

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY REALIZADA EM 22/05/04.

Aos vinte e dois dias do mês de maio do ano de dois mil e quatro, reuniram-se, no salão de convenções da Pousada Porto Marina Bracuchy, os condôminos do Condomínio Geral do Bracuchy, regularmente convocados por edital de 15/04/04, para deliberar sobre os seguintes assuntos: 1) cessão da guarita da Av. do Marlim aos proprietários no local para a instalação de um serviço de segurança, se assim o desejarem; 2) informação sobre ação de reparação por danos ambientais movida pelo Ministério Público, por iniciativa de proprietário no Complexo; 3) nomeação de uma comissão, constituída por representantes dos diferentes segmentos, para reestudar o critério do rateio da cobrança e o valor da tarifa de água; 4) exposição dos síndicos sobre as atividades/resultados de suas respectivas áreas; 5) aprovação das contas do exercício anterior; 6) aprovação da proposta orçamentária para o exercício de 2004/2005; 7) eleição dos síndicos (operacional, jurídico e financeiro) e Conselho Fiscal; e 8) assuntos gerais. Abrindo os trabalhos o síndico operacional, Sr. Hugo Nunes, fez um elogio público ao condômino José Maria Breyer (Cond. Pen. III, Bl 03/203) em virtude dos esforços que pessoalmente despendeu, no sentido de evitar que prosperasse o projeto da Prefeitura Municipal de construir um conjunto de casas populares às margens da rodovia, na vizinhança do Condomínio. Como destacou, frustradas as iniciativas de uma ação conjunta dos condôminos, o Sr. Breyer, em iniciativa particular e isolada, inquiriu formalmente o Sr. Prefeito do Município sobre o cumprimento das formalidades legais para o desenvolvimento do projeto, que incluiriam a aprovação dos órgãos de controle ambiental, planejamento para fornecimento de água e captação de esgotos e a realização de concorrência de licitação para realização da obra; paralelamente, consumou denúncia ao Ministério Público sobre as irregularidades então identificadas. Citou ainda o Sr. Hugo, questionamento junto à Prefeitura Municipal apresentado pelo Sr. Dirceu Borin (Q.13/L.08), na qualidade de membro do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente. Encerrou o Sr. Hugo solicitando uma salva de palmas para os condôminos citados e, a seguir, convidou o Sr. Breyer para assumir a presidência da assembleia. Convidados pelo Sr. Presidente para compor a mesa os Srs. Síndicos em exercício, o Sr. Hugo justificou a ausência do Síndico Financeiro, Sr. Carlos Evaristo da Silva, vitimado pela epidemia de conjuntivite que assola o Rio de Janeiro. Dando início aos trabalhos, o Sr. Presidente teceu comentários sobre o inconveniente da cessão da guarita imediatamente visto que, hoje, não existe uma pessoa jurídica para se responsabilizar por seu funcionamento, tendo com ele feito coro o Sr. Celso Soares Carneiro (Q.13/L.02), que julga prematura qualquer iniciativa naquele sentido sem que se defina o responsável legal pelas conseqüências de eventuais fatos que ali se desenrolem. Aparteou o Sr. Hugo para, na ausência do Sr. Márcio Rocha Mello (Q.07/L.09 e 10), fazer um breve histórico de seus esforços no sentido de constituir uma associação de moradores, tendo o Sr. Ary Braga (Q.07/L.02) e, posteriormente o próprio Sr. Márcio Rocha Mello, enfatizado sua intenção de implementar uma melhoria no serviço de segurança. Face, então, à falta de sustentação jurídica, propôs o Sr. Presidente que, tão logo a associação de moradores que se encontra em fase de organização, esteja legalmente constituída, que a guarita lhe seja cedida para que administre, sob sua exclusiva responsabilidade, os serviços que ali forem instalados. Em votação, a proposta foi aprovada por expressiva maioria, ficando ainda decidido, conforme proposta de alguns dos presentes, que a administração apresente na próxima assembleia, a ser realizada em noventa (90) dias, o custo para implantação de um serviço de segurança que abranja todo o Condomínio. Passando-se ao segundo item da pauta, dada a palavra ao Secretário-Executivo, este informou que fruto da denúncia de um ex-condômino, tramita na Justiça Federal uma ação movida pelo Ministério Público, que aponta nossa Estação de Tratamento de Esgotos – ETE como fonte poluente do rio Bracuchy e, conseqüentemente, da Baía da Ribeira; que, fruto da referida ação, nossa ETE foi alvo de uma vistoria, realizada em novembro p.p, por um perito judicial, acompanhado de um técnico da FEEMA que, além da inspeção visual das instalações, colheram amostras do efluente na entrada e saída da ETE. De acordo com o Laudo Pericial dali gerado, pautado nos testes do material

