ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 06 DE ABRIL DE 2013.

Aos seis dias do mês de abril de dois mil e treze, devidamente convocados por cartas e convocação entregue pessoalmente, reuniram-se em Assembleia Geral 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 Sra. Michele Pereira, assistente financeiro, 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 amarela, 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. Preliminarmente, foram apresentadas procurações das unidades 301 Bl. 1, 502 Bl. 1, 509 Bl. 1, 109 Bl. 2, 409 Bl. 2, 601 Bl. 2, 402 Bl. 4 e 706 Bl. 4 que após analisadas pela secretária foram consideradas boas e válidas para esta assembleia. Feita a leitura da ordem do dia, constante do edital de convocação, foi tratado como primeiro item: **Prestação de Contas 2012/2013**. O Sr. Sérvulo Machado (1/101) explicou que o motivo do atraso na divulgação e disponibilização dos balancetes foi por conta da troca do escritório contábil, que o balancete de fevereiro de 2013 encontra-se disponível no sistema e que será disponibilizado impresso a partir de segunda-feira, 08 de abril de 2013. O Sr. Sérvulo informou que desde outubro de 2012 não foram feitos novos investimentos porque o orçamento estava aquém das necessidades. Ainda, informou que o valor acumulado de inadimplência é de aproximadamente R$200.000,00, que têm sido realizados acordos judiciais e que os acordos extrajudiciais não tem sido cumpridos. O Sr. Sérvulo apresentou um relatório de receitas e despesas da sua gestão, onde explica que na maioria dos meses as despesas foram maiores que as receitas. Foi informado pelo Sr. Sérvulo que todas as pastas de prestação da sua gestão estarão disponíveis na administração a partir de 08 de abril de 2013. O Sr. Sérvulo apresentou a situação bancaria atual do Condomínio, através do extrato do Banco Itaú: saldo em 06/04/2013 R$85.864,81. O Sr. Sérvulo (1/101) informou que todos os meses foi possível quitar os compromissos, que o mês mais criticou foi o mês de fevereiro quando ele teve que aguardar até o dia 10 para pagar a conta da água. O Sr. Sérvulo informou que os R$50.000,00 que estavam aplicados foram baixados ao final do mês de fevereiro para pagamento das despesas. O Sr. Fernando (2/607) questionou se os R$85.000,00 seriam a soma do que há em conta corrente e o fundo de reserva. O Sr. Sérvulo respondeu que o saldo corresponde a tudo, incluindo o fundo de reserva. A Sra. Sueli (4/403) questionou de quanto seria o saldo estimado do fundo de reserva atualmente. O Sr. Sérvulo informou que o valor seria de aproximadamente R$167.646,00. A Sra. Sueli questiona se não houve convocação de assembleia para utilização do fundo de reserva. O Sr. Leonardo (4/108) solicitou que constasse da Ata a leitura de uma carta redigida pelo subsíndico, membros do conselho e suplentes. Esta carta sugere a não aprovação da prestação de contas apresentada e avalição jurídica desta para aprovação futura pela comunidade. O Sr. Vitor (3/108) sugere que seja

