ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 31 DE MARÇO DE 2015.

Aos trinta e um dias do mês de março de dois mil e quinze, devidamente convocados por carta e convocação entregue pessoalmente, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária, as 19h00, em segunda e última convocação, por falta de quórum legal às 19h30, no próprio condomínio, "Lótus", situado na Estrada do Bananal, nº 127, Jacarepaguá, nesta cidade, CNPJ 12.567.485/0001-89, os coproprietários conforme assinaturas constantes da relação de presença. O Sr. Fernando Gomes Lima, subsíndico, declarou-a instalada e solicitou aos presentes a indicação de um condômino para presidir os trabalhos. Foi eleito presidente de mesa o Sr. Fernando Lima (2/607), que explicou aos presentes, 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 branca, 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. Síndico Rodrigo Seco deu início com alguns informes sobre o condomínio estar respondendo uma ação de apresentação de atas de várias assembleias, com menção a possibilidade de impugnação, e ter recebido um e-mail do mesmo morador, autor desse processo, informando sobre a abertura de um processo solicitando a impugnação da assembleia anterior, realizada em fevereiro de 2015. Essa assembleia pautou, dentre outros assuntos, a responsabilidade dos honorários e a escolha da empresa do gerador. Mas, também, recebeu ameaça impugnação desta assembleia, pois o mesmo condômino alegou não ter recebido a convocação dentro do prazo determinado pela legislação junto com os documentos pertinentes para AGO. O Sr. Síndico Rodrigo Seco informou que os funcionários do condomínio são responsáveis pela distribuição e que parte é enviada via correio e que os demais, das unidades que sinalizam o endereço de correspondências como próprio condomínio, são distribuídos porta a porta pelos zeladores com protocolo assinado pelos moradores. Ele também afirmou que essa prática é feita desde a instalação do condomínio. A divulgação também é feita em todos os canais de comunicação disponíveis como o site, Facebook e nos displays de elevadores. Ele informou que essa atividade deu-se início no dia 15 de março de 2015, mas que a recepção desses documentos depende da disponibilidade de cada morador. Quanto aos documentos, esse informou que seguiu o padrão de todas as AGOs anteriores, mas que nessa oportunidade acrescentou a informação da média de gastos por fundo junto com a proposta de previsão orçamentária.
Então o Sr. Fernando (subsíndico) solicitou aos presentes que caso houvesse alguma objeção aos resultados das últimas assembleias, a forma de convocação da AGO e acreditasse ser necessário o adiamento da assembleia, que se manifestassem. Todos foram a favor e concordaram com a realização da assembleia.

Dando inicio a ordem do dia, constante do edital de convocação, foi tratado como primeiro item: **Apresentação e aprovação da Prestação de Contas 2014/2015**: O Sr. Rodrigo seco (síndico) apresentou à comunidade a prestação de contas referente ao período informado, explicando as principais atividades realizadas e resultados obtidos, como melhoria e manutenção do condomínio, dentre compras de equipamentos, televisões, projetor, instalações, reformas, realizações de treinamentos, rotinas de manutenção anual e destacou um funcionário da Rio Lince, Sr. Alexandre, que junto com o Sr. Adelson tem resolvidos vários problemas no condomínio, e que o mesmo é um excelente profissional. O Sr. Marcelo (4/710) sugeriu a contratação pelo condomínio, do funcionário da Rio Lince, Sr. Alexandre, alegando que ele irá futuramente agregar muito ao condomínio e que é um funcionário muito prestativo e bem treinado. O Sr. Rodrigo Seco (síndico) citou um exemplo, que esse ano não precisou contratar nenhuma empresa externa, para fazer manutenção, ou seja, o Sr. Adelson e o Sr. Alexandre deram conta de tudo, de forma que ficou mais econômico, lembrando que há dois anos reformaram o deck, com uma empresa terceirizada e custou cerca de R$ 20.000,00 e esse ano trocaram muitas madeiras, por uma de qualidade boa, ou seja, fizeram toda reforma e a manutenção considerável, por cerca de R$ 5.000,00. O Sr. Rodrigo Seco (síndico) explicou também das mudanças da equipe administrativa, conclusão das auditorias financeiras e abertura de processos importantes, novas funcionalidades do sistema e a obra da caixa servida, do subsolo do bloco 2. O Sr. Vinicius (2/611) – Não sabia o que era caixa servida e o Sr. Rodrigo Seco (síndico) explicou o que era uma cisterna que armazena toda a água de chuva da área comum, que fica no subsolo próximo ao bloco 2. O Sr. Rodrigo Seco (síndico) litou os principais eventos realizados que deram certo e as atividades que não deram certo, como alguns planejamentos que não foram efetuados, algumas falhas em questão a equipe administrativa e ao processo de ocorrências na fase de multa, rotinas de treinamentos específicos. Falou também, de atividades previstas e não realizadas. O Sr. Rodrigo Seco (síndico) apresentou a comunidade o cenário financeiro do condomínio: mostrando a evolução da inadimplência atual, informando que tivemos um problema na parte financeira no começo de 2015, e relatou que teve que fazer algumas mudanças internas como contensão de despesas, para não afetar a manutenção do condomínio. Mais mesmo com resultados financeiros ruins em Janeiro e Fevereiro, conseguimos

