

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 18 DE ABRIL DE 2003.

Aos dezoito dias do mês de abril do ano de dois mil e três, no salão de convenções da Pousada Porto Marina Bracuhy, reuniram-se em assembléia geral extraordinária, os condôminos e convidados cujas assinaturas estão lavradas nas páginas 86, 86-V e 87 do livro de presenças para deliberar sobre os seguintes assuntos: 1º) aprovação da ata da reunião anterior, previamente distribuída; 2º) informação sobre resultados até aqui obtidos nos processos de cobrança em andamento; 3º) exposição da situação financeira, discussão das soluções apresentadas, recomendações; 4º) informação sobre providências relativas às deliberações da última AGE; 5º) segurança; 6º) assuntos gerais.

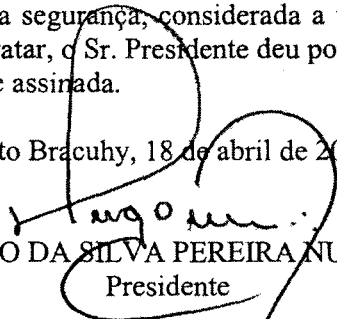
Instalada a mesa, com a presença dos três (3) síndicos, do Secretário-Executivo e do Gerente Financeiro, o Síndico Operacional, Sr. Hugo Nunes, abriu os trabalhos submetendo aos presentes a aprovação do texto da ata da AGE de 18/01/03, previamente distribuída. Sem qualquer manifestação em contrário foi a mesma aprovada por unanimidade. Antes de dar seqüência à pauta, o Sr. Presidente deu ciência aos presentes da intenção da Prefeitura Municipal de construir, nas adjacências do condomínio, um conjunto de casas populares (300 unidades) que se destinariam a abrigar vítimas do temporal que se abateu sobre Angra em dezembro p.p. Discorreu sobre os inconvenientes da instalação de um núcleo desse tipo na vizinhança e dos transtornos que decorreriam de tal iniciativa que, sem dúvida, ocasionariam uma desvalorização dos imóveis do Condomínio. Informou que já se estavam tomando algumas providências no sentido de dissuadir a Prefeitura de tal empreendimento, bem como buscando conhecer o respaldo jurídico de que se disporia para tentar embargar a obra. Aparteou aí o Sr. José Maria Brayer (Cond. Península III, bl 03/203), advogado, lembrando que obras deste porte não podem ser levadas adiante sem a autorização devida das entidades de proteção ambiental, para o que se fazem necessários os estudos relativos ao impacto ambiental decorrente e a emissão dos relatórios concernentes (REIA, RIMA, etc). Informou o Sr. Hugo que, como providência inicial, se pretende obter o apoio popular, através de um manifesto subscrito por proprietários e moradores na vizinhança, que poderá se constituir em peça fundamental em um eventual processo jurídico. Procedeu então à leitura do texto que com tal objetivo fora preparado e que se aprovado pelos presentes já poderia ser cancelado pelos condôminos presentes. Manifestou-se então o Sr. Celso Soares Carneiro (Q13/L02), também advogado, fazendo restrições ao texto, em razão deste enfatizar a baixa renda da população projetada para o citado empreendimento, o que, no seu entender, já poderia trazer antipatia para nossa iniciativa. Solicitou então o Sr. Hugo que o Sr. Celso, juntamente com o Sr. Brayer, a quatro mãos, redigissem um novo texto, enriquecendo-o com a argumentação jurídica que entendessem pertinente, para que, sobre ele, se colhessem as assinaturas necessárias à sua legitimidade. Passou então, o Sr. Hugo, a palavra ao Secretário-Executivo, para que discorresse sobre os itens seguintes da pauta, para os quais propôs uma inversão na ordem de apresentação. Referindo-se, inicialmente, ao quarto item da pauta, o Secretário-Executivo informou: a) com relação à decisão da assembléia anterior de aumentar o valor da taxa condominial em 40% e, dar desconto que representasse igual valor (28,57%) para os que pagassem suas contribuições pontualmente, que foi alertado por um condômino, advogado, sobre a impropriedade de tal procedimento, que seria imediatamente identificado como uma tentativa de burlar o que estabelece o Novo Código Civil, sendo facilmente derrubado em qualquer tribunal, trazendo ainda para o Condomínio o repúdio do julgador. O advogado que nos assessora secundou tal ponto de vista; b) com relação à decisão, da mesma assembléia de divulgar o nome dos inadimplentes com cobrança judicial em curso “por já serem de domínio público”, como explicado na ocasião, o condômino anteriormente citado, igualmente desaconselhou a iniciativa; alertou para o fato de que a publicação no Diário Oficial ou em editais afixados no “Fórum” dos processos em marcha não significa que a condição de inadimplente de um condômino seja de domínio dos demais, pois, como argumentou, “ninguém lê o Diário Oficial

