

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM 17/07/99 =

Aos dezessete dias do mês de julho do ano de mil novecentos e noventa e nove, no salão de jogos do Condomínio Porto Braculy, atendendo à convocação feita através de correspondência datada de 05/07/99 reuniram-se os condôminos do Condomínio Geral do Braculy e convidados, cujas assinaturas estão lavradas na pg. 75 do Livro de Presenças, para deliberar sobre os seguintes assuntos: 1. situação financeira; sugestões para solucionar os problemas hoje existentes; 2. unificação do funcionamento do Condomínio Geral, como personalidade jurídica; 3. indicação de dois (2) novos membros para o Conselho Fiscal; 4. cobranças judiciais em andamento; informações; 5. proposta para definição de uma nova área para a sede do Condomínio Geral; 6. fixação do critério de contribuição para a Síndica e para a BADA (hotel em construção); 7. necessidade de equipamentos essenciais ao bom funcionamento do Condomínio Geral; 8. organograma para o Condomínio Geral; e, 9. assuntos gerais. Em virtude da ausência, por motivo de doença, do Síndico Sr. Caracuru Vilela, o Sr. Marcos Pasini, sub-síndico assumiu a reunião procedendo à leitura da carta convocatória e, em seguida, convidou o Sr. Hugo da Silva P. Nunes, representante da Casa ARD Participações S.A. (Marina Braculy Náutica Ltda.) para presidi-la. Passando ao primeiro item da pauta, o Sr. presidente fez uma exposição sobre a queda de receita que, na qualidade de membro do Conselho Fiscal vem observando e que se deve, essencialmente, à contribuição irregular dos Condôminos - inúmeros dos quais acumulam débitos significativos - contribuindo que são com as maiores parcelas do rateio do orga-

mento; frisou que observa-se que os síndicos continuam realizando obras de grande porte, ainda que em detrimento da contribuição para os serviços essenciais como são o fornecimento de água e a captação de esgotos. Concluiu, enfatizando a necessidade desta assembleia tomar uma posição no sentido de pressionar os síndicos. Apartou então o Sr. Luis Sergio Valle (Q.01/L.01), indagando se já existe respaldo legal para a cobrança judicial dos inadimplentes e, tendo-lhe sido dito que sim, sugeriu que se os executasse imediatamente. Manifestou-se, aí, o Sr. Paulo, Secretário - Executivo, informando que já havia atos apurados - o que seria abordado no item 4 da pauta - mas que, ao se tomar tal iniciativa, considerou-se como "inadimplentes" apenas aqueles que por "convicção", sempre ou a partir de um determinado momento, se recusaram a pagar; outros que, por outro lado, vem, ainda que de maneira irregular, pagando suas contribuições e que, como nos casos dos condôminos, quando acumulam um determinado débito, solicitam o seu parcelamento e buscam honrar seus compromissos, s. m. j., merecem um tratamento diferenciado. Apartou o Sr. Donatelli, sub-síndico do Condomínio Piccola marina, lembrando que uma decisão tal tomada por um síndico - no caso optar pela execução de obras em detrimento de serviços essenciais, pode penalizar toda uma comunidade e que, em sua opinião dever-se-iam adotar medidas para tirar deles (síndicos) o poder de aplicar, a seu bel-prazer, os recursos aprovados por suas assembleias para outra destinação. Contrapôs o Sr. Pasini as dificuldades e inconvenientes de, no caso das unidades dos Condomínios (apts.), se proceder a cobrança, individualmente, das contribuições para o Condomínio Geral; lembrou que, apenas a taxa bancária cobrada - em torno de R\$ 2,60 por

