ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 27 DE OUTUBRO DE 2012.

Aos vinte e sete dias do mês de outubro de dois mil e doze, devidamente convocados por cartas e convocação entregue pessoalmente, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária, às 08h30min em segunda e última convocação, por falta de quórum legal às 09h00, 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. Eu, Carla Ramos, gestora do condomínio, declarei instalada e solicitei aos presentes a indicação de um condômino para presidir os trabalhos. Por falta de interessados, assumi a presidência da mesa. Foi esclarecido que a razão dos cartões que cada um dos presentes recebeu ao assinar a lista de presença, um na cor amarelo, para os apartamentos de cobertura e outro na cor verde, 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. Passei a palavra para o Sr. Servulo Aguiar de Paula Machado (atual síndico Bloco 1 Apt. 101) para uma breve explanação.

Inicialmente o Sr. Servulo agradeceu a presença de todos e informou que a assembleia estava sendo gravada em áudio e vídeo. Que nos últimos dias por um erro da contabilidade distribuíram vários ataques pessoais contra ele também no grupo de e-mails dos moradores do condomínio e que diante desses fatos juntou todos os documentos/e-mails recebidos, foi até a delegacia para dar entrada em ação de danos morais no Juizado Especial contra alguns moradores e a contabilidade. Achando ser proposital, informou que a contabilidade enviou os balancetes que foram encaminhados a todos os moradores com o valor de cinquenta de dois mil reais negativos e após quinze dias enviaram um e-mail alertando que haviam realizado um engano, deixando de apresentar o valor de cinquenta mil reais que está investido. Ainda, que a contabilidade realizou uma transferência sem autorização do condomínio, indevida e não homologou um ex-funcionário no sindicato obtendo multa para o condomínio, mas que na fatura da contabilidade de outubro veio reduzida, já com o desconto. No balancete de outubro que ainda irão receber pediu que fosse inserido o valor de inadimplência detalhado por bloco para que todos tivessem conhecimento, fechando o mês de setembro com a inadimplência de cento e cinco mil reais. Abriu a conta corrente no retroprojetor para que todos os moradores pudessem ter acesso aos valores.

Passando para o primeiro ponto da pauta:

1) Ista – O Sr. Servulo informou que existem muitas reclamações com relação a medição e valores da conta de água. Que a empresa não consegue dar o atendimento devido, muitas das vezes não consegue ter contato e assim não sabe se a cobrança dos valores de cada unidade é correta. Assim que assumiu a gestão verificou uma cláusula no contrato que o hidrômetro vendido só poderia ser medido pela mesma empresa. Está verificando com o jurídico a possibilidade da rescisão do contrato na Justiça e que esse tem a duração de dois anos e não de um ano

como de costume. Foi pesquisado duas empresas, a Hidroluz que informou não realizar a leitura do hidrômetro da Ista e a AJ Martani que realiza a leitura. Foi enviado para a AJ Martani o último relatório para que ela pudesse avaliar. O Sr. Rodrigo (Bloco 1 Apt. 508) sugeriu para que alguma empresa fizesse um laudo técnico de um dos hidrômetros. O Sr. Servulo informou que a AJ Martani fará o laudo técnico. Colocada em votação duas propostas: se será mantido o relatório da Ista até a tomada de decisão ou se o cálculo será realizado por fração ideal a partir do próximo mês. Por unanimidade foi decidido que o sistema de cobrança da Ista será mantido até a tomada de decisão.

