

# = ATA DE IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO GERAL DO BRACULY =

Aos vinte e quatro dias do mês de Janeiro do ano de mil novecentos e noventa e oito, no salão de jogos do Condomínio Porto Braculay, atendendo à convocação geral feita através de correspondência datada de 12/01/98 reuniram-se os proprietários de imóveis no loteamento Porto Braculay cujas assinaturas estão lavradas à pg. 67 do Livro de Documentos da Braculay Services da Comunidade, para deliberar sobre os seguintes assuntos: 1. Implantação do Condomínio Geral do Braculay. Escritura de Convocação: a justa final do texto aprovado em 17/05/97, ratificada pelos Condomínios definidos no art. 2º ou seus representantes; assinatura dos documentos de aprovação e compromisso; 2. fornecimento de água à Rua Cunhambebe - Mirim (uma dala); cobrança de atrasados; norma de procedimento a ser adotada em relação aos novos usuários; 3. Observações e ampliação e modernização do sistema de abastecimento de água: custos; forma de financiamento; e, 4. Assuntos Gerais. Círculo as presenças dos Srs. Caránuara Wellington Fausto Viana (apt. 16/Bl. 08, Condomínio Porto Braculay), Marcus Mieda Ponce Pasini (apt. 206/Bl. 04, Condomínio Piccola Marina), Hugo da Silva Pereira Nunes (apt. 201/Bl. 02, Condomínio Península I, Parque Mesquita) (apt. 205/Bl. 04, Condomínio Piccola Marina), Marcus Fialho Huppel (Q. 02/L. 23), Carlos Roberto Diburo (apt. 16/Bl. 05, Condomínio Porto Braculay), síndico representante Tamásim os proprietários do Condomínio Porto Braculay, Luiz Schmittel (apt. 201/Bl. 4-1, Condomínio Studios Braculay), José Eduardo de Oliveira Penna (Q. 10/L. 02), representando Tamásim a LETRA S/A Crédito Imobiliário, a Casa ARD Participações.

Lda. a Empreendimentos Hotéis e Participações  
BAPA s/A e a Pousada Marina Fraculay Carlos  
Evaristo da Silva (Q. 05/L. 04), Carlos Machado Vieira  
(Q. 02/L. 13), representando também a PROCANAL  
Associação dos Proprietários de Lots no Canal do  
Zodíaco, Carlos Guimaraes (Q. 12/L. 13) José Luiz  
Ramos (Q. 04/L. 12), José Carlos da Cunha Vaz (Q. 02/  
L. 09), Gil Marques da Silva (Q. 02/L. 11) Alexan-  
dre Stockler (Q. 02/L. 01), Roberto Soto Quiroz (Q. 04/  
L. 15), Gerard Elie Faris e Felipe de Sant'Anna Dan-  
ilos, Barbara Quental, assessores da LETRA s/A Crédito  
Imobiliário, Luiz Antônio Ribeiro Porto (Q. 12/L. 25)  
Jorge Correa Woda (opt. /Bl. Caud. Península II)  
representando também os proprietários do Condomínio  
Península II, Luiz Sergio Valle (Q. 05/L. 01), Ricar-  
do R. J. Lepri (Q. 03/L. 13) Manoel Fernando Ro-  
sena dos Santos (Q. 02/L. 31), sindicato representando  
também os proprietários do Condomínio Piccola  
Marina Edgard Tavares de Moura (Q. 12/L. 12)  
e Rubens Pelech Drago (opt. 04/Bl. 06 Caud. Porto  
Fraculay, e mais os Srs. Luiz Ricardo Peixoto Serra  
(Q. 12/L. 09) Luiz Antônio Galimacci (Q. 04/L. 06)  
Itu Dias Marques (Q. 02/L. 14) Daniel Lopes (Q. 02/L. 17),  
Pedro José Diniz de Figueiredó (Q. 06/L. 02) Paulo  
Roberto Amorim de Orcioli (Q. 08/L. 08) SERNENG-  
Engenharia, Empreendimentos e Participações Lda. (Q. 12/  
L. 06) Fernando Cardoso de Araújo (Q. 01/L. 19),  
que se fizeram representantes através de procurados na  
ocasião apresentadas e ainda os Srs. Eckhard  
Alfred Fritz Oswald Schrader (Q. 01/L. 16 e 17) e  
Luiz Carlos Martini (Q. 12/L. 14) que manifestaram  
por escrito sua adesão à implantação do Condomínio  
Geral do Fraculay, os trabalhos foram abertos,