boleto emitido - já representaria uma perda de cerca de 7% do valor da cobrança (cerca de R\$ 37,00/apt), além, naturalmente, do custo do controle que, entao, far-se-ia necessário; acrescentou, ainda, que em caso de inadimplência, três (3) meses de atraso de um condômino representariam um valor que não justificaria uma ação judicial. Aparteou o Sr. José Eduardo de O. Penna, representante da LETRA S/A, sugerindo que fosse discriminado nos boletos de cobrança dos condôminos a parte atribuída ao Condomínio Geral, que seria creditada em outra conta sob seu controle direto, o que foi contestado por diversos dos presentes, sob a argumentação de que tal só poderia ser tentado se os síndicos tivessem de acordo, visto que são eles que emitem seus boletos. Voltou a palavra o Sr. Presidente para, frisando a dificuldade para solucionar o problema, lembrar que, em diferentes oportunidades, o falecido Conde. José Carlos da Cunha Toy, manifestou sua opinião de que "isto só vai funcionar, se um dia a gente deixar explodir", tendo, na ocasião, sugerido ao Secretário-Executivo: - "Se não tiver dinheiro para pagar a conta de luz, não pague; o dia que faltar água todo mundo, digo, todo mundo vai se mobilizar para que não aconteça outra vez"; concluiu o Sr. Hugo que, embora acreditasse que tal medida extrema pudesse funcionar, não poderia com ela concordar já que estavam, da mesma forma, sendo punidos todos aqueles que regularmente pagam suas contribuições. Acuzou, entao, o Secretário-Executivo, informando que após estudar o assunto exaustivamente com o Sr. Financeiro, etc., considerada a dificuldade em melhorar a receita, concluiu que dever-se-ia, em vez de reduzir os serviços prestados; "se - como transmitiu o Sr. Paulo - nossos recursos não são suficientes para

0191

pagar a conta de luz, devemos economizar energia e, se
nossa consumo de energia é devido exclusivamente à
captar de água e a captar e tratamento de esgoto,
temos que racionalizar o consumo de água". A sugestão do
síndico para executar tal racionamento seria, para
não prejudicar os que estão em dia com suas contribui-
ções, restringir o fornecimento na mesma proporção da
inadimplência de cada um. Assim, o Condomínio que
estivesse com um mês em atraso, teria o fornecimento
suspensa 1 (um) dia por semana; para o que devesse
2 (dois) meses a suspensão seria em 2 (dois) dias na
semana e, assim, sucessivamente. Manifestou-se contraria-
mente o Sr. Hugo, alegando que, como ele, que paga pontua-
lmente suas taxas condominiais, todos seriam punidos pelas
eventuais inadimplências dos síndicos. Então, todavia, ha-
vendo manifestações no sentido de que todas as iniciativas
para regularizar a situação deveriam ser consideradas, a
Assembleia decidiu: 1º) que o Condomínio deveria enviar
carta a todos os síndicos, informando-os de que, se
não se regularizar o aporte de recursos para as despesas
comuns, os serviços serão reduzidos, procurando-se chegar
ao racionamento de água; e, 2º) que tal advertência
deveria constar de folheto informativo a ser distribuído a
todos os proprietários e moradores de Franca. Seguindo com
a pauta, o Sr. Presidente deu a palavra ao Secretário-Execu-
tivo para que explicasse aos presentes os fatos, ou seja, fatos,
pelos quais o Condomínio Geral, como personalidade ju-
rídica, ainda não fora operacionalizado, embora tenha
sido oficialmente constituído há mais de um ano.
Com a palavra, o Sr. Sravo informou aos presentes que to-
das as providências administrativas necessárias já havia
sido tomadas. Que, contudo, antes da sua conclusão, o
Juiz de Direito da Comarca local deu ganho de causa

o Sr. Carlos Bar proprietário do lote 03 da Quadra 12
que, em 16 de outubro de 1996 moveu ação de perdas
e danos contra a Braculy Serviços da Comunidade, re-
clamando indenização de R\$ 45.000,00, em virtude de
ter destruída no pátio de sua casa uma lanchara
de sua propriedade, incendiada com as folhas pro-
venientes do fogo que grassou nos lotes vizinhos do
seu. Embora a ação seja contra Braculy Serviços da
Comunidade Ltda., perfeitamente identificada nos au-
tos através do seu Contrato Social, o reclamante, em
toda a sua argumentação, referiu-se ao "Condomí-
nio Geral" cujos funcionários, segundo afirmava, sta-
ram promissoras brocadas nos terrenos circunvizinhos.

