ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 17 DE MARÇO DE 2012.

Aos dezessete dias do mês de março de dois mil e doze, devidamente convocados por cartas e convocação entregue pessoalmente, reuniram-se em Assembleia Geral de Ordinária, às 08h30min em segunda e última convocação, por falta de quórum legal às 09h30, no próprio condomínio "Lótus", situado na Estrada do Bananal, n.º 127, Jacarepaguá, nesta cidade, CNPJ 12.567.485/0001-89, os co-proprietários conforme assinaturas constantes da relação de presença. A Srta. Carla Ramos, gestora do condomínio, declarou-a instalada e solicitou aos presentes a indicação de um condômino para presidir os trabalhos. Foi eleito Presidente de mesa o Sr. Renato Areas (3/104). O Sr. Renato 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. Feita a leitura da ordem do dia, constante do edital de convocação, foi tratado como primeiro item: **Homologação do Sistema Lótus:** O Sr. Rodrigo Seco (1/508) iniciou a explicação informando que por pedido de alguns prestadores de serviço, como por exemplo, a CVR, teve a preocupação para que alguns processos que foram criados e estão em andamento fossem resguardados. Que o objetivo seria tornar o sistema oficial para o condomínio, sendo padrão e aceito pela comunidade e que para qualquer mudança seja levado em assembleia novamente. Informou que o sistema surgiu a partir das necessidades, pelo motivo de ter se tornado síndico, melhorar a comunicação, pois no momento que assumiu a demanda era muito grande. Quando alguém abre um registro de ocorrência ou um chamado sobre algum problema que estava acontecendo no condomínio todos recebem um e-mail automático, a fim de unir as principais atividades em um lugar único. Tinha um problema sério com gestão financeira, não sabia o que se gastava, no momento da implantação tinham mais de sessenta itens para comprar. Livro de ocorrências – havia muitas reclamações e conforme a quantidade de ocorrências de determinados problemas teria como verificar quais pontos estão gerando mais reclamações para tratá-las de forma imediata. Lista de fornecedores, patrimônio, controle de material de consumo, arquivos de documentos, contas on-line, boletos, relatório de consumo de água, controle de notificações, inadimplência, controle contábil, gestão de tarefas, estão todos atualizados e disponíveis no sistema. Foi informado que o custo que se tem com a hospedagem é de vinte e nove reais por mês, menos de um real para cada morador. Sistema é estável e se compromete a fazer algumas melhorias que já havia pensado. Informou que não tem a intenção de ganhar dinheiro, inclusive que recebeu várias propostas até de São Paulo para trabalhar com o mesmo modelo do sistema, mas não é sua pretensão. Que durante esse ano estaria acompanhando qualquer distorção, qualquer ajuste, que irá fazer um manual para as pessoas saberem o que tem e como usar. O Sr. Renato (presidente da mesa) questionou aos presentes se alguém teria alguma pergunta. A Sra. Sueli (4/403) perguntou se pode patentear. O Sr. Rodrigo (1/508) informou que não seria essa a intenção e por também demandar muito trabalho com registro, documentação, além do custo. O Sr. Servulo (1/101)

informou que o sistema é muito bom e é de ajuda a todos os moradores, mas como qualquer sistema tem suas atualizações e manutenção e caso isso não ocorra ficaria inviável. O Sr. Rodrigo (1/508) informou que como profissional da área e possui propriedade para falar, disse que para a demanda do condomínio o sistema é completamente estável. O Sr. Renato (3/104 presidente de mesa) disse que o que o preocupa é a propriedade intelectual, se existe e se reclamaria a propriedade intelectual no futuro. O Sr. Rodrigo (1/508) informou que todas as informações estão em nome e CNPJ do Lótus, apenas consta o nome dele para contato da Locaweb em caso de problema do servidor e que nunca teve pretensão de vendê-la. O Sr. Jozimar (1/606) questionou se não seria viável fazer um termo de cessão resguardando o condomínio. O Sr. Rodrigo (1/508) informou que seria preciso um contrato, um termo de ajuste, para resguardar o condomínio e se resguardar, mas que concorda na realização de um contrato. O Sr. Marcelo (2/504) informou que mediante o Sr. Rodrigo não ter a intenção de revender, afirmou que quando se cria qualquer coisa dentro de uma empresa é de propriedade da empresa, então criado no condomínio é propriedade do condomínio e tendo a necessidade de realizar melhorias essas seriam do Lótus. O Sr. Rodrigo (1/508) informou que quanto a isso não teria problema algum. O Sr. Paulo Roberto (4/209) informou que o condomínio Lótus está muito a frente de outros condomínios em termo de organização, mas que o ponto principal é colocar em votação a permanência do sistema. O Sr. Rodrigo (1/508) informou que a intenção nunca foi de venda, que muitos regulamentos são do Lótus. O Sr. Renato (3/104 presidente de mesa) colocou em votação quem era contra a permanência do sistema no condomínio. Com a abstenção do Sr. Rodrigo (1/508), todos os moradores presentes concordaram pela permanência do sistema. O Sr. Renato (3/104 presidente de mesa) comunicou o próximo ponto a ser abordado **Prestação de Contas da gestão 2011/2012**. O Sr. Servulo (1/101) disse que a prestação de contas não poderia ser apresentada por ser ilegal devido à prestação de contas da gestão anterior, Apsa, não ter sido apresentada. O Sr. Fabrício (3/702) disse ao Sr. Rodrigo que gostaria que fosse respondida a alegação do Sr. Servulo do por que não terem sido apresentadas as prestações de contas da Apsa para que assim seja apresentada a última prestação. Em resposta ao Sr. Fabrício (3/702), o Sr. Rodrigo (1/508) informou que o questionamento do Sr. Servulo em relação à apresentação em assembleia geral ordinária está correto e que não existe escrito em lugar algum que deve entregar a prestação de contas a cada morador. O Sr. Fabrício perguntou se o Sr. Rodrigo não achava adequado. O Sr. Rodrigo informou que concorda em ser adequado, ser obrigatório que impeça uma apresentação, não. O Sr. Fabrício (3/702) informa que gostaria que a próxima gestão apresentasse a prestação de contas mensalmente, um relatório com o que de fato foi arrecadado e gasto pelo condomínio. O Sr. Evandro (1/512) questionou quanto seria a diferença de valores que a Apsa deve ao condomínio, se realmente existe e por que não foi ingressado com uma ação judicial contra a Apsa. O Sr. Rodrigo (1/508) informou que teve ajuda de engenheiros, fisioterapeuta, computação, administrativo, financeiro, mas infelizmente não teve ajuda de advogado. Que a diferença seria de seiscentos e poucos reais a mil reais referente ao iptu que pagaram do terreno vizinho. O Sr. Evandro (1/512) informou que está indignado com a questão da taxa de decoração e acha criminoso, pois nas áreas comuns do prédio não teria esse valor pago por todas as unidades. O Sr.