recolhido, “o resultado do exame realizado na saída da ETE, em anexo ao nosso Laudo, encontra-se dentro dos limites aceitáveis...” e, “conforme o teste realizado, ... o material recolhido encontra-se dentro das normas exigidas”, e ainda, “conforme exame realizado pela FEEMA, o resultado foi satisfatório e dentro dos parâmetros recomendados”. Tais resultados são compatíveis com os dos testes de balneabilidade conduzidos pelo Departamento de Biologia da Universidade Federal do Rio de Janeiro, realizados pela última vez em 03/05/04, que classificam as amostras colhidas (no Canal junto as elevatórias #6 e #5, defronte à Píccola Marina e ao Hotel do Engenho e na praia) como “EXCELENTES para o banho, segundo resolução CONAMA N° 274 de 29/11/2000”, cabendo destacar que a amostra colhida na praia registrou ausência total de coliformes fecais (Ø NMP/100mL). Com relação às deficiências materiais apontadas, a inoperância dos leitos de secagem, sobre a qual se enfatizaram as restrições, já foram tomadas as providências para saná-la, enquanto se aguarda a conclusão de um estudo contratado a uma empresa de engenharia ambiental para a otimização do rendimento da planta. Passando-se então ao item 3, o Sr. Newton Damazio (Q.12/L.20) explicou que a inclusão de seu nome como responsável pelo debate do assunto devia-se a uma colocação que fizera face a uma proposta apresentada pelo Sr. Christopher Burrowes (Q.06/L.06) na última AGE. Esclareceu o síndico operacional que há vários meses se trabalha no sentido de equipar o condomínio, de forma a permitir a cobrança da água com base no consumo individual, mas que, por falta de recursos não se tinham ainda podido adquirir todos os hidrômetros necessários, embora tivéssemos recém-concluído a instalação de mais de trinta (30) unidades. Destacou ainda a dificuldade para o estabelecimento do valor da tarifa, informando que, através a Internet, obtivera os preços praticados por diferentes concessionários em regiões distintas. Sugeriu que a comissão a ser constituída incluía os síndicos dos condomínios, representantes do canal em número aqui julgado adequado e um representante do comércio. Discordou o Sr. Estevam Duarte Leal Ferreira (Q.03/L.12) quanto à dificuldade de se estabelecer o valor da tarifa que, no seu entender, se resume a relacionar os custos, com o que concordou o Sr. João S. Ventura que, após algumas considerações afirmou que se dispõe a calcular o custo da água. No seu entender, o maior problema restringe-se à gestão do serviço, que está vinculado à LETRA S/A, terminando por sugerir ao representante da empresa, presente, que esta se afastasse da gestão. Pediu então a palavra o Sr. Gerard E. Fares, que representava a empresa, para lembrar aos presentes que, havia já dez (10) anos que, com a criação da Bracuhy Serviços da Comunidade e um conselho de administração, onde o grupo LETRA era minoritário, a comunidade, através seus ali representantes, passara a administrar os serviços que a beneficiavam. Protestou então o Sr. Márcio Rocha Mello sobre as colocações anteriores, lembrando que hoje se realizava uma eleição e que se os presentes assim entendessem poderiam modificar a situação com a qual alguns não concordam; fez questão, todavia, de solidarizar-se com o Sr. Hugo, que não vê como um representante da Letra S.A, e que vem se sacrificando há tanto tempo pela melhoria do Bracuhy. Com tal posição concordou o Sr. Ary Braga, informando que estivera na Prefeitura com o Sr. Hugo e que, fruto dessa visita modificou sua posição anterior de que deveríamos entregar a gestão de nosso abastecimento para a municipalidade. Tomou a palavra então o Sr. Presidente, sugerindo que se passasse à constituição da comissão encarregada dos estudos, que deveria apresentar suas conclusões em uma nova assembléia dentro de noventa (90) dias. Discordou a Sra. Terezinha Freire Cardoso (Cond. Piccola Marina. Bl 04/Apto 301), síndica do Condomínio Píccola Marina, por entender que o prazo estipulado era demasiado longo, tendo então o Sr. Presidente esclarecido que, daquela forma se dispõem de trinta (30) dias para que todos os condôminos que o desejassem apresentassem suas sugestões à comissão, outros trinta (30) para que esta, à vista dessas manifestações, concluísse seus trabalhos e, mais trinta (30) para a divulgação do estudo e a convocação da assembléia que ficou previamente marcada para o dia 28 de agosto p.v. Foram então designados para constituir a comissão que reestudará o critério de rateio e o valor da tarifa de água os seguintes condôminos: NEWTON DAMAZIO AZEVEDO (Q.12/L.20), MARCOS DE UZEDA PONCE PASINI (Q.08/L.02), JOÃO S. VENTURA (Q.07/L.06), ESTEVAM DUARTE LEAL FERREIRA (Q.03/L.12), WILLIAM CÉSAR G. DINIZ (Q.12/L.07), GERARD E. FARES (LETRA S/A) e