resultados positivos em relação ao ano de 2013/2014. Mostrou também os acordos de inadimplência, a evolução desses acordos, informando que fizemos 84 acordos, média de sete acordos por mês, foram R$ 190.690,82 negociados, ou seja, R$ 15.890.00 por mês negociado. Apresentou à comunidade a distribuição dos boletos inadimplentes no jurídico e na justiça, o saldo financeiro, saldo dos centros de custos, a aplicação orçamentária (Principal), pagamentos e arrecadações orçamentárias, reposição de saldos, pagamentos por centros de custo, apresentação dos pagamentos divergentes ao orçamento. Após todas as explicações e considerações a respeito do assunto, foi colocada em votação a aprovação da prestação de contas da gestão 2014/2015, sendo a favor 32 cartões brancos e 8 cartões laranjas, totalizando 47 votos. Não houve abstenção e nem voto contra. Sendo a prestação de contas de gestão 2014/2015 aprovada pela unanimidade.

Não havendo mais nada a tratar sobre este item, passou-se para o segundo item da ordem do dia: **Auditoria Financeira da gestão 2014/2015** - O Sr. Fernando Lima (presidente de mesa) e o Sr. Rodrigo Seco (síndico) relembraram a comunidade o que ficou decidido em assembleias anteriores a respeito de realização de auditoria. O Sr. Victor Góes (3/108) expôs para a comunidade que não é a favor de ficar votando toda assembleia, pois tem que ter auditoria financeira em toda gestão, que em sua opinião, é a garantia que nós temos de que continuará tudo certo. Ele informa que tem plena confiança no Sr. Rodrigo (síndico) e que assinou todas as pastas de prestação de contas e está tudo correto. O Sr. Rodrigo (síndico) explicou que entende o que o Sr. Victor expôs e acha válido. Por ele, não teria nenhum problema uma auditoria, portanto, a questão que se implica é o custo, que será de um aumento significativo, porque a auditoria não é barato, custando em média R$ 1.000,00 para cada pasta, ou seja, em média, R$ 12.000,00. O Sr. Rodrigo (síndico) sugeriu um serviço através de contrato, pagando uma mensalidade, e toda pasta que ficar pronta da contabilidade, já seria entregue ao auditor. Para esse tipo de serviço, através de contrato, talvez o custo ficasse mais barato. A Sra. Sueli (4/403) concorda com a opinião do Sr. Victor Góes, ela informou que verificou e assinou todas as pastas de prestação de contas e que está tudo correto, informou também que acha importante a auditoria, para não ter problemas futuros, por questões levantadas de moradores novos ou próximos síndicos.
Diante de todas as colocações, o Sr. Fernando (presidente de mesa) colocou em votação a realização de auditoria nas contas da gestão 2014/2015: foram a favor 21 votos brancos e 9 votos laranjas, totalizando 34,5 votos. Foram contra 11 votos brancos e 3 votos laranjas, totalizando 15,5 votos. Não houve abstenções. Ficando decidido pela maioria dos presentes que será realizada a auditoria financeira nas contas da gestão 2014/2015.