Rodrigo (1/508) informou que este ponto consta na apresentação e não foi visto antes pela demanda de trabalho, retardando alguns pontos prioritários. O Sr. Servulo (1/101) informou que mediante a e-mail trocado com o Sr. Rodrigo (1/508) estava claro no texto que o Sr. Rodrigo não queria ingressar com ação contra a Apsa. O Sr. Rodrigo (1/508) como o e-mail era do mês de maio do ano passado tinha outra opinião e não possuía acessoria jurídica e não houve qualquer ajuda. O Sr. Renato (presidente da mesa) questionou aos presentes quantos estariam interessados em ver a apresentação das prestações de contas. A maioria votou a favor. Prestação de Contas apresentada pelo Sr. Rodrigo Seco (1/508 gestão de abril/2011 a abril/2012). No início da gestão foi divulgado um comunicado com as principais metas divulgadas. Resumo das atividades realizadas e pendências, inadimplência de quando assumiu, como estavam as contas e como está atualmente, orçamento de mês a mês, último fechamento contábil e inadimplência de cada mês. O Sr. Renato (3/104 presidente de mesa) perguntou se existe algum presente que esteja contrário a apresentação do Sr. Rodrigo Seco (1/508). Todos os presentes concordaram com a abstenção do Sr. Rodrigo Seco (1/508 síndico atual). Passou para o item **Eleição de Síndico, Subsíndico e Conselho**. O Sr. Renato (presidente da mesa) questionou se dentre os presentes havia condôminos interessados em se eleger a síndico - Sr. Servulo (1/101) e o Sr. João Henrique (3/608). Os dois candidatos se apresentaram e falaram um pouco de si. O Sr. Fábio (4/201) questionou se os candidatos possuem ciência de que até o presente momento não existe nenhum tipo de pró-labore em relação aos serviços prestados. O Sr. Servulo informa que existe um pró-labore para o síndico de quatro salários mínimos que estaria em ata, que havia questionado ao Sr. Rodrigo no ano passado e respondeu que havia se esquecido de incluir. O Sr. Rodrigo (1/508) informou que havia abdicado do pró-labore, pois o condomínio estava com o saldo muito negativo. O Sr. Renato (presidente da mesa) questionou aos presentes de quem era a favor de que o trabalho de síndico seja voluntário. Houve apenas um voto contra. Maioria dos presentes a favor. O Sr. Renato (presidente da mesa) questionou aos candidatos se estavam cientes de que eleitos estariam trabalhando de forma voluntária. Os dois candidatos concordaram. Iniciando a votação, os votos para o candidato Sr. Servulo – vinte e dois votos e meio; para o candidato Sr. João Henrique – vinte e três votos e meio. O Sr. João Henrique (3/608 desistiu de ser síndico colaborando apenas como condômino, assumindo assim o Sr. Servulo 1/101). Foi decidido pelo Sr. Renato (3/104) que a assembleia deve ser continuada no dia trinta e um de março às 9h00 no mesmo local.

E como nada mais houvesse a ser tratado, o Sr. Presidente determinou o encerramento desta assembleia, às 13h40min, 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, 17 de março de 2012.