mais os síndicos de todos os condomínios, que trabalharão sob a coordenação do primeiro. Manifestou-se ainda o Sr. Damázio, sugerindo que a comissão tratasse exclusivamente do cálculo da tarifa de água, não tratando também da pontuação ora utilizada, lembrando o Sr. Presidente que esta é que fora questionada na última assembléia. Encerrado o assunto, na seqüência deu-se a palavra aos síndicos que, à vista dos relatórios distribuídos, se colocaram à disposição dos presentes para quaisquer esclarecimentos que se fizessem necessários, o que não foi julgado preciso. Tratando-se então da aprovação das contas do mandato ora encerrado, com a palavra o Sr. João S. Ventura, membro do Conselho Fiscal, informou aos presentes estarem as contas muito bem apresentadas no que concerne aos pagamentos; lamentou estarem os recebimentos em “língua de máquina” o que não lhe permitiu uma análise mais profunda; aduziu ter entrado em contato telefônico com várias das empresas fornecedoras de materiais e serviços, não tendo constatado indícios de superfaturamento. Sugeriu que o Conselho Fiscal, na próxima gestão, apresentasse um relatório, por escrito, da contabilidade. Seguiu, sugerindo que, face à importância do cargo, o Síndico Financeiro emita um relatório mensal e, da mesma forma que, em virtude do grande número de demandas judiciais, o próximo síndico jurídico, mensalmente, relate os aportes decorrentes do resultado das ações. Alertou para a prática, que constatou, de pagamentos regulares a pessoas físicas o que pode, no futuro, caracterizar vínculo empregatício. Encerrou, classificando de excelente o trabalho apresentado pelo gerente financeiro, Sr. Rui Antônio, e declarando não haver qualquer restrição a fazer às contas apresentadas. Seguiu-se-lhe na palavra outro membro do Conselho Fiscal, Sr. Márcio Rocha Mello que, da mesma forma, elogiou a forma como as contas foram apresentadas e o que as fez aprovar sem restrições. Sugeriu apenas que, no futuro, sejam apresentadas mensalmente para facilitar o trabalho do Conselho. Tendo em vista que as contas já haviam sido examinadas pelo conselheiro Laudelino Marques Lopes (Q.11/L.05), o Sr. Presidente submeteu-as à aprovação da Assembléia, que ratificou o parecer dos Srs. Conselheiros. Passando-se ao item seguinte da pauta – aprovação da proposta orçamentária para o exercício 2004/2005 -, previamente distribuída, a Sra. Terezinha Freire Cardoso, questionou o porquê de terem sido previstos seis (6) porteiros, tendo o Sr. Hugo informado que o Condomínio Geral participava com um funcionário na escala da guarita no acesso às penínsulas. Indagou ainda a Sra. Terezinha o porquê do Condomínio não utilizar na portaria uma escala de 12x36 hs, o que eliminaria o pagamento de horas-extras, tendo o Secretário-Executivo, Sr. Bravo, informado que, quando o serviço foi implantado, em 1994, foi apresentado ao Conselho de Administração da Bracuhy Serviços da Comunidade um estudo que relacionava três diferentes escalas: com oito (8) homens em turnos de 6h corridas, mais dois (2) folguistas; com seis (6) homens, em turnos de oito (8) horas, mais um folguista e com quatro (4) homens, em turnos de doze (12) horas, mais um folguista, tendo se decidido então por esta última forma. Aduziu, todavia, que nada impede que se reestude o problema, incluindo a sugestão da Sra. Síndica do Condomínio Píccola Marina. Sugeriu então a Sra. Renata Menezes de Oliveira (Cond. Piccola Marina B104/Apto 102) que se deixasse para a próxima assembléia a aprovação da proposta orçamentária, com o que não concordou o Síndico Operacional, em virtude dos aumentos que já tivemos que enfrentar, como da energia elétrica, e os que se aproximam, como o dissídio coletivo em discussão há já vários meses. Sugeriu que, se julgado conveniente, poder-se-ia sim, rever a proposta orçamentária hoje aprovada na próxima assembléia. Sugeriu um dos presentes que na próxima assembléia o síndico financeiro apresentasse um relatório sobre a proposta orçamentária. Oportunamente, alertou o Sr. Pasini que a proposta em discussão não contemplava o “pró-labore” dos síndicos, tendo-se concordado então em majorar o seu montante em R\$ 2.340,00 (DOIS MIL TREZENTOS E QUARENTA REAIS) referentes àquela rubrica que fora omitida. Encerrada a discussão, o Sr. Presidente colocou em votação a proposta orçamentária apresentada, com o acréscimo anteriormente mencionado, tendo a mesma sido aprovada pela maioria dos presentes. Finalmente, passando-se à eleição dos síndicos, último item de decisão da pauta, o Síndico Operacional em exercício, Sr. Hugo, manifestou, atendendo à consulta de alguns condôminos, sua disposição em seguir no cargo por mais um período, desde que pudesse seguir contando com a colaboração dos demais membros da atual administração quais sejam, o

