



CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

Ata da Assembleia Geral Ordinária ("AGO"), realizada no dia 25 de fevereiro de 2023.

Aos 25 dias do mês de fevereiro de 2023, às 09h30minh, em segunda e última convocação, no salão de reuniões do *Hotel Samba*, reuniram-se os condôminos do Condomínio Geral do Bracuhy, cuja Administração se situa à Av. Marlin, s/nº, Bracuhy, Angra Dos Reis – RJ, CEP: 23943-005, (doravante designado por "CGB" ou "Condomínio"), regularmente convocados por Edital de Convocação encaminhado anteriormente a todos os condôminos.

O comparecimento foi registrado por livro de presenças, mediante a respectiva assinatura, logo após a verificação da adimplência de todos que compareceram à AGO na condição de condôminos (verificação esta feita junto ao sistema de gestão do CGB, por computador com acesso à rede mundial de computadores).

Quanto aos portadores de procurações outorgadas por condôminos que desejaram ser representados perante Assembleia, foi feita a entrega dos instrumentos para sua regular conferência pelos funcionários do quadro administrativo do Condomínio; após a verificação das procurações apresentadas, com cumprimento das formalidades legais e verificação de sua conformidade ao que dispõe o art. 26 da Convenção do CGB, assinaram o livro de presença os Srs. Representantes.

Os trabalhos foram iniciados pelo síndico Administrativo-Jurídico, Sr. Mauro Almeida que, cumprimentando os presentes, convidou os condôminos que tivessem interesse em presidir a Assembleia, apresentando-se o condômino Dr. Cláudio Santiago. Sendo o Dr. Cláudio Santiago escolhido para presidir a mesa, indicou como Secretário o Sr. Rafael Oliveira de Moraes.

No início dos trabalhos, pediu o Presidente da mesa que se lançasse em Ata o número de pontos presentes na Assembleia, sendo registrados 522 pontos presentes em sua abertura – posteriormente atualizada conforme a saída e entrada de novos participantes, tudo conferido pelos colaboradores do CGB.

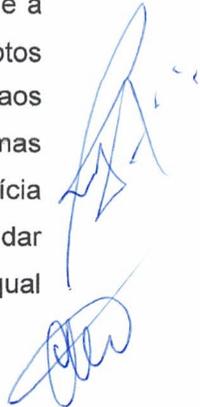
Tomando a palavra o Sr. Presidente, iniciou-se a AGO na forma do Edital de Convocação, passando-se ao item 1 do Edital de Convocação.

1. Leitura e aprovação da ata da assembleia anterior;

O Sr. Presidente sugeriu a dispensa da leitura e que se votasse diretamente pela aprovação ou não da Ata, tendo em vista que fora enviada anteriormente a todos, bem como consta do site do CGB, o que foi aceito pela Assembleia. Colocada em votação a Ata da Assembleia anterior, restou aprovada por unanimidade dos presentes. Determinou o Sr. Presidente que se passasse ao item 2 do edital de Convocação.

