

# ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 18/01/2003

Aos dezoito dias do mês de janeiro do ano de dois mil e três, no salão de jogos do Condomínio Porto Marina Bracuhy, reuniram-se os condôminos cujas assinaturas estão lavradas à página 85-V do Livro de Registro de Presenças, em Assembléia Geral Extraordinária, regularmente convocada através edital de 18/12/02, para deliberar sobre o seguinte assunto: emissão de cota-extra para atender obras e serviços emergenciais nos sistemas de água e esgotos. Dando início aos trabalhos, o Sr. Hugo Nunes, síndico operacional, considerando ser a pessoa que maior intimidade desfruta com as particularidades do assunto a ser tratado, propôs aos presentes que fosse autorizado a presidir a reunião, com o que todos concordaram. Inicialmente, apresentou o Sr. Joel Dantas (Cond. Picola Marina Bl 02/apt 203) como novo integrante do Conselho Fiscal, em substituição ao Sr. Marcos Pasini (Q 08 / L 02) que, por motivos pessoais, solicitara desligamento. Antes de entrar no assunto para o qual a Assembléia fora especificamente convocada, o Sr. Hugo lembrou as expressivas transformações pelas quais o Condomínio vem passando, destacando entre elas a nova estrutura administrativa, com três (3) síndicos (apresentou-se como responsável pela parte operacional e, os Srs. Edjalma Rondinelli (Q 09 / L 01) e Fernando Faria (Q 09 / L 10) como síndicos Financeiro e Jurídico, respectivamente) bem como a nova forma de representação decorrente da última alteração da Escritura de Convenção, pela qual os proprietários de apartamentos deixam de ser representados pelos síndicos de seus condomínios e passam a, pessoalmente, decidir – e votar – sobre as providências a serem adotadas no condomínio geral. Nesta sua exposição preliminar, destacou que o Condomínio, além da crise financeira com que há já algum tempo convive, se defronta também com uma crise de identidade, visto que um pequeno grupo, particularmente ativo, insiste em questionar a legalidade de sua instituição. Tal posição tem levado a constantes – e inócuas – considerações sobre a responsabilidade da Prefeitura Municipal sobre os serviços aqui mantidos, especialmente o abastecimento de água e a captação dos esgotos sanitários, entendendo alguns que deveria lhe ser transferida. Lembrou o Sr. Hugo que Furnas, há cerca de quatro (4) anos, vem tentando, sem sucesso, que a Prefeitura assuma a gestão de seus sistemas de água e esgoto, além do que, no nosso caso particular, considerava tal iniciativa uma temeridade, visto que ficaríamos vulneráveis à possibilidade de nosso abastecimento ser estendido às comunidades vizinhas. Deu ciência aos presentes de que as fortes chuvas que caíram na região de Bracuhy em 02/12/02, provocaram uma grande cheia no rio, que terminou por descalçar a base do arco que cruzava o rio, provocando sua ruptura e, deixando-o por um fio para cair. Tal fato fez com que se decidisse acelerar as obras de construção da nova seção da adutora, passando sob a ponte – obra que já se encontrava em andamento, prevista para estar concluída em meados de janeiro – de forma a tê-la em carga já para o “reveillon”. Ainda sem as concretagens e ancoragens definitivas foi necessário colocá-la em carga para teste e, para tal, foi interrompido o fluxo que se fazia pelo arco; os testes foram satisfatórios, com as correções e ajustes que se mostraram necessários, contudo, antes que se concluíssem as obras complementares, as novas chuvas (08/12/02), que desta vez arrasaram Angra dos Reis, provocaram nova cheia do rio, derrubando um dos pilares em que se apoiava a estrutura de sustentação da rede e fazendo ruir um trecho de cerca de 25 m. As medidas emergenciais foram tomadas, com presteza até superior ao que se podia esperar com os recursos disponíveis na região e, antes do final do dia o abastecimento foi restabelecido e, até hoje vem sendo mantido. A situação ainda é delicada; a rede está suspensa, pendurada na ponte, todavia, já está em andamento a construção da nova seção da estrutura de sustentação, que se estuda a melhor época para instalação – se antes ou depois do carnaval. Esclareceu que a empresa responsável pela obra assumiu integralmente os custos pela reconstrução do trecho danificado. A seguir, passando a tratar do assunto que deu motivo à reunião, apresentou estudo, realizado pelo síndico financeiro, Dr. Rondinelli, segundo o qual a inadimplência acumulada nos últimos doze (12) meses somou R\$ 215.941,00 (duzentos e quinze mil novecentos e quarenta e um reais). Informou que os três (3) síndicos decidiram emitir dois (2) boletos, com o total da dívida de cada um, para serem distribuídos com vencimento em 30 dias e posteriormente outros 30 dias, após os quais dar-se-iam início as medidas judiciais de cobrança, bem como as de informação aos órgãos de defesa do consumidor (SERASA, SPC, etc); pediu o referendo da assembléia para esta decisão, tendo os presentes, por unanimidade, se manifestado favoravelmente. Seguiu o Sr. Hugo com a palavra, sublinhando da necessidade de uma tomada de posição dos proprietários, sobre o que pretendem de Bracuhy: uma favela, um bairro de segunda ou um lugar próspero, de imóveis valorizados; lembrou que esta luta é antiga e está sempre restrita a um grupo pequeno, havendo a omissão da grande maioria. Lembrou que se tentou obter uma contribuição voluntária para a implantação de um serviço de segurança mas que, a adesão foi tão pequena que, conforme o compromisso assumido pela administração, nos próximos meses se estará iniciando a devolução das importâncias recebidas. Manifestou-se então o Sr. Marcio Rocha Mello, lembrando que há vinte (20) anos acompanha o desenrolar dos fatos em Bracuhy e que “é uma tristeza ver um condomínio com tamanho potencial, se degradando a cada dia”. Em alocução inflamada, classificou de “verdadeiros heróis” os que, em tais condições, se dispõem a conduzir este trabalho; “sem dinheiro nenhum termina-se por improvisar gambiarras, o que está fazendo o Bracuhy virar uma favela “. E concluiu: - “alguma coisa tem que ser feita! Temos que ir para o extremo! Qualquer pessoa que venha para a administração leva pedrada. Temos que dar um tratamento de choque! Aproveitar uma cota extra de R\$ 500,00 porque aí as pessoas aparecem para reclamar”. (SIC). Mencionou que suas filhas não podem sequer sair de casa para andar de bicicleta, em razão da invasão de pedintes que ora ocorre na Av. do Marlim. E concluiu: - “Temos que sair daqui hoje com uma decisão radical! Talvez deixar o circo pegar fogo! Aparteou aqui o Sr. Newton Damazio Azevedo (Q 12 /