Síndico Jurídico, Sr. Fernando de Paula Faria (Q.09/L.10) e os atuais membros do Conselho Fiscal, Srs. Márcio Rocha Mello e João S. Ventura; para compor a chapa, na qualidade de síndico financeiro, em virtude do Dr. Carlos Evaristo da Silva ter vendido sua propriedade, convidara o Sr. Paulo César Figueiredo de Mattos (Cond. Pen. II Bl 06/Apto 206) sobre cujas qualidades e qualificações discorreu, assim como, para substituir o Dr. Laudelino Marques Lopes, impossibilitado por razões profissionais de seguir colaborando no Conselho Fiscal, convidara o Sr. Newton Damazio. Aparteou o Sr. Márcio Rocha Mello que entendia não integrar uma chapa; que estava disposto a colaborar mas, se existissem outros nomes, abria mão do cargo. Manifestou-se então a Sra. Leila Malafaia Marques tecendo críticas acerbas à atuação do síndico jurídico. Em seqüência a Sra. Renata Menezes de Oliveira lembrou que a Escritura de Convenção estabelece, no seu art. 34º que os síndicos devem ser eleitos individualmente, razão pela qual não há porque falar em chapa. Assim estabelecida a forma de votação, o Sr. Presidente submeteu à assembléia o nome do Sr. Hugo da Silva Pereira Nunes (Cond. Pen. I Bl 02/Apto 201) para o cargo de síndico operacional e, não havendo registro de outras candidaturas, seu nome foi sufragado pela expressiva maioria. A seguir, apresentado o nome do Sr. Paulo Cezar Figueiredo de Mattos para preencher o cargo de síndico financeiro, o Sr. Presidente fez um breve resumo de sua atuação profissional, destacando, fruto de sua experiência, a expressiva contribuição que poderia emprestar ao Condomínio na área financeira. Igualmente, sem outro candidato ao cargo, o Sr. Paulo César teve seu nome respaldado pela maioria absoluta dos presentes. Colocado em votação o cargo de síndico jurídico registraram-se as candidaturas do Sr. Fernando de Paula Faria (Q.09/L.10 e 11) e da Sra. Renata Menezes de Oliveira (Cond. Piccola Marina Bl 04/Apto 102), tendo o primeiro recebido 53 votos e a segunda 25. Como membros do Conselho Fiscal foram eleitos o Sr. João Schindler Ventura, Sr. Márcio Rocha Mello e a Sra. Terezinha Freire Cardoso e como suplentes os Srs. Newton Damazio Azevedo, Celso Soares Carneiro e Marcos de