

Ata da Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Geral do Bracuhy, em 25 de junho de 2005. Aos vinte e cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e cinco, no salão de convenções da Pousada Porto Marina Bracuhy, reuniram-se em assembléia geral extraordinária, os condôminos e convidados cujas assinaturas estão lavradas nas pagina 92 do livro de presenças para deliberar sobre os seguintes assuntos: 1º.) apresentação pela Comissão, criada em 22/01/05, da conclusão dos estudos realizados para a Reformulação do Regulamento Interno (previamente distribuído); discussão; emendas; votação do texto final. 2º.) Cobrança da água pelo consumo medido; simulação de cobrança; início previsto para implantação do sistema. 3º.) apreciação e aprovação do reajustamento do orçamento. 4º.) construção de muro no limite Leste do Condomínio; discussão; conveniência/interesse; custo benefício; recursos para execução; decisão. 5º.) assuntos gerais. Instalada a mesa, com a presença dos síndicos e do Secretario Executivo. A Dra. Therezinha Freire Cardoso, foi eleita para presidir a mesa e a Sra. Marielze Amaral de Melo, para secretariar. Antes de iniciar os trabalhos, houve uma discussão sobre a validade do direito de votação da Dra. Leila Malafaia - ex-advogada do Condomínio Geral - constando como inadimplente, que apresentou documentação de credito em mora com o condomínio. Foi manifestada, a assembléia que esta confirmou a condição de inadimplente da Dra. Leila Malafaia, sem direito a votar. Solicitado que fosse registrado na ata. Iniciando os trabalhos, a Dra. Therezinha Freire Cardoso - presidente da mesa leu o Edital de Convocação. Foi solicitada à assembléia a alteração dos itens da pauta. Posto em votação ficou mantida a ordem da pauta do Edital. O Dr. Jose Maria Brayer - pediu a palavra para dizer quem é inadimplente não vota e que não concorda com a inversão da pauta. Passou-se ao item 1-Apresentação pela comissão criada em 22.01.05, - chamado o Sr. João Alfredo Poeck, Q11/L15, pediu que registrasse em ata a fidelidade do texto apresentado. O texto foi colocado em votação; o texto e a proposta para uma assembléia especifica para o assunto foi aprovado por unanimidade. Item 2 - Cobrança da água pelo consumo medido, situação, simulação de cobrança, início previsto para cobrança. Foi convidado o Sr. Bravo Secretário Executivo para expor sobre o assunto. A maioria dos hidrômetros foram instalados, faltando apenas instalar 2 hidrômetros, que ainda não conseguiu localizar o ponto. Tomou a iniciativa de tentar avaliar o consumo orientando o funcionário para que diariamente, registrasse o numero de horas de captação ao ligar e desligar a bomba. Instalados os hidrômetros, foi realizada a 1ª. medição no mês passado constatando que alguns hidrômetros parecia não estar funcionando, são hidrômetros antigos, por exemplo: na casa do Sr. Ari Braga, feita a medição constatou que os cálculos foram absurdos. Em residências com 1000m2, o consumo razoável seria de 70m3. No lote 3 Qd. 1 foi medido 3000m3 e assim por diante, podendo ser causado por vazamentos. A Dra. Therezinha Freire questionou se não seria o caso de desvio da água para outra tubulação. A resposta foi negativa. Ao ser perguntado pelo consumo da Marina Bracuhy, o Sr. Bravo respondeu que a Marina tem o consumo medido em 02 cais porque ainda não foi instalado o hidrômetro de entrada da água, mas, conforme foi decidido pela Comissão da água, e aprovado em assembléia que onde não há hidrômetro instalado, será cobrado o consumo equivalente a X pontos. O interesse em instalar o hidrômetro é da Marina, do Hotel, etc... Está treinando funcionários para leitura dos hidrômetros. No caso dos resultados da 1ª. simulação de medição pode ter havido erro de leitura: pode haver erro de funcionamento em alguns dos equipamentos; existe a possibilidade, como foi falado, de vazamento, como na casa do Sr. Luis Antonio Galmacci - Q 4 /L6, na torneira do jardim. Mas, um vazamento de grande porte, como detectou na casa da Dra. Patrícia de Mattos Lemos - Q3 /L19, não chegaria a um valor desse. Sugeriu que enviará uma carta para as pessoas onde identificou o consumo elevado para que elas