Aluno não indicado para presidir sua chancelaria o Sr. Dr. Carvalho Wellington Soárez Vieira (apt. 16/Blo. 08, Condomínio Porto Fraculay) que comandou o Sr. Rubens Rech França (apt. 04/05.06, Condomínio Porto Fraculay) para secretariá-lo. Passando-se os primeiros itens da pauta, o Sr. Presidente solicitou ao Secretário que procedesse à leitura de uma carta do Sr. Felipe Guenther membro da Comissão que procedeu à redação da Escritura de Convenção na qual constava obrigações feitas pelo Condomínio Porto Fraculay em carta que levou aos demais condôminos. Com a palavra, o Síndico do Condomínio Porto Fraculay informou que sua intenção era que se corrigissem pequenas impropriedades e controvérsias em alguns artigos do texto aprovado que, no seu entender, dificultaram sua aplicação, mencionando, especificamente a inconveniência que existia entre os Arts. 22 e 24. Tendo-se tornado acalorada a discussão, o Sr. Marcus Huppel (Q.02/L.23) trouxe a palavra e, em alusão à motivação destacou que seu consenso na necessidade de que se criasse uma estrutura que atendesse os interesses dos proprietários. — "Temos que fazer alguma coisa", disse; "se, para fazê-lo é essencial ou não a existência de uma Escritura de Convenção, isto é, entar a a primeira coisa a ser votada e decidida." Em apoio ao Sr. Marcus Huppel, manifestou-se o Sr. Luiz Antônio Ribeiro Pinto (Q.02/L.25), concordando com todas as suas colocações; "não há dúvida de que se precisa implantar o Condomínio Geral", enfatizou, destacando, todavia, que esta estrutura deverá ser a forma jurídica mais perfeita possível. Foi perguntado então, por um dos presentes, qual seria o inconveniente de se criar uma associação dos condôminos existentes, tendo, logo, sido contraposto que

uma associação é uma entidade a qual se adere espontaneamente e, consequentemente, sem força jurídica para cobrar daquelas que não decidirem participar, tal como o Sr. Icaro, presidente da PROCANAL, aduzido, exemplificando que ele não dispõe dos instrumentos legais de persuadir que tem o Sr. Carlos Roberto, sindicato do Condômino Porto Fransuz. A parte o Sr. Luiz Schlettel, sugerindo que se creasse uma sociedade civil, prestadora de serviços que os prestaria mediante a assinatura de contrato; com um contrato assinado tornar-se-ia legal o direito de cobrar, em processo ordinário que haveria, como lembrou alguém, eximir a responsabilidade de que simplesmente se recusasse a assiná-lo. Durante a discussão que se seguiu, na qual o Sr. Carlos Roberto ainda defendeu a criação de uma associação, o Sr. Gil marcos da Silva (Q. 02/ L.11) justificou a redação do Art. 2º do texto aprovado que na sua opinião, era característica de um condomínio comercial, destacando julgar impensável que a Convênio defina a proporcionalidade das áreas. Intervinham agora o Sr. Marcos Passini, ex-sindico do Condômino Piccola Mairinque e membro da Comissão de Redacção da Convênio, frisando que a adesão ao documento ora proposto demonstrava a intenção e o esforço de se fazer algo de concreto para melhorar nossa estrutura administrativa e que, se sindicato fosse, tal razão era sempre bastante para assinar a respectiva Escritura de Convênio, apesar das restrições que ainda lhe possam ser feitas. Em seu artigo manifestou-se o Sr. Geraldo Hars, imigrante que há mais de oito anos o assumiu e discutindo, havendo sempre a introdução de novos ônices que adiam a decisão final; com isso, é necessário que

