ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 9 DE ABRIL DE 2011.

Aos nove dias do mês de abril do ano de dois mil e onze, devidamente convocados por cartas registradas ou protocoladas, reuniram-se em Assembleia Geral de Extraordinária, às 09h00min em segunda e última convocação, por falta de quórum legal às 08h30min, no próprio condomínio "Lotus" situado na Estrada do Bananal, n.º 127, Jacarepaguá, nesta cidade, os coproprietários deste Edifício, 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. Renato Areas (Ap. 104 Bl. 03) que assumindo a presidência, 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 de orçamento para instalação do sistema de individualização de hidrômetros para medição e cobrança pelo consumo d'água das unidades;
B) Apresentação e distribuição dos cartões de controle e acesso;
C) Prestação de contas até 28/02/2011;
D) Eleição de Síndico, Subsíndico e membros do Conselho Consultivo (efetivos e suplentes);
E) Aprovação do novo orçamento de receitas e despesas para os próximos 06 meses;
F) Apresentação e aprovação de propostas para gestão das áreas comuns (academia e lan house), conforme deliberado na AGE do dia 12/02/2011;
G) Aprovação para colocação de cortinas rolô nas varandas das unidades e definição de padrão;
H) Aprovação para colocação de guarda-corpo nas unidades cobertura e definição de padrão.

Preliminarmente, foram apresentadas procurações das unidades Bloco 1: 205, 206, 405, 504, 701 e 709; Bloco 2: 207, 301, 402, 703, 704, 708, 711 e 712; Bloco 3: 302, 704, 706 e 708; Bloco 4: 305, 309, 703, 705, 706, 707, 708 e 710, 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 outro 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 e deliberando-se sobre o item "A", o Sr. Armando, Rep. da APSA, fez breve explanação sobre os 3 orçamentos referente a proposta para individualização da medição e cobrança pelo consumo d' água das unidades e salientou que os mesmos encontram-se disponíveis para consulta de qualquer proprietário na administração do Condomínio. Informou que a empresa que apresentou a melhor proposta foi a ISTA BRASIL LTDA e, passou então a palavra ao Sr. Bruno Castro (Representante da empresa ISTA) que demonstrou apresentação em Power Point sobre a história da empresa e como funciona o processo de individualização. O Sr. Victor Eduardo (Ap. 108 Bl. 3) questionou qual o valor deste serviço e como funciona a medição do consumo. O Sr. Bruno esclareceu que a medição é feita através de rádio frequencia, informou que todos os proprietários teriam acesso ao extrato de consumo disponível na internet e que seria gerado relatório mensal demonstrando o valor total da conta de CEDAE, total de consumo das unidades e o total de consumo das áreas comuns, informou ainda que o custo é de R$ 265,00 (duzentos e sessenta e cinco reais) por unidade, podendo ser parcelados em até 6 (seis vezes), referente ao hidrômetro; mais a cobrança mensal de R$ 3,00 (três reais) por unidade, referente ao

serviço de leitura do consumo, relatórios e etc. O Sr. Renato Areas (Ap. 104 Bl. 3) diz ser a favor da cobrança individual do consumo d'agua, pois não acha correto "pagar" pelo consumo de outras unidades. O Sr. Mario (AP. 203 Bl. 1) solicita à administração que o relatório referente ao comparativo fornecido pela ISTA seja distribuído a todos os condôminos. O Sr. Fernando (Ap. 601 Bl. 3) questiona se com a instalação desse serviço as unidades terão problema de pressurização da água, sendo informado pelo Sr. Bruno (ISTA) que não. Colocado o item em votação, a Assembleia por unanimidade aprovou a contratação da empresa ISTA para instalação de hidrômetros individuais para medição do consumo de cada apartamento. Neste momento o Sr. Presidente solicitou a inversão da pauta, sendo aprovado por unanimidade.

Continuando e deliberando-se sobre o item "C", o Sr. Servulo (Ap. 101 Bl. 1) informou que de acordo com a Convenção este item não poderá ser deliberado, pois não foi encaminhado a todos os condôminos relatório de prestação de contas. O Sr. Armando (Rep. da APSA) informou que este item não será deliberado, pois devido à transição de contas entre a agência Marapendi e Centro, os lançamentos do mês de janeiro/2011 ocorreram em duas contas, sendo somente o saldo geral das subcontas transferido para a nova conta e dessa forma após a identificação deste erro a APSA iniciou o processo de correção. Informou que os acertos já foram finalizados e que os livretos dos meses de janeiro/2011 e fevereiro/2011 serão entregues a todos os condôminos a partir do dia 11/04/2011, bem como as pastas de prestação de contas serão disponibilizadas ao Conselho Consultivo, devendo este item ser deliberado na próxima Assembleia, a ser convocada em momento oportuno.