Uzeda Ponce Pasini. Encerrada a votação, o Sr. Hugo Nunes, eleito síndico operacional, solicitou que se consignasse na ata o fato de o representante do Grupo Bracuhy ter-se absterido de apresentar seus votos, não interferindo na votação, para que a comunidade passasse a ser a única responsável pela gestão do Condomínio. Passando-se aos Assuntos Gerais, o Sr. Presidente registrou que qualquer assunto aqui debatido, se for julgado adequado, será apreciado na próxima assembléia. Com a palavra, o síndico operacional, Sr. Hugo, informou aos presentes da utilização pelo serviço de vigilância dos aparelhos rádio-telefônicos da rede NEXTEL e da possibilidade de se estabelecer uma ampla rede de comunicação no Condomínio, caso os Srs. condôminos decidam adquirir aparelhos do sistema; informou existir na portaria um livro para o registro das ocorrências relativas ao serviço de vigilância, bem como estarem à disposição dos Srs. condôminos, na administração, os laudos emitidos pelo Instituto de Biologia da UFRJ, relativo aos testes de potabilidade da água do abastecimento e de balneabilidade da praia e de diferentes pontos do Canal. A Sra. Renata Menezes de Oliveira solicitou que se enviasse aos condôminos, mensalmente, cópia do demonstrativo do movimento financeiro. O Sr. Dirceu Borin informou que a Prefeitura criou uma brigada-mirim para localizar pontos de poluição no rio Bracuhy, solicitando o apoio da comunidade para esta iniciativa. E nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrada a reunião da qual fez lavrar a presente ata que vai por ele assinada. Porto Bracuhy, 22 de maio de 2004.

1º OFÍCIO


JOSÉ MARIA BREYER JR.
presidente

1º OFÍCIO


RUI ANTÔNIO BARBOSA DE SOUZA
secretário

1º Ofício de Justiça - R. Arcebispo Santos, 190 - Centro - Angra dos Reis
Oswaldo Ciuffo Cicarino - Titular - Tel.: (24) 3367-1466
Reconheço por Semelhança, as firmas de: JOSÉ MARIA BREYER
JUNIOR e RUI ANTONIO BARBOSA DE SOUZA.

Angra dos Reis, RJ em 16/09/2004. Conf. de
Em test. _____ da verdade

Carolina Conceicao de Oliveira - Escrevente Autorizada



JAH13801

Valor R\$
Eml: 3,7
10%: 1,14
Tot: 6,86

Ofício de Justiça de A. dos Reis
Carolina Conceicao de Oliveira
ESCREVENTE AUTORIZADA
Nº 114.84.1190