

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY, EM 21/06/03

Aos vinte e um dias do mês de junho do ano de 2003, no salão de convenções da Pousada Porto Marina Bracuhy, reuniram-se, em Assembléia Geral Extraordinária, os condôminos cujas assinaturas estão lavradas às pgs. 88 e 88-V do Livro de Presenças, para deliberar sobre os seguintes assuntos: a) aprovação da ata da assembléia anterior, previamente distribuída; b) aprovação da proposta orçamentária para o período de JUN/03 a MAI/04, encaminhada junto com a convocação; c) informação sobre o desenrolar dos acontecimentos/providências relativas ao projeto de construção de um conjunto habitacional nas vizinhanças do Condomínio; d) apresentação/ proposição de propostas alternativas para a estrutura administrativa do Complexo; e) segurança; e, f) assuntos gerais. Constituída a mesa com a presença dos três síndicos, o Sr. Hugo Nunes, síndico operacional, deu por abertos os trabalhos e agradeceu a presença dos participantes. Leu a seguir carta encaminhada pelo Sr. Itu Dias Marques (Q.02/L.19), que se fez representar por procuração passada para o Secretário-Executivo, cujo texto se reproduz a seguir: "BRAVO, favor mencionar durante a Assembléia e constar na ata que antes de se fazer os aumentos de taxa de Condomínio, se faça a atualização de cada propriedade (por metro quadrado de construção). Procedendo-se desta forma, além de aumentarmos a receita do Condomínio, será mais justo para todos. Obrigado, Araraquara, 20 de junho de 2003". Esclareceu o Sr. Hugo que eventuais discrepâncias que se verificam entre valores cobrados e a suposta área dos imóveis, devem-se ao fato de inúmeros condôminos não terem, até a presente data, cadastrado seus imóveis e que, por tal razão, a administração se viu obrigada a estimar suas áreas. A seguir, passou à leitura do edital de convocação. Manifestou-se então o Sr. Dirceu Borin (Q.13/L.08) indagando sobre quem exercia a presidência da mesa, visto que, entendia que o presidente devia ser eleito pela assembléia. Retrucou o Sr. Hugo, informando que as assembléias anteriores aprovaram que os síndicos exercessem a presidência, por estarem mais familiarizados com os problemas em discussão. Submetida aos presentes a aprovação da ata da reunião anterior, o Sr. Christopher Burrowes (Q.06/L.06) questionou não terem constado dela os valores das contribuições da marina, hotel, pousada e restaurante, informados na ocasião. O Sr. Hugo respondeu que serão incluídos na presente ata. Questionou o Sr. Pedro Figueiredo (Q.06/L.02) o fato de não se ter ainda sido concluída a instalação dos hidrômetros, visto que ficou acertado que cada condômino arcaria com a despesa decorrente referente ao seu imóvel. Esclareceu o Sr. Hugo que os equipamentos não são adquiridos um a um, e que o Condomínio não tem tido disponibilidade de verba para adquirir a quantidade que está faltando. O Sr. Pedro sugeriu então que o assunto fosse discutido na próxima assembléia. Colocada então em votação, a ata da assembléia passada foi aprovada com a restrição apresentada pelo Sr. Christopher, que será registrada no final desta. Passando-se ao segundo item da pauta, o Sr. Hugo esclareceu que a proposta orçamentária em discussão e que fora encaminhada aos presentes junto com a convocação, não implicaria em maior desembolso para os condôminos, visto que apenas se incorporou a cota-extra aprovada em 18/01/03 ao valor do ponto, considerando que a administração tem percebido a dificuldade de uma parte significativa dos proprietários para atender os compromissos com o Condomínio. Acrescentou que tal proposta não é a ideal para as necessidades do Condomínio, mas que a administração entendia que com ela se poderiam manter os serviços essenciais até que a situação melhorasse. Indagou o Sr. Jorge Viola, síndico da Península II, se com a incorporação da cota-extra à taxa condominial não ficariam prejudicados os serviços previstos nos sistemas de água e esgoto para os quais também havia