Apesar de ter-se tentado demonstrar que os funcio-
nários da Braculy não tiveram participação no evento,
o juiz entendeu que "o condomínio tinha responsabi-
lidade objetiva sobre as consequências do incêndio, pois
deveria manter um sistema de segurança, ou vigilân-
cia que, se não impedissem sua ocorrência, pelo mé-
nos interferiria para minimizar seus efeitos". Tendo
a empresa contratado um escritório de advocacia no
Rio de Janeiro para recorrer da citada sentença, seus
advogados, em virtude de serem descaracterizando,
algo orientando a nossa defesa no sentido de descarac-
terizar a existência de um "condomínio" e, por outro
lado, provar que "segurança" não estava entre os serviços
operados pela Braculy, recomendaram que, enquanto o
processo não tiver dado entrada no Tribunal de Jus-
ticia do Estado do Rio de Janeiro, que não versássemos
qualquer documento (atas, relatórios, cobranças, etc.)
em nome do Condomínio Geral da Braculy, pois, tal
fato poderia ser usado contra nós. Perquiridos
por um dos presentes em quanto o Sr. Davo Estremera

Esta fase processual e, tudo respaldado que, cerca de 2 meses, o Sr. Joel Dantas, representante do Condomínio Dicoela Marina sugeriu que se estipulasse uma data para a implantação do Condomínio Geral. Argumentou o Sr. Darsini, sub-síndico que, considerando que falta apenas um mês e meio - dentro das premissas do Sr. Bravo - que se esperasse até lá, com o que concordou o Sr. Marcos Hüpsel, alegando que: - "Se, se esperou até agora...". Fim; digo, ficou assim, em princípio assentado que, a partir de setembro p.v. a arrecadação passaria a ser feita em nome do Condomínio Geral do Sinculus. Passando-se ao item seguinte após breve discussão foram indicados para o Conselho Fiscal os Srs. Carlos Evaristo da Silva, que neste ato representava a PROCANAL e o Sr. Luiz Carlos Reixoto Serra (Q. 12/1.09) respectivamente, em substituição aos Srs. José Carlos da Cunha Vaz e Carlos Roberto Ribeiro. Informou a seguir, o Sr. Bravo, conforme previsto no item 4 da pauta, que já havia quatro (4) atos de cobrança apuradas e com audiência de conciliação marcadas para o dia 01/SET, havendo outras (5) que deveriam ter dado entrada na semana em curso, tratando-se, a seguir da "definição de uma nova área para a sede do Condomínio Geral", com a palavra o Sr. Darsini sub-síndico, defendeu a conveniência de que a sede administrativa do Condomínio Geral ficasse situada logo na entrada do empreendimento de preferência junto a portaria, para que os visitantes dispusessem logo ali das informações de que necessitassem. Aduziu o Sr. Bravo que, conforme ficara decidido na reunião anterior, quando questionou o formato da área descrita na Escritura de Convenção (40m x 10m), que já fizera o croquis de uma planta que lhe parecia adequada e a passara ao arquiteto Luiz Antonio Guzzo Gualberto, para que elaborasse uma

