

Ata da Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Geral do Bracuhy, realizada em 19 de agosto de 2006.

Aos dezenove dias do mês de agosto do ano de dois mil e seis, reuniram-se no salão de festas do Condomínio Porto Marina Bracuhy, os condôminos do Condomínio Geral do Bracuhy, regularmente convocados por edital de 20 de julho de 2006, para deliberar sobre os seguintes assuntos: 1 - Aprovação da ata da AGO anterior; 2 - Apresentação do novo Secretário-Executivo; 3 - Confirmação formal de não recebimento de pró-labore e outros benefícios, pelos síndicos; 4 - Relatórios sucintos dos três síndicos sobre a situação geral encontrada pela nova administração desde a sua posse; 5 - Discussão e aprovação da Proposta Orçamentária para o período de ABR/06 a MAR/08; 6 - Apresentação de Relatório dos Conselhos Fiscais da gestão anterior, sobre as obrigações do CGB para com a empresa E. M. Gonçalves Bravo; 7 - Assuntos Gerais. A Assembléia teve início às 10 h e 15 min com o síndico jurídico que convidou o condômino Érico Jereissati Moreira para presidir e o condômino Tarcio Herve de Albuquerque Nunes para secretariar os trabalhos. Preliminarmente, o Presidente comunicou aos presentes que a mudança do local de realização desta Assembléia não se deveu a qualquer óbice por parte dos proprietários do local anteriormente usado e sim por deliberação consensual dos três síndicos. O Presidente indaga do síndico financeiro se todos os presentes estão quites com o Condomínio Geral e em condições legais de votar, sendo respondido com a solicitação para que se aguarde até o início da votação para obtenção do *quorum*. O Presidente faz a leitura do Edital de Convocação, passando em seguida à discussão do item 1. A condômino Therezinha Freire Cardoso solicita retificação do relatório dela na ata anterior informando que na conta obra nº 8715823 - Banco Real - o saldo real é de 27.801,00 sem contar com o limite do cheque especial. A condômino Renata, representando os pontos dos lotes 7 a 14 da quadra 14, solicita retificação no item aprovação das contas da administração anterior afirmando que a aprovação foi por maioria e não por unanimidade. A Assembléia aprovou a ata anterior com as ressalvas retro apontadas por unanimidade. Em seguida, passou-se ao item 2 da pauta, sendo dada a palavra ao síndico operacional que fez a apresentação do secretário - executivo Amoin Ghidalevich, detalhando seu extenso *currículum vitae*, tanto na carreira militar como na vida civil, asseverando a todos que Amoin conta com o total apoio e confiança dos três síndicos e que foi contratado como empregado celetista com o salário líquido de R\$ 3.500,00. Em seguida o secretário - executivo agradeceu as palavras de apresentação do síndico operacional e colocou-se à disposição dos condôminos para o que se lhe oferecessem, dentro das suas atribuições e, se fora delas, prometendo submetê-las aos síndicos da área pertinente. Finalmente, informou que seu horário normal de expediente é de 8:00 h às 17:00 h de segunda a sexta- feira e de 8:00 h às 12:00 h aos sábados, sendo o seu telefone de contato o de nº (24) 3363-2050. Fora do horário normal de expediente o condômino deverá contatar a Portaria no telefone nº (24) 3363-1819 que, encaminhará o problema ao secretário - executivo oportunamente. Em seguida, o Presidente passou à discussão do item 3 da pauta fazendo constar em ata a confirmação formal de que