sido aprovada, tendo o Sr. Hugo respondido que se pretendia dar seqüência ao inicialmente planejado. A seguir, o Sr. Hugo leu uma proposta apresentada pelo Sr. Christopher, para alterar o número de pontos atribuídos ao comércio em geral, na forma que se segue: "Proposta alternativa para orçamento: receita – valor atual do ponto, R\$ 46,48; cota-extra, R\$ 12,50; total do ponto atual, 58,98. É nossa proposta manter o ponto em R\$ 58,98 sem aumento, incorporando a cota extra que seria provisória. Outrossim, afim de se ter um aumento de receita verdadeira – propomos que: o Hotel do Engenho, que hoje paga R\$ 1.545,18 o que corresponde a 26,2 pontos passe a pagar 1 ponto por quarto (apartamento). A Pousada Bracuhy, que hoje paga R\$ 297,15, que corresponde a 5,04 pontos, passe a pagar 1 ponto por quarto. O Sailor's Lodge (pousada do marinheiro), que também

pagina R\$ 297,15 ou seja 5,04 pontos também pagará 1 ponto por quarto. O restaurante Port Side, que paga R\$ 178,29 ou seja 3,02 pontos passaria a pagar 0,5 ponto por mesa. O restaurante "Parilha" também pagaria 0,5 ponto por mesa. Obs: a "mesa" é para 2 (duas) ou 4 (quatro) pessoas. A Marina Bracuhy que paga R\$ 713,16 ou seja 12,09 ponto deveria pagar 1 ponto por embarcação. Note-se que a cobrança de "cota de condomínio" é extremamente desigual, tendo os condomínios que sustentarem os comércios (Hotel, Marina, etc.)" Entrevi então o Sr. Fernando Faria, síndico jurídico, advertindo que o assunto só poderia ser apreciado na próxima assembléia, tendo em vista que não estava incluída na pauta da presente reunião, o que invalidaria qualquer decisão no momento tomada. Diante do protesto do Sr. Christopher, o Sr. Márcio Rocha Mello (Q.07/L.10) indagou do síndico jurídico se era legalmente possível se apreciar a matéria naquele momento, tendo o Sr. Fernando Faria respondido que "não". Sugeriu então o Sr. Márcio que a matéria fosse incluída na pauta da próxima assembléia, no que teve o apoio do Sr. Carlos Martins de Oliveira (Q.03/L.03) que destacou que não é bastante que as iniciativas sejam justas; que é indispensável que sejam legais. Aduziu o Sr. Newton Damázio (Q.12/L.) que a proposta do Sr. Christopher parecia boa, contudo, quando sugestões são assim apresentadas, inopinadamente, os presentes não tem como apoiar ou questionar, por falta de elementos de comparação, terminando por sugerir que se constituísse uma comissão com representantes de todos os segmentos para estudar eventuais alterações necessárias e trazer para apreciação da assembléia. Aparteou então o Sr. Rondinelli, síndico financeiro, destacando que não haveria necessidade de qualquer aumento se todos pagassem pontualmente suas cotas. Apresentou um estudo que realizou, onde constatou que, de JAN a JUN do corrente ano, 1494 apts. deixaram de recolher suas contribuições, num total de R\$ 70.113,00; no mesmo período, das propriedades no Canal, deixou-se de receber R\$ 215.690,00 que, somados aos R\$ 24.636,00 não recebidos do Comércio, deixou o Condomínio em situação às vezes crítica para saldar seus compromissos. Destacou, contudo, que, no que concerne à inadimplência, a situação, ainda que lentamente, vem melhorando. Voltou o Sr. Newton Damázio destacando que o objetivo não é apenas majorar o valor das contribuições; que o que é importante é que haja justiça na cobrança; que o que foi feito no passado foi bem feito, mas pode ser melhorado, destacando não lhe parecer correto que a Marina Bracuhy pague apenas cerca de R\$ 700,00. Tomou a palavra então o Sr. Hugo, síndico operacional, para deixar claro que à administração compete apenas executar as decisões da Comunidade e que, se esta decidir modificar o sistema de rateio este deverá ser modificado. Lembrou, todavia, que o conceito de atribuir ao comércio a responsabilidade por todas as mazelas e, conseqüentemente, por isso, decidir-se sempre onera-lo, pode terminar por liquidá-lo e, como destacou, se ele acabar em Bracuhy, as propriedades vão se