projeto com a disponibilidade e numerosas recomendações. Con-
sultada sobre a possibilidade de a TETRA SA ceder uma
nova área, conforme acima sugerido, o Sr. José Eduardo
de Oliveira Penna aquiesceu, acenando com uma pro-
posta que a todos pareceu ainda mais favorável aos
interesses da comunidade. Como destacou o Sr. Penna, o
Baculuz ressentiu-se da falta de instalações específicas
de lazer para seus moradores e usuários; comparou
com o Condomínio Porto Frade, onde existe um clube,
com piscina, quadra de tênis, restaurante e onde, pe-
riódicamente, se organizam eventos sociais para os con-
domínios; hidrô-shows, bailes de "reveillon" e carnaval e
atividades que, sempre, dão aos proprietários outras opções
de lazer que não as ligadas às atividades náuticas.
Eufatizou a necessidade de se criar algo similar em
Baculuz e, se dispôs a atender a reivindicação referen-
te à área para a sede administrativa, desde que o
Condomínio Geral se dispusesse a construir uma outra
para as atividades socio-desportivas, para a qual tam-
bém cedera o espaço necessário. Com a aprovação unâni-
me dos presentes, o Sr. Penna participou por uma
longa e cuidadosa análise sobre a área mais adequada
às instalações referidas, ficando o Sr. Bravo de solicitar
ao Sr. Hugo um esboço de projeto que definisse a área re-
querida. Passando-se ao item seguinte, "fixação do cen-
tavo de contribuição para a linha e à BADA", tomou a
palavra o Sr. Hugo, representante da Marina Baculuz pa-
ra, como já fizera na última reunião, defender o percentu-
al àquele empreendimento, sem o qual, como fez seu,
seria, com grandes obrigações financeiras desde o início,
supostado em seu nascimento. Argumentou o Sr. Luiz
Lúcio Valle (Q.05/L.01) que Baculuz é um condomínio
nautico e que a existência aqui de uma linha só traz

prejuizo aos proprietários dos imóveis circunvizinhos, obstáculo
à higiene que se vem verificando, devido aos incrementos
dos animais que transitam pelas ruas e a proliferação
de carrapatos que, com a estação, já vem ocorrendo. Aduziu
o Sr. Luiz Eduardo Peixoto Serra (Q. 12/L. 09) que o atual
empreendimento é pro, digo, pro se, "so' tem pangaré" (sic)
e que vai entrar em choque com o clube anteriormente pro-
posto pois vai manter aqui dentro pessoas de baixa renda
que em nada contribuirão para o desenvolvimento de Ita-
culm. Após uma discussão acirrada, o Sr. Pasini mani-
festou-se e, embora admitindo que o atual responsável
pelo empreendimento seja humilde, de recursos limitados,
não se deveria, simplesmente, cercar a iniciativa; subli-
nhou a necessidade de uma solução em consenso, para o
que, com a estação, faz-se mister inicialmente regularizar
as atividades do empreendimento; sugeriu que se
convocasse o atual responsável para lhe dar as diretrizes
de proce, conduta; argumentando o Sr. Gerard que a LETRA
cabia a responsabilidade final sobre as consequências
das atividades da linha, não havendo, portanto, a
Assamblea Geral interferir no processo, ficou decidido que
cabia à empresa a discussão com o arrendatário da área
e designado o Sr. Pasini para negociar com ela e repala-
mentação do empreendimento. Decidiu-se ainda que, provi-
soriamente, a linha contribuirá para o Condomínio Geral
com valor idêntico ao pago pelo maior lote do Complexo.
Passando-se a discussão da contribuição da BADA, con-
forme fora decidido na reunião anterior, o Sr. José
Eduardo de Oliveira Penna, propôs - e foi aceito pelos
presentes - que, enquanto a obra do hotel estiver parali-
zada e, até um limite de 12 meses, a BADA
contribua com R\$ 100,00/mês para as despesas do Condi-
niário Geral. Ficou também decidido que tal contribuição