Continuação da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 31 DE MARÇO DE 2012.

A Srta. Carla Ramos, gestora do condomínio, às 09h30, no próprio condomínio, declarou-a instalada e solicitou aos presentes a indicação de um condômino

para presidir os trabalhos. Foi eleito Presidente de mesa o Sr. Fabrício (3/702). O Sr. Fabrício esclareceu 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. Em continuação – **Eleição do Subsíndico e Conselho**: O Sr. Fabrício (3/702 presidente da mesa) questionou se havia algum candidato interessado ao cargo de subsíndico. O Sr. Fernando (3/601) declarou interesse. Não houve outros interessados. O Sr. Fabrício questionou se entre os presentes alguém era contra o Sr. Fernando ser o subsíndico. Nenhum morador foi contra. Por unanimidade o Sr. Fernando Vasques (3/601) foi eleito como subsíndico. Eleição do Conselho – O Sr. Fabrício (3/702 presidente da mesa) questionou se havia alguma chapa para o conselho. Não houve manifestação. O Sr. Fabrício questionou se havia algum morador que gostaria de se candidatar de forma individual. Candidatos - Sr. Leonardo (4/108), Sr. Ricardo (2/307), Sr. Eduardo (2/111), Sr. Lauro (2/612), Sr. Arnaldo (3/102) e Sr. Rodrigo (1/508). Em comum acordo entre os candidatos, seguindo a ordem seriam os titulares o Sr. Leonardo (4/108), Sr. Ricardo (2/307) e Sr. Eduardo (2/111) e suplentes Sr. Lauro (2/612), Sr. Arnaldo (3/102) e Sr. Rodrigo (1/508). O Sr. Fabrício (3/702 presidente da mesa) questionou de se havia algum condômino presente contra. Não houve manifestação – conselho eleito. Dando continuidade a assembleia e último item **Previsão Orçamentária** – O Sr. Fabrício (3/702 presidente da mesa) passou a palavra para o Sr. Servulo (1/101 síndico atual) para apresentação da previsão orçamentária. O Sr. Servulo informou que iniciou a semana conversando com diretores de algumas empresas prestadoras de serviço realizando alguns ajustes. O Sr. Servulo informa que manteve a previsão antiga, que houve reajuste referente aos tributos e encargos trabalhistas da folha de funcionários. A inadimplência foi alterada para oito por cento. Foi também inserido o pró-labore do síndico que mesmo contemplado não teria alteração no valor. O Sr. Rodrigo (1/508) informou que o valor da água de dezesseis mil foi retirado da previsão, mas que há aumento na taxa condominial e que não se lembra da aprovação do pró-labore constar em ata. O Sr. Servulo afirmou que consta em ata. A Sra. Sueli (4/403) informou que na assembleia anterior, constando em ata, o Sr. Servulo havia se comprometido em sua gestão que não teria o pró-labore. O Sr. Servulo informou que esse item não era questão da pauta. O Sr. Fabrício (3/702 presidente da mesa) informa que qualquer síndico em um empreendimento do porte do Lótus deve receber um pró-labore e informou que este assunto pode ser pauta de uma próxima assembleia. A Sra. Andreia (3/301) sugeriu que mantivesse o orçamento anterior e caso ocorra déficit realizam uma assembleia extraordinária. O Sr. Fabrício (presidente da mesa) informou que existem então duas propostas – a do Sr. Servulo (1/101 síndico atual) de aumentar

aproximadamente catorze por cento no condomínio, passando a previsão orçamentária anual para cento e quarenta e seis mil reais, sem a água e a da Sra. Andreia (3/301) que fosse mantida a previsão orçamentária anterior (feita pelo Rodrigo) de cento e vinte e sete mil reais. O Sr. Fabrício (presidente da mesa) questionou se algum dos condôminos presentes teria mais alguma proposta. O Sr. Fabrício informa que estaria claro que a questão do pró-labore deve ser deliberada em uma próxima assembleia. Sua sugestão seria manter a previsão anterior com a inclusão do pró-labore no valor de quatro salários mínimos. Para dar início a votação o Sr. Fabrício (presidente da mesa) informou que as propostas são: a do Sr. Servulo (1/101 síndico atual) de reajuste para cento e quarenta e seis mil reais sem a água e sem o pró-labore, a da Sra. Andreia (3/301) de permanecer com a previsão orçamentária anterior de cento e vinte e sete mil novecentos e dezoito reais e a do próprio que seria de manter a previsão anterior com a inclusão do pró-labore no valor de quatro salários mínimos. Votação: proposta do Sr. Sérvulo (1/101) nenhum voto – proposta da Sra. Andreia (3/301) onze votos – proposta do Sr. Fabrício (3/702) seis votos e meio. Proposta aprovada da Sra. Andreia (3/301).

E como nada mais houvesse a ser tratado, o Sr. Presidente determinou o encerramento desta assembleia, às 11h30min, 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, 31 de março de 2012.

_____

Presidente Sr. Renato Areas

_____

Presidente Sr. Fabrício Valladares

_____

Secretária