2. Apresentação do Relatório das Principais Atividades Realizadas neste exercício pela atual gestão do CGB.;

Recebendo a palavra o Sr. Mauro Almeida, destaca que a maioria das realizações são de conhecimento de todos. Fala sobre a operação tapa buracos que continua intensa, observando que não se sabe mais quanto tempo apenas tapar os buracos será suficiente dada a idade avançada do asfalto do CGB. Dá destaque às obras na Avenida Marlim. Sustenta que seria prudente retornar, no futuro, com a constituição de um fundo anual destinado a fazer obras de manutenção no asfalto, principalmente o da Avenida Boulevard Mar Azul. Pede especial registro para o apoio da empresa Valle Sul, justificando que, sem o apoio da mesma, seria provável que a Avenida do Marlim fosse perdida por conta do assoreamento para o Rio Bracuí. E destaca ainda o apoio da Prefeitura de Angra, que licenciou a obra, a qual foi executada pela Valle Sul, sendo o pagamento da referida obra de enrocamento de maneira parcelada. Faz demonstrações das obras realizadas nos slides projetados em Assembleia. Destaca, adicionalmente, a manutenção do filtro da ETA. Assume a palavra o síndico financeiro, Sr. Daniel, que faz explicações pontuais sobre as obras realizadas na ETA, fazendo agradecimentos ao Sr. André, representante da marca de tinta que foi utilizada nas obras da ETA. Reassume a palavra o Sr. Mauro, observando que as chuvas fizeram grande estrago em toda a região desde o último ano. Faz especial menção à instalação dos cones na Rio Santos, e que tal foi possível graças a intervenção direta do síndico operacional, Sr. Dirceu Borin, a quem faz agradecimentos. O Sr. Daniel observa que essa instalação de cones irá demonstrar à Concessionária CCR a necessidade de instalar uma rotatória na entrada do CGB. O Sr. Clausius interveio, pedindo para consignar em ATA uma reclamação recorrente dos moradores do canal, acerca da velocidade com que se transita pelo mesmo; requer o registro em ATA de um pedido de consciência aos que transitam pelo canal; o Sr. André, Q4, L01, sugere que a PTR poderia ficar na entrada do canal quando entram embarcações. Diz que motos aquáticas têm passado com muita velocidade. Também pede consciência aos condôminos. O Sr. Mauro diz que tem alertado a Capitania dos Portos sobre os problemas relatados. Diz que faz as denúncias à Capitania e esta última é que tem poder de polícia para atuar e fiscalizar tais condutas, mas afirma que instalará mais câmeras para ajudar nas denúncias às autoridades competentes, sobretudo a Capitania dos Portos, com a qual





o Condomínio tem mantido contato para buscar as soluções no sentido de punir os infratores. Assevera que seu compromisso é não dar trégua aos infratores. O Sr. Clausius se manifesta novamente sobre o problema e indaga se o Condomínio pode aplicar multa diretamente, ao que o Sr. Mauro diz que o Condomínio incomodará os infratores via Capitania dos Portos, sendo esses os meios legais. Retoma a pontuar as atividades, dando ênfase na questão da jardinagem, fazendo referência ao bosque de Juçaras que está sendo plantado junto ao Rio Bracuí. Destaca a obra de reforma da entrada do Condomínio. Faz menção à Regata da Marina JL, convidando todos a participarem. Faz menção ainda à feira do meio ambiente e aproveita para registrar em ATA um convite para que todos frequentem a feirinha do Condomínio Bracuhy, a fim possibilitar que os condôminos se conheçam, dando destaque, por fim, a atuação do Condomínio frente à sociedade civil em ações comunitárias e em eventos com crianças.

3. Apresentação do parecer do Conselho Fiscal / Consultivo sobre as contas da atual gestão, do período de janeiro a dezembro de 2022;

Assume a palavra o Sr. Sandro. Explica que o Sr. Roberto Bastos, por questões pessoais, não participará da AGO, tendo entregado uma carta de renúncia ao Conselho, a qual ficará registrada junto à mesa. O Presidente faz um agradecimento ao Sr. Roberto, fazendo um voto de louvor ao seu trabalho desenvolvido ao longo dos anos. O Sr. Sandro diz que o suplente assumirá as funções em substituição ao Sr. Roberto Bastos, assumindo as funções o então suplente, Dr. Cláudio Santiago.

Atualização de pontos 581 pontos.