BDA

se dé um voto de confiança para que se possa deslanchar o processo. Segui-o um parágrafo o Sr. Vieira, Presidente do Conselho de Administração da Bracolus Serviços da Comunidade, reiterando seu apoio ao que manifestara o Sr. Gérard; lembrando igualmente, os mais de dois anos em que se trabalhou nesse período em que todos colaboraram e tiveram oportunidade de manifestar sua opinião; que o objetivo de tal iniciativa não é beneficiar A ou B, mas toda a comunidade criando uma estrutura administrativa própria. Concluiu, "não podemos continuar administrando este município como uma empresa emprestada (sic); temos que dar partida!" Voltou a manifestar-se o Sr. Marcus Hubel, comentando que, pelo que ouvia, deduzia que o maior obstáculo à aprovação do presente texto é no que se refere ao número de votos principalmente no que concerne aos lotes do Canal; destacou, entretanto, que os proprietários destes lotes são os maiores interessados na implementação do Condômínio Geral porque cada um dos Condôminos existentes já está rasoavelmente organizado e funcionando satisfatoriamente. Sugiriu então o Sr. Presidente que, dentre os presentes, os que estivessem de acordo com o texto aprovado, na reunião de 17/05/97 e previamente distribuído a todos os proprietários, o referenciassem com a assinatura das suas assinaturas em uma das cópias do documento, o que passou a ser feito a seguir. Sugeriu, igualmente, que a reunião permanecesse em aberto para que, em sua sequência se pudesse rever os artigos da Escritura de Comunicação que ainda eram questionados pelos Condôminos Porto Bracolus, Ponta da Ilha II e Península III, permitindo, por este lado, que se continuasse a colher assinaturas que da-

rou maior respaldo a aquele diploma. Apurado  
pela maioria dos Conselheiros o texto da apresenta-  
ção, os presentes endossaram a sugestão do Sr. Pre-  
sidente para que a reunião permanecesse em  
Aberto, deixando-se permanentemente assentada sua  
continuação no dia 07 de março p.v. Seguiu-  
se com a pauta, o Sr. Presidente deu a palavra  
ao Secretário-Executivo para que fixasse uma ex-  
plicação aos presentes sobre o assunto. Informou en-  
tão o Sr. Bravo que, algum tempo após ter  
assumido a gerência total dos serviços da Bra-  
cubus Serviços da Comunidade ficou sabendo que o  
novo sistema de água potável tem duas deriva-  
ções que abastecem a Ilha do Jorge (Boqueirão)  
e a Ilha Curhambeze-Mirim; que, melhor inte-  
rando-se do assunto, foi informado pelo A. Ronaldo  
Ribeiro, antigo responsável pela condução dos serviços  
da Bracubus, que o fornecimento aquelas ilhas fora  
autorizado pelas administrações anteriores, quando se so-  
licitava dos interessados e que, à época, fora  
regulado por contrato por elas firmado; que, em  
curto prazo, conforme solicitada, reuniu, através o  
Sr. Ronaldo, cópias dos citados contratos; que, na  
investigação que a seguir procedeu sobre o relacio-  
namento que até então existia com os cessionários,  
apurou que o responsável pelo contrato da Ilha  
do Jorge, Sr. Nelson Silveira Gravim, vinha com-  
prindo com suas obrigações contratuais, pagando as  
contas que lhe eram apresentadas; que, por outra  
lado, constatou que o mesmo não se verificava  
em relação ao outro cessionário; que, após algu-  
mas tentativas ficou sabendo que a empresa Do-  
méstico Empreendimentos Imobiliários Ltda., signatá-

