

CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 22/04/2000

Nos vinte e dois dias do mês de Abril do ano de dois mil, no salão de jogos do Condomínio Porto Bracuhy, reuniram-se os condôminos e convidados cujas assinaturas estão lavradas à pg. 79 do Livro Registro de Presenças, em Assembléias Geral Extraordinária regularmente convocada através edital de 09/04/00, para deliberar sobre os seguintes assuntos: a) gestão dos sistemas de abastecimento de água e tratamento de esgotos ; b) ressarcimento à LETRA S/A do adiantamento feito para a aquisição da nova Estação de Tratamento de Água - ETA ; c) transferência de posse das instalações de captação e tratamento de água e esgotos para o Condomínio Geral ; d) aprovação das contas do exercício anterior ; e, e) análise da proposta orçamentária apresentada para o exercício de MAI/00 à FEV/01. Abriu a sessão o Sr. Síndico que agradeceu as presenças registradas e , após proceder à leitura do edital de convocação , convidou o Sr. Marcos Pasini para presidir os trabalhos. Antes de iniciar a abordagem dos assuntos da pauta , o Sr. Presidente consultou os presentes sobre eventuais restrições ao texto das Atas da AGE de 27/11/99 e da AGO de 04/03/00, tendo o Sr. Síndico do Condomínio Piccola Marina solicitado se registrassem algumas observações que fizera e se propunha a apresentar posteriormente, por escrito. Com tais observações, que são transcritas no final da presente, foram as Atas acima mencionadas aprovadas pelos demais condôminos presentes. Manifestou-se o Sr.

Ulo Mesquita (Condomínio Piccola Marina Bl. 04/Apt. 205) informando que seu condomínio adotou o emprego de um gravador durante suas assembléias para garantir a exatidão do texto das Atas , colocando-o à disposição do Condomínio Geral , caso deseje utilizá-lo , o que foi aprovado pelos presentes. Passando ao primeiro item da pauta, com a palavra o Sr. Síndico , informou aos presentes que tivera conhecimento de que o Síndico do Condomínio Stúdios Bracuhy vinha mantendo entendimentos com a Prefeitura no sentido de convencê-la a assumir a gestão dos sistemas de água e esgoto que nos servem, esforço no qual vinha sendo acompanhado por alguns proprietários que hoje enfrentam ações de cobrança por virem se recusando a pagar pelos serviços que recebem ; participou que , considerando os desastrosos resultados que daí decorreriam para toda nossa comunidade, tendo em vista que, se responsável pela gestão do nosso serviço de água , Prefeitura passaria à distribuí-la também pela vizinhança , o que terminaria por nos deixar sem água , pensou-se , inicialmente , em entrar com uma medida cautelar contra qualquer iniciativa da Municipalidade , idéia depois afastada para não se dar início a um conflito com ela ; seguiu , dando ciência de que estivera em reunião com o Prefeito, na qual ele determinou ao Secretário de Saneamento que estudasse uma forma para dar ao Condomínio Geral uma "autorização temporária" para seguir gerindo os sistemas o que , no seu entender e no de advogados ouvidos , não era agora aplicável , visto que a atual estação de tratamento é nossa , já que estamos pagando por ela ; complementou, informando que discutira o assunto com o Sr. Presidente da Câmara dos Vereadores e este lhe assegurou que tal iniciativa do Executivo não teria o respaldo daquela Casa , até mesmo por não dispor o Município de recursos para indenizar uma suposta encampação. Seguindo no assunto, o Sr. José Eduardo Penna,