Assumindo a palavra o Sr. Mauro, diz que a Letra tem pagado as cotas que estão se vencendo atualmente em dia ou com pequenos atrasos. O Sr. Sandro destaca o trabalho do jurídico na recuperação da inadimplência... O Sr. Mauro alude que existe um déficit mensal importante nas contas do CGB, mais de 120 mil reais, e que esse déficit é coberto com recuperação de inadimplência, o que impõe uma gestão cuidadosa para manter as contas em ordem e fazer o que precisa no CGB, e que tal condição pode ser vista nos balancetes mensais e anual. Sustenta que é um desafio, e que só é possível porque há um trabalho intenso do jurídico na recuperação da inadimplência. Destaca que é importante a gestão séria e focada para manter a valorização patrimonial do Condomínio. O Sr. Sandro reassume a palavra, dizendo que o Conselho tem livre acesso às contas do Condomínio, afirmando, por fim, que o Conselho recomenda a aprovação das contas. O Sr. Clausius se manifesta, dizendo que com simples ações se muda muita coisa. Sugere o aumento do número de quebra-molas, o que seria um convite à vizinhança a deixar de usar as vias do Condomínio.

4. Apresentação e votação das contas da atual gestão;

O Presidente avança na pauta, iniciando o item 04, a fim de que a AGO vote as contas da atual gestão. Lembra que a administração sempre envia previamente as contas. O Sr. Mauro assume a palavra e diz que a apresentação das contas pode ser dispensada, visto que foram enviadas previamente aos condôminos, salvo se alguém tiver algum ponto específico a destacar. O Presidente pergunta se há alguma dúvida. O Sr. Clausius pergunta se tem acesso via site, o que é confirmado pelo Presidente da Assembleia. Colocadas as contas em votação, recebe a palavra o Sr. Wilson, L2, Q5 destacando que se abstém porquanto não tem frequentado o CGB, restando aprovadas as contas pela unanimidade dos presentes, ressalvada a abstenção destacada.

5. Apresentação para se discutir e votar a Proposta Orçamentária Anual, prevista para o período de abril de 2.023 a março de 2.024. A Proposta Orçamentária contempla as despesas orçamentárias, a previsão para o fundo de reserva, e a remuneração mensal dos síndicos;

O Presidente segue para o item 05 do Edital, passando à análise da Proposta Orçamentária, o que é feito pelo Sr. Mauro. Destaca o Sr. Mauro que o item que mais gera despesas é a vigilância. Diz que a cada posto de vigilância, são necessários 04 homens e/ou mulheres para ocupar aquele posto. Portanto, são gastos muito pesados com a vigilância, que é um item que tem destaque dentro do CGB. Diz que a segunda prioridade são as obras realizadas no CGB, afirmando que a qualidade de vida do Condomínio só aumenta com a manutenção e expansão da vigilância, assim como pela realização de obras de manutenção e melhoria. Alerta que se utilizou, para o reajuste, o menor índice econômico divulgado oficialmente, que seria o IPCA. Lembra que as operações tapa-buraco estão chegando ao limite, em razão da já citada avançada idade do asfalto. Diz que a proposta prevê um déficit mensal de R\$ 118 mil reais, sendo isso um constante desafio para a administração e que o único método de manutenção de contas com esse déficit orçamentário é se valendo da intensa recuperação de inadimplência. Diz que se tem o menor registro histórico de inadimplência, atualmente em 14%, e que, em alguns momentos do ano, já chegou a 12% em seu menor patamar histórico. Relembra que a inadimplência já esteve, no passado, na casa dos 40%. Sustenta a aplicação do índice IPCA na forma da proposta enviada. Diz que pretende manter o rateio da inadimplência em 14%, buscando melhorá-la sempre.

Assume a palavra o Sr. Sandro, destacando que o Conselho coloca uma sugestão própria para a atualização. Destaca que, contudo, o Conselho corrobora com o ajuste proposto, qual seja, utilizando o IPCA, propondo, contudo, cravar o rateio da inadimplência a 12%.

O Sr. Wilson pergunta se os novos Condomínios aumentaram a despesa do CGB ou a reduziram. O Sr. Mauro esclarece que a característica de um Condomínio é ratear a despesa. Destaca que empreendimentos ainda não estão conectados aos serviços do Condomínio, não tendo sido, ainda, formalmente instalados. E que entende que a futura integração será benéfica ao Condomínio. Destaca o Sr. Mauro que a inadimplência que resta é aquela mais resistente.