façam uma pesquisa nas suas residências. Está fazendo uma terceira medição para ter um segundo valor de consumo para verificar se o mesmo acontece. Se não se repetir, provavelmente houve erro de leitura. Nas casas como a do Sr. Ary Reis Braga-Q7 L2, que tem só ele, a mulher e o caseiro, está na média dos 60 m3, que é a seu ver, razoável. Em apartamentos com uma família de 4 pessoas, o calculo é um consumo de 30 m3 e a água para usar nas áreas comuns é do Condomínio. Após o envio da carta, irá fazer outra medição após 15 dias para checar estes valores, que se constatados, serão confirmados. Depois então, fazer uma simulação de cobrança

pelo consumo, que é o justo. As pessoas estão entendendo que vão pagar menos. Disse que já apresentou ao Sr. Newton Damásio-Q12/L20 um cálculo aonde tirou todo o custo da água, deixando somente o custo para os demais serviços, para manutenção urbana, fumacê, limpeza das ruas, sinalização, etc. Sobre esse meio orçamento, seria aplicado critério de pontos etc., etc. e a água seria cobrada pelo consumo. Precisa de mais prazo para a execução da simulação e a 1ª cobrança do consumo da água. Foi perguntado se nesta cobrança da água já estaria incluída a despesa com a manutenção da estação de tratamento, despesas com consertos de bombas, etc.. O que o Sr. Bravo respondeu afirmativamente. O Sr. Cássio Fatureto – apto. 207 Bloco 2 – condomínio Piccola Marina disse que na última assembléia, presidida pelo Sr. Leonardo Trisciuzzi, ele colocou com muita propriedade que a água deste condomínio é a mais cara do planeta e em cima disso, a idéia principal era que através da instalação dos hidrômetros cada um arcaria com o seu consumo e que teria uma redução de aproximadamente 50% do Condomínio Geral, essa idéia ainda é a principal? Foi respondido pelo Sr. Hugo que à priori seria difícil isto acontecer porque o volume da água tratada é proporcional ao que se gasta, é difícil avaliar se alguém consegue economizar 50, 20 ou 10% no insumo básico, energia elétrica e produtos químicos acha que continuará a médio e longo prazo como está. O Sr. Cássio perguntou então qual seria a vantagem de se instalar o hidrômetro, já que não vai baixar nada. A Dra. Therezinha, presidente da mesa respondeu que vai ter que abaixar porque a despesa com os demais serviços do Condomínio geral será em separado. O Sr. Hugo explicou que, na verdade uma tese defendida por ele contraria a alguns membros da assembléia, inclusive pessoas que moram em praia, condomínio particulares, se a água fosse cobrada nesta média que dá 60, 70 m3, equivaleria a aproximadamente R\$21,00 por ponto, então em um determinado momento, se as pessoas consumissem menos, poderia ter uma economia de R\$ 21,00 por ponto vindo a ser R\$10,00 por ponto e alguém que consumisse mais de R\$21,00 por ponto, passaria para R\$32,00. Então, o que quer dizer que depende do consumo de cada um, simplesmente o montante arrecadado de dinheiro passa de uma mão para outra, em termos de Condomínio Geral, não modifica muito. Exemplo: se estivermos captando um milhão de litros, continua sendo um milhão de litros que serão pagos, por a; b; etc.. este é um controle que deverá ser feito pelos próprios consumidores. Em termos de diminuição de custo geral desta água, acha muito difícil que seja baixado porque tem 1000 unidades habitacionais e não pode ser comparada a uma CEDAE que abastece até 3 milhões de unidades, conseqüentemente este custo pode ser diluído de uma forma muito mais racional. Não temos dentro do Condomínio Geral algum aspecto social desta água, o que na verdade uma grande empresa é contemplada nos aspectos sociais, gente que mora no morro, em favelas e o seu consumo é minimizado, ou seja os custos em funções dos programas sociais implantados pelo próprio governo o que não ocorre dentro de um empreendimento como o nosso. A água terá um custo unitário para cada real para cada individuo, a não ser as perdas que porventura existam no aglomerado comum, ou seja, alguém que fez um gato e só é detectado um tempo depois ou algum hidrante que venha vaziar na rua, como já aconteceu do outro lado do canal, onde passam vândalos que abrem os hidrantes. A redução de 50,60% vai