Item 6



1
ARQUIVAR
COPAS DE
ATAS



os três síndicos não receberão remuneração *pró-labore*, bem como não terão isenção do pagamento de suas respectivas cotas condominiais, por decisão pessoal dos mesmos. Discutiu-se a situação dos síndicos que forem obrigados a fazer despesas no desempenho de seus cargos e, embora a proposta dos mesmos fosse de arcarem com tais despesas, isto não foi aceito pela Assembléia sob o argumento de que tal procedimento representaria fator limitante ao bom desempenho das suas respectivas funções. A Assembléia fez registrar um voto de louvor aos síndicos pela atitude de desprendimento demonstrada mas deliberou no sentido de que os três síndicos deverão ser ressarcidos pelo Condomínio Geral do Bracuhy das despesas que se fizerem necessárias ao bom desempenho de suas funções, mediante comprovação hábil. O Presidente passou a tratar do item 4 do Edital de Convocação, dando a palavra ao síndico operacional que fez a leitura do seu relatório, após a qual o síndico financeiro fez a leitura do relatório sobre a sua área. Por último, o síndico jurídico discorreu sobre assuntos da sua área com ênfase na elevadíssima inadimplência girando em torno de 35% e ações judiciais e extrajudiciais para atacá-la. Todos entregaram seus escritos que passam a fazer parte integrante desta ata. Após debates vários sobre os assuntos abordados pelos síndicos, o Presidente passou a tratar do item 5, Proposta Orçamentária para o período de ABR/06 a MAR/08. Informou aos presentes o *quorum* apurado de 240 (duzentos e quarenta) pontos que representam o mesmo número de votos válidos. Passou a palavra ao síndico financeiro para que apresentasse a proposta. Este, iniciou salientando que a proposta previamente distribuída a todos os condôminos foi feita de forma bastante ampla e abrangente em relação aos problemas do Bracuhy e contem a probabilidade de execução de obras que elevarão o Bracuhy a um novo nível. Indagou dos presentes se pretendiam que falasse sobre o detalhamento das despesas correntes sendo considerado desnecessário. Vários condôminos levantaram dúvidas sobre a cobrança individual da água e seus reflexos no preço do ponto, sendo esclarecidos que o sistema pretende levar a uma redução no preço do ponto em torno de 40%. Novos questionamentos foram levantados quanto aos reflexos do novo sistema de cobrança na inadimplência, levando o síndico financeiro a ler a conclusão da comissão que estudou o novo sistema cujo foco principal foi a cobrança individualizada da água e que, após implantada, dará ensejo a um re-estudo do atual sistema de rateio por pontos na cobrança do Condomínio Geral, sendo esclarecido pelo síndico financeiro que tal sistema não é cláusula pétrea e, uma vez iniciada a cobrança, caso notada alguma discrepância esta deverá ser ajustada. Após novos debates, o síndico financeiro informa que a necessidade real e atual do Condomínio Geral para cobertura das suas despesas mensais é de R\$ 109,56/ponto e que, com tal receita, os condôminos terão um condomínio realmente digno de nós todos. O Presidente indaga qual o período a que se refere tal previsão, sendo esclarecido que este valor se refere ao momento presente, mantidas as atuais condições. Se houver, por exemplo, um aumento de 40% no preço da energia elétrica, não haverá como cumprir tal orçamento e haverá déficit. O condômino Joseli do Cond. Porto, aptº 11 Bl 04 faz a proposta

para que as receitas de ações judiciais sejam destacadas nos balancetes, o que contou com a concordância do síndico financeiro. A condômino Renata Menezes de Oliveira apresenta proposta para que seja mantida a cota condominial atual e que, dentro de 60 ou 90 dias, seja feita outra Assembléia para discutir o aumento proposto nesta. Colocada em votação a Assembléia rejeitou a postergação por 186 votos contra 54. Em seguida, o Presidente colocou em votação a proposta orçamentária apresentada pelo síndico financeiro, qual seja a de R\$ 109,56 (cento e nove reais e cinqüenta e seis centavos) por ponto, que foi aprovada por 158 votos contra 82 votos, a vigorar à partir da cota condominial de outubro de 2006. Em seguida discutiu-se a parte II da proposta orçamentária concernente a obras de recuperação e melhorias da estação de tratamento de esgoto. A Assembléia decidiu que está aberto o prazo de 30 dias para que qualquer condômino possa discutir, apresentar opções e indicar firmas aos síndicos para a restauração da estação de esgoto. O Presidente colocou em votação a proposta de recuperação da ETE com a instituição da cota-extra de R\$ 116,29/ponto a ser paga em 5 parcelas mensais iguais de R\$ 23,25/ponto, com início a partir de 05/11/2006, incluída no boleto de cobrança da cota condominial ordinária. Esta proposta foi aprovada por 183 votos favoráveis contra 53. O Presidente passou para o item 6 do Edital de Convocação que por consenso geral ficou para ser discutido na próxima Assembléia como primeiro item da pauta. Seguiu-se para o item assuntos gerais com início pela discussão sobre o barulho provocado pela boate COCONUT ficando orientado que, em havendo o barulho fora do horário permitido, o condômino poderá telefonar para a portaria e esta para a polícia. Também, foi sugerido um abaixo-assinado entre os condôminos para que o condomínio geral possa tratar o assunto na forma disciplinar e aplicar multa regulamentar. A condômino Renata M. de Oliveira solicita que as cotas do INSS sejam discriminadas no boleto e que na próxima Assembléia se delibere sobre o estudo de uma nova forma de rateio condominial, com vistas aos apartamentos, pois acha que se caminha para a insolvência. O condômino Orlando reclama da invasão do canal e dos cais particulares por embarcações que não pertencem aos condôminos, sendo esclarecido pelo síndico operacional sobre práticas para que deverão ser adotadas para coibir tais irregularidades. O condômino Gabriel solicita acesso ao canal através de rampa para os condôminos que morem em apartamentos. Anexos à presente ata estão os relatórios dos síndicos, operacional, financeiro e jurídico para fazer parte integrante da mesma. Nada mais havendo a tratar, o Presidente deu por encerrada a Assembléia, da qual lavrei a presente ata, assinada por mim, Tarcio Herve de Albuquerque Nunes, na qualidade de secretário e pelo Presidente Érico Jereissati Moreira, que deverá ser levada a registro em Cartório de Títulos e Documentos. Porto Bracuhy, Angra dos Reis, 19 de agosto de 2006.