representante da LETRA S/A, informou que também fora convidado para uma reunião com o Prefeito, tendo-lhe, todavia, dito que sua empresa não tinha a responsabilidade de conduzir entendimentos sobre a matéria, tendo em vista que existe uma comunidade organizada - da qual é apenas mais um membro - a quem competem tais encargos; registrou, contudo, sua perplexidade com a atuação deste grupo que teria reclamado com o Prefeito, até mesmo, da guarita que mantemos na entrada do empreendimento, tendo-lhe dito que havia um movimento interno para se restringir a entrada do ônibus em Bracuhy; concluiu, informando que, entretanto, lhe teria sido dito, textualmente, que a Prefeitura não tinha interesse em assumir a gestão do nosso sistema de água, em especial, devido ao seu alto custo. Aduziu o secretário - executivo, que discutira com o Síndico da conveniência de se encaminhar ao Prefeito um abaixo assinado, contrapondo-se à pretensão dos que agora recorriam a Municipalidade, como forma de demonstrar que se tratava de um número inexpressivo de proprietários que tentava, com sua iniciativa isolada, criar uma situação que desagradava à grande maioria; mencionou já ter, mesmo, redigido uma minuta que, embora sem restrições jurídicas ao texto, teve restrições de um dos condôminos quanto à forma como o assunto era apresentado. Após diferentes apartes ficou decidido que o assunto deverá ser amplamente divulgado através a distribuição desta Ata e por todos os outros meios disponíveis, para que, em uma próxima reunião, se discuta a propriedade de se fazer o abaixo assinado. Passando-se a seguir a tratar do ressarcimento à LETRA do adiantamento feito para a aquisição da nova ETA, Sr. Síndico informou que decidira tirar o assunto da pauta, por ter sentido a necessidade de rediscuti-lo com a LETRA; tal decisão devia-se a ter constado que a planilha de custos que recebera não havia sido elaborada dentro dos parâmetros estabelecidos na reunião realizada nos escritórios da empresa em 01/12/98, o que foi imediatamente contestado pelo Sr. Oliveira Penna. Conforme explicou, o banco que intermediava o repasse dos recursos do BNDES foi liquidado antes que se procedesse ao pagamento de qualquer parcela da ETA, o que obrigou, para honrar o compromisso assumido com a DEGREMONT, a tomar dinheiro no mercado a juros bem superiores aos oferecidos por aquela instituição financeira, razão pela qual a planilha apresentada fora toda calculada à taxa de 3%, acertada com os representantes do Condomínio Geral em DEZ/98. Para encerrar o debate que se seguiu, Sr. Renato Soldon, representando os Condomínios Península II e Península III, perguntou se a LETRA podia comprovar as datas dos pagamentos - em relação à data de liquidação do intermediador - e, tendo-lhe sido dito que sim, ficou decidido esperar que tal fosse feito, mantendo-se a negociação em aberto até lá. Seguindo-se com pauta, com a palavra novamente o Sr. Síndico, este lembrou que era necessário formalizar a transferência da posse para o Condomínio Geral das instalações de captação e tratamento de água e esgoto o que, conforme decidido na AGE de 10/12/98, deverá ser feito através de um Contrato de comodato, cuja minuta fora discutida e aprovada naquela ocasião. Aparteou o Sr. Oliveira Penna, lembrando que o Condomínio Geral, já faz muito, está na posse efetiva das instalações e da própria terra e, como a transferência do equipamento, do adquirente para terceiros, cria a obrigatoriedade do recolhimento de 18% de ICMS (do qual houve isenção no ato da compra), optou-se por um Contrato de Comodato apenas para formalizar o direito de operação dos sistemas referidos. Solicitou então o Sr. Joel Dantas, representante do Condomínio

Piccola Marina , que ficasse registrado em Ata a declaração do representante da LETRA S/A, Sr. José Eduardo de Oliveira Penna , de que o Condomínio Geral já tem a posse das instalações e equipamentos dos sistemas de água e esgotos, de forma mansa e pacífica , bem como das áreas onde estão situados e suas benfeitorias. Lembrou o Sr. Gerard que tal procedimento foi o mesmo adotado quando da cessão das áreas para instalação das centrais telefônicas , devido às dificuldades para proceder ao desmembramento das glebas originalmente demarcadas. Indagou o Sr. Rondinelli , Síndico do Condomínio Piccola Marina se , por algum motivo este comodato poderia ser rescindido , redargüindo o Sr. Carlos Evaristo que , conforme a minuta aprovada seria “irrevogável e irretratável , obrigatório para as partes contratantes e seus sucessores”. Tendo o Sr. Rondinelli solicitado conhecer o texto anteriormente aprovado , este lhe foi apresentado pelo Secretário - Executivo , apenso ao Livro de Atas , como parte integrante da Ata da AGE de 12/12/98. Considerado esgotado o assunto , houve consenso entre os presentes de que “o Condomínio Geral já está de posse efetiva da terra e dos equipamentos , devendo a situação ser instrumentalizada através do dispositivo legal , por 40 (quarenta) anos.” Indagou ainda o Sr. Rondinelli o que ocorreria caso houvesse uma desapropriação dos sistemas, tendo o Sr. Presidente redargüido que nada se poderia fazer, porque o poder público é soberano, cabendo, neste caso, reclamar a indenização competente. Tratando-se agora das contas, referentes ao exercício anterior, o Secretário-Executivo colocou à disposição dos presentes, pastas com os balancetes e a documentação comprobatória das despesas realizadas nos meses de DEZ/99 - quando pela primeira vez a cobrança foi emitida em nome do Condomínio Geral -, JAN/99 e FEV/99, já examinados e aprovados pelo Conselho Fiscal; tendo o Sr. Presidente consultado os membros do Conselho sobre eventuais restrições/contestações nas comprovações apresentadas, nada tendo sido questionado, solicitou que a Assembléia referendasse sua aprovação às contas dos meses mencionados, com o que concordaram todos os presentes. Passando-se ao último item da pauta, análise da proposta orçamentaria para exercício de MAI/00 à FEV/01, o Sr. Presidente mais uma vez deu a palavra ao Secretário-Executivo, para que justificasse para os presentes os valores propostos em cada rubrica. Embora já houvesse, previamente, distribuído aos Srs. Condôminos, documento em que dissecava a proposta orçamentária apresentada, o Secretário-Executivo iniciou exposição oral sobre a forma como chegara aos valores parciais, tendo, em certo momento, o representante da PROCANAL questionado que se estivessem empregando “três encarregados”, em diferentes setores - manutenção urbana, água e esgoto e manutenção de quadros elétricos - o que considerava demasiado e, conseqüentemente, oneroso; aparteou aí o Sr. Presidente, contestando tal questionamento, por entender, como expôs, tratar-se de metodologia de trabalho do síndico, não cabendo à Assembléia interferir neste aspecto. Mais adiante, foi a vez do Presidente agora questionar o percentual indicado (30%) na rubrica “adicional noturno”, lembrando que o valor desta gratificação é de 20%. Concluída a explanação sobre o título 1.0 - PESSOAL, interrompeu o Sr. Hugo, diretor da Marina Bracuhy, sugerindo que, tendo em vista que a proposta fora previamente distribuída, se analisasse cada um dos grandes blocos em que estavam grupadas as despesas, de acordo com sua natureza (2.0 - MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO; 3.0 - SERVIÇOS PRESTADOS, etc.), só se fazendo necessários esclarecimentos detalhados

nos sub- itens onde qualquer dos presentes tivesse dúvida. Com a aquiescência de todos, o Sr. Presidente conduziu o exame de cada um dos títulos, tendo havido dúvida apenas no item 2.3.1 - Produtos Químicos para tratamento de água, considerado pelo Sr. Rondinelli, aparentemente insuficiente. Esclareceu o Secretário-Executivo que, por não ter a nova ETA ainda entrado em funcionamento e, conseqüentemente, não dispor de registro sobre o consumo dos produtos utilizados, recorreu ao Dep. Técnico da DEGREMONT, fabricante do equipamento, que o informou sobre o consumo/hora de cada um deles. Não tendo sido colocadas outras dúvidas, foi aprovada na íntegra a proposta orçamentária apresentada, acrescida ao final, por proposta do Sr. presidente, da contratação de uma secretária para o Condomínio Geral (salário fixado em R\$ 500,00), da aquisição de um computador e acessórios (R\$ 200,00/mês) e de móveis de escritório (R\$ 100,00/mês), conforme se faz anexar ao final desta. Tomou a palavra então o Sr. Síndico e leu para os presentes o total de débitos que hoje tem cada um dos Condomínios para com o Condomínio Geral, esclarecendo que naquele momento estava em andamento uma AGE na Península II, com a finalidade de aprovar uma cota extra para quitar sua dívida. Solicitou o empenho dos