MCH

na do contrato, mudara de endereço, não tendo mais  
euros contata-la; que, na tentativa de identificar o  
então responsável, determinou a suspensão do fornecimento  
à Ilha Cunhambebe-Mirim; que, resultado  
desta ação, foi dias após, procurado por um indivíduo  
que se apresentou como casario da ilha, que informou  
que seu patrão estava em Recife e que iria se comu-  
nicar com ele para resolver o problema; que, após  
alguns meses sem resposta, foi procurado por uma  
senhora, que se disse esposa do proprietário e disposta a  
regularizar a situação pendente, todavia, não sendo mais  
localizada; que, finalmente, no inicio de novembro  
do ano passado, foi procurado por um S. Edmar, que  
representava os novos usuários da ilha que, conforme  
informou, desejavam formalizar seu abastecimento de  
água; que, na ocasião foi dito ao S. Edmar que  
havia um grande débito anterior, que seria calcu-  
lado e lhe enviado posteriormente; que, então o contrato  
não firmado em 1991, os valores estavam expressos  
em cruzeiros (CR\$) e BTNs, exigindo atualizações  
que não tiveram conseguido do Banco Real, do qual so-  
mou os clientes a atualizações dasquelas valores, corrigir os  
pessoalmente, utilizando a equivalência do dólar a-  
mericano à época e atualmente, tendo chegado ao  
montante de R\$ 6.374,73 (seis mil trezentos e seten-  
ta e quatro reais e setenta e três centavos) para a dí-  
vida cumulada desde a assinatura do contrato, valor  
que fez passar ao S. Edmar, juntamente com cópia do  
contrato originalmente assinado; que, posteriormente, os  
comunicações o assunto com o representante da LETRA S/A  
Istle lhe disse que, feita a correção pela equivalência  
com o dólar, tal decorreria significativo prejuízo pa-  
ra a Bracahy; que a correção deve ser feita pelos im-

órios oficiais está sendo feito a partir da abundância  
de moeda e da extinção da BTV, os que teria  
contraposto que com não sabia fazer tal cálculo  
reveria ao Banco Real. neste ponto, o Sr. Luiz  
Schlittel, representante do Condorius' Studios Bra-  
ciuy apontou lembrando que o Jornal do Comer-  
cio publicou anteriormente os diferentes índices para  
as flautas corretos à nossa economia, os que o Se-  
cretário Executivo redarguiu desconhecer e, por tal ra-  
zão ter utilizado a equivalência com o dólar; que,  
cerca de 15 dias após, foi nomeado pelo Sr. Luiz  
Babolin que se apresentou como um dos arrendatá-  
rios da ilha e que argumentou que não lhe per-  
mitia justo pagar um débito que não era seu; pro-  
pôs-se a assinar um contrato de fornecimento a per-  
íodo de 15 de novembro, quando passou a, efetivamente,  
utilizar o serviço bem como colaborar com o para  
que necessários os atrasados; tudo se apresentado  
com alegações disso que o caminho, então trabal-  
hoso era o melhor a seguir; que, desse modo  
executar judicialmente o prometido da ilha, fazendo-  
o citar em Belfe, onde atualmente reside; para tal  
nos fornecerá todos os seus dados: nome, endereço  
CIC, etc bem como o missionário a quem que estava  
sendo ameaçado de ser suspenso o fornecimento de q-  
ue e, consequentemente, questionando o pagamento do  
aluguel; que, com a intenção favorecer o pagamento  
dos atrasados nos seria garantida com parte do aluguel;  
disse, ainda ao saber que estudava a construção  
de uma nova Fazenda a ampliação da capaci-  
dade de armazenamento que estava disposto a par-  
ticipar destes investimentos! Diante destas proposições, o  
Secretário Executivo informou ao Sr. Babolin que na