desvalorizar. Voltou o Sr. Newton Damázio, para insistir em que se criasse uma comissão para reestudar o critério de rateio, tendo o Sr. Hugo enfatizado a conveniência de que a administração não participasse deste trabalho. Lembraram os Srs. Pedro Figueiredo e Márcio Rocha Mello que o atual critério foi submetido a uma assembléia e que foi por ela aprovado, tendo o segundo lembrado, para os que põem em dúvida a lisura do processo, que a matéria foi votada. Se, se conclui agora que estavam errados os que a aprovaram, vamos mudar. Voltou o Sr. Estevam Duarte Leal Ferreira (Q.03/L.12) a questionar a não instalação dos hidrômetros, tendo a mesa informado que o assunto já fora esclarecido no início da reunião. Encerradas então as discussões, foi colocada em votação a proposta orçamentária apresentada e que, anexada ao final passa a constituir parte inalienável da presente ata, tendo a mesma sido aprovada pela maioria dos presentes. Passando-se a tratar do projeto da Prefeitura Municipal de construir um conjunto habitacional nas vizinhanças do Condomínio, o Síndico Operacional informou que a administração e os empreendedores (grupo Letra S/A) procuraram o prefeito e propuseram a troca da área onde está projetada a construção das casas – e onde se desenvolveria um projeto para a construção de uma universidade (UFRJ ou Instituto do Conhecimento) – por outra de 7.000.000 m², do outro lado da estrada, de propriedade da Bracuhy Empreendimentos. Não tendo o Sr. Prefeito aceito a proposta, sob a alegação de que a área oferecida se encontra invadida, ofereceu-se buscar uma outra área equivalente que atendesse às necessidades da Prefeitura, com o que concordou o Sr. Prefeito, estabelecendo, entretanto, um prazo de apenas 3 (três) dias para que fosse apresentada, o que, de pronto, inviabilizava quaisquer esforços. Relatou então o Sr. Hugo que o Sr. José Maria Brayer (Cond. Península III Bl 03/Apto 203) apresentara um requerimento ao Sr. Prefeito – procedendo a leitura do mesmo aos presentes - , no qual solicitava a apresentação de todas as licenças exigidas pelas entidades de

controle ambiental, bem como por todos os demais órgãos competentes. Deu ciência, igualmente, de carta, com teor semelhante, enviada pelo Sr. Dirceu Borin (Q.13/L.08), membro da Comissão Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, terminando por informar que a obra estava embargada. Voltou o Sr. Márcio Rocha Mello informando que promovera uma reunião em sua casa, com a presença de 39 condôminos, onde também se abordou o assunto; que a esta reunião compareceram o Secretário de Meio Ambiente da PMAR bem como o advogado da posseira da área, que impetrou ação de uso capião que resultara no embargo da obra. Segundo informou, o citado advogado sugeriu que o Condomínio entrasse com uma ação de nunciação de obra nova, solicitando o embargo da obra, até que ficasse definido o impacto ambiental que provocaria, visto que não tinha havido resposta para os questionamentos do Sr. José Maria Brayer. Concluiu informando que se marcasse uma nova reunião, com espírito conciliatório, com o Sr. Prefeito, na 4ª feira seguinte, dia 25. Tomou a palavra então o Sr. Borin, destacando que, como membro da Comissão de Urbanismo e Meio Ambiente se vê obrigado a denunciar iniciativas desse tipo. Esclareceu que, de acordo com o Plano Diretor do Município, Bracuhy é considerado uma Zona Urbana de Proteção Ambiental, onde os lotes não podem ter menos que 400m², o que não se verifica no projeto da Prefeitura. Informou que, através ofício, questionou o desenvolvimento do projeto que, no entanto, não foi levado em consideração. Propôs então o Sr. Luiz Antônio Ribeiro Pinto (Q.12/L.25) que se colocasse em votação a iniciativa de se propor uma ação de nunciação de obra nova contra a PMAR, tendo o Sr. Fernando Faria, síndico jurídico, sugerido que, antes de qualquer medida judicial se tentassem as medidas administrativas. Aparteou aqui o Sr. Carlos Martins de Oliveira (Q.03/L.03), alertando