Secretário: Tarcio Herve de Albuquerque Nunes

Presidente: Érico Jereissati Moreira

Observação certificadora: Na página 02 onde se lê "Proposta orçamentária para o período de ABR/06 a MAR/08," leia-se "Proposta orçamentária para o período de ABR/06 a Mar/07 (março de 2007)." (Assinatura)
Tarcio Herve de Albuquerque Nunes
19/08/2006.

Prezados Condôminos.

Na qualidade de Síndico Jurídico-Administrativo do Condomínio Geral do Bracuhy, eleito para o biênio 2006/2008, aproveitando a oportunidade deste nosso primeiro encontro, elaboramos um breve relatório da situação de inadimplência encontrada por ocasião da nossa posse.

De início, logo nos primeiros meses de levantamento do volume de arrecadação, deparamo-nos com um assustador índice de inadimplência girando em torno de 35 a 40%. Certamente inaceitável, para que possamos ter uma Administração tranqüila e segura quanto aos objetivos que se propõe o nosso Condomínio.

Por outro lado, detectamos também, alguns lotes onde já haviam residências construídas e os mesmos vinham sendo cobrados com se fossem apenas terrenos sem edificação. Algumas residências cujas dependências foram ampliadas, sem a respectiva atualização da nova área construída.

Algumas operações visando corrigir as falhas então existentes na cobrança de Condomínio, foram desde logo providenciadas no sentido de atualizar os pontos desses imóveis, tendo em vista o prejuízo gerado na arrecadação, em detrimento dos condôminos que pagam de acordo com a sua área de ocupação, dentro dos critérios estabelecidos.

Também, com relação àqueles que nenhum valor vem pagando ao Condomínio, que diga-se, não são poucos, de imediato, logo após assumirmos, distribuimos 09 (nove) ações de cobrança de valor expressivo, tendo outras 07 (sete) já em situação final para serem distribuídas em Juízo.

Face a necessidade de atualização cadastral de alguns condôminos, seja porque abandonaram o imóvel, seja porque efetuaram venda através do chamado contrato de "gaveta", outro motivo qualquer, alguns levantamentos tornam-se demorados, dificultando um pouco para que as ações se processem mais rápidas. De todo modo, isso jamais será motivo de esmorecimento de nossa parte.

Por fim, queremos ressaltar, como é sabido por todos, que os processos na Justiça não são tão rápidos como gostaríamos que o fossem. Exceto no caso daqueles que procuram a negociação logo no início da Ação, em média, um processo judicial, quando rápido, começa a produzir seus efeitos lá pelo quarto ano do seu curso na Justiça. Por esse motivo, finalizando, pedimos aos Senhores Condôminos a sua compreensão, com a certeza de que nós, Administradores, somos condôminos, também, e portanto estamos todos do mesmo lado. Obrigado,


Francisco Marcondes Machado

RELATÓRIO DO SÍNDICO FINANCEIRO APRESENTADO NA AGE DE 19 DE AGOSTO DE 2006.