Não havendo mais nada a tratar sobre este item, passou-se para o terceiro item da ordem do dia: **Remuneração do síndico –** O Sr. Rodrigo (síndico) explicou a motivação do tópico e apresentou à comunidade a proposta de três salários mínimos, que seria uma média do que é aplicado em condomínios que pesquisou. O Sr. Victor Góes (3/108) sugeriu que poderiam estipular um valor fixo e não 3 salários mínimos, explicando que todo ano aumenta o salário mínimo acima da inflação, o que não acontece com o salário de aposentado. A Sra. Luana (3/504) contestou que a remuneração do síndico já tinha sido votado em outra assembleia, por que votar novamente. O Sr. Rodrigo (síndico) explicou que a remuneração do síndico deve estar na pauta das assembleias ordinárias, conforme é exposto na convenção. Portanto, devendo ser votado. O Sr. Iguaracy (2/706) Sugeriu terceirizar o condomínio, pois poderia ficar mais barato. O Sr. Rodrigo (síndico) explica que seria em média uns R$5.000,00, por baixo. O Sr. Iguaracy (2/706) questionou que seu filho mora em um condomínio terceirizado e foi reduzida a cota condominial e sugere duas opções, contrata uma empresa, ou mantém o que já existe, pois caso contrário, todos irão querer se candidatar a síndico. O Sr. Rodrigo (síndico) questionou e solicita a colocar a remuneração em cinco salários mínimos, para ver se os condôminos se encorajam a se candidatar a síndico, porque de graça ninguém quer trabalhar. Explica que a proposta apresentada é somente para uma ajuda de custo do síndico e não para uma remuneração de fato. O Sr. Fernando (presidente de mesa) pergunta se alguém tem outra proposta a apresentar, uma proposta com outro valor, e explica para o Sr. Victor, que 3 salários mínimos equivalem hoje a R$ 2.364,00. O Sr. Augusto (1/709) sugeriu em manter a remuneração vigente, ou seja, manter o que já era existente. Diante de todas as colocações, o Sr. Fernando (presidente de mesa) colocou em votação a consulta à comunidade, as seguintes propostas apresentadas: 1ª – 3 salários mínimos sem isenção de cota, 2º – 1 salário mínimo sem isenção de cota. A 1ª proposta obteve 9 votos brancos e 4 votos laranjas, totalizando 15 votos, a 2º proposta obteve 24 votos brancos e 7 votos laranjas, totalizando 34,5 votos. O Sr. Vinicius (2/611) informou que não se sentiu a vontade de votar, por que ficou no meio termo. Segundo ele, esse tema de remuneração de síndico é um tema que deveria ser trazido para uma nova assembleia. O Sr. Fernando (presidente de mesa) informa que esse tema só pode ser votado em AGO e que o assunto já estaria decidido. O Sr. Marcelo (4/710) questionou dizendo que o condomínio é uma cidade e é muito trabalhoso e temos que nos colocarmos no lugar do síndico, por que os condôminos só chegam para cobrar, apontar os defeitos, que em sua opinião, 1 salário mínimo é pouco e que ninguém trabalha de graça e gostaria de sugerir 2 salários mínimos, para remunerar o síndico. A Sra. Cintia