sobre a conveniência de se amadurecer a idéia de se interpor uma ação de nunciação de obra nova; no seu entender talvez este não fosse o melhor instrumento para o nosso propósito mas, talvez uma ação pública. Como esclareceu, de uma ação popular não se pode contestar a legitimidade. Na intensa discussão que se seguiu, interveio o Sr. Hugo sugerindo que se desse ao Síndico Jurídico estudar o melhor procedimento a adotar – se a ação de nunciação, ou ação popular, ou as duas – e dar-lhe seguimento o mais rápido possível, o que foi aprovado pela grande maioria dos presentes. Lembrou apenas o síndico jurídico que, caso a ação não tenha sucesso, o Condomínio terá que arcar com os custos de sucumbência. Passando-se ao quarto item da pauta, o Sr. Presidente deu a palavra ao Secretário-Executivo, para que apresentasse uma idéia sobre uma nova estrutura administrativa para o complexo. Com a palavra, o Sr. Bravo iniciou sua exposição destacando a identificação de diferentes níveis de poder aquisitivo entre os condôminos o que, no seu entender, tem até aqui dificultado a atuação da administração. Ressaltou que, naturalmente, pessoas com um poder aquisitivo maior têm aspirações maiores, de maior custo, que nem sempre podem ser absorvidos pelos que não dispõem de iguais recursos; não é justo, todavia, que os que podem arcar com custos maiores se vejam privados de seus anseios porque outros segmentos não podem acompanhá-los. Lembrou ainda que, da forma como hoje são distribuídas as diferentes despesas dentro do complexo, os proprietários de apts (entre os quais se inclui), via de regra com menor disponibilidade financeira, terminam por ficar sobrecarregados. Para exemplificar, mencionou que um amigo, proprietário de um lote de 967 m² no Canal principal, com uma residência de mais de 400m², com piscina e outro “status”, paga de Condomínio Geral R\$ 416,00; ele próprio, por outro lado, proprietário de dois apartamentos no Condomínio do Porto, totalizando menos de 110m², paga ali, R\$ 163,00 por um e R\$ 157,00 por outro, o que somados a mais R\$ 60,00 por apt. ao Condomínio Geral, atinge R\$ 440,00. Ora, majorar o valor do Condomínio Geral em altos percentuais para, por exemplo, a implantação de um amplo serviço de segurança – cuja importância é indiscutível – acabaria por se tornar inviável para os proprietários de apts., já comprometidos com suas despesas internas. Dessa forma, ocorreu-lhe criar mais duas áreas, onde os proprietários, como ocorre nos condomínios ora existentes, pudessem implementar as melhorias que desejassem, arcando com suas despesas e sem onerar o restante da comunidade. Dentro desta idéia, imaginou que os proprietários na Av. do Marlim e becos concorrentes, pudessem se organizar e criar, naquela área, o “Condômino do Marlim”; poderiam estabelecer um serviço de portaria no portão ali já existente e, a partir dali, realizarem todas as benfeitorias que julgassem adequadas e, pelo custo das quais, seriam os únicos responsáveis; poderiam implementar, nos seus limites, um serviço de segurança próprio, cercar o rio se julgassem necessário e instalar câmaras de TV em cada beco, como sugerido por alguém na última assembléia. Por outro lado, os proprietários na outra margem do canal, ao longo da Blvd. Marazul, fariam o mesmo. Para tal se correria uma cerca pelo canteiro

central daquela via, desde a altura do último lote da quadra 04 – onde se instalaria outra guarita -, até o 1º lote da quadra 01, onde estava o antigo posto de gasolina; dentro destes limites, na pista que hoje se utiliza para acesso ao hotel, marina e condomínios, a circulação seria restrita apenas aos proprietários e moradores daquelas quadras (01 a 04), seus empregados e prestadores de serviço, cabendo-lhes, exclusivamente o controle da área e os seus custos. Estaria assim criado o “Condomínio Marazul”. Toda a circulação de veículos e pessoas que se dirigissem à marina, hotel, condomínios da Península, Porto e Studios, seria feita apenas pela pista