tinha autoridade para tomar tal decisão, o que competia ao Conselho de Administração, ao qual submetteria sua proposta. Concluída a exposição, o Sr. Oliveira Penna representante da LETDA S/A, sabendo que o cálculo feito pelo Secretário-Executivo exigia apenas o principal, colocou para os presentes a indagação sobre, se na apuração da dívida, não deviam ser incluídos pelos mesmos os juros de jase. Em oportuna intervenção, o Sr. Luiz Antônio Ribeiro Pinto (Q. 12/L.25) manifestou que, em sua opinião, o problema maior não era o valor; era ser decidida se deve-se executar logo - o usuário atual - ou não, e assim o Sr. Gil Marques da Silva (Q. 02/L.11) expressado seu opinião & cobrança de juros. Após rápida discussão, o Sr. João Luiz Dávios (Q. 04/L.12) propôs que: 1º) o valor da dívida seja recalculado com a aplicação dos índices oficiais, incluindo os juros de jase; e 2º) que se delegue autoridade ao Secretário-Executivo para negociar o pagamento com o usuário atual. Colocada em votação a proposta foi aprovada por unanimidade, sendo reconhecidos pelos plenários, contudo, que os esforços fossem no sentido de receber do usuário atual. Passando-se a tratar das obras de ampliação e modernização do sistema de abastecimento de água, o Sr. Presidente mais uma vez deu a palavra ao Secretário-Executivo para que este desse conhecimento aos presentes das nossas reais necessidades e do levantamento que procedera dos custos para satisfazê-las. O Sr. Bravo lembrara que houve muitos problemas no tratamento - que, no presente, está limitado a clarificar - no armazenamento - insuficiente para garantir o abastecimento à atual população, no caso da captura ser interrompida por períodos prolongados - e na distribuição, visto que a adu-

fora que em arcos, cruza o Rio, apresenta ainda de  
fadiga do material; que, como já expusera em reu-  
nião anterior atendendo solicitação dos representan-  
tes da LETRA'S/A figura proceder ao levantamento do  
custo das obras necessárias à solução daquelas pro-  
blemas. Tudo em vista que aquela empresa se dis-  
punha a utilizar parte dos recursos que obtivera jun-  
to ao BNDES para financear-las; que figura, altre-  
m, carta-cédula emitida a nove (9) empresas spe-  
cializadas proceder à licitação para a construção de  
uma nova Estação de tratamento de Água - ETA;  
que, neste processo, conforme detalhou, repetindo também  
a explicação feita na última reunião, destacou-se  
a proposta da DEGREMONT SANEAMENTO E TRATAMENTO  
DE ÁGUA LTDA. que, com preço semelhante ao dos con-  
correntes mais próximos, garantiu assistência técnica em  
um nível que classificou de "especial" e excepcionais  
critérios de pagamento, além de ter em sua retaguarda  
o respaldo de uma multinacional com 100  
anos de mercado e, consequentemente, com maior ex-  
periência para enfrentar eventuais alterações na po-  
lítica econômica; que, da mesma forma, figura ex-  
pedir carta-cédula para a construção de um novo  
reservatório, com capacidade para 900.000 l - quadruplicando,  
assim, a nossa atual reserva -, e para a ins-  
tação de uma nova seção de adutora, cuja meta  
o Rio Bracuí; que, neste caso embara ameaça não  
ter essa mesma proposta, já fora informa-  
do, informalmente, por um dos licitantes, sobre  
o valor aproximado daquelas obras, o que lhe per-  
mitiu fazer a previsão abaixo:

- Estação de tratamento de Água-ETA (DEGREMONT) R\$ 123.000,00
- Obras de apoio (renovação da antiga ETA)

terraplanagem, construção da base de apoio	
e ligações hidráulicas)	R\$ 27.000,00
- reservatório (900.000l)	120.000,00
- adubaria sobre o Rio Brumby.	40.000,00
- reserva técnica	50.000,00
	TOTAL
	R\$ 360.000,00