2) Investimento na segurança – O Sr. Servulo informou a necessidade de realizar o investimento para instalações de algumas câmeras e que a empresa RJohnson estaria realizando o levantamento. A empresa anterior, Antena de Ouro, realizava a manutenção de segurança eletrônica mais o contrato não contemplava os sensores e nobreaks. Que o último orçamento não contempla nenhum investimento e que a inadimplência que era de oito por cento caiu para dois por cento. O Sr. Servulo informou que a proposta seria utilizar parte do fundo de reserva, que não haveria necessidade em realizar cota-extra e nem aumento da taxa condominial, havendo essa reserva. Que a ideia seria utilizar trinta por cento do fundo de reserva para manutenções até o final de sua gestão e para os investimentos na área da segurança. O Sr. Vinicius (Bloco 2 Apt. 611) questionou ao Sr. Servulo como estaria tratando da situação da portaria, pois os profissionais deixam os portões abertos, que podem ser assaltados a qualquer hora, não interfonam para informar os visitantes e autorizam esses a entrarem sem autorização do morador. O Sr. Servulo informou que realmente a segurança encontra-se muito frágil, que na última semana se reuniu com o diretor da empresa de portaria e o informou que aquela era última vez que se reuniam para tratar de assuntos com relação a erros de procedimentos, mas que está cotando a prestação desse serviço com outras empresas. Ainda que solicitou a Segmix, empresa que presta manutenção no condomínio, uma proposta para utilização de chaveiro no acesso dos pedestres e utilização do tag (como utilizado na Linha Amarela) para os veículos. Alguns moradores sugeriram a biometria, inclusive nos halls dos blocos ou sistema de senha. O Sr. Servulo informou que pedirá a Segmix uma nova proposta que contemple esses serviços. O Sr. Rodrigo (Bloco 1 Apt. 508) informou que a situação financeira do condomínio é muito ruim, que o síndico utilizou cinquenta mil reais a mais do que tinha na conta do condomínio nos últimos dois meses e que estariam negativo nas contas principais. Perguntou ao Sr. Servulo se ele possuía um projeto de quanto iria onerar o saldo financeiro e o custo. O Sr. Servulo informou que já havia informado sobre a proposta de que seria retirar do fundo de reserva trinta por cento para investimento na segurança ou ficar do jeito que está até o próximo orçamento. O Sr. Victor (Bloco 3 Apt. 108) disse estar preocupado, pois verificou que o fundo de reserva não encontra-se em uma conta separada, podendo ser utilizado indevidamente.

3) Troca dos guarda corpos – expliquei aos presentes que a troca dos guarda corpos não se refere aos das unidades e sim aos da área

comum. O Sr. Servulo informou que muitos estão se deteriorando e a solda não está adiantando mais. Alguns moradores falaram que pode estar na garantia da Dorex. O Sr. Servulo informou que irá avaliar e irá verificar com a incorporadora. O Sr. Leonardo (Bloco 4 Apt. 108) informou que como parte do Conselho sugere que todas as pautas relacionadas a investimento, consertos e melhorias sejam postergadas para uma próxima assembleia com todas as propostas relacionadas e seus prazos, tendo em vista que não há como realizar investimentos com a conta negativa, que o condomínio não tem como arcar com nenhum gasto. A Sra. Sueli (Bloco 4 Apt. 403) exigiu o cumprimento da convenção com relação as reuniões do conselho e divulgação das ações realizadas mês a mês. O Sr. Servulo e os conselheiros presentes concordaram em haver a reunião mensal e essa gerar um comunicado para todos os moradores. Colocado em votação e por decisão unânime de que os itens da pauta 2) Investimento na segurança, 3) Troca dos guarda corpos, 4) Reforma da mini quadra, 5) Pintura da portaria e corredores internos dos blocos, 6) Mudança na arquitetura da entrada de pedestre sejam abordadas em outra oportunidade, em nova assembleia.