(2/204) expôs que tem que ter uma motivação para o síndico, que é a favor de remuneração sim e é contra a proposta de um síndico profissional. O Sr. Fernando (2/607 – Presidente de mesa) explica que os condôminos não podem fugir da realidade de que todos são donos, ou seja, proprietários da comunidade, e tem que tomar conhecimento dos assuntos, saber quais são as propostas, o que está acontecendo com o condomínio, quem vai se candidatar, o que acontecerá, pensar em tudo, para ser resolvido da melhor maneira em prol do condomínio. O Sr. Marcelo (4/710) diz que foi para falar que está preocupado com a fachada do condomínio, ou seja, nós condôminos cobramos muito, o síndico acorda de madrugada quando nós o chamamos, então temos que nos colocarmos no lugar dele. A Sra. Cintia (2/204) questiona quanto o custo de um síndico profissional, quanto ele cobraria para cuidar do condomínio, que seria no mínimo 5 salários mínimos para um profissional que sai as 17h e quem é que vai acordar 5h da madrugada, para resolver briga de morador? E diz que todos tem que pensar. Robert (2/110) informa que esse é um assunto muito difícil para se encontrar uma solução no momento. Num primeiro momento, sem pensar, R$ 2300,00 pode parecer que é muito dinheiro para um síndico ganhar por mês. Mas, levando em consideração o grau de aborrecimento, estresse, de prejuízo financeiro, não é muito dinheiro, pois ele, por exemplo, votou em continuar com 1 salário mínimo, mas quando comentaram do imposto de renda, parou, pensou e não tinha avaliado essa hipótese. Temos que definir qual o valor justo, agora, acredito que fica difícil de resolver, mais sugere 2 salários mínimos para a remuneração. Fernando (presidente de mesa) expôs que a comunidade vem discutindo esse assunto há muito tempo e que o item já havia sido decidido. O Sr. Augusto (1/709) informa que sabe que já foi votado, mais que, mesmo assim, sugere ouvir o Sr. Marcelo (4/610), pois ele tem outra proposta a fazer, e pede para ouvir, explicando que todos moram aqui, independentes de ter votado ou não. Pede, então, para escutar a nova proposta do morador e votar novamente. O Sr. Rodrigo (síndico) informou que a decisão é do presidente de mesa, pediu para decidir democraticamente sem afetar o interesse de todos. O Sr. Victor (3/108) solicitou votar este item novamente com a nova proposta. O Sr. Marcelo (2/204) sugeriu também uma nova proposta para 2 salários mínimos sem isenção de cota, e perguntou se é possível uma nova votação e solicitou votar primeiro se é possível votar novamente e depois votar nesta nova proposta. O Sr. Marcelo (4/610) informa que era a mesma proposta que ele iria sugerir, de 2 salários mínimos sem isenção de cota. O Sr. Luiz Antônio (2/208) sugeriu 2 salários mínimos sem isenção de cota, como pessoa jurídica, pois já sairia no imposto de renda. O Sr. Fernando (2/607 - presidente de mesa) explica que morador é pessoa física e não pode ser pessoa jurídica, só pode um síndico profissional, tem que ter uma firma reconhecida e informou também que isenção de cota também é declarada no imposto de renda. A Sra. Sueli (4/403) esclarece também que a pessoa que for síndico e receber salário inferior da sua atividade profissional, ele também tem que recolher INSS sobre remuneração de síndico. Diante de todas as sugestões, explicações e considerações a respeito do assunto e solicitação da comunidade, o Sr. Fernando (2/607 - presidente de mesa) abriu uma nova votação para saber se vota novamente este item ou não. Foram a favor 26 brancos e 9 laranjas, totalizando 39,5 votos. A Sra. Luana (3/504) disse para não levarem em consideração o imposto de renda, pois não precisa pagar tudo no final do ano, podendo se pagar o carnê leão sendo a mesma coisa do que ser retido na fonte. Pede para esquecerem o imposto de renda e decidir sobre a remuneração. Sr. Fernando (2/607 - presidente de mesa) respondeu que independente da forma de pagamento, os custos seriam os mesmos. As propostas informadas foram: 1º proposta - 3 salários mínimos sem isenção da cota condominial, 2º proposta - 1 salario mínimo sem isenção da cota condominial e 3º proposta – 2 salários mínimos sem isenção da cota condominial. A 1ª proposta obteve 9 votos brancos e 5 laranjas, totalizando 16,5 votos, a 2ª proposta obteve 2 votos brancos e 2 votos laranjas, totalizando 5 votos e a 3ª proposta obteve 20 brancos e 6 laranjas, totalizando 29 votos. Ficando decidido pela maioria que o síndico receberá 2 (dois) salários mínimos sem isenção de cota para o exercício da função.

Não havendo mais nada a tratar sobre este item, passou-se para o quinto item da ordem do dia: **Eleição de síndico e subsíndico** – O Sr. Fernando (presidente de mesa) questionou aos presentes quem gostaria de candidatar-se a função de síndico. Apenas o Sr. Fernando Lima candidatou-se a função de síndico e para a função de subsíndico candidatou-se o Sr. Rodrigo Seco. Por unanimidade todos votam a favor. Não houve voto contra. Não houve abstenção.
Por não haver oposição e outros candidatos, foi nomeado síndico o Sr. Fernando Gomes Lima (2/607) e o Sr. Rodrigo Carreira Seco (1/508) a subsíndico.