L 20), lembrando que a decisão deveria ser bem pensada para que o choque não atinja também os que hoje aqui estão, em comunhão com a administração, buscando as soluções. Sugeriu que o condomínio fosse elevado em 40% e que, os que pagam pontualmente, recebessem um bônus de igual valor (28,57%), proposta que, colocada em votação foi aprovada por unanimidade. Com a palavra agora, o Sr. Laudelino Marques Lopes (Q 11 / L 05), membro do Conselho Fiscal, informou ter conferido o restante das contas de DEZ/02 e, dirigiu-se aos síndicos presentes: - "Vocês estão dando a alma e estão de parabéns. Todo mês terminamos com uma inadimplência de 54%; 60% dos condôminos sequer se cadastraram; estamos acucados dentro de nossas próprias casas e precisamos fazer algo." Sugeriu que se divulgasse amplamente a relação dos que não pagam, para que pudesse haver um esforço da comunidade no sentido de tentar modificar sua postura. Um dos presentes questionou se tal iniciativa não seria ilegal, contudo, foi colocado que o novo Código Civil prevê tal procedimento, o que deverá ser verificado com o advogado do condomínio. A Sr<sup>a</sup> Leila Malafaia (Q 06 / L 03), advogada, patrona da Bracuhy Serviços da Comunidade em algumas ações de cobrança, sugeriu que se enviasse a relação dos condôminos que estivessem com ações ajuizadas, visto que, nessa fase, tal informação já é de domínio público. Colocada em votação, a proposta da Sr<sup>a</sup> Leila foi aprovada por unanimidade. Voltou à palavra o Sr. Marcio Rocha Mello, solicitando que lhe fosse enviada a relação dos condôminos inadimplentes, na quadra 07, com os respectivos débitos, pois que se propunha a procurá-los para tentar convencê-los a pagar, tendo o Sr. Laudelino se disposto a fazer igual esforço. O Sr. Newton Damazio sugeriu que se estudassem algumas medidas administrativas para reduzir os custos dando, como sugestão, a idéia de que fossem enviados seis (6) boletos de cobrança em uma única postagem. Voltou o Sr. Hugo para tratar do assunto razão da convocação extraordinária, tendo, aí, dado a palavra ao Sr. Bravo para que fizesse uma explanação sobre as necessidades imediatas, seu custo e a sugestão para enfrentá-las. Com a palavra o Sr. Bravo inicialmente lembrou que a AGO de 04/05/02, onde foram eleitos os atuais síndicos, estabeleceu que os mesmos deveriam, num prazo máximo de 60 dias, apresentar uma nova proposta orçamentária; esclareceu que os síndicos julgaram insuficiente este prazo, para que pudessem conhecer perfeitamente as necessidades do condomínio e avaliar a adequação do orçamento a elas, o que só recentemente conseguiram; que, dessa análise, concluíram que o orçamento está corretamente dimensionado para as despesas de custeio, sendo a inadimplência com que nos defrontamos a única responsável pelas dificuldades que ora enfrentamos. Constataram, todavia, a necessidade de investimentos, razão pela qual optaram pela solicitação de uma cota-extra. Teceu então o Sr. Bravo breve comentário sobre uma relação – que é anexada ao final desta ata e que passa a dela constituir parte inalienável – de equipamentos a serem adquiridos e serviços a serem realizados, cujo custo soma R\$ 252.800,00 (duzentos e cinquenta e dois mil e oitocentos reais), aí incluída a aquisição e instalação de reservatórios em fibra de vidro, o que aumentaria nossa reservação de água em 294.000 L, praticamente 100% da nossa disponibilidade atual (300.000 L). Encerrada a exposição, o Sr. Hugo esclareceu que, se aprovado o investimento proposto, o