o Conselho desde Maio/98, ocasião em que foram "congeladas" as deliberações existentes. Passando-se ao sétimo item da pauta com a palavra o Sr. Pasini, o Sub-Síndico manifestou aos presentes sua opinião sobre a necessidade de equipamentos indispensáveis ao cumprimento das tarefas de responsabilidade do Condomínio Geral, tanto as de cunho administrativo quanto as de natureza essencialmente operacional, ficando decidido após breve discussão, que o Secretário Executivo deverá apresentar na próxima reunião uma relação do que lhe parece mais urgente para sua inclusão já na próxima reunião para o próximo ano. Seguiu com a palavra o Sr. Pasini destacando a importância de se criar um órgão próprio para o Condomínio Geral de forma que se distribuam as responsabilidades pelos diferentes setores permitindo não apenas o seu melhor desempenho mas, também, por sua participação direta na administração, uma maior integração dos proprietários à causa do bem-estar comum. Sugere então o Sr. Pasini que dentre os presentes a quem que desejarem contribuir para o desenvolvimento da ideia, que apresentem suas sugestões na próxima assembleia. Passando-se então aos Assuntos Gerais a Sra. Elizabeth Gonçalves D'Avó, Síndica do Condomínio Porto D'Acúly, informou aos presentes que, por uma questão de ética, visto ser casada com o Secretário Executivo, entendia que não deveria participar das reuniões do Condomínio Geral para que, de sua presença, não decorressem constrangimentos quando necessário se fizesse crítica o desempenho do Sr. D'Avó. Continuou informando que, embora o ex-Síndico do seu con-

domínio levantasse controvérsias quanto à legitimidade do Sr. Caramuru Vieira para representar o Condomínio Porto Maculny nas assembleias do Condomínio Geral, tal conduta estava referenciada nas atas de duas assembleias daquell Condomínio, onde o Sr. Vieira era mencionado como tal. Entendia, por outro lado, que se o Sr. Vieira fora eleito para o cargo de síndico do Condomínio Geral, certamente tal decorera de ali estar representando um dos segmentos para tal habilitados pela Escritura de Convenção no caso o Condomínio Porto Maculny e, assim, por tais razões, o confirmava como representante de seu condomínio. Aproveitou o Sr. Hugo para reiterar a necessidade, já apresentada em reuniões anteriores, de que os síndicos dessem a seus condôminos mais informações sobre o Condomínio Geral, seus objetivos, suas tarefas e as dificuldades com que se depara para sua realização, permitindo-lhes assim avaliar a importância do trabalho desenvolvido, colaborar com ele e, até mesmo, quando couber, criticá-lo, mas de maneira construtiva. Agradecida a Sr. Elizabeth, mencionando que, nos apenas três (3) meses em que é Síndica, tem notado entre seus condôminos, um total desconhecimento do que é o Condomínio Geral. Tomou a palavra então o Sr. Luiz Sérgio Valle (Q.05/L.01) para manifestar seu total repúdio a forma de representação estabelecida na Escritura de Convenção. Como frizou - e com ele fez coro o Sr. Luiz Marcos Reixoto Serra (Q.12/L.09) - de sua qualidade de proprietário de um imóvel em Bragança e, conseqüentemente, interessado em tudo o que aqui se passa, faz questão de pessoalmente participar de todas as discussões e decisões relativas ao Condomínio Geral, não desejando se fazer representar por qual-

10/11

domínio levantasse controvérsias quanto à legitimidade do Sr. Caramuru Vieira para representar o Condomínio Porto Braculhy nas assembleias do Condomínio Geral, tal conduta estava referenciada nas atas de duas assembleias daquell Condomínio, onde o Sr. Vieira era mencionado como tal. Entendia por outro lado, que se o Sr. Vieira fora eleito para o cargo de síndico do Condomínio Geral, certamente tal desconera de ali estar representando um dos segmentos para tal habilitados pela Escritura de Convenção no caso o Condomínio Porto Braculhy e, assim, por tais razões, o confirmava como representante de seu Condomínio. Aproveitou o Sr. Hugo para reiterar a necessidade, já apresentada em ocasiões anteriores, de que os síndicos dessem a seus condôminos mais informações sobre o Condomínio Geral, seus objetivos, suas tarefas e as dificuldades com que se depara para sua realização, permitindo-lhes assim avaliar a importância do trabalho desenvolvido, colaborar com ele e, até mesmo, quando couber, criticá-lo, mas de maneira construtiva. Agiu assim a Sr. Elizabeth, mencionando que nos apenas três (3) meses em que é Síndica, tem notado entre seus condôminos, um total desconhecimento do que é o Condomínio Geral. Tomou a palavra então o Sr. Luiz Sérgio Valle (Q.05/L.01) para manifestar seu total repúdio a forma de representação estabelecida na Escritura de Convenção, como autor - e com ele fez coro o Sr. Luiz Ricardo Pereira Serra (Q.12/L.09) - na qualidade de proprietário de um imóvel em Braculhy e, conseqüentemente, interessado em tudo o que aqui se passa, faz questão de pessoalmente participar de todas as discussões e decisões relativas ao Condomínio Geral, não desejando se fazer representar por qual-