Destacou o Sr. Bravu que o valor das obras de apoio foi determinado arbitrariamente, por depender do projeto a ser apresentado pelo construtor da ETEA e que, em sua opinião, a despesa será menor; por outro lado, justificou a inclusão da "reserva técnica" para pagar os juros da importância a ser adiantada pela ETEAS/A, tendo buscado um valor que arredondasse o total de modo a que fosse divisível por 36 (trinta e seis) meses, prazo máximo em que aquela empresa deveria ser resarcida. Neste ponto, o Sr. Oliveira Penna, representante da ETEA interrompeu, informando que, o total proposto, a empresa, através de sua subsidiária CASA ARD PARTICIPAÇÕES LTDA., só poderia adiantar R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), visto que os recursos que obteria do BNDES não poderiam ser empregados em obras que não dessem retorno. Foi então levantado o Sr. Tarciso Vieira, representante da PROCANAL se os custos ora previstos seriam suportados apenas pelos atuais proprietários, considerando-se que sabe-se da intenção da construção de novas empresas dispostas nos limites do loteamento. Tendo o Secretário Executivo informado que tal assunto já fora lembrado, allí ficou nisso, pelo Sr. Walter Klinkerfus (Q. 04/L. 09) e que, na ocasião, discutido, concluiu-se que, nesse caso, na sua implementação, seria cobrada uma "taxa de ligação", cuja arrecadação seria aplicada em novos investimentos no sistema. Intensificou

do-se o debate sobre as particularidades do processo, o Sr. Luiz Antônio L. Pinto sugeriu que o assunto fosse colocado em votação, ilustrado o Sr. Luiz Schleitl, representante dos Construtores Stúdios Trabulys, aduzindo que se formalizasse o teor da proposta a ser referendada, que foi: colocada da forma que se segue: "Aprovadas da construção pela Delegacia Sanitária e Tratamento de Águas Ltda. de uma nova Estação de tratamento de água - ETA -, com capacidade para 70 m<sup>3</sup>/h, de um reservatório de água tratada com capacidade de 900.000 l, conforme estudos previamente realizados e de uma nova seção da adutora em arco, sobre o Rio Trabulys obras cujo valor total autorizado iniciais em R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), que serão desembolsados em doze (12) meses, a contar desta data, e pagos pelos construtores em 36 (trinta e seis) parcelas mensais sucessivas, encerrando-se a pratica em trinta (30) dias a partir da entata. Desse montante, a Casa ARD Participações Ltda. suportará R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), que são serão reservados em 36 (trinta e seis) meses, acrescidos dos juros legais. Os detalhes deste negócio serão este selicidos em contrato a ser posteriormente assinado." E nada tendo sido dito em acréscimo, a presente proposta foi aprovada sem que nenhum dos presentes tivesse feito qualquer objecção. Passando-se aos Assuntos Gerais, o Sr. Tavares solicitou prorrogações em relação ao lote 09 da quadra 01, onde estavam sendo descarregados lixo proveniente de uma das ilhas; solicitou, igualmente, que se procedesse a varredura diária da Praça do Pollo, bem como justificou a creva colocada só recor do lote 18 da quadra 04, pelo proprietário do lote 17. Seguiu-se-lhe

nada mais mencionado q traçar, o Sr. Presidente deve  
por encerrados os trabalhos, determinando os Srs. Se-  
cretários registrar em Ata 'as decisões deles acordadas.  
Porto Bracuí, em 21 de março de 1998. a) CARLOS  
WELLINGTON FÁBRICIO MEIRA, Presidente; b) RUBENS PEACH  
BORGES, Secretário.

Mário Bratty

+ Mário Bratty

- Encaminho ao Conselho de Desenvolvimento