Não havendo mais nada a tratar sobre este item, passou-se para o sexto item da ordem do dia: **Eleição de conselho fiscal** – O Sr. Fernando (presidente de mesa) questionou aos presentes quem gostaria de candidatar-se a função de conselheiro, candidataram-se: a Sra. Sueli (4/403), a Sra. Luana (3/504), o Sr. Marcelo (2/204), o Sr. Charles (1/209), o Sr. Leonardo (4/108) e o Sr. Vinicius (2/611). O Sr. Fernando (presidente de mesa) disse que, conforme realizado em assembleias anteriores, o número de votos decidiria sobre quem seria titular e suplentes. Sendo os três primeiros considerados titulares e os três próximos como suplentes, podendo o morador votar em

mais de um candidato. Todos concordaram com a proposta. Sendo assim, questionou quem dos presentes seria a favor da permanência da Sra. Sueli no conselho. Foram a favor 31 votos brancos e 10 votos laranja, totalizando 46 votos. O Sr. Fernando (presidente de mesa) questionou quem dos presentes era a favor da permanência da Sra. Luana no conselho. Foram a favor 17 votos brancos e 5 votos laranjas, totalizando 24,5 votos. O Sr. Fernando (presidente de mesa) questionou quem dos presentes deseja que o Sr. Marcelo faça parte do conselho. Foram a favor 24 votos brancos e 10 votos laranja, totalizando 39 votos. O Sr. Fernando (presidente de mesa) questionou quem dos presentes deseja que o Sr. Charles faça parte do conselho. Foram a favor 20 votos brancos e 8 votos laranja, totalizando 32 votos. O Sr. Fernando (presidente de mesa) questionou quem dos presentes deseja que o Sr. Leonardo faça parte do conselho. Foram a favor 26 votos brancos e 9 votos laranjas, totalizando 39,5 votos. O Sr. Fernando (presidente de mesa) questionou quem dos presentes deseja que o Sr. Vinicius faça parte do conselho. Foram a favor 25 votos brancos e 11 votos laranja, totalizando 41,5 votos. De acordo com a maioria de votos ficou o conselho fiscal formando por Sra. Sueli Belém Varella (4/403), Sr. Vinicius Alves Camilo (2/611) e Sr. Leonardo Vasconcellos dos Santos (4/108). A Sra. Luana Senna Dias (4/510), o Sr. Charles Zucatti Maria da Silva (1/209) e o Sr. Marcelo Meirelles da Silva (2/204) foram eleitos como suplentes.

Não havendo mais nada a tratar sobre este item, passou-se para o sétimo item da ordem do dia: **Discutir e votar o orçamento das despesas** – O Sr. Rodrigo (síndico) apresentou duas propostas de previsão orçamentária 2015/2016. A primeira seria um valor estimado, já que muitos contratos ainda estariam com seus reajustes indefinidos. A segundo seria aplicar as alterações possíveis no orçamento, mas sem uma previsão fictícia dos reajustes dos contratos que ainda não apresentaram seus respectivos índices, mas com a autorização da comunidade para que esses fossem aplicados ao orçamento imediatamente quando decididos pelos dissídios e índices inflacionários no mês base contratual. Ele informou que junto ao índice informado, deveria ser aplicado também o valor acumulado retroativo distribuído aos meses restantes até a próxima revisão orçamentária em março de 2016. Para essa última proposta, foi apresentada um aumento de 8,54%. Após a apresentação e explicações de cada item o Sr. Fernando (2/607 - presidente de mesa) perguntou aos presentes quantos eram a favor da segunda previsão orçamentária apresentada, com aumento pontual de 8,54%, sendo aplicado os reajustes contratuais pendentes durante o ano, a medida que são entregues. Por unanimidade a segunda proposta do orçamento foi aprovado e ficará a cargo do conselho a fiscalização quanto a aplicação dos ajustes contratuais no orçamento, devendo esse ser comunicado aos moradores pelos meios de comunicação do condomínio.
Não havendo mais nada a se tratar sobre este item, o Sr. Fernando (presidente de mesa) questionou se algum dos presentes gostaria de acrescentar algo mais. Nenhum dos presentes questionou e nem acrescentou algum assunto.
E como nada houvesse a ser tratado, o Sr. Presidente determinou o encerramento desta assembleia, às 23h12, e eu, Janaina Rose Silva Barbalho, na qualidade de Secretária, mandei lavrar a presente ata, que lavrada e aprovada, vai assinar por mim e pelo Sr. Presidente Fernando Lima.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2015.

_____ _____

Presidente Sr. Fernando Gomes Lima Secretária Sra. Janaina Rose Silva Barbalho

Observação: Informamos que o vídeo dessa assembleia, tais como o das anteriores, se encontram disponíveis na administração do condomínio e sua cópia pode ser solicitada mediante a carta por escrito. A cópia impressa desta e de outras atas também estão disponíveis para consulta no portal do condomínio (www.condominiolotus.com.br – link documentos) e no livro de atas para consultas na administração a qualquer tempo.