Atualização de pontos: 584.

O Presidente determinou que se colocasse a matéria em votação com duas propostas.

Proposta de aumento pelo IPCA + 14% de rateio de inadimplência: 485; Proposta de aumento pelo IPCA + 12% de rateio de inadimplência: 99.

O Sr. Mauro explica que a diferença da proposta do Conselho não vai impactar muito na realização dos custos, mas alerta que, no futuro, reduções sempre implicam na possível perda de qualidade de vida e valor patrimonial dos imóveis. PORTANTO, registra que a administração irá pacificar com os dissidentes e buscar o meio do caminho, fixando o rateio da inadimplência em 13%, o que foi aceito pela unanimidade.

Nova composição do ponto:

Valor anterior do ponto: R\$ 439,06
Cálculo do novo valor do ponto [R\$ 439,06 + 25,42 (5,79%)] = R\$ 464,48.
Fundo de reserva = (R\$ 464,48 x 5%) = R\$ 23,22.
Inadimplência = (R\$ 464,48 x 13%) = R\$ 60,38
Valor total (ponto + fundo de reserva + Inadimplência) = 548,09

6. Apresentação do Relatório das Principais Atividades Realizadas pelo jurídico do CGB;

Esclarece o Presidente que o Dr. Willian irá apresentar o relatório jurídico e ficar à disposição dos condôminos. Rosane, Q2, L27 faz perguntas acerca de Processo envolvendo a Enel, ao que o Dr. Willian diz que está em curso e provavelmente será realizada perícia. O Sr. Wilson indaga acerca de leilão a ser realizado. O Dr. Willian esclarece que está na administração e também é enviado via e-mail registrado junto à administração. Diz que quem realizará o leilão é Portella Leilões.

7. Apresentação do novo sistema de gestão condominial;



Feitos os esclarecimentos acima, o Presidente passou ao item 07. O Sr. Daniel Lana apresenta o novo sistema de gestão, da “superlógica” de administração do Condomínio. Informa que está em fase de migração e a atual gestora do sistema tem dado o suporte necessário à transição. Em breve irão ser enviadas, a todos os condôminos, as atualizações sobre os novos sistemas. O Sr. Mauro diz que essa transição será suave, sem solavancos. Diz que o boleto em papel continuará a ser enviado aos condôminos. O Sr. Daniel diz que os boletos ainda serão enviados em papel e que apenas quem não quiser receber por papel poderá fazer a opção por não receber em papel, passando a receber apenas de maneira virtual. O Sr. Wilson diz que há necessidade de tomar cuidado para não cair em fraudes com a implementação de sistemas puramente eletrônicos.

8. Apresentação de assuntos gerais de interesse dos Senhores Condôminos.

Destaca o Sr. Presidente que se cuidará assuntos gerais anteriormente formalizados à administração, na forma do edital – e que o edital prevê o prévio cadastramento do assunto junto à administração por simples requerimento enviado. O Sr. Mauro lê uma manifestação do Sr. Pasini, dizendo que há um movimento grande na Rua do Barrigudinho na marina e que as vagas de veículos são poucas. Fala que as vagas para convidados e para ilhéus que usam o cais são poucas. Diz que o Sr. Pasini enviou um croqui, que fica registrado junto à mesa. Explica o Sr. Mauro que a guarita do barrigudinho faz um controle rigoroso de quem entra na Península 1, 2, 3 e no posto. Sustenta que tem duas praias pequenas no local, o que dificulta o controle de frequência. O Sr. Matathias Politti Península I, BL 02, Aptº 304, entrega um abaixo assinado sobre o assunto à mesa. Explica o Sr. Mauro que o Condomínio Península 02 pode limitar o acesso à praia ao limite de 53 pessoas, por força de decisão judicial. Perguntado, explica que a praia surgiu provavelmente por ocasião da intervenção feita há várias décadas e que levou à configuração histórica do Condomínio tal qual ele se apresenta hoje. O Presidente esclarece que a lei não distingue entre praia natural e criada por dragagem. O Sr. Mauro começa a fazer esclarecimentos sobre o problema do lixo, que é um problema complexo, à semelhança do que acontece no Condomínio do Frade. Diz que o CGB está em contínua busca de melhorias para a questão. Explica o Sr. Mauro, ainda, sobre uma Ação de vacinação junto ao posto do SUS e relata uma carta enviada pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro com um relatório sobre o assunto, arquivado junto à mesa. O Sr. Pasini deixou ainda uma carta dirigida ao Presidente que foi lida e registrada nos documentos. O Sr. Clausius e o Sr. André pedem a palavra. O Sr. Clausius requer uma conferência do Alvará da Marina JL. Sugere que se indague a Marina sobre a existência de autorização para estacionar grandes veículos. O Sr. Mauro diz que irá verificar o assunto junto à Marina. O Sr. Clausius afirma, ainda, que em época de alta temporada entram muitas