depender de quem consome. Se não for através de modernizações na captação, como bambas que consomem menos energia ou algum tipo de monitoramento da estação que venham a baixar os custos. A Dra. Therezinha falou que pode não baixar no total, mas vai baixar nos pontos, cada um vai pagar de acordo com o seu gasto, é uma coisa justa. Num processo de medição as distorções devem ser evitadas, para não trazer transtornos futuros. O Sr. Luiz Ricardo – Q.12/L9 pediu a palavra para dizer que já foi criticado anos atrás, com relação em entregar a nossa água ao município, ao SAAE ou CEDAE. Como é que o condomínio Geral vai fazer com aquele condômino que não pagar a sua água, já que não poderemos cortar a água, seria mais um problema na justiça. Se não brigarmos para que uma concessionária assuma, não iremos resolver o problema de cobrança. Hoje não está tão perigoso porque a comunidade local já tem sua água atendida pela prefeitura, com um sistema paralelo ao nosso e não melhor que o nosso e funciona. O Sr. Hugo disse que é muito vago dizer que a Prefeitura está distribuindo a água para a comunidade, não é bem assim. Antes de ter a comunidade que foi criada próximo ao condomínio, ele foi procurado pelo

presidente do SAAE que solicitou que fosse concedida parte da água da nossa subestação para atender esta comunidade. Diante desta negativa ele solicitou construir uma caixa d'água ao lado da nossa e ao ser perguntado como seria tratada a água a ser distribuída, foi respondido que seria somente clorada. O Sr. Luiz Ricardo disse que temos a nossa própria estação de tratamento, que poderia ser utilizado pela concessionária. O Sr. Newton Damásio disse que o condômino interessado poderia apresentar uma empresa para assumir o controle de distribuição da nossa água. O Sr. Ary Braga disse que sempre foi a favor da opinião do Sr. Luiz Ricardo, mas chegou à conclusão, após visitas à concessionária, que não há interesse da mesma em assumir a nossa água. O Sr. Bravo falou que a Prefeitura está captando água ao lado da subestação e a nossa caixa d'água tem 300 mil litros e a da prefeitura tem 2 (duas caixas de 10.000 litros e as bombas funcionam 24 horas. A coisa vai melhorar finalização do processo que o Condomínio Geral tem com a comunidade da Itinga, porque a nossa água foi desviada, principalmente para a Pousada do Veleiro, que instalou canos, sangrando a nossa água. Na comunidade do Bracuhy os prédios não tem caixas d'água, são abastecidos pela e os apartamentos são abastecidos pela água que vem, por pressão. Com os sangramentos havidos a água não chegava aos 3º.s andares dos apartamentos das Penínsulas e até do Porto, que só melhorou após ter feito a interligação submarina pela Ponta do Pasto. Isto após 10 anos! Vai mandar uma carta ao Sr. Carlos Alberto Marcatti d'Azevedo perguntando se a empresa assumira a água para a comunidade da Itinga. Disse também que tem proposta de uma empresa que assume as cobranças e até os casos judiciais. O Sr. Pasini disse que se passarem a água para a Prefeitura, esta seria de má qualidade e haverá problemas com relação à pressão que não chegará aos apartamentos de 3º. andar. O Sr. Ary Braga retornou dizendo que várias comunidades possuem água própria, como o Porto Galo, Condomínio do Frade, Garatucáia e outros. Houve uma breve discussão entre os presentes. A presidente da mesa sugeriu que fosse colocada em votação a proposta do Sr. Bravo de um prazo para iniciar a simulação. O Sr. Newton Damásio disse que o prazo exposto é longo e dispôs-se a auxiliar o Sr. Bravo na implantação. Acrescentou que pode-se iniciar a cobrança imediatamente. Os hidrômetros que estão com defeito são minoria e pode ser sanada em curto prazo. Isso não impede que a simulação de cobrança seja feita. Propõe que onde surgir problemas, o Sr. Bravo tenha autorização para não cobrar. Proposta, fazer a simulação imediata e cobrança efetiva dentro de 60 dias. Houve uma interrupção pela discussão acalorada entre um assistente e o Sr. Hugo. Dando prosseguimento a votação da proposta, foi aceita a de que o Sr. Bravo faria simulação em 30 dias, e distribuiria o relatório do resultado da Comissão da água e a cobrança efetiva em 60 dias.