quer entidade ou pessoa. Após uma breve discussão que mostrou coerência entre a opinião do Sr. Valle e dos demais presentes ficou decidido que se inclua na pauta da próxima assembleia a discussão da modificação do Art. 2º da Escritura de Convenção. Tomou a palavra a seguir o Sr. José Eduardo de O. Penna para dar ciência aos presentes das negociações que tentou, até aqui sem sucesso, entabular com a Direção da Viação Senhor do Bonfim, no sentido de não mais se permitir a circulação dos ônibus de carreira no interior do Bracubim, substituídos - os por um micro-ônibus a ser explorado pela própria empresa, cabendo-lhes os custos de sua operação (com combustível e salário dos motoristas). Sustentou a importância de tal medida, indispensável para que possamos dar início à implantação de um plano de segurança, preocupação maior de uma grande parte dos proprietários locais. Seguiu-o, enfaticamente, o Sr. Marcus Hüpsel, representante dos imóveis não filiados à PRO-CANAL, destacando a precária situação, no que concerne à segurança, com que convivemos; alertou para o risco de, em caso de qualquer ocorrência em que resulte dano para um proprietário, este poder recorrer à justiça, com amplas possibilidades de ver atendidas suas reivindicações. - "Só vamos nos preocupar quando ocorrer uma tragédia aqui" (sic) declarou, solicitando que suas observações fossem registradas nesta ata. Mencionou o sistema de segurança existente no Marsela e no Condomínio Marisco, lembrando que, além dos usos, fica comprometida até mesmo a valorização dos imóveis de Bracubim. Voltou a palavra o Sr. Luiz Sérgio Valle solicitando que, com a máxima urgência se proceda a uma atualização do cadastro dos pro, sigo, dos

10/10

contribuintes do Condomínio Geral pois, como estava há proprietários de casas que contribuíam pagando como terreno, travessas, ruas, etc, um que lhe disse que "nunca pagou por-que nunca foi cobrado". Discutiu-se, a seguir a construção de uma lixeira para o Condomínio Pequena marinha, visto ter havido manifestações contrárias ao projeto inicialmente apresentado e que a obra em terreno de propriedade da LETA S/A entre o rio Braculy e a Av. do Marlin. Não se tendo chegado a uma solução de consenso, o assunto ficou para ser apreciado em outra ocasião. Simultaneamente, o Sr. Luiz Ricardo informou ter estado na CERT para reclamar da deficiência da iluminação das ruas e manifestou sua indignação pelo fato de termos que gastar dinheiro para resolver o problema, sugerindo que se adotassem medidas judiciais contra a empresa. Encerrou sugerindo que se instituisse um Livro de Reclamações e Sugestões, o que foi aprovado e decidido que deverá permanecer na portaria. E, nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrados os trabalhos, determinando que o Secretário-Executivo registrasse em Ata as decisões deles decorrentes. Porto Braculy, em 17 de julho de 1999.

a) HUGO DA SILVA PEREIRA NUNES, Presidente; RUBENS PEÇA BRANCO, Secretário-Executivo.

Rubens Peça
 Hugo da Silva
 17/07/99
 10.08/99