lanchas, há muita algazarra, festa em lancha no canal. Fala sobre a questão da colocação das poitas, sustentando que a forma que se coloca é diferente de outros locais no mundo, dando explicações sobre o assunto. O Sr. Clausius reclama das pessoas que acionam a descarga de seus barcos, lançando dejetos no canal e, quando a maré baixa, restam os dejetos em exposição em frente aos imóveis do canal, o que é um absurdo sendo bens no valor que tem... Indaga como se conscientizar as pessoas a não darem descarga no canal. O Sr. Mauro pede que se registre de modo enfático que a administração está na missão de denunciar ao INEA e à Prefeitura os infratores, mas que há necessidade de conscientizar (o que não é fácil) que as pessoas não lancem seus dejetos no local que eles mesmos frequentam. Que é uma situação muito difícil ter que explicar coisas tão básicas. Destaca que essa conscientização é muito difícil, porque é difícil impedir o comportamento mal-educado e anti-higiênico das pessoas, sobretudo quando são pessoas de posses. "Como explicar?", argumenta. O Sr. Horácio traz uma série de questões: (i) fala sobre embarque e desembarque de aluguel que, segundo diz, deveria ser feito na saída da marina e não nos imóveis residenciais. (ii) alude a existência a uma casa no canal com uma placa enorme de aluguel de lanchas, ao que o Sr. Mauro diz que já foi denunciado e medidas estão em curso. O Sr. Clausius faz um adendo, dizendo que diversos pontos comerciais fazem publicidade ao longo das vias. O Sr. Mauro destaca que o CGB não tem poder de polícia, mas que as autoridades têm e elas são instadas pelo CGB a agir. Diz que o Condomínio, no passado, já perdeu dinheiro por querer atuar diretamente contra os infratores, mas que a justiça e as demais autoridades administrativas podem e têm atuado após provocação da administração. Diz que o poder público tem se mostrado sensível às questões do Condomínio. O Sr. André, Q4, L1, fala sobre embarcações grandes que tem jogado a ancora no meio do canal para abastecer e isto pode causar acidentes. O Sr. Mauro informa que está sendo buscada, junto a Marinha, a criação da demarcação de acessos ao canal por sinalização marítima. O Sr. Clausius diz que teria que filmar e divulgar os infratores. Explica-se que, juridicamente, isso poderia causar problemas ao Condomínio. A Sra. Renata, Q04, L09, diz que o maior problema que enfrenta é o de barulho de festas. Diz que sente que isso piora ano a ano. Informa que mora há 07 anos no Condomínio. Fala que não vê o cumprimento de regras sobre a realização de obras, que ocorre sem dia e sem hora. O Sr. Mauro esclarece que o maior problema de todos os Condomínios é a questão do som. Sustenta que é um trabalho constante da administração. Diz que o jogo começou a virar após reunião com o comando de polícia para melhorar isso. Manifesta tristeza com a notícia. Diz que irá ser mais enérgico na solução do problema da Senhora Renata com os infratores. Diz que tem demandas judiciais que são propostas e em alguns já tem acordo... Diz que medidas muito duras foram feitas e já se resolveu muitos dos problemas com festas, que já foram um problema muito maior. Diz que as obras têm