habitualmente, nem vai ao Fórum para conhecer os editais afixados”. Ora, trazer para o seio da comunidade em que convive sua situação de inadimplente, pode levá-lo a, sob alegação de constrangimento, acionar o Condomínio para reparação de danos morais. Também aqui, o advogado que nos assessora, concordou com tal ponto de vista. Tais opiniões levaram a administração a postergar as decisões da assembléia anterior, para que, trazidas tais considerações, ratifique-as ou não, estando contudo perfeitamente ciente dos riscos a que estamos sujeitos. Manifestou-se aqui o Sr. Fernando de Paula Faria (Q09/L10), Síndico Jurídico, endossando as opiniões anteriores sobre a inconveniência da medida aprovada na última assembléia, da qual poderiam decorrer sérios prejuízos para o Condomínio Geral, responsabilizado por alegados danos morais. Após discussão acalorada foram colocadas em votação as seguintes propostas: 1) manter o que havia sido votado na AGE de 18/01/03, ou seja, divulgar o nome dos inadimplentes que já tivessem ações de cobrança em curso; 2) não divulgar os nomes dos inadimplentes, mesmo dos que já estejam sendo acionados; e, 3) divulgar apenas o imóvel dos inadimplentes. Por 52 votos foi aprovado não divulgar o nome dos inadimplentes (proposta 2). Novamente com a palavra, o Secretário-Executivo deu ciência aos presentes da evolução dos processos de cobrança em andamento, informando que o condomínio obtivera sentença favorável na Comarca, em mais uma ação contra inadimplente; que, contudo, à morosidade do sistema permite, às vezes, que resulte em impunidade para o devedor que, durante o trâmite de apelações e recursos terminam por vender o imóvel. Citou especificamente um processo, iniciado em 1996, no qual, condenado na Comarca e, tendo perdido o prazo para recurso, o réu, até agora nada pagou; não tendo bens imóveis declarados em sua declaração de imposto de renda, foram penhoradas 40.000 cotas de sua participação (50.000.000 de cotas) no capital de uma empresa, o que para o Condomínio nada significa; a empresa não tem seus títulos negociados em bolsa e, conseqüentemente não podemos vendê-los; desconhecemos a saúde financeira da empresa, do que pode decorrer passarmos a ser co-responsáveis em eventuais dívidas; e, se assim não fosse, nossa participação (0,0008%) no capital não nos daria o direito de sequer respirar em suas dependências. Mas, continuamos tentando e, enquanto isso, a cada mês sobressaltos com o fantasma do corte do fornecimento de energia elétrica. Ainda com a palavra, o Secretário-Executivo passou à exposição da situação financeira (item 3º da pauta) e dos problemas decorrentes. Frisando que não pretendia parecer alarmista, destacou que, um rápido exame das atas das 47 reuniões (do Conselho de Administração da Bracuhy Serviços da Comunidade) e/ou assembléias do Condomínio Geral, realizadas desde OUT/93, constatou que, em 27 delas, o assunto “inadimplência” foi abordado, sempre se destacando a dificuldade em manter os serviços. Lembrou que, em 1995, ao lhe ser atribuída a responsabilidade pela administração financeira da Bracuhy Serviços da Comunidade, se defrontou com sérios problemas, com inúmeras dívidas pendentes, algumas com títulos já em protesto; que, contudo, com o apoio integral dos condôminos, até o final daquele ano, conseguiu-se equilibrar as finanças e aprovar um orçamento para 1996, com um reajuste que beirou 110%, o que lhe permitiu quase três anos de significativas realizações. Entendeu pois que, nesta nova fase, as dificuldades poderiam, igualmente, ser superadas tendo, todavia, após três meses, concluído que a situação é bem mais complicada. Apresentou, em transparência, uma planilha das dívidas existentes em 18/JAN – quando outra vez lhe entregaram o controle financeiro – que somavam naquela data cerca de R\$ 27.000,00; na época, estavam em aberto três faturas de fornecimento de cloro, duas de produtos para a fumigação, três da assistência jurídica, seis do contador, oito da empresa da medicina do trabalho, em suma, estávamos à beira de perder fornecedores e prestadores de serviço. Embora a cota extra aprovada tivesse sido prevista para cobrir, entre outras despesas, cerca de R\$ 19.000,00 em contas atrasadas, sabendo-se do tempo morto necessário à arrecadação deste montante, e a premência na quitação das dívidas, o Secretário-Executivo, com o aval dos síndicos operacional e financeiro, optou por, nos meses que se seguiram àquela assembléia, não recolher a contribuição para o INSS e não receber o próprio salário. Passados desde então três meses, a dívida, como demonstrou com outra planilha, fora reduzida em apenas cerca de R\$ 4.000,00 o que demonstra a ineficácia das medidas tomadas. Pior é que, nesse período, de absoluta limitação de gastos, no mês de março tivemos, para evitar o corte de energia nas elevatórias de esgoto (cujas