Item 3 – Previsão Orçamentária - Foi convidado o síndico financeiro, Sr. Paulo Cezar Figueiredo de Mattos, que solicitou aos presentes que o deixasse expor todo o item, que se tratava de assunto complicado, e após então responderia aos questionamentos ordenadamente. Iniciou dizendo que, como toda empresa, os vícios vêm de muitos anos e a sua obrigação é trazer os problemas para achar uma solução. Um deles foi o escalonamento da dívida do INSS, que nunca foi pago. Foi feito um acerto e agora esta sendo pago. Está pagando as parcelas, porém não estão sendo recolhidos os novos valores, por falta total de recursos. Alguns contratos esdrúxulos que existem precisam ser corrigidos, mas por falta de dinheiro, evita-se fazer tentando não piorar a situação, até se que possa regularizar estes contratos. São contratos de prestadores de serviços. O caso do Gerente Administrativo/Financeiro já foi resolvido e regularizado. O contrato da vigilância precisa ser regularizado adequadamente. Está propondo reajustar o orçamento para suprir as despesas. Citou que teve que avaliar pessoalmente um empréstimo no Banco Real para pagar a conta de energia elétrica, para que o abastecimento não fosse cortado, mas que não acha justo colocar seus bens para pagamento de uma conta do Condomínio do qual é síndico. Propôs que seja cortado definitivamente do orçamento o pró labore dos síndicos financeiro, operacional e jurídico, num total atual de R\$2.700,00, que já não recebem por falta de recursos. Este assunto terá que ser aprovado em uma próxima assembléia. O condomínio tem o empréstimo da conta de luz parcelado e já está prevendo o que acontecerá com o próximo pagamento da conta de energia. Adiantou o resultado de uma reunião, que está sendo discutido com o Grupo Letra, o que deverá ser avaliado, analisado, julgado e aprovado ou não em uma Assembléia Geral é uma forma da

Letra pagar seus débitos, com o acerto de um apto. duplex da Península, quitado e desembaraçado e mais um terreno. que poderá ser o defronte ao Condomínio Piccola, atrás da Congo ou ainda o terreno aonde está situado a estação de água. Ao termino de sua exposição, a Dra. Renata fez uma pergunta com relação ao contrato de serviços com o Sr. Bravo ao que o Sr. Síndico financeiro disse que o contrato não foi acertado por falta de recursos. Prosseguindo, Dra Renata quis saber o valor do empréstimo feito para pagar a conta de energia. Foi respondido que foi de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) para pagamento em 6 parcelas. A seguir, com a palavra o Sr. Newton Damásio disse que queria dar um apoio ao Sr. Paulo César, mas não faria o que ele fez, avalizando um empréstimo do condomínio para pagamento da conta de luz. Por outro lado, a questão dos balancetes, os mesmos devem ser expostos no quadro de avisos, para que todos tomem conhecimento e quem quiser, peça uma cópia na administração ao invés de o condomínio ter muito custo com a distribuição aos condôminos. O Sr. Cristopher A. Burrowes – Q6/L6 solicitou esclarecimentos do conteúdo de uma carta enviada para o Sr. Pasini sobre os maiores devedores, sendo o de R\$ 236.000,00, que foi esclarecido com a proposta da Letra e quanto aos demais devedores, o que está sendo feito, estão sendo processados? Foi informado que os outros já estão sendo processados. A Dra. Renata pediu que fossem divulgados em ata os números dos processos e qual a situação deles. O Sr. Pasini disse que é importante encontrar solução para receber dos devedores imóveis que tenham liquidez. O Sr. Síndico financeiro disse que em função de liquidez duvidosa, no caso da dívida da Letra, está pensando em receber o resultado da venda do