa pequena. Foi questionado se haveria alguma outra proposta. A Sra. Flávia (Apt. 212 Bl. 02) informou que esteve em uma festa em outro condomínio que possuía espaço gourmet, que eles tinham ar condicionado e as portas ficavam abertas, porque com convidados não se pode fechar o espaço e estavam derretendo. Acha que não se pode ter meio termo, que seria melhor fazer tudo de uma vez. O Sr. Rodrigo (síndico) informa que os ares condicionados seriam muito potentes e que a cortina de ar ajuda o ar não sair, mas sai do mesmo jeito, que somente um técnico ou um profissional poderia auxiliar no caso. O Sr. Bruno (Apt. 704 Bl. 01) apresenta a segunda proposta de se colocar em votação R$ 15.000,00 (quinze mil reais) de complementar com a compra das cortinas de ar. Colocado em votação a proposta 1 de se fazer o mínimo necessário. Apenas 1 voto. Proposta 2: ampla maioria votou, sendo aprovada. O Sr. Sérvulo passou para o item 6) Aperfeiçoar o regulamento interno. O Sr. Rodrigo informou que os itens que serão tratados em relação ao regulamento interno procuram definir horários e limites para uso dos espaços, levando-se em consideração a limpeza, custos, zelo, manutenção, incômodo, entre outros interesses. Brinquedoteca: a proposta seria funcionar de 8h às 22 h de terça a domingo e as segundas-feiras de 18h as 22h, exceto quando feriado – geralmente no dia seguinte fica fechado e a chave deverá ser solicitada pelo zelador ou vigilante por um responsável. A Sra. Tatiana (Apt. 1 Bl. 03) sugeriu como proposta a brinquedoteca poderia ser utilizada apenas por moradores, pois nos finais de semana quando há festas no espaço gourmet e churrasqueira as crianças da festa bagunçam, levam os brinquedos para o lado de fora. Para que as pessoas que alugarem os espaços informem seus convidados que a brinquedoteca é restrita aos moradores. Entram com comida, bebida, sujando o espaço. O Sr. Rodrigo (síndico) informa que não pode acontecer é não ter responsável na festa, o zelador deve monitorar a festa e quando for verificado que a pessoa que pegou a chave não estiver no local ser notificada. O Sr. Marcos (Apt. 205 Bl. 01) questionou que se estiver com o filho na brinquedoteca e uma outra criança entrar, não acompanhada do seu responsável e essa vir a quebrar algum brinquedo, ele quem teria que pedi-la para parar. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que a administração não cobrará da pessoa que pegou a chave, porém verificando o acontecimento, o mínimo a ser feito será avisar a administração. A Sra. Juliana (Apt. 207 Bl. 03) informou sobre a higiene do chão, pois muitas crianças e responsáveis entram na brinquedoteca de sapato, podendo ter fezes de animais e crianças pequenas podem ter alguma doença ou infecção. O Sr. Rodrigo disse que concorda e que a Sra. Gleice (Apt. 703 Bl. 02) no início do ano sugeriu que fosse comprada uma sapateira. Vivendo em uma comunidade, todos os moradores poderiam ajudar e que vai reforçar com a zeladoria e vigilantes para que fiscalizem melhor essa situação. Mas que as próprias mães poderiam conscientizar umas as outras. Para votação proposta 1 de alteração dos horários – aprovado por unanimidade. Proposta 2 da Sra Tatiana de se retirar o que consta no regulamento de os moradores que realizarem festas nos

