

# ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY, REALIZADA EM 25/08/01

Aos vinte e cinco dias do mês de agosto do ano dois mil e um, na residência do Sr. Pedro Diniz Figueiredo, no lote 02 da quadra 6, reuniram-se os condôminos e convidados cujas assinaturas esto lavradas à página 83 do livro registro de presenças, para deliberar sobre os seguintes assuntos: 1) Aprovação da criação da sede do Condomínio Geral, situada no acesso do empreendimento, constituído de uma área de 200 m<sup>2</sup> concedida em comodato (empréstimo), onde será edificada uma construção de cerca de 90 m<sup>2</sup> para instalação da sede administrativa; 2) Análise e aprovação da estrutura administrativa que se encarregará da gestão dos serviços (secretaria, contabilidade e mecanização); 3) Análise e aprovação da implantação de hidrômetros para a cobrança individual da água efetivamente consumida; 4) Análise e aprovação das propostas para o novo sistema de rateio; 5) Análise e aprovação da gestão por 3 (três) síndicos – Síndico Operacional, Síndico Administrativo e Síndico Financeiro – com mandatos de 2 anos, sem re-eleição e aprovação dos respectivos pró-labores; 6) Análise e aprovação de cotas extras para o rateio de construção da sede; 7) Análise e aprovação de cotas extras para o rateio da recuperação do arco da ponte, serviço considerado prioritário; 8) análise e aprovação do novo orçamento para os próximos 2 anos, com planos de contas separados para os serviços de “Água e Esgoto”, “Vigilância” e “Urbanismo”; 9) Renúncia do síndico e eleição do(s) síndico(s) para o mandato de setembro/2001 a agosto/2003; e, 10) Estudo da necessidade de mudança de denominação do atual prestador de serviços (Condomínio Geral do Bracuchy). O Sr. Pedro Figueiredo foi convidado pelos membros do Grupo Gestor Provisório para presidir a mesa e aclamado pela Assembléia. O Sr. Presidente convidou os Srs. Hugo, Pasini e Lúcia para secretariá-lo e auxiliá-lo. A seguir, o Sr. Presidente solicitou que o Sr. Pasini lesse para os presentes o teor do Edital de Convocação, estabelecendo uma cronologia dos temas a serem enfocados. Após calorosos debates sobre alguns itens da pauta, o Sr. Presidente deu início à seguinte seqüência do edital:

## 1. **Renúncia do Síndico.**

Dada a palavra ao Sr. Hugo, foi lida a carta de renúncia enviada pelo Sr. Síndico, na qual desculpa-se pela ausência motivada pelo seu estado de saúde e solicita seu afastamento do cargo de Síndico pelo mesmo motivo. Agradece a participação dos companheiros que o auxiliaram durante o período em que esteve à frente da administração do Condomínio. Após a leitura da carta, o Sr. Hugo passa a relatar alguns problemas informados pelo Sr. Síndico, em especial a dívida com o INSS, os processos de cobrança em andamento que superam essas dívidas existentes, e o estado precário do arco da ponte. A seguir, o Sr. Hugo fez registrar os agradecimentos de toda a comunidade pela dedicação do Sr. Vieira à nossa sociedade.

## 2. **Relatório do Grupo Gestor Provisório**

O Sr. Presidente passou a palavra ao Sr. Hugo que procedeu a leitura do relatório do Grupo Gestor, Anexo I desta Ata, que por todos foi considerado satisfatório, tendo abrangido todos os problemas existentes e com propostas concretas para solucioná-los. Comunicou o Sr. Hugo que considerava encerradas as atividades do atual Grupo Gestor Provisório. Foi distribuído para apreciação dos presentes um trabalho fotográfico realizado pelo grupo que mostra alguns dos problemas hoje existentes.

## 3. **Aprovação da criação da sede do Condomínio**

Questionada a construção em área emprestada, após os diversos debates sobre o tema, o Dr. José Eduardo Penna se prontificou a doar a referida área a ser ocupada para a construção da sede do Condomínio. Foi apresentado o projeto elaborado por arquiteto pago pelo condômino Márcio Rocha Melo, com sua respectiva localização. O custo estimado para a construção é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). O projeto foi aprovado por unanimidade dos presentes.