hoje utilizada para saída, que passaria a ter mão dupla. Se, mais tarde, os proprietários de imóveis no canal, concluírem que para garantir sua segurança, for conveniente estabelecer um patrulhamento no canal, ou entenderem ser necessário draga-lo, os dois novos condomínios dividirão entre si os custos decorrentes. Tal procedimento já vem sendo adotado, de há muito pelos condomínios hoje existentes. A Península II carregou algumas centenas de metros cúbicos de areia para criar uma praia e a Península III há anos luta para impedir os alagamentos nas marés mais altas. Sempre com recursos próprios, sem a participação do restante da comunidade. Dentro desta idéia, além dos novos condomínios cuidarem da limpeza e manutenção das ruas em seus limites, os demais também poderiam assumir a responsabilidade por determinados trechos das vias de acesso, o que poderia terminar pela extinção de uma administração central. Lembrou, entretanto, o Sr. Bravo que seguiria havendo um serviço comum a todos os condomínios: água e esgoto. Este possível óbice, todavia, seria possível de contornar com a terceirização do serviço. Mencionou então que, há já cerca de um ano, recebeu-se uma proposta de uma empresa – WASSER HIDRÁULICA LTDA. – de reconhecida competência técnica, que se propunha administrar nossos sistemas. Sua proposta, que já foi apresentada em assembléia anterior, com reduzido número de presenças, estabelecia sua disposição de realizar todos os investimentos necessários para deixá-los em suas condições ótimas a funcionamento, em troca de um contrato de dez (10) anos de operação. A ela competiria a instalação dos hidrômetros, para a medição do consumo individual e a cobrança a preços sempre inferiores aos das concessionárias estatais (CEDAE, SABESP, etc). A comparação do valor cobrado, recém-discutido (R\$ 3,00/m³ de água e esgoto), com os valores praticados atualmente pela SABESP, mostrou-se bastante atraente. Dando por encerrada sua apresentação, um dos presentes indagou do Sr. Bravo se, com tal estrutura, com a água terceirizada e cada condomínio cuidando de uma parte das vias de acesso, se seria extinto o Condomínio Geral, o que foi admitido ser possível. Aparteou aqui o Sr. Carlos Martins de Oliveira, manifestando opinião contrária à extinção do Condomínio Geral. No seu entender uma administração central é indispensável. Discordou também quanto à idéia de dividir as propriedades do canal em dois condomínios, visto que os interesses são similares. Aquiesceu o Sr. Márcio Rocha Mello, endossando a opinião do Sr. Carlos Martins de Oliveira de se instituir apenas um condomínio, englobando todas as propriedades do Canal. Quanto ao Condomínio Geral, no seu entender, poderia existir ou não e, neste caso, o Complexo poderia ser administrado por um conselho. Interveio o Sr. Luiz Antônio Ribeiro Pinto (Q.12/L.25) considerando prematura esta discussão que, no seu entender é “detalhe”. Considera que o importante é que se encontre um sistema mais justo, como o expresso pela idéia do Secretário – Executivo. Sugeriu que se nomeasse uma comissão para examinar a idéia, desenvolve-la, aperfeiçoa-la, para que possa ser trazida para aprovação na próxima assembléia. Depois de mais alguns apartes, o Sr. Presidente da mesa retomou a palavra explicando que se pretendia apresentar uma outra proposta, diametralmente oposta à primeira, mas que, contudo, por não ter, o Sr. Síndico Financeiro conseguiu colher todas as informações necessárias ao lastreamento de sua idéia, não teve como concluir o seu estudo. Com a palavra, o Sr. Rondinelli, síndico financeiro, deu ciência de que seu estudo visava encontrar um valor único para a taxa condominial. Voltou o Sr. Luiz Antônio Ribeiro Pinto reiterando seu ponto de vista anteriormente exposto acerca da injustiça da cobrança hoje levada a efeito. Como afirmou: - “Quem pode pagar mais, paga mais. Desta forma a inadimplência vai diminuir.” Retornou à palavra o Sr. Hugo Nunes, síndico operacional, alertando para um eventual açodamento nas decisões. Considerando as opiniões até aqui colocadas pela assembléia, conclui-se que há a necessidade de mudanças e, assim elas devem ser implementadas. Entretanto, que se as implementem com cautela, para que não se destrua tudo o que se logrou obter até aqui. Insistiu o Sr. Paulo Bello (Q.09/L.09) quanto à necessidade de se diferenciarem os pagamentos. – “Há interesses diferentes. Por que os moradores da Península terão que participar das despesas de se estabelecer uma cerca ao longo do rio ou a dragagem do canal? Não é justo.” Lembrou que na organização