contas vencidas no mês anterior não haviam sido pagas), que pagar suas contas com um cheque sem cobertura para ganhar alguns dias. No corrente mês, a situação ficou pior, todavia, já prevenidos com o ocorrido no mês anterior, nos antecipamos e solicitamos parcelamento das contas. Estamos apreensivos com as próximas, que somarão ao consumo até aqui de difícil resgate, as parcelas do financiamento contratado. Sublinhou o Secretário-Executivo que sua responsabilidade para com os que pagam seu salário e, particularmente os que sempre prestigiaram seu trabalho, o levaram a uma convocação quase que dramática, com o propósito de dar a todos a exata dimensão do problema para que não se surpreendam se, qualquer dia, encontrarem Bracuhy sem água e atribuírem isto a negligência de sua parte. Informou que procedeu a um estudo da eventual supressão de alguns serviços, tendo chegado à conclusão de que seria infrutuosa, visto que, mesmo sem o recolhimento da contribuição do INSS, não conseguiu equilibrar as contas. Não podendo se reduzir a despesa, resta a alternativa de aumentar a receita o que, por outro lado reconhece ser difícil, por já estarem alguns no limite de sua capacidade. Estava pois, pesarosamente, chegando à conclusão de que a única solução para o Bracuhy seria a sua "municipalização", idéia veementemente repudiada por alguns dos presentes. Interrompeu aqui o Sr. Márcio Rocha Mello (Q07/L10), enfatizando do absurdo de ficarem os gestores do Condomínio expostos à situação de se verem privados dos insumos que lhes permitam desenvolver sua atividade administrativa; como declarou "é necessário tomar uma medida radical e aumentar a receita", sugerindo que a taxa condominial seja reajustada em 30% (TRINTA POR CENTO), no que teve apoio do Sr. Brayer. Aduziu o Sr. Matathias Politti (Cond. Península I, Bl 02/304) ressaltando da necessidade de dar "carta branca" ao setor jurídico, para que efetue as cobranças de forma mais agressiva e contundente, para que se obtenham melhores resultados. Entrevi então o Síndico Jurídico, informando que se tem desenvolvido um programa de cobrança amigável, através do qual já se haviam recuperado cerca de R\$ 24.000,00 em créditos passados e que, tanto quanto possível, se buscava não utilizar o procedimento judicial, bastante oneroso, visto já convivemos com um desequilíbrio financeiro considerável. Complementou o Sr. Laudelino Marques Lopes (Q11/L05) que, na qualidade de membro do Conselho Fiscal, conhece perfeitamente a gravidade da situação financeira, louvando a atuação dos gestores e conclamando os presentes a um esforço comum, junto aos seus vizinhos, no sentido de reduzir a inadimplência, confessando que, ainda que sem sucesso, já tomara iniciativa nesse sentido. A seguir alguns condôminos apresentaram alguns questionamentos que o presidente da mesa propôs esclarecer ao final. Com a palavra, a Sra. Therezinha Freire Cardoso, síndica do Condomínio Píccola Marina, criticou a qualidade da água que, em sua opinião, deixa a desejar, censurou os salários dos gestores, que considera elevados e questionou da conveniência de mantermos a gestão dos serviços de água e esgoto ao invés de os transferirmos para a Prefeitura. O Sr. Ary Braga (Q07/L02), se declarando inadimplente, explicou que tal fato se deve a não concordar com a atual forma de cobrança, visto que em assembléia realizada na casa do Sr. Pedro Figueiredo, em 25/08/01, ficou decidida a instalação de hidrômetros e que só concorda em pagar "por aquilo que usar", tendo sido questionado por um dos presentes do porquê, então, não pagar pelos demais serviços. Seguiu-se-lhe na palavra o Sr. Vicente Tavares Filho (Cond. Porto, Bl 02/apto.01), solicitando fossem informados os valores pagos pelos estabelecimentos do Grupo Letra, visto que, na qualidade de proprietário também no Condomínio Studios, teve conhecimento de que a empresa se beneficiava da administração do Condomínio Geral, razão que o levou a buscar sua autonomia. Neste ponto interrompeu o Sr. Márcio Rocha Mello, enfatizando que "os condôminos são soberanos para decidir o que é mais conveniente para o Bracuhy e que de nada adianta ficar remoendo o passado" e, sim, pugnar por um futuro próspero, em que se desfrute de segurança e se valorizem as propriedades. Com ele fez coro o Sr. Ary Bianchi (Q04/L08), destacando que para que o Bracuhy prospere é necessário que todos contribuam para tal propósito. Aproveitando a oportunidade o Sr. João Luiz Ramos (Q04/L12), na qualidade de presidente da PROCANAL, fez um apelo para que aqueles que têm filhos menores, aos quais tem dado oportunidade para conduzir veículos terrestres ou aquáticos, ainda que sem habilitação, que os orientem e fiscalizem sua conduta, antes que sejamos testemunhas de alguma desgraça; afirmou vir presenciando, com crescente preocupação, a