espaços não poder utilizar a brinquedoteca – votos: 14 azuis e 1 laranja. Quem seria a favor da manutenção de como está no regulamento interno – por maioria será mantido. Lan House e Wi-fi: O Sr. Rodrigo (síndico) informou que a proposta seria funcionar de 8h às 22 h de terça a domingo, quando o feriado for em uma segunda-feira o espaço será fechado no dia seguinte, será aberto e fechado pelos funcionários nesses horários. Colocada a proposta em votação a fim de alterar o horário, não houve nenhum presente contra. SPA Sauna: O Rodrigo (síndico) informou que a proposta seria funcionar de 18h as 22hs de terça a sexta-feira, 12h às 22h nos fins de semana e feriado, quando o feriado for em uma segunda-feira o espaço será fechado no dia seguinte e a chave deverá ser solicitada pelo zelador ou vigilante por um responsável. Questionou se alguém teria outra proposta. O Sr. Vinícius (Ap. 611 Bl. 02) informou que limitar o horário nos finais de semana seria complicado, uma vez que os moradores que trabalham estariam em casa nos finais de semana a fim de usufruir dos espaços. O Sr. Rodrigo (síndico) colocou em votação o funcionamento ser de 8h às 22h nos fins de semana – por minoria dos votos venceu a proposta de 10h às 22h. A maioria dos presentes decidiu que o funcionamento da sauna durante a semana seria o mesmo horário de funcionamento da academia no horário de verão. Espaço Gourmet: O Sr. Rodrigo (síndico) explanou sobre a proposta em limitar o horário dos eventos até meia-noite; retirada do limite de tempo de festa de 5h, mas o horário previsto precisa ser anunciado no termo e respeitado; o evento precisa ser reservado pelo responsável da unidade e somente será garantido após a assinatura do termo; o espaço deve ser reservado por qualquer canal de comunicação, mas o termo deve ser assinado até 48 horas depois, caso contrário a data será disponibilizada para outro interessado que terá o mesmo prazo para assinatura; o evento somente pode ser cancelado, sem custos, até 15 dias antes da data do evento, logo entrará na conta da unidade 15 dias antes do evento, sendo cobrado no próximo boleto mesmo se cancelado posteriormente; o sistema disponibilizará a funcionalidade de reserva e fará o controle da agenda dos espaços e cobrança; tal como a fila de espera. A Sra. Denise (Apt. 108 Bl. 03) questionou se o horário para término dos eventos durante a semana também será a meia-noite. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que sim, mas que poderia ser sugerida a alteração para o horário durante a semana. A Sra. Márcia (Apt. 110 Bl. 04) sugeriu que de domingo a quinta-feira o evento ser até às 22h, sexta, sábado e véspera de feriado até meia-noite, pois os moradores em que os apartamentos são para o interior do condomínio, ao terminar os eventos faz um eco das pessoas conversando e todos os andares ouvem. O Sr. Rodrigo (síndico) colocou em votação em relação ao horário o proposto pela Sra. Márcia - de domingo a quinta-feira o evento ser até às 22h, sexta, sábado e véspera de feriado até meia-noite, foi questionado aos presentes quem era contra a proposta. Não houve manifestações. Sendo assim, aprovado. Questionou aos presentes se eram contra ou se existia outra proposta em relação ao processo de limite para reserva, termo e limite de cancelamento informado na proposta da administração. Não houve manifestações. Outra proposta apresentada pelo Sr. Rodrigo (síndico) em relação ao Espaço Gourmet seria do espaço ser reservado com no máximo 1 ano de antecedência. O Sr. Rodrigo (síndico) questionou aos presentes quem era a favor para cancelado em até 30 dias antes do evento, caso contrário pagará o evento – a maioria levantou os cartões. Questionado aos presentes

quem era a favor de 15 dias – nenhum presente se manifestou. Questionado aos presentes pelo Sr. Rodrigo (síndico) quem era contra a reserva de no máximo 6 meses de antecedência e logo em seguida 1 ano – a maioria optou por 6 meses. Foram sugeridas 4 propostas pelos moradores e administração – 1) quando a pessoa reserva paga-se metade do valor e 30 dias antes do evento paga-se o restante, o valor será devolvido em caso de cancelamento, antes de 30 dias – 2) quem acha que a pessoa deve pagar tudo 30 dias antes do evento, sem devolução do valor - 3) a pessoa pagaria a metade do valor 30 dias antes do evento e a outra metade no dia do evento – 4) a pessoa pagaria na reserva a metade do valor, não tendo direito a devolução e 30 dias antes pagaria o restante. Foram colocadas as 4 propostas em votação e a 1 ganhou por maioria. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que não sabe ainda como será realizada a cobrança (boleto ou cheque), mas quando a pessoa assinar o termo já estará sendo autorizada a cobrança de 50%, terá até 30 dias antes do evento para anunciar o cancelamento e a administração devolverá o valor pago. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que algo que tem funcionado são os moradores assistirem aos jogos no espaço gourmet. No salão de jogos tem causado problemas. A proposta da administração seria liberar o espaço gourmet somente as quartas-feiras até a meia-noite para assistirem aos jogos de futebol, da mesma forma que os outros espaços, alguém terá que solicitar as chaves ao zelador e esse ficará responsável, toda comunidade será avisada, onde todos os moradores poderão descer e o espaço deverá ficar fechado, ficando proibido o salão de jogos para assistir aos jogos as quartas-feiras. O Sr. Fabrício (Apt. 702 Bl. 03) informou que a acústica do espaço gourmet é muito melhor, é afastado e incomoda muito menos as pessoas, o que queria colocar é que os jogos não são só quarta, pode ser quinta, não seria somente jogos de futebol, poderia ser um último capítulo de novela. O Sr. Rodrigo (síndico) acha que devem ter situações específicas, porque caso não seja determinado e 1 pessoa quiser sozinho assistir qualquer outro canal, seria aberta essa possibilidade. Propostas: 1) ser somente as quartas-feiras em dias de jogos 2) ser qualquer dia da semana em jogos após as 22h. Foram colocadas em votação as 2 propostas e a 2 ganhou por voto da maioria dos presentes. Salão de Jogos: O Sr. Rodrigo (síndico) informou que a proposta da administração seria em relação estender o horário de 08h as 22h de terça a domingo e segunda-feira a partir das 18h as 22h, exceto quando feriado e a chave deverá ser solicitada pelo zelador ou vigilante por um responsável. Foi questionado pelo síndico se algum presente era contra. Não houve manifestações. Churrasqueira: O Sr. Rodrigo (síndico) informou que a proposta da administração para churrasqueira o limite de horário até 22h; obrigatoriedade de uso do equipamento de som instalado pela administração para o espaço, em volume ambiente, adequado as características e limitações físicas do espaço; ficando proibido a contratação de músicos, uso de instrumentos musicais ou outros equipamentos de som no espaço da churrasqueira; além do som, é previsto a instalação, compra de alguns outros itens de conforto e obras de melhorias. Colocado em votação as sugestões para a churrasqueira e não houve manifestações contrárias, sendo todas aprovadas. Piscina: O Sr. Rodrigo (síndico) sugeriu para alteração do horário da piscina o seguinte: de novembro/11 a março/12 ser de terça a sexta das 9h as 19h, fins de semana e feriado das 8h as 20h; de abril/12 a outubro/12 de terça a sexta das 10h as 16h, finais de semana e feriado das 9h as 18h. Foi