7) Investimentos e melhorias – O Sr. Servulo apresentou slide contendo relacionado todas as obras e benfeitorias realizadas do início de sua gestão até o presente momento, que segue: Manutenção das banquetas da sala de repouso, pintura e manutenção dos bancos da área comum, mesas e cadeiras do bar da piscina, manutenção da estrutura de madeira do chuveiro da piscina, reforma das mesas da churrasqueira, manutenção das portas de madeira dos halls dos blocos, corredores e lixeiras, colocação de porta de alumínio sob as pias do espaço gourmet e bar da piscina, instalação de amplificadores para melhoria no sistema de antena coletiva, substituição dos leds da piscina, instalação de ar condicionado na sala de CFTV, instalação de rede e pacote office na administração, pintura e manutenção da cadeira do guardião, reforma do alojamento/refeitório e banheiros dos funcionários, reforma interna da guarita, aquisição de frigobar para salão de jogos, manutenção dos aparelhos da academia, nova iluminação nas garagens (térreo dos blocos 1 e 2), contrato de manutenção dos aparelhos da academia, contrato dos alarmes de segurança e nobreaks, manutenção das mesas e cadeiras do espaço gourmet e colocação de feltro nos pés das cadeiras (em andamento), remanejamento, demarcação e pintura das vagas de garagem (em andamento).
8) Protetores de ar condicionado – O Sr. Servulo informou que a decisão anterior era de que somente quem havia o aparelho de ar condicionado tinha a obrigação de colocar o protetor. A proposta levada a votação é de quem dos presentes seria a favor da obrigatoriedade da instalação do protetor havendo o aparelho de ar condicionado instalado ou não, ou seja, para que houvesse a padronização. Todos os presentes votaram a favor. Outra situação colocada em votação foi de que o condomínio ou o próprio proprietário contrataria a mão de obra. Todos os presentes votaram a favor do condomínio contratar a mão de obra. Informado que o pagamento seguirá na taxa condominial em parcela única da mesma forma que o processo anterior.

9) Assuntos gerais – O Sr. Roberth (Bloco 2 Apt. 110) pediu ações concretas com relação ao barulho excessivo após as vinte e duas horas na área comum, pois jogam bola na mini quadra até a meia noite, que vê crianças andando sozinha nos elevadores, crianças na área comum até de madrugada e se acontecer alguma coisa o condomínio que será penalizado, onde todos moradores irão pagar por isso, sabe que já existem algumas ações no Ministério Público e que existirão outras. Informei que todas as reclamações registradas as notificação são emitidas e cumpridas, faltando o cumprimento da multa. Foi questionado aos presentes se a partir da terceira notificação pelo mesmo motivo poderíamos aplicar a multa. Todos os presentes concordaram. O Sr. Servulo informou que iniciaremos a aplicação das multas. A Sra. Gilane (Bloco 3 Apt. 201) questionou que muitos moradores tem problema com o estacionamento. A informei que enquanto o serviço de demarcação não for concluído e não houver o sorteio das vagas o problema irá persistir. O Sr. Wagner (Bloco 1 Apt. 506) acha que deveria ser marcada uma assembleia específica para tratar do estacionamento. Informei que o síndico, Sr. Servulo, iria nas próximas semanas se reunir com o conselho e que podem decidir se marcam essa reunião após a conclusão do serviço de pintura e demarcação das vagas. Informei ainda que a assembleia ordinária será em março do próximo ano, mas que ainda não possuo a data. Relatei uma ocorrência que houve na administração com relação ao estacionamento onde dias atrás um filho de uma moradora queria que o carro de sua namorada permanecesse no estacionamento do condomínio, perguntei a ele sobre o tag e ele disse que estava com o pai que estaria viajando, o informei que as vagas de visitantes estavam interditadas mediante a obra de demarcação e pintura das vagas, mas mesmo assim ele me xingou de diversos palavrões. Informei que da próxima vez que algo desse tipo ocorrer, estarei fechando a administração e vou até a delegacia, pois estou cumprindo com minhas obrigações. Alguns moradores sugeriram instalação de câmera na administração para coibir esses atos. O Sr. Evandro (Bloco 1 Apt. 512) falou sobre os moradores que descem com seus animais de estimação no subsolo e não limpam as necessidades, que muitas das vezes acham que os funcionários da limpeza tem obrigação de fazer. Agradeci a presença de todos.

E como nada mais houvesse a ser tratado, foi determinado o encerramento desta assembleia, às 14h00min, e eu, Carla Ramos de Oliveira, na qualidade de Presidente e Secretária, mandei lavrar a presente ata, que lavrada e aprovada, vai assinada por mim e pelo Sr. Servulo Machado (atual síndico). Rio de Janeiro, 27 de outubro de 2012.

Carla Ramos de Oliveira (Presidente de mesa e Secretária)

Servulo Aguiar de Paula Machado (síndico)