maneira imprudente com que adolescentes não legalmente habilitados, conduzem tais veículos, no canal e nas ruas, colocando em risco a própria integridade e a de terceiros. Com a palavra, o Sr. Hugo, falando pela administração, deu ciência à Sra. Therezinha Cardoso que, a possibilidade de se transferir para a Prefeitura Municipal a gestão dos serviços de água e esgoto já havia sido discutida no passado, concluindo-se ser uma decisão temerária, considerando que, certamente, nosso sistema seria utilizado para o abastecimento de comunidades vizinhas o que agravaria terrivelmente as limitações com que hoje já convivemos. Sobre a remuneração dos gestores, esclareceu que, em seu caso específico, sempre se recusou a receber o pró-labore que lhe caberia, aprovado em assembléia geral. Respondendo ao Sr. Vicente Tavares Filho, informou o valor das taxas pagas pelos estabelecimentos do Grupo Letra, calculadas de acordo com critério formulado por um dos membros do Grupo Gestor anterior, sem qualquer participação da empresa e aprovado na AGE de 25/08/01. Deu esclarecimentos sobre os fatos decorrentes da instalação de uma estação compacta de tratamento de esgotos pelo Condomínio Studios Bracuhy, comprometendo-se a enviar-lhe cópia de toda a documentação pertinente, inclusive de laudos do laboratório de biologia marinha da UFRJ – que apresentou aos presentes – que atestam a qualidade das águas da praia e de diferentes pontos do Canal, exceto no ponto onde é lançado o efluente final do esgoto tratado pelo Condomínio Studios. Ao Sr. Ary Braga, informou que foi obrigado a interromper a implantação dos hidrômetros (há cerca de 75% instalados) por absoluta falta de recursos. Se chegamos à situação de não poder sequer pagar o fornecimento de energia elétrica para bombear a água do rio, como pensar em instalar hidrômetros? Informou todavia, que existe a intenção de se instalar um hidrômetro na saída do reservatório, para que se possa determinar o consumo com exatidão e, daí, calcular o custo da água, acrescentando ainda ter autorizado o Secretário-Executivo a dar continuidade aos entendimentos com a empresa WASSER, no sentido de se terceirizar o abastecimento de água e a captação e tratamento do esgoto sanitário. Concluiu, apresentando aos presentes uma nova proposta orçamentária para ser votada na próxima assembléia, previamente fixada para 21/06/03. Entrevi ainda o Sr. Márcio Rocha Mello, conclamando para que, com a possível brevidade se adotem providências, relativas a questão da segurança, considerada a vulnerabilidade a que hoje estamos expostos. E, nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrada a reunião, da qual se fez lavrar a presente ata, que vai por ele assinada.

Porto Bracuhy, 18 de abril de 2003.


HUGO DA SILVA PEREIRA NUNES
Presidente