questionado se havia alguém dentre os presentes que era contra – não houve manifestações contrárias, sendo aprovadas. O Sr. Rodrigo (síndico) pede que haja colaboração de todos os moradores na apresentação do atestado médico e carteirinha da piscina para os próprios moradores e visitantes, pois poderão ser notificados. Bar da Piscina: O Sr. Rodrigo (síndico) explanou sobre a proposta enviada pelo Eder (responsável pelo bar da piscina), de acordo com sua percepção da demanda do espaço em relação a extensão do horário de 11h as 20h de terça a sexta; de 09h as 20h nos finais de semana e feriado; quando o feriado for em uma segunda-feira, o espaço será fechado no dia seguinte; em dias de jogos, se aceito a proposta da comunidade assistir as quartas-feiras no salão de jogos ou espaço gourmet, atender o público com bar fechado; a proposta daria início em Janeiro/12. Questionado aos presentes se haviam algum morador contra, houve apenas 1 voto. A maioria aprovou. Atividades extras: Proposta da Movimento Fitness, será montada sala ao lado da administração (antiga sala da Dorex) para: avaliação funcional, terapias e massagens estéticas, podendo ser reservado para essas atividades com outros profissionais particulares. Sendo pago por fora e uma parte do que for arrecadado irá para o fundo comunitário ou troca por outras atividades livres. Poderá ser utilizada a piscina, mini-quadra, lan house, espaço gourmet e sala de repouso em horários específicos. Foi questionado se algum dos presentes seria contra a proposta – sendo aprovado por unanimidade. Assuntos Gerais – Explanação do síndico para os seguintes pontos: 1) medição individual de água – existem 20 pessoas acima da média da Cedae, mas que 90% dos moradores irão pagar a média; será enviado comunicado junto ao boleto da taxa condominial; iniciando a cobrança em janeiro/12 e será pago o consumo de novembro/11; o consumo virá junto com o boleto de condomínio; no sistema do condomínio tem todas as informações em relação ao consumo por cada unidade. 2) caixa de proteção de ar condicionado – mediante ao alto custo operacional acabou se estendendo o prazo para a instalação das caixas de proteção dos pedidos anteriores; pode ser até que demore, mas quando a coluna estiver apta o instalador descerá uma única vez; teremos que ter ajuda dos moradores no sentido de adequação dos aparelhos já instalados. 3) Cadastro – mantenha os dados atualizados e faça o recadastramento. 4) Orçamento – houve o dissídio de todas as empresas e com o mesmo orçamento está se auto sustentando; com acesso ao sistema do condomínio é possível verificar todas as despesas e receitas do mês, com saldo inicial e final. 5) Eleição de síndico – não sabe se será síndico na próxima assembleia, mas quem quiser ser síndico que o procure, a preocupação é que as pessoas que se dizem interessadas não participam das assembleias, não conhece as responsabilidades de cada funcionário da administração, passará para o interessado as contas, todos os processos, os contratos e nesse período até a eleição de síndico e para chegar na próxima assembleia com uma nova previsão orçamentária, para que a administração atual não chegue com uma, mas sim com a da pessoa interessada. 6) Próximos eventos – Natal e Ano Novo: Sr. Lauro será o papai noel; será elaborado um projeto para compra dos enfeites e equipamentos necessários.

E como nada mais houvesse a ser tratado, o Sr. Presidente determinou o encerramento desta assembleia, às 01h30min, e eu, Carla Ramos de Oliveira,

na qualidade de Secretária, mandei lavrar a presente ata, que lavrada e aprovada, vai assinada por mim e pelo Sr. Presidente. Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2011.