## 4. **Análise e aprovação da gestão por 3 (três) síndicos e respectivos pró-labores**

Foram apresentadas sugestões alternativas àquela apresentada pelo Grupo Gestor Provisório e, após exaustivos debates foi aprovada pela Assembléia a seguinte composição: a administração do condomínio será feita por três gestores que responderão solidariamente pelas atribuições até então delegadas ao síndico. As atividades serão distribuídas em: “Administração e Serviços Jurídicos”, “Operação” e “Finanças”. A renovação do grupo de gestão deverá ocorrer anualmente, com a substituição de um dos três membros. Por sua vez a Assembléia aprovou a contratação de Administrador Profissional ou Empresa Especializada para atuar em conjunto com o Grupo Gestor.

Tal decisão e contratação ficarão a cargo dos três gestores mencionados acima. O pró-labore dos gestores seria apreciado juntamente com a previsão orçamentária.

5. **Estudo da necessidade de mudança da denominação do atual prestador de serviços**  
Ficou evidenciado pelos debates que a mudança tão somente da denominação não viria a satisfazer a unanimidade dos presentes. Isto posto, ficou acordado que os advogados presentes, Srs. Cláudio Santiago, Celso, Tárccio, Leila e Brayer, apresentariam estudos comparativos em um prazo de 30 dias para apreciação por uma próxima Assembléia.
6. **Eleição do(s) síndico(s) para o mandato de setembro/2001 a agosto/2003**  
O Sr. Presidente sugeriu a continuidade dos atuais membros do Grupo Gestor Provisório na nova administração do condomínio. Os membros do grupo gestor sugeriram que outras pessoas viessem a substituí-los para que houvesse um processo de renovação. Os presentes, entretanto, manifestaram-se pela continuidade da equipe constituída pelos Srs. **Marcos de Uzeda Ponce Pasini, Hugo da Silva Pereira Nunes e Lúcia Borges de Maia e Silva**, que passarão a assinar cheques e documentos fiscais com qualquer combinação de dois membros e contratos e outros documentos somente com a assinatura dos três gestores. O mandato dos gestores será de conformidade com o item 4, acima, renovando-se um dos membros a cada ano.
7. **Análise e aprovação da implantação de hidrômetros para a cobrança individual da água efetivamente consumida**  
Posta em apreciação pelo Sr. Presidente, por unanimidade foi aprovada a sua implementação, devendo os hidrômetros a ser instalados estarem de conformidade com os padrões da CEDAE, que serão adquiridos e instalados pelo condomínio e ressarcidos pelos proprietários. A seguir o Sr. Pedro Figueiredo deu a conhecer aos presentes de que foi procurado pela administração da CEDAE, indicado pelo Sr. Gerard, que se manifestou favorável a administrar os serviços de água e esgoto da usina e vilas residenciais que constituem o complexo da Eletronuclear. Informou que a CEDAE havia manifestado sua intenção de assumir o controle dos serviços de água e esgoto do Bracuhy. O Sr. José Eduardo Penna, registrou nesta ocasião que também foi procurado pelos representantes da Estatal Estadual ocasião em que apresentou àqueles representantes os custos atuais dos nossos serviços, que no entender dos mesmos, pareciam pequenos frente aos investimentos que a Estatal deveria desenvolver para ressarcir os atuais proprietários do sistema.
8. **Análise e aprovação da estrutura administrativa que se encarregará da gestão dos serviços (secretaria, contabilidade e mecanização)**  
A matéria em questão ficou para a avaliação dos administradores.
9. **Análise e aprovação das propostas para o novo sistema de rateio.**  
O Presidente solicitou que um dos membros da mesa que participaram da elaboração da proposta enviada aos condôminos esclarecesse as dúvidas porventura existentes. O Sr. Pasini comentou sobre as duas propostas e falou das consultas que recebeu através de telefone, esclarecendo que o sistema de rateio apresentado pelo grupo gestor atende a todos os segmentos instalados no complexo Bracuhy, além de estabelecer critérios proporcionais às respectivas ocupações. Registrou, ainda, a razão da menor pontuação para os estabelecimentos comerciais para se evitar maiores encargos para aqueles que já vivem com o problema da sazonalidade da região, e estimular a permanência dos mesmos e a de futuros pretendentes. Aprovado, por unanimidade, o sistema de rateio apresentado pelo grupo gestor. Sua implantação, entretanto, somente poderá ocorrer após o recadastramento de todos os usuários do sistema de serviços (estimativa de 3 meses).
10. **Análise e aprovação do novo orçamento para os próximos 2 anos, com plano de contas separados para os serviços de "Água e esgoto", "Vigilância" e "Urbanismo".**  
A mesa solicitou que o Sr. Hugo apresentasse o trabalho elaborado, que teceu os seguintes comentários: embora no edital estivessem listados três contas ("Água e esgoto", "Vigilância" e "Urbanismo"), o grupo achou conveniente separar os custos de administração dos demais itens e rateá-los na proporção de sua participação, conforme apresentado na proposta. No que concerne à vigilância, foi explicado que o efetivo sugerido será distribuído em 3 guaritas e 3 pontos móveis. Foi solicitada a inclusão de um suporte de vigilância no canal. Devido à aprovação da contratação de administrador profissional ou empresa especializada, para atuação junto ao grupo gestor, além da inclusão do suporte para a vigilância no canal, a assembléia aprovou a proposta do orçamento (Anexo II desta Ata) e que seja o mesmo acrescido dos custos referentes à contratação deste profissional, da

