

= ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 17/07/99 =

Aos dezesseis 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. União 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. organização 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 ações apuradas - 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 unilateral 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 à 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 Condi. 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 tal medida, 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,  
pelas 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