montante indicado, dividido pelo total de pontos (1.348) base atual do nosso rateio, resultava em uma cota de R\$ 187,53 (cento e oitenta e sete reais e cinquenta e três centavos) por ponto; que a administração propunha que tal valor fosse dividido em quinze (15) parcelas mensais, até MAI/04, quando se encerra o mandato dos atuais síndicos, o que resultaria em uma cota de R\$ 12,50 (doze reais e cinquenta centavos), por ponto, por mês. Aparteou o Sr. Joel Dantas, membro do Conselho Fiscal, questionando a emissão de cota-extra pois que, no seu entender, ao invés disto, dever-se-ia incluir os valores necessários no orçamento geral, tendo o Sr. Hugo contra-argumentado que, tratando-se de investimentos, a administração julgava mais adequado que a cobrança fosse feita separadamente, através conta com esta destinação exclusiva, de forma a permitir um controle melhor dos recursos arrecadados. Antes da matéria ser colocada em votação, o Sr. Hugo sugeriu ainda que, se ao curso dos quinze (15) meses propostos, não se tivesse conseguido arrecadar a importância prevista, se estendesse a cobrança da cota ora proposta, até que se atingisse aquele valor. Sugeriu o Sr. Matatia Politti (Cond. Península I B1 02 / apt 304) que se fizesse uma avaliação da arrecadação ao longo dos próximos seis (6) meses e que tal decisão ficasse para uma outra AGE então convocada. Considerado pelos presentes um intervalo excessivamente longo, ficou decidido que a avaliação será feita em nova AGE, previamente marcada para a Semana Santa, no dia 18/04/03. Insistiu o Sr. Joel Dantas em sua proposição para que o reforço financeiro fosse incluído no orçamento contudo, considerando-se primordialmente que a convocação da AGE não fora feita com tal objetivo mas, para aprovação de cota-extra, sua sugestão foi recusada. Colocada então em votação a proposta apresentada pela administração da cobrança, durante quinze (15) meses de uma cota-extra de R\$ 12,50 (doze reais e cinquenta centavos) por ponto, foi ela aprovada pela maioria dos presentes. A seguir o Sr. Hugo informou aos presentes que os três síndicos, considerando os resultados obtidos pela administração durante oito (8) meses, decidiram reconduzir o Sr. Bravo ao cargo de Secretário-Executivo, o que o deixa como responsável pela orientação e supervisão de todas as atividades da administração do condomínio. Manifestou-se então, contrariamente, o Sr. Joel Dantas, por entender que a centralização dos serviços em apenas uma pessoa era administrativamente incorreto; acrescentou que tal decisão poderia levar o Sr. Bravo a pleitear um aumento de remuneração, visto que novas tarefas lhe estavam sendo atribuídas, tendo o Sr. Hugo rebatido que o assunto era da competência da administração, à qual cabiam os ônus de suas decisões. Mencionou o Sr. Marcio Rocha Mello ter sido levado a seu conhecimento a insatisfação de alguns condôminos quanto a atuação do Sr. Bravo, ressaltando, entretanto, que não comungava deste ponto de vista, ocasião em que, tomando a palavra, o síndico financeiro, Sr. Rondinelli, relatou que alguns condôminos já o haviam procurado e dito que: - "Enquanto o Bravo estiver aqui eu não pago." Levando-o a retrucar: - "Eu não troco o Bravo por vinte iguais a você, que não pagam". Passando-se então a tratar de assuntos gerais, o Sr. Hugo, tendo em vista a presença de representantes da Associação de Moradores da Santa Rita II, deu ciência aos presentes de uma reunião que tivera com os mesmos, onde manifestou sua opinião sobre os inconvenientes que as