aquisição do bote de apoio, marinheiro e vigilante. O orçamento aprovado será implementado tão logo se concretizem as instalações dos hidrômetros e elaborado o novo cadastro para o rateio.

**11. Análise e aprovação de cotas extras para o rateio de construção da sede**

Foi apresentada pelo grupo a proposta de se tentar obter os recursos necessários através dos recebimentos de contribuições vencidas e não pagas e de participações dos devedores e de membros da comunidade que de alguma forma (material ou financeira) se prontifiquem a colaborar. Não havendo montante suficiente, será necessário o estabelecimento de cotas extras mensais de acordo com o cronograma de obra. Aprovada a proposta pela assembleia.

**12. Análise e aprovação de cotas extras para o rateio da recuperação do arco da ponte, serviço considerado prioritário.**

Posta a matéria em discussão, pediu a palavra o Sr. José Eduardo Penna, solicitou que fosse dado um prazo de 15 dias para que o mesmo conclua entendimentos com a Ilha de Chivas (Cunhambebe Mirim), que já foi usuária de nosso sistema de abastecimento de água e que possui um débito referente a estes serviços. Em razão da necessidade da ilha da reativação deste fornecimento, está sendo negociado o pagamento desta dívida através da construção, pelos arrendatários da ilha, de uma nova passagem da água sobre o rio, junto à ponte, em substituição ao arco de passagem hoje existente. Aprovado, então, que não havendo acordo com os arrendatários da ilha no mencionado prazo, será estipulada cota extra para execução dos serviços necessários, estimados em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).

Ao término dos trabalhos foi questionado pela Assembleia à mesa se houve prestação de contas por parte do síndico anterior, analisadas e aprovadas pelo seu Conselho, bem como seu relatório de atividades. Como ex-membro do Conselho, o Sr. Hugo informou que, enquanto membro do mesmo, analisou toda a documentação que lhe foi apresentada, não as desabonando, acreditando que o mesmo tenha ocorrido com os demais membros do Conselho, Sr. Marcos Hupsel e Sr. Luiz Ricardo. Não levando em consideração comentários que não tenham sido comprovados através de documentos. Entretanto, o Sr. Marcos Hupsel esclareceu à assembleia que não assinou as contas desde dezembro/00 por haver discordado de um evento.

Na oportunidade, foi colocada em votação a eleição do novo Conselho Consultivo-Fiscal, constituídos dos Sr. Marcos Hupsel, Luiz Ricardo e Carlos Evaristo. Aprovado o conselho, por unanimidade.

Encerrados os assuntos de pauta, deu o Presidente por encerrada a reunião, assinando a presente, juntamente com os secretários da mesa.

Angra dos Reis, 25 de agosto de 2001.

Pedro José Diniz de Figueiredo  
Presidente

Marcos Pasini  
Secretário

Hugo S. Pereira Nunes  
Secretário

Lúcia Borges M. Silva  
Secretária

## **Relatório do Grupo Gestor Provisório** (período de 13/06 a 25/08/01)

Em decorrência de convocação provocada por informações e desinformações sobre a situação dos serviços básicos comunitários (fornecimento de água potável, tratamento de esgoto, serviços de limpeza e conservação) difundidas de maneira tendenciosa e leviana que certamente trariam um caos à nossa sociedade, foi realizada reunião em 06/06/01 na sede do Condomínio Porto Bracuhy, com o intuito de se criar um grupo gestor provisório, em apoio ao síndico, com os seguintes objetivos:

- a) Estabelecer a ordem e o conceito sobre os serviços prestados, abalado com notícias tendenciosas e errôneas, evitando seu colapso e garantindo sua continuidade.
- b) Identificar prioridades para o desenvolvimento e melhoria dos serviços.
- c) Apresentar propostas e sugestões para o gerenciamento permanente e continuado desses serviços.