Chegando ao item "D", foi eleito por unanimidade para ocupar o cargo de Síndico do Condomínio o Sr. Rodrigo Seco (Ap. 508 Bl. 1). Para o cargo de subsíndico foi eleito por unanimidade o Sr. Angelo Célio Melilo Junior (Ap. 107 Bl. 3). Para compor o Conselho Consultivo, foram candidatos os Srs.: Amanda Pereira (Ap. 507 Bl.2); Diogo Luiz Afonso Fonseca (Ap. 512 Bl.2); Sueli Belém Varella (Ap. 403 Bl.4); Andréia Melo Fabro (Ap. 301 Bl.3) e Servulo Aguiar de Paula Machado (Ap. 101 Bl.1). Colocados em votação foram eleitos para ocuparem o cargo de Conselho Consultivo, membros efetivos os Srs.: Servulo Aguiar de Paula Machado (Ap. 101 Bl. 1) – 33 votos; Andréia Melo Fabro (Ap. 301 Bl. 3) – 40 votos e Sueli Belém Varella (Ap. 403 Bl. 4) – 42,5 votos. Registra-se ainda que a Sra. Amanda Pereira (Ap. 507 Bl. 2) recebeu 24,5 votos e o Sr. Diogo Luiz Afonso Fonseca (Ap. 512 Bl. 2) recebeu 8,5 votos. Para membros suplentes foram eleitos: Sr. Rodrigo Pereira Jóia (Ap. 306 Bl.1), Sr. Diogo Luiz Afonso Fonseca (Ap. 512 Bl. 2) e Sr. Pablo Maceira Rodriguez (Ap. 712 Bl.1). Neste ato a Assembleia declara todos eleitos, empossados em seus respectivos cargos para cumprirem mandato de 01 (um) ano a contar desta data. Ainda neste item o Sr. Rodrigo Seco (Sindico) fez breve explanação com apresentação em Power Point para o planejamento e organização para o período de 2011 e 2012.

Considerando que o item "F" interfere diretamente na deliberação do item "E", pois pode gerar custo, a deliberação foi feita em conjunto. O Sr. Rodrigo Seco (Síndico) fez ampla e detalhada explanação do novo orçamento de receitas e despesas para os próximos 06 (seis) meses (Maio/11 até outubro/2011), elaborado em conjunto com o Conselho Consultivo. Informou ainda que o orçamento fará parte integrante da Ata. O Sr. Victor Eduardo (Ap. 108 Bl. 3) questionou se o Condomínio pode encaminhar mensalmente um comparativo de receitas e despesas (orçado x realizado), sendo informado pelo Sr. Edgar Almeida (Ger. de contas – APSA) que será disponibilizada 01 (uma) via ao Síndico que posteriormente será disponibilizada nos canais de comunicação do Condomínio (site e administração). O Sr. Wagner Magalhães (Ap. 506 Bl. 1) questionou qual trabalho vem sendo realizado para minimizar a inadimplência do Condomínio. O Sr. Rodrigo Seco (Síndico) informou que a inadimplência vem diminuindo mês a mês, estando no valor acumulado no dia 09/04/2011 no valor total de R$ 63.262,12 (sessenta e três mil duzentos e sessenta e dois reais e doze centavos). A Sra. Mariana (Ap. 502 Bl. 4) sugeriu que o Condomínio faça o protesto das cotas condominiais de forma a tentar inibir a inadimplência. O Sr. Edgar Almeida (APSA) esclareceu que somente é possível o protesto das cotas após aprovação em Assembleia, com item especifico. Também foram apresentadas propostas sobre a gestão das áreas comuns (lan house e Academia). A Sra. Amanda (Ap. 507 Bl. 2) questionou se havia outra proposta para gestão da academia, pois não concorda com a que foi apresentada. A Sra. Sueli Belém (Ap. 403 Bl.4) informou que qualquer pessoa que possua Personal Trainner ou esteja acompanhada de um profissional de Educação Física, poderá utilizar a academia a