terreno em frente ao condomínio Piccola e de um apto. duplex, que tem liquidez rápida, sendo toda a negociação da venda, tratada pela Letra S.A. O Sr. Gerard Farés, Diretor da Letra S.A. pediu a palavra. Disse, da consideração que a empresa sempre dispensou a todos os condôminos e moradores, casas e condomínios, que nunca deixou de atender a quem quer que fosse. Tem ciência que a empresa deve e pretende resolver e a moeda que tem para pagar são imóveis e terrenos. Gostaria de ver sempre um tratamento cordial de ambas as partes. A Dra. Therezinha perguntou ao Sr. Gerard se com o pagamento da dívida atual, como ficariam os demais pagamentos mensais. O Sr. Gerard respondeu que não poderia confirmar, perante todos, que vai pagar todo o mês. Tem também uma proposta para a venda da Marina, e são coisas que estão sendo analisadas, não sabe se este é o momento para decidir tal venda. Acrescentou que tem a receber dos usuários algo em torno de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), que são pessoas que compraram imóveis e no entanto utilizam os serviços da Marina e não pagam. A Sra. Gloria Regina - BL 03 Apto. 101 disse que se há uma pré disposição da Letra em pagar as dívidas, vendendo os bens e se há uma maneira de resolver, sem aumentar o valor do condomínio, isso deve ser feito. A Dra. Therezinha, presidente da mesa, na qualidade de membro do conselho fiscal, tem visto os balancetes dos meses a partir de Julho/04, detectou as mudanças implantadas pelo Sr. Síndico Financeiro. E que devido após a análise das dificuldades financeiras do condomínio não havia assinado nenhum dos balancetes por ela vistos, pois pretendia auxiliar o Sr. Síndico Financeiro em busca de soluções, considerando ter detectado um alto índice de inadimplência. Continuou dizendo que somente os gastos com a administração chegam a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e as cobranças não podem ser realizadas porque se alega falta de recursos para as custas processuais. O Condomínio paga um advogado contratado mensal e tem um síndico jurídico que poderia realizar este trabalho. Falou ainda sobre um contrato com um prestador de serviços – E.M. Gonçalves Bravo, que a deixou muito preocupada, porque constatou que o pagamento é no valor total, mas os recibos são divididos e sem a arrecadação do INSS. A Dra. Therezinha sugeriu que o Sr. Rui, Gerente Administrativo/financeiro, que já é um funcionário legalizado, poderia acumular tarefas e assim diminuir despesas. Sendo assim, o contrato de prestação de serviço de E.M. Gonçalves Bravo, poderá ser rescindido com 30 dias de aviso. Sugeriu que fosse formada uma comissão de pessoas que quisessem ajudar o Sr. Síndico financeiro, na contenção de custos. Não admitir mais ninguém, nem dar aumento de salário. A comissão se reuniria em 30 dias com alternativas de soluções para diminuir despesas, ou não. O Sr. Síndico Financeiro disse que enquanto ele for o síndico financeiro, se subordinaria às decisões de assembléia, acatando com todo respeito e consideração, mas não aceitará intervenção na área

financeira do Condomínio Geral. Aceitaria. sim, propostas de cortes como o caso dos prós labore dos síndicos. A Dra. Renata falou que no caso da proposta da Dra. Therezinha, não era para ser interpretada como intervenção, e sim uma comissão que faria um levantamento e estudo com uma proposta de redução das despesas. O Sr. Paulo Cezar não ficaria subordinado a nada, nem a ninguém, visto que o mesmo disse que “não sabe mais o que fazer”. O Sr. Paulo Cezar explicou que não sabe mais o que fazer senão aumentar o condomínio. A Dra. Therezinha falou que a comissão proposta pode chegar a uma