Assim é que, passamos a apontar, em nosso entender, as deficiências e necessidades do sistema de serviços:

- I) Carência de informações a seus usuários sobre os problemas dos serviços executados (como são executados, onde são realizados e os obstáculos a serem superados)
- II) Carência de identidade, uma vez que não foi possível até então estabelecer local apropriado para que os associados desses serviços pudessem dispor de horário e local para serem devidamente atendidos e esclarecidos sobre suas necessidades.
- III) Carência de estrutura organizacional e de material que permitisse o enfrentamento dos problemas citados em I e II, bem como desenvolver metodologia de trabalho mais eficaz.

Por via de consequência, deparamo-nos com os problemas abaixo citados:

### Água e esgoto

Embora hoje tenhamos uma excelente estação de tratamento de água, o sistema opera de maneira carente e, graças ao trabalho hercúleo do pessoal operativo que, carece de aperfeiçoamento e permanente orientação.

Não dispomos de material de reposição suficiente e seu processo de aquisição carece de critérios de maior nível de profissionalização, ainda que a equipe existente as realize com maiores esforços e boa vontade.

Havendo falta de energia, não dispomos de sistema alternativo que permita que os sistemas de água e esgoto permaneçam em operação.

### Serviços Gerais (administrativo, limpeza e conservação)

Até hoje, contamos com o apoio de terceiros, visto que não dispomos de recursos humanos e materiais para serviços de escritório, tais como: redigir, remeter, receber, arquivar correspondências de forma apropriada.

Não possuímos banco de dados completo sobre nossos vizinhos, a não ser aqueles produzidos por espírito colaborativo de parceiros.

Por tudo isto, a posição de dados sobre cobrança é realizada de maneira insípia e trabalhosa, prejudicando, assim, o efeito de recebimentos.

No que concerne às tarefas de manutenção das áreas verdes, vias públicas e serviços correlatos, ficam prejudicados pela carência de material mais adequado, como também supervisão mais apropriada.

## Vigilância

Existe tão somente um serviço de portaria que de todos é conhecido e, quanto a seu ordenamento, não é necessário adjetivar, pois é do conhecimento geral. Não fosse o suporte dos serviços de vigilância da Marina, talvez nossa tranqüilidade estivesse, nos dias atuais, muito mais abalada.

A fragilidade desses serviços é em parte superada pelo esforço desinformado de seus componentes e à atuação sempre oportuna dos Srs. Vieira (principalmente), Hugo, Bravo e Mauri (supervisor de segurança da Marina).

## Situação do contencioso jurídico

São inúmeras as ações em que o condomínio é autor e outro número significativo em que somos réus.

Isto, no nosso entender, é fruto de falta de assessoramento jurídico adequado em que a orientação seria fundamental para se utilizar o caminho da justiça tão somente depois de percorrido o longo caminho das negociações e entendimentos.

Nossos processos, no momento, não se concentram em um único escritório de advocacia o que nos parece provocar dificuldades em seus acompanhamentos por parte do gestor condominial além de quebra de critérios a ser promovido pelos causídicos contratados.

## Internet

Criado na página mantida pela Marina Bracuhy um link para todas as informações importantes do Condomínio Geral.

## **Recomendações do Grupo Gestor**

### Água e esgoto

- Promover a imediata recuperação do arco da ponte.
- Dotar o sistema de bombas de água e esgoto de sistema alternativo de operação.
- Criar almoxarifado de peças de reposição.
- Aperfeiçoar o efetivo de pessoal envolvido nas referidas tarefas.

### Serviços administrativos

- Criar sede própria, com equipamento de escritório, comunicação, copa e material de apoio.
- Dotar o escritório de pessoal qualificado para atender o público alvo, bem como exercer suas funções de escritório através de equipamentos eficientes.
- Desenvolver estudo para dotar a comunidade de transporte próprio, evitando o ingresso de ônibus em nossas vizinhanças.
- Redistribuir novamente as atividades do Secretário Executivo conforme inicialmente foi implantado.
- Evitar contratação de prestadores de serviços condôminos visando evitar futuros desentendimentos entre vizinhos.
- Contratação única de serviços jurídicos, evitando-se procedimentos contraditórios.

# CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

Previsão Orçamentária para o período de setembro/2001 a agosto/2003

## 1 Administração

1.1	Salários da Administração	4.080,00
1.2	13º salários	340,00
1.3	Previsão de férias	113,33
1.4	Enc. Sociais	211,70
1.5	Pró-labore dos síndicos	1.980,00
1.6	Energia elétrica - instalações da administração	100,00
1.7	Telefone	250,00
1.8	Material de escritório e copa	120,00
1.9	Correio	80,00
1.10	Tarifas bancárias	250,00
1.11	CPMF	225,00
1.12	Contratos de serviços - advocacia, contabilidade	520,00
1.13	Combustível para carros de apoio	200,00
1.14	Seguros contra terceiros	50,00
1.15	Despesas jurídicas (custas e outras despesas forenses)	1.200,00
1.16	Transportes internos	200,00
1.17	Moradia	600,00
	<b>Subtotal Item 1</b>	<b>10.520,03</b>

## 2 LIMPEZA, CONSERVAÇÃO, URBANISMO

2.1	Salários	4.600,00
2.2	Encargos sociais	1.679,00
2.3	Previsão de férias	127,78
2.4	13o. Salário	383,33
2.5	Rescisões	230,00
2.6	Vale transporte	330,00
2.7	Medicina do trabalho	140,00
2.8	Uniformes	280,00
2.9	Alimentação	280,00
2.10	Material de limpeza e conservação	650,00
2.11	Material p/recuperação das vias públicas	450,00
2.12	Serviços de reparos de equipamentos	450,00
2.13	Despesas com equipamentos, manutenção e material p/fumacê	500,00
2.14	Serviço de coleta complementar de lixo de podas	750,00
2.15	Administração ( 30% do Subtotal item 1)	3.156,01
	<b>Subtotal Item 2</b>	<b>14.006,12</b>

## 3 ÁGUA E ESGOTO

3.1	Salários	2.700,00
3.2	Encargos sociais	985,50
3.3	Previsão de férias	75,00
3.4	13o. Salário	225,00
3.5	Rescisões	135,00
3.6	Vale transporte	150,00

3.7	Medicina do trabalho	70,00
3.8	Energia elétrica - sistema de água e esgoto	6.000,00
3.9	Uniformes	140,00
3.10	Alimentação	140,00
3.11	Contrato de assistência técnica, manutenção elétrica	1.000,00
3.12	Manutenção de bombas	340,00
3.13	Material de tratamento p/água e esgoto	2.300,00
3.14	Peças de reposição	100,00
3.15	Administração ( 40% do Subtotal Ítem 1 )	4.208,01
	<b>Subtotal despesas ordinárias</b>	<b>18.568,51</b>
	<b>Investimentos</b>	
	ETA	7.600,00
	Aquisição de bomba p/captação	300,00
	Hidrômetros de 100mm(Piccola, Península II) - 2 unidades	333,33
	hidrômetros de 3/4"(120) c/ registro - R\$ 60,00/u	600,00
	<b>Subtotal investimentos</b>	<b>8.833,33</b>
	<b>Total do Item 3</b>	<b>27.401,85</b>

#### 4 VIGILÂNCIA

4.1	Salários	8.650,00
4.2	Encargos sociais	3.157,25
4.3	Previsão de férias	240,28
4.4	13o. Salário	720,83
4.5	Rescisões	432,50
4.6	Vale transporte	450,00
4.7	Medicina do trabalho	200,00
4.8	Sistema de comunicação	100,00
4.9	Uniformes	400,00
4.10	Alimentação	400,00
4.11	Despesas de combustíveis e locomoções	100,00
4.12	Despesas de manutenção e reparo de veículos	100,00
4.13	Administração ( 30% do Subtotal Ítem 1 )	3.156,01
	<b>Subtotal despesas ordinárias</b>	<b>18.106,87</b>
	<b>Investimentos</b>	
	Aquisição de veículo para vigilância	500,00
	Aquisição de celulares	100,00
	<b>Subtotal investimentos</b>	<b>600,00</b>
	<b>Total do Item 4</b>	<b>18.706,87</b>

<b>TOTAL DAS DESPESAS ORDINÁRIAS</b>	<b>50.681,51</b>
<b>5% Fundo de Reserva</b>	<b>2.534,08</b>
<b>TOTAL DE INVESTIMENTOS</b>	<b>9.433,33</b>
<b>TOTAL FINAL</b>	<b>62.648,91</b>