realizada uma auditoria por empresa especializada nas contas do Condomínio a fim de respaldar a administração e dar tranquilidade à comunidade. Assim como também sugere que a prestação de contas não seja aprovada antes que haja a resposta da auditoria. O Sr. Rodrigo Seco (1/508) questionou se a auditoria seria feita nas contas de todas as gestões, incluindo a sua gestão anterior ou se apenas da última gestão em diante. O Sr. Renato (3/104 - presidente de mesa) esclareceu que a auditoria deverá ser feita em todas as pastas, incluindo as pastas da gestão anterior. O Sr. Renato Areas (3/104 - presidente de mesa) colocou em votação a proposta de Auditoria das Contas de cada gestão e aprovação da prestação de contas da gestão 2012/2013 após resposta da auditoria. Todos os condôminos presentes concordaram com a instauração de Auditoria nas contas do Condomínio e a aprovação da prestação de contas da gestão 2012/2013 após a realização da mesma. Passou-se para o item **Eleição de Síndico, Subsíndico e Conselho.** O Sr. Renato Areas (presidente de mesa) questionou se dentre os presentes havia condôminos interessados em se candidatar a síndico e subsíndico. O Sr. Sérvulo (1/101 - atual síndico) esclareceu que não se candidataria a reeleição. Os Srs. Rodrigo Carreira Seco (1/508) e do Fernando Gomes Lima (2/607) candidataram-se respectivamente a síndico e subsíndico. O Sr. Renato (presidente de mesa) questionou aos presentes se havia alguma objeção à candidatura dos condôminos apresentados aos cargos. A Sra. Patrícia (3/704) questionou se haviam apenas os dois candidatos. O Sr. Renato (presidente de mesa) esclareceu haver apenas um candidato, sendo um para síndico e o outro para subsíndico. O Sr. Renato (3/104 - presidente de mesa) esclareceu aos presentes que o síndico no Lótus não tem remuneração nem isenção de cota condominial, porém que antes da eleição de síndico deve-se definir se continuará desta forma ou mudará. O Sr. Rodrigo (1/508) apresentou-se e apresentou sua proposta para reembolso de gastos do síndico. O Sr. Renato (3/104 – presidente de mesa) informou que como morador acredita que votar qualquer tipo de remuneração ao síndico neste momento seria aumentar um déficit já existente, como visto na prestação de contas. O Sr. Renato (presidente de mesa) questionou dentre os presentes quem seria a favor de manter o modelo atual, no qual não há remuneração ou isenção de cota condominial para o síndico. Dos votos validos, 33 (trinta e três) foram a favor de não haver remuneração ou isenção de cota condominial. O Sr. Carlos Augusto (1/709) questionou porquê estar sendo votada a forma de remuneração do síndico já que o Sr. Rodrigo (1/508) único candidato, abriu mão da remuneração. O Sr. Renato (3/104 - presidente de mesa) informou que a partir desta decisão outros condôminos poderiam vir a se candidatar. O Sr. Renato (3/104 - presidente de mesa) questionou dentre os presentes quem seria a favor de isenção da cota condominial para a unidade do síndico. Dos votos validos, 49 (quarenta e nove) foram a favor da isenção da cota condominial para a unidade do síndico. O Sr. Renato (presidente de mesa) esclareceu que apenas a taxa condominial ficará isenta de cobrança no boleto da unidade do síndico. O Sr. Renato (presidente de mesa) questionou aos presentes quem seria favorável a remuneração do síndico. Dos votos validos, 4,5 (quatro e meio) foram a favor de remuneração para o síndico. A maioria, 49 (quarenta e nove) votos decidiu pela isenção da taxa condominial para unidade do síndico. O Sr. Renato (presidente de mesa) questionou aos presentes se mediante a decisão anterior outro condômino gostaria de se candidatar a síndico. Não houve candidatura de outro condômino. A Sra. Cíntia (2/204) pediu que o Sr.

Rodrigo (1/508) apresentasse as propostas para sua gestão. O Sr. Rodrigo explicou que contará com a ajuda de profissionais de várias áreas para administrar o condomínio. Informou que se eleito realizará reuniões com todos os prestadores de serviço para alinhamento. O Sr. Robert (2/110) mencionou que um dos problemas nos condomínios é o grande espaço de tempo entre as reuniões. O Sr. Rodrigo (1/508) informou que existe um cronograma no qual todas as quartas-feiras haverá uma conversa informal entre o síndico e os condôminos sobre temas variados. Ainda que, já está certo que a próxima assembleia será em de julho/2013, apesar de ainda não ter definido a data. O Sr. Renato (3/104 - presidente de mesa) questionou aos presentes se haveria algum condômino contra a eleição dos Srs. Rodrigo Seco (1/508) síndico e Fernando Lima (2/607) subsíndico. Por não haver condôminos contra e não haver concorrentes, o Sr. Renato Areas (3/104 - presidente de mesa) declarou eleito como Síndico, o Sr. Rodrigo Carreira Seco (1/508) e o Subsíndico, Sr. Fernando Gomes Lima (2/607). O Sr. Renato (presidente de mesa) colocou em votação a eleição do conselho. Apresentaram-se como candidatos ao Conselho Consultivo a Sra. Sueli Belém Varella (4/403), o Sr. Victor Góes (3/108) e o Sr. Paulo Roberto Falcão Junqueira (4/209). Para suplentes candidataram-se o Sra. Elizabeth Marinho Sampaio (3/105), Sr. Marco Aurélio (2/601) e o Sr. Edward Coelho (4/402). O Sr. Renato (3/104 presidente de mesa) esclareceu aos presentes que os candidatos apresentados não estavam eleitos, logo, qualquer condômino poderia candidatar-se ao conselho consultivo. O Sr. Renato (presidente de mesa) questionou se dentre os presentes haveria mais alguém que gostaria de se candidatar ao conselho consultivo. O Sr. Henrique (2/209) alegou que a forma de indicação aos candidatos ao conselho estaria errada, não devendo existir uma chapa montada. A Sra. Patrícia (3/704) questionou à mesa quantos membros fazem parte do conselho e quais funções. O Sr. Renato (presidente de mesa) esclareceu que são três conselheiros e três suplentes, que assumiriam na falta de algum conselheiro. O presidente de mesa questionou mais uma vez se dentre os presentes mais alguém gostaria de candidatar-se ao conselho. O Sr. Renato (presidente de mesa) explicou que os candidatos seriam votados e que os candidatos que tivessem o maior número de votos seriam eleitos conselheiros e os candidatos com o menor números de votos seriam eleitos suplentes. A Sra. Sueli (4/403) esclareceu não poderia ser feito desta forma, porque cada um dos candidatos apresentados estariam cientes das responsabilidades inerentes a cada função. Que quem se candidatou a suplente talvez não tivesse disponibilidade de assumir as responsabilidades caso fosse eleito conselheiro. O Sr. Renato (presidente de mesa) questionou aos presentes se alguém teria algo contra as candidaturas apresentadas. Como ninguém se pronunciou contrariamente, foram eleitos por unanimidade para o Conselho Consultivo: Sra. Sueli Belém Varella (4/403), o Sr. Victor Góes (3/108) e o Sr. Paulo Roberto Falcão Junqueira (4/209). O Sr. Renato (presidente de mesa) questionou dentre os presentes se mais algum condômino gostaria de candidatar-se a suplência do Conselho Consultivo. Como não houveram novas candidaturas, ficaram eleitos: Sra. Elizabeth Marinho Sampaio (3/105), Sr. Marco Aurélio (2/601) e o Sr. Edward Coelho (4/402). Passou-se para o item **Previsão Orçamentária.** O Sr. Rodrigo (1/508) apresentou duas propostas de previsão orçamentária; uma denominada de **Apertada (com aumento de 12,84%)** e a outra denominada de **Ideal (com aumento de 20,76%)** explicando as motivações das duas. A Sra. Sueli (4/403) pediu que o Sr. Rodrigo (1/508)