atitudes de benemerência do condômino Samuel Klein (Q 14 / L 07 a 13) traziam para o condomínio. Com a palavra, um dos representantes da citada Associação procedeu à leitura da ata de uma reunião com o antigo Grupo Gestor quando se acertou a construção de um portão e guarita na Av. do Marlim sob os auspícios do Sr. Samuel Klein que se dispôs, também, a manter sua operação por certo período; que, no entanto, decorrido já o período bem superior ao que fora acordado, sem ter o apoio que esperava do Grupo Gestor, em reunião com o Sr. Samuel Klein e familiares, ficou decidido que, o referido condômino não distribuiria mais donativos na porta de sua casa e que, a partir do dia seguinte, seriam removidos os funcionários que guarneciam o portão. Em razão do mal estar decorrente da atitude do representante da Associação de Moradores, manifestou-se o Sr. Marcelo Salles Melges (Q 05 / L 01) sobre o inconveniente de ter pessoas estranhas nas reuniões de condomínio, tendo o Sr. Marcio Rocha Mello explicado que os havia convidado para que explicassem as razões que os levaram a cancelar o acordo anterior e que, no seu entender, tal diálogo era importante para que se tentasse fazer o Sr. Samuel Klein compreender o mal que está causando ao condomínio. Aparteou a Sr<sup>a</sup> Carmem Vieira de Moraes (Cond.Porto BI 03 / apt 07) lembrando que o novo Código Civil prevê a figura do “vizinho indesejável” o que poderia dar sustentação a uma reclamação judicial contra o Sr. Samuel Klein tendo, todavia, o Sr. Rondinelli, síndico financeiro, não endossado a idéia por entender que o condomínio – e, especificamente, seus representantes legais – ficariam expostos à retaliação dos que se sentissem prejudicados com a suspensão das doações. Sugeriu o Sr. Laudelino que se enviasse uma carta para o Sr. Klein informando o que fora comunicado pelo representante da Associação de Moradores e das conseqüências benéficas ao condomínio que se poderiam esperar com sua mudança de atitude. Voltou o Sr. Marcio Rocha Mello, sublinhando que seu maior empenho é para que se criem mecanismos para garantir a segurança dos condôminos e que alguma coisa devia ser feita para manter em operação a guarita da Av. do Marlim. Após intensa discussão, três (3) propostas foram submetidas ao plenário; 1<sup>a</sup>) extinguir o serviço naquela guarita e deixar o portão aberto; 2<sup>a</sup>) emitir uma cota-extra emergencial, por apenas três (3) meses, até que uma solução definitiva seja encontrada, apenas para os proprietários da Av. do Marlim e becoss concorrentes; 3<sup>a</sup>) emitir uma cota-extra para todos os proprietários. Após nova discussão inflamada, em votação, ficou decidido deixar desguarnecida a guarita e aberto o portão e que, ao longo das próximas semanas dever-se-á observar se realmente cessou a distribuição de donativos e se, conseqüentemente, se reduziu o número de estranhos, pedintes. Manifestou-se ainda a Sr<sup>a</sup> Jane Becker (Cond. Piccola Marina BI 05 / apt 202) solicitando providências urgentes para coibir o nível do som do “Coconut Lounge” que, como informou, não deixa os moradores do Condomínio Piccola Marina dormir, ficando decidido que deverá ser enviada uma carta sobre o assunto para aquele estabelecimento, solicitando resposta sobre as medidas adotadas que, caso não satisfatórias deverão levar as denúncias junto às autoridades municipais competentes. E nada mais havendo a tratar o Sr. Presidente deu por encerrada a reunião, da qual se faz lavrar esta ata que vai por ele assinada.