Srs. Síndicos para atualizarem seus pagamentos, sem o que não se poderá atender às nossas necessidades mais urgentes. Manifestou-se, então, um dos membros do Conselho Fiscal, pedindo que se estabelecesse um prazo, a partir do qual deverão os inadimplentes ser sumariamente executados, tendo o Sr. Síndico declarado que passará a fazê-lo ao se completar o terceiro mês sem pagamento e, acrescentando que já fizera citar judicialmente o Condomínio Península I., manifestou-se, aí, o Sr. Hugo que, destacando que o fazia na condição de condômino daquele Condomínio, informou que em sua AGO, dia 01/04/2000, na discussão que se seguiu após o Síndico Ter dado conhecimento à sua Assembléia de que havia sido citado em razão do inadimplimento face ao Condomínio Geral, os condôminos presentes se manifestaram favoravelmente ao pagamento dos valores cobrados em contrapartida pelos serviços recebidos; tentou argumentar o Síndico, alegando que não estava satisfeito com os serviços e com a "atitude" da Administração do Condomínio Geral mas, ainda aí, foi constatado pelo Sr. Hugo que recomendou que suas restrições fossem apresentadas à Assembléia do Condomínio Geral, foro competente para analisar suas queixas e determinar as ações corretivas julgadas pertinentes, com o que fez côm a maioria dos presentes. Continuou o Sr. Hugo informando que, diante da perspectiva dos problemas que se podiam depreender da iniciativa tomada pelo Condomínio Geral, a Assembléia determinou ao Síndico: a) que procurasse a Administração do Condomínio Geral e apresentasse uma proposta para o acerto do saldo devedor até aqui acumulado; b) que comparecesse a presente AGE e aqui apresentasse todas as suas restrições/reclamações; c) que retornasse à sua próxima Assembléia, marcada para o dia 29 p.v., com as soluções ajustadas. Finalizou, dando ciência de que soube do nosso Síndico não ter em qualquer momento sido procurado para acerto de contas, além de, como se constata, contrariando a deliberação de sua Assembléia de, hoje, aqui comparecer para discutir o assunto. Solicitou então o Sr. Presidente que o Sr. Hugo, tão logo receba a cópia da ATA daquela reunião, bem como da que se realizará no próximo dia 29, que as encaminhe a este plenário, além de recomendar, no que teve o apoio unânime dos presentes, que esta nossa ATA seja enviada a todos os condôminos da Península I, para lhes dar conhecimento do

descumprimento do decidido em sua AGO de 01/04/2000, bem como dos assuntos discutidos e aprovados na presente AGE. Estando se tratando de inadimplência, o Sr. Gerard participou que convidara um dos proprietários contra os quais o Condomínio Geral hoje move ação de cobrança para participar desta reunião e aqui expor os seus pontos de vista e conhecer nossos objetivos, visto que alegam estar desinformados; que, contudo, o referido proprietário, talvez por não querer quebrar a união do grupo que reúne os demais em situação idêntica, preferiu não vir; fruto da conversa que mantiveram, todavia, o Sr. Gerard vislumbrou a possibilidade de um entendimento que a seu ver, seria benéfico para ambas as partes e, por tal razão, sugeriu que se suspendesse, temporariamente - propôs, inicialmente, 30 dias a rotina, judicialmente determinada, de interrupções periódicas de abastecimento de água e, num clima assim propício, se promovesse uma reunião entre as partes na tentativa de um acordo; tal medida, como explicou, não implicaria na suspensão das ações de cobrança, mas apenas uma trégua, com o objetivo de se chegar ao melhor resultado. Ponderou o Sr. Joel Dantas, representante da Pícola Marina, que a decisão judicial de suspender o fornecimento de água é soberana e, se contrariada, pelo próprio autor da demanda, perde o seu valor. Sublinhou o Sr. Presidente que, quando Síndico do Condomínio Pícola Marina, embora este dissidiasse de participar do sistema, nunca deixou de comparecer às reuniões, como ouvinte, de forma de manter-se inteirado do processo que conduziu aos rumos desejados. Na discussão que se seguiu sobre proposta do Sr. Gerard, o Síndico solicitou ao