administrativa dos Estados Unidos da América do Norte, está prevista a figura dos “condados”, exatamente para atender às peculiaridades de cada região. No seu entender, a divisão é indispensável para que se possa “dar um passo à frente.” Discordou o Sr. Tarcio Herve de A. Nunes (Cond. Península III BI 03/apto.102), manifestando-se contra a sub-divisão. Segundo afirmou, participou de todas as fases do processo administrativo de Bracuhy e, mencionou uma época em que as três Penínsulas eram administradas por um único síndico, com absoluto sucesso. Rebateu o Sr. Márcio Rocha Mello, destacando que não há interesse dos proprietários do Canal em se desligar da administração central mas, ao contrário facilita-la; o que buscam é segurança para suas famílias e melhoria de sua qualidade de vida, estando dispostos a arcar com seus custos, sem onerar os que não podem deles participar. Insistiu o Sr. Luiz Antônio Ribeiro Pinto sobre a necessidade de se nomear uma comissão para estudar o assunto e trazer uma proposta na próxima reunião, tendo o Sr. Hugo se proposto a ali levar o representante da WASSER. Acudiu o Sr. Dirceu Borin (Q.13/L.08) para alertar sobre a improbabilidade de que a Prefeitura venha autorizar o fechamento do Condomínio, o que pode levar a crer que a criação do condomínio de casas venha a ser uma boa solução. Esgotada a discussão sobre a matéria, passou-se a tratar dos assuntos gerais. Inicialmente a Sra. Maria Elaine Ruiz (Cond. Península II BI 02/apto. 304) sugeriu que se envidassem esforços no sentido de que fosse melhorada a estrada que, da BR-101, dá acesso à praia de Itinga, tendo o Sr. Márcio Rocha Mello contraposto que se o ônibus passasse a circular por ali, aumentaria a população naquela região. Outro dos presentes sugeriu que se fechasse a entrada para aquela praia, situada ao lado do Sailor’s Lodge. Foi levantado também a deficiência da iluminação pública, tendo o Sr. Hugo informado que o Condomínio já está em contato com a Secretaria de Obras para tentar resolver o problema. O Sr. José Rosa Correia Leite (Q.11/Lts. 07 e 08) reclamou da velocidade das embarcações no canal que, via de regra, atinge o dobro do limite estabelecido, danificando o enrocamento das margens e as que estão atracadas; reclamou igualmente, dos usuários de “jet skies” que aos sábados e domingos, bem cedo da manhã, ficam acelerando seus motores para testar sua máquinas. O Sr. Hugo respondeu que já se estava tentando refazer as placas originalmente instaladas pela Pró-Canal e que, quanto à velocidade excessiva das embarcações, acreditava que o problema só pudesse ser solucionado quando o Canal se organizasse e criasse o seu próprio sistema de policiamento, visto que a marina não tem ingerência sobre o canal. Sugeriu então o Sr. João Schnitzius (Q.04/L.15) que se constituísse uma comissão para redigir um regulamento que estabelecesse as normas de convivência entre os condôminos. E nada mais havendo a tratar o Sr. Presidente deu por encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata que agora registra, em tempo, como discutido no início, os valores das taxas condominiais hoje pagas pelo comércio, a saber: Marina Bracuhy R\$ 713,16; Pousada Porto Marina Bracuhy R\$ 297,15; Restaurante Port Side R\$ 178,29; Sailor’s Lodge R\$ 297,15 e Hotel do Engenho R\$ 1.545,18. Porto Bracuhy, 21 de junho de 2003. Ass: Hugo da Silva Pereira Nunes, Presidente.