Porto Bracuhy, 18 de Janeiro de 2003.

Hugo da Silva Pereira Nunes - Presidente

# RELAÇÃO DOS SERVIÇOS, MATERIAL E EQUIPAMENTOS NECESSÁRIOS AO CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

## I - ÁGUA E ESGOTO

a) interligação da rede de água potável que abastece os condomínios da Península com a Ponta do Pasto	
- trecho submarino (material e mão-de-obra)	R\$ 2.750,00
- trecho em terra - 130m (material e serviço)	R\$ 5.000,00
b) bomba para captação (Worthington 40 cv)	R\$ 4.500,00
c) quadros elétricos (2) para a captação (partida das bombas em estrela triângulo)	R\$ 3.500,00
d) válvulas de pé (2) para a aspiração das bombas de captação	R\$ 2.800,00
e) transformador de 116,5 KVA para a captação (instalado)	R\$ 5.000,00
f) confecção e aprovação do projeto de captação de água	R\$ 8.000,00
g) bombas dosadoras de cloro e sulfato de alumínio para a ETA	R\$ 1.800,00
h) material e mão-de-obra para os serviços emergenciais de sustentação da nova adutora	R\$ 1.850,00
i) hidrômetro (60 um de 3/4", 2 um de 4" e 1 um de 8")	R\$ 10.700,00
j) novos aeradores para a ETE (3)	R\$ 25.000,00
l) instalação de bancos de capacitores nas elevatórias de esgoto, captação e ET	R\$ 5.000,00
m) estudo para otimização do funcionamento da ETE	R\$ 3.600,00
n) bombas sobressalentes para as elevatórias de esgoto (5)	R\$ 9.300,00
o) chave de partida estrela/triângulo para a elevatória nº 2	R\$ 1.200,00

## II - MANUTENÇÃO URBANA

a) novas luminárias para a Praça do Mexilhão (3 pétalas com vapor de sódio)	R\$ 1.800,00
b) sinalização viária (placas indicativas)	R\$ 3.500,00
c) reparos na pavimentação	R\$ 2.500,00
d) roçadeiras costais (3)	R\$ 4.800,00
e) máquinas de cortar grama (2)	R\$ 2.500,00
f) termonebulizador (1)	R\$ 3.200,00

## III - CONTAS EM ABERTO

a) diversos	R\$ 19.000,00
-------------	---------------

**TOTAL 132.800,00**

## PROPOSTA

A - Necessidades imediatas (água e esgoto, manutenção urbana e pagamentos em aberto)	R\$ 132.800,00
B - 6 caixas de fibra de 49.000 L ( aumento da reservação de 100%)	<u>R\$ 120.000,00</u>
TOTAL	R\$ 252.800,00

OU

A - Necessidades imediatas ( água e esgoto, manutenção urbana e pagamentos em aberto)	R\$ 132.800,00
B - 4 caixas de fibra de 49.000 L (aumento da reservação de 66,66%)	R\$ 80.000,00
C - pagamento de débito anterior do INSS	<u>R\$ 40.000,00</u>
TOTAL	R\$ 252.800,00

### \* FORMA DE RATEIO

R\$ 252.800,00 : 1348 ( total de pontos) = R\$ 187,53/ponto

R\$ 187,53 : 15 meses = R\$ 12,50/ponto/mês