conclusão que poderá ser: diminuir os gastos, ou não e como conselheira do condomínio não coloca em dúvida a honestidade de ninguém. O Sr. Marcos Pasini se pronunciou dizendo que os 3 síndicos do condomínio geral foram eleitos em assembléia geral por um prazo de 2 anos. Não existe ato de nenhum deles que denigra a conduta dos mesmos à frente do condomínio. Existe um conselho fiscal, do qual a Dra. Therezinha faz parte. No momento em que se pede em assembléia que seja nomeada uma comissão, está rasgando os diplomas que demos aos síndicos e com isto não existira mais condomínio geral. Houve uma proposta de aumento de 33%, a assembléia pode estudar se o valor é demasiado ou se pode retificar isso. A Dra. Therezinha disse que não assinou os balancetes porque sentiu dificuldades e até desespero das coisas que o síndico financeiro tem que resolver e que ela deseja ajudar-lo. O Sr. Pasini disse que os síndicos do condomínio geral é quem tem que formular qual o tipo de auxilia estão precisando e explicar o porque. O Sr. Hugo disse que os outros conselheiros, que não estavam presentes nesta assembléia, assinaram os balancetes. Que ele sempre esteve à disposição de todos os condôminos, como síndico operacional. Falou que os três síndicos sempre trabalharam em sintonia em prol do condomínio geral, mas que também podem errar. Assembléias aprovaram os contratos e sempre ratificaram as contas. As dificuldades que foram colocadas no presente momento não lhe foram questionadas em momento algum. Aguardaram a assembléia para apresentar. Se for permitido colocar algumas coisas, que embora tenha certeza que ofenderá certas pessoas, não citando nomes. Existem motivações, sejam elas políticas, financeiras ou de vendetas pessoais ocorrendo nesta assembléia, infelizmente, porque não é o momento, não é a motivação e não é a real necessidade do condomínio, que até hoje conseguiu, através de homens de fibra resolver os problemas do dia a dia. Vê hoje e fica à vontade para que a assembléia o destitua do cargo e sairá com a cabeça erguida, porque sempre prestou serviço gratuito a comunidade, não sendo remunerado em momento algum e atendendo a todos os anseios que lhe chegaram. Não vai admitir intromissão na parte operacional do condomínio porque conhece mais que todos os presentes. Se uma intromissão deste porte acontecer se sentira desligado do condomínio geral. Todos são sabedores do como foi feito este trabalho e como foi atendido a todos nas suas colocações, não dá para rifar a moral de um homem e não o permitirá, em nome de vendetas pessoais. Solicitou licença para apresentar uma proposta que em 60 dias, de estudo de sugestões, seriam apresentadas e discutidas em próxima reunião. A partir deste momento não se cria nenhum embaraço para ninguém. Os funcionários estarão à disposição para receber sugestões. Colocada em votação as propostas: 1ª. aumentar o condomínio – teve um voto; 2ª. Em 60 dias, com sugestões para discutir em assembléia próxima – teve 10 votos; 3ª. formar uma comissão para ajudar o síndico financeiro – teve 7 votos. Ficando então, a 2ª proposta aceita. A seguir, passou-se ao Item 4 do edital – Construção do muro do lado leste do condomínio – A assembléia decidiu que este assunto fique suspenso até segunda ordem. Item 5 – Assuntos Gerais: O Sr. Bravo lembrou que existe uma prioridade maior que é com relação a estação de tratamento de esgoto, que precisa ser recuperada e está funcionando precariamente e poderá haver um problema mais sério. Nada mais havendo a tratar, a S ra. Presidente deu por encerrada a reunião, mandando que se lavrasse a presente ata, assinada por quem de direito. Porto Bracuhy, 25 de junho de 2005.