qualquer momento dentro do horário de funcionamento. Colocado a proposta para gestão da academia em votação, foi aprovada por maioria dos presentes. A Sra. Sueli (Ap. 403 Bl. 4) informou ainda que o modelo ora aprovado, poderá ser revisto a qualquer tempo, desde que aprovado em Assembleia. Quanto à proposta de atividades extras na academia, esta foi recusada pela maioria dos presentes. Quanto a gestão da Lan House, foram apresentadas três propostas, sendo a primeira mantendo o padrão entregue pela Construtora (multimídia), ou seja, sendo preservada a organização proposta pela construtora e os equipamentos sugeridos nos encartes; a segunda seria para transformá-lo em um Home Office, sendo priorizado a compra de mesas e cadeiras para criar um centro de convivência multimídia, porém sem compra de computadores e a terceira, uma extensão da academia, ou seja utilizar um espaço da própria lan house para atividades aeróbicas, preservando o uso da lan house para atividades digitais. Permanecendo o acesso wi-fi nas partes comuns, podendo qualquer condômino utilizar o espaço para acesso a Internet e jogos on-line, porém com seu computador. Posto em votação foi apurado o seguinte resultado: Proposta 1 – 1 voto; Proposta 2 – 11,5 votos; Proposta 3 - 34 votos. Quanto à proposta para realização de atividades infantis, esta foi aprovada por unanimidade. Colocado em votação a proposta orçamentária, considerando todos os itens anteriormente aprovados, a Assembleia, por maioria dos votos, aprovou o reajuste do orçamento, a partir de maio/2011, inclusive, registrando apenas o voto contrário da unidade 101 Bl. 1, passando o valor total a ser arrecadado de R$ 142.665,99 (cento e quarenta e dois mil seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa e nove centavos), referente a taxa de condomínio e o valor de R$ 7.133,30 (sete mil cento e trinta e três reais e trinta centavos) referente ao fundo de reserva.

Os Srs. Wagner Magalhães (Ap. 506 Bl. 1) e Sra. Amanda Pereira (507 Bl. 2) registram ser contrários as alterações aprovadas em relação a modificação da lan house e academia, sendo a favor da proposta apresentada pela construtora no ato da aquisição do imóvel.

Deliberando-se sobre o item “B”, com a palavra para o Sr. Jefferson dos Santos Silva (Rep. da Linear Rio) fez breve explanação sobre o funcionamento dos cartões de acesso que foram distribuídos a todos os condôminos presentes na Assembleia. Foi feita sugestão ao Sr. Síndico que fosse aperfeiçoado o sistema de cartão de acesso para o sistema de TAG. Registra-se ainda que caso qualquer condômino tenha dúvidas sobre o funcionamento do sistema apresentado, deverá comparecer na administração para esclarecimentos.

Neste momento o Sr. Edgar Almeida (APSA) informou a que para deliberação dos itens “G” e “H” é necessário aprovação com quorum especifico de 2/3 dos condôminos. Colocado em votação, a Assembleia por 29 votos a favor e 10 votos contra, aprovou a escolha dos modelos, devendo a aprovação para colocação da cortina rolo e guarda corpo ser feita em nova Assembleia, respeitando o quorum exigido. Continuando e deliberando sobre “G” o Sr. Rodrigo Seco (Síndico) apresentou modelo de cortina rolo a ser instalada nas varandas das unidades, após breves debates, a assembléia por maioria dos votos, aprovou o modelo apresentado na cor branco vinílico, registrando-se apenas o voto contrario da unidade 506 Bl. 1 por entender que esta votação deveria atender o quorum exigido pela legislação. Finalmente no item “H”, o Sr. Rodrigo (Síndico) apresentou em Power Point três modelos de guarda corpo a ser instalado nas unidades cobertura, seguindo o mesmo padrão de cor dos vidros das varandas das unidades, após breves debates, a Assembleia por maioria dos votos aprovou o modelo que possui a altura de 90 cm, registrando-se o voto contrario da unidade 506 Bl.1 por entender que esta votação deveria atender o quorum exigido pela legislação. E como nada mais houvesse a ser tratado, o Sr. Presidente determinou o encerramento desta assembleia, às 14h30min, 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, 09 de abril de 2011.