explicasse a comunidade que a segunda proposta de previsão orçamentária obrigatoriamente será revista daqui a três meses. O Sr. Renato (3/104 presidente de mesa) esclareceu que a proposta que for aprovada pela comunidade será revisada e rediscutida na próxima assembleia que acontecerá em três meses. O Sr. Rodrigo (1/508) explicou que a proposta denominada como Ideal sugere os dissídios dos contratos. Já a denominada como Apertada não sugere os dissídios, atualmente as duas propostas pagam as despesas do condomínio, que caso seja necessária uma nova assembleia pode ser convocada antes do período de três meses para revisão do orçamento. O Sr. Fabio (4/201) questionou se existe um plano de ação para redução de gastos. O Sr. Rodrigo (1/508) respondeu que a sua intenção é reduzir os gastos o máximo possível, porém que precisará avaliar o que pode ser reduzido e que fará isso nos próximos meses. O Sr. Renato (3/104 presidente de mesa) questionou aos presentes se alguém teria dúvidas sobre as propostas apresentadas. O Sr. Celso (1/705) questionou qual o percentual de aumento das propostas apresentadas. O Sr. Rodrigo (1/508) explicou que o orçamento denominado APERTADO tem aumento de 12,84% e o orçamento denominado IDEAL tem aumento de 20,76%. O Sr. Renato (3/104 presidente de mesa) explicou aos presentes que as propostas orçamentárias apresentadas não contemplavam uma previsão de inadimplência. Foi questionado aos presentes se a previsão de inadimplência deveria constar nas propostas. Dos votos validos 3,5 foram a favor de incluir nas propostas a previsão de inadimplência, não sendo aprovado pela maioria. O Sr. Renato (3/104 – presidente de mesa) questiona aos presentes quem é a favor da proposta denominado APERTADO. Dos votos validos 66 foram a favor da proposta denominado APERTADO. O Sr. Renato (3/104) declarou eleito o orçamento denominado APERTADO pela maioria dos presentes. Informou que esse orçamento será válido por três meses, quando será definida a necessidade de ajuste, para maior ou menor. Passou-se para o próximo item da pauta **Assunto Gerais.** A Sra. Leila (4/608) solicita que conste em ata as seguintes reclamações: que a unidade 4/708 esta com o ar condicionado pingando sobre sua janela, que a caixa de proteção do ar condicionado da sua unidade encontra-se rachada desde a instalação e que ela constatou que o hidrômetro da sua unidade continua girando mesmo com tudo fechado e que a sua unidade não tem vazamento. Ela ainda informa que caso não tenha resposta quanto a questão da água a partir do mês de maio ela realizará o pagamento do boleto do condomínio em juízo até que seja resolvido. A Sra. Cíntia (2/204) solicita que conste em ata que o elevador social do bloco 2 está parado há aproximadamente uma semana para realização de manutenção. Ela questiona quando o problema será resolvido. Também que o botão do elevador social pavimento térreo não aciona o equipamento.

E como nada mais houvesse a ser tratado, o Sr. Presidente determinou o encerramento desta assembleia, às 12h02min, e eu, Michele Ferreira Pereira, na qualidade de Secretária, mandei lavrar a presente ata, que lavrada e aprovada, vai assinada por mim e pelo Sr. Presidente. Rio de Janeiro, 06 de abril de 2013.

_____ _____

Presidente Sr. Renato Areas Secretária