Sr. Carlos Evaristo, advogado, que se manifestasse sobre eventuais implicações jurídicas de suspendermos voluntariamente - e ainda que temporariamente - os efeitos de liminar obtida, tendo o mesmo desaconselhado tal procedimento, que redundaria no enfraquecimento do que estatua. Ainda assim, solicitou o Síndico, Sr. Vieira, que o Sr. Gerard tentasse agendar uma reunião com o grupo que fora atingido pelas ações de cobrança, com objetivo de se buscar uma solução de consenso entre as partes. Tendo, durante o debate, sido mencionado que um dos pontos mais controvertidos entre os proprietários era a adoção de uma estrutura condominial que, conforme se alega, não atende a todos requisitos legais, foi sugerido por um dos presentes que se enviasse uma carta para todos os proprietários em Bracuhy, convocando-os para uma reunião para rediscutir a denominação de Condomínio Geral e estudar a forma de organização mais conveniente para a comunidade. Aperfeiçoando a idéia, o Sr. Hugo, diretor da Marina Bracuhy, propôs a organização de amplo seminário, para estudar e debater o assunto, a ser realizado no prazo de 60 dias, e do qual participariam todos os segmentos de Bracuhy, com a finalidade de definir os serviços necessários à comunidade e a configuração da estrutura que os gerará. Encerrado o assunto, o Sr. Síndico voltou à palavra, para solicitar ao Sr. José Eduardo Penna a cessão de uma área com cerca de 200 m² para construção da sede do Condomínio Geral, indispensável para caracterizar sua existência; tendo o Sr. Penna sugerido que se a demarcasse próximo à cedida a TELAMAR, contrapôs o Sr. Pasini à idéia de que fosse junto à portaria, logo à vista de quem adentrasse o empreendimento, o que facilitaria todos os entendimentos com a Administração. Sem objeção, Sr. Penna concordou que fosse estabelecida ao longo da avenida de acesso, logo após a guarita. E nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrada a reunião, solicitando que se registrasse um voto de louvor para o Sr. Oliveira Penna, pela maneira pronta com que atendeu à reivindicação para a

cessão de área junto à guarita, demonstrando, assim, alto espírito comunitário. Determinou que o Secretário-Executivo lavrasse a presente ATA onde à seguir se registram as observações do Sr. Edjalma Rondinelli, Síndico do Cond. Pícola Marina, sobre as ATAS das reuniões anteriores. AGE de 27/11/99 - no trecho que diz: - "seguiu o Sr. Rondinelli, questionando a ausência dos responsáveis pelo empreendimento, visto que caberia a eles esclarecer as dúvidas, que ali fossem colocadas ...", prosseguir com: - " ... destacando que, na sua ausência, os arrendatários estariam assumindo a responsabilidade ou transmitiriam aos empreendedores o que ocorreu na reunião. Com a sua anuência a reunião seguiu seu curso normal ". AGO de 04/03/2000 - substituir o trecho que diz: - "ponderou Sr. Rondinelli, sub-Síndico do Condomínio Pícola Marina, que a disposição do parágrafo único do art. 10º era absurda, etc, ... tinha o mesmo valor que o seu ", por: - "Ponderou Sr. Rondinelli, sub-Síndico do Condomínio Pícola Marina, estar com dificuldade de entender o critério do princípio da correspondência entre votos e participação dos custos, pois os condôminos não são sócios da Letra, citando o Sr. Antônio Hermirio de Moraes, que é um dos maiores investidores do país e se faz representar apenas com um voto em todas as eleições e , que se fosse adotado o mesmo critério, teria o dito empresário que passar o dia todo votando. Foi feito aparte imediato pelo Sr. Hugo que, essa democracia que eu desejava era muito bonita mas que, na prática, aqui não funciona, respondendo o Sr. Rondinelli que era um absurdo a resposta do Sr. Hugo, não se referindo ao art. 10º pois, iniciara afirmando estar com dificuldade para entender o princípio da correspondência. O Secretário-Executivo, ao redigir a ATA se enganou, trocando um momento em que a palavra **absurdo** foi usada. "Porto Bracuhy, em 22 de abril de 2000. a) CARAMURU W. F. VIEIRA, Síndico; - b) RUBENS PEACH BRAVO, Secretário-Executivo.