regras específicas previstas em convenção, e que irá fiscalizar as denúncias e corrigir falhas. Diz que hoje a polícia tem sistematicamente resolvido a questão das festas. O Sr. Horácio pergunta sobre mudança de horário de lixo, ao que se explica que tem um roteiro consolidado. Pede, ainda, que a dedetização cuide para não lançar fumaça sobre as pessoas. O Sr. Horácio, Q2, L16 entrega uma lista de observações à mesa. A Sra. Rosane Q2, L27, fala sobre o cheiro de esgoto... O Mauro fala sobre orientações que são enviadas aos condôminos por meio de circulares. Fala sobre o fornecimento de água, explicando que o mesmo é feito na forma da legislação municipal. Diz que todas as residências têm que receber a água numa caixa d'água ou cisterna. Diz que o sistema de pressurização não pode ser instalado no sistema geral do Condomínio. O Presidente sugere a feitura de uma visita técnica para avaliar as questões levantadas pela Sra. Rosane, o que, segundo o Sr. Mauro, será feito. O Sr. Mauro lembra que água no CGB entra 24h dia, o que é raro. O Sr. Wilson pergunta sobre a cobrança condominial dos novos empreendimentos. O Sr. Mauro esclarece que já se deliberou sobre a cobrança dos Condomínios novos e que eles serão cobrados após a sua conexão aos sistemas do Condomínio, que se dará com sua instalação formal. Lembra que isso já foi objeto de anterior deliberação em Assembleia. Informa que nenhum Condomínio está se opondo a sua entrada formal no CGB tão logo esteja formalmente instalado. O Presidente lê uma carta do Sr. Pasini, solicitando a mudança do sistema de cobrança de Condomínio, especificamente na questão do rateio de água. Diz a carta que os menores consumidores são cobrados desproporcionalmente. O Presidente lembra que a questão já foi decidida em outras Assembleias. O Dr. Willian lembra que isso já foi objeto de ação judicial. O Presidente determina o arquivamento dos documentos junto à mesa. O Sr. Wilson ratifica que isso já foi deliberado e está na convenção. Lembra o Dr. Willian que a licença do INEA proíbe ao Condomínio a cobrança específica da água consumida, sob pena de cassação da mesma e diz que o hidrômetro serve para parametrizar consumo, identificar problemas na rede e ratear os insumos com os usuários que tem maior demanda.

Não havendo mais questionamentos e nada mais havendo a ser tratado, o Presidente encerrou os trabalhos às 12h15min, determinando a lavratura da presente ATA, que é assinada pelo Presidente e pelo Secretário que o assistiu durante os trabalhos.


CLÁUDIO SANTIAGO
Presidente



1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS 088781AA533756
R. Arcebispo Santos, nº 190 – Centro – Angra dos Reis/RJ – CEP: 23.900-160 – CNPJ: 29.831.583/0001-84
Fones: (24) 3365-3148 / (24) 3367-1486

 Título Protocolado no Liv. "A6", sob o nº 27711, e Registrado no Liv. B75 sob o nº 022729 do REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. Nos Termos do Inc.VII-Art.127, Lei 8.015/73-Reg.Públicos. (Cópia arquivada neste Ofício). ANGRA DOS REIS, RJ em 06/03/2023.

EEHP 99182 VSH;
Consulte em <https://www3.fjrj.jus.br/sitepublico>

CUSTAS...
EMOLU: R\$266,27
TAXAS: R\$140,96
SELOS: R\$2,48
TOTAL: R\$399,71


RAFAEL OLIVEIRA DE MORAIS
Secretário


Marcio Antonio Fazolato
Escrivão Substituto
MARCIO ANTONIO FAZOLATO
Substituto
Matr. 94/8533