AGRADECIMENTOS

Inicialmente quero agradecer a confiança em nós depositada na eleição da Assembléia próxima passada.

Saliento que estamos aqui como simples gestores do capital dos condôminos, e oferecemos nossos conhecimentos para que levemos nosso Bracuhy a uma situação de gabarito superior, para o nosso melhor desfrute.

Todavia encarecemos que toda nossa experiência e vontade de trabalhar só poderão ser usadas se nos forem fornecidos os meios para isso.

OBJETIVO

O nosso objetivo básico é levar o Bracuhy ao melhor padrão de organização possível em todos os níveis e, consideramos a função primeira do setor financeiro, angariar fundos para as operações.

Para isto, desenvolvemos um planejamento com metas simples e pragmáticas, ações imediatas que já podem ser notadas no conjunto e, projeções futuras precisas, delineadas no orçamento apresentado. Tais como:

- ✓ Superior padrão de segurança
- ✓ Recuperação total da iluminação das avenidas e praças
- ✓ Recuperação da adutora do Bracuhy
- ✓ Recuperação e novo layout dos escritórios (com o simples remanejamento do material existente e, portanto, quase sem custos para possibilitar um bom trabalho e atendimento aos condôminos, entre outros)

PROBLEMAS

Todavia, não fomos recebidos com flores:

- ✓ Há uma dívida junto ao INSS de R\$ 140.000,00 que encontra-se em processo de parcelamento para pagamento.
- ✓ Temos um déficit mensal constante de caixa de aproximadamente R\$ 9.000,00

- ✓ Recebemos a adutora quebrada e tivemos que construir, em emergência, uma nova treliça-suporte, ao preço de R\$ 41.700,00 (que infelizmente os condôminos tiveram que pagar).
- ✓ Rompeu-se em março, a tubulação de esgoto sob o Canal do Zodíaco, recuperada ao custo de R\$ 2.400,00 e, prevendo-se um custo de R\$ 10.000,00 para reparo definitivo.
- ✓ Recuperação/esgotamento da elevatória #1 (entupida por falta de manutenção). Custo de R\$ 1.500,00
- ✓ Trabalhos urgentes de recuperação/melhorias no setor de captação de água no Rio Bracuhy
- ✓ Recuperação da iluminação da Praça do Mexilhão e da Boulevard Marazul, ao custo estimado de R\$ 6.500,00
- ✓ A ETE está inoperante. Custo para religar de aproximadamente R\$ 110.000,00

Fruto de um trabalho que pretendemos seja permanente, podemos apontar nestes poucos meses de gestão, o desenvolvimento de alguns itens de grande importância para o Condomínio.

Fundamental para o início dos trabalhos de recuperação do Complexo Porto Bracuhy foi o entendimento da enorme necessidade de obtenção de numerário para as conquistas almejadas e, de como obter numerário sem o sacrifício dos condôminos, sendo o setor **financeiro** o responsável.

Como estratégia colocamos ênfase na **cobrança de atrasados**, o que, pode desonerar a cota condominial já que, o produto destas cobranças torna-se a base para nossas realizações, aumentando o espectro do que pode ser realizado.

Conseguimos, então, de imediato, montar um esquema de operação para trabalhar os processos de inadimplentes já em andamento e os novos, com excelentes resultados.

RESULTADOS

Em cinco tumultuados meses de início de gestão foram encaminhados à justiça dezesseis novos processos, vários já com datas para audiências de conciliação marcadas e outros cujos condôminos já procuraram o Condomínio para acertar a situação.

A questão das custas iniciais foi **magistralmente** contornada por nosso advogado ao obter o seu pagamento ao final dos processos.

CONQUISTAS A RELATAR:

- ✓ Nova mentalidade e padrão de segurança
- ✓ Recuperação asfáltica das ruas
- ✓ Portaria com operação moderna e segurança

- ✓ Iluminação geral do conjunto
- ✓ Economia de R\$ 1.700,00 mensais com energia na ETE.
- ✓ Operação funcional dos escritórios
- ✓ Nova adutora totalmente segura
- ✓ Dezesseis processos novos na justiça e outros em montagem.

É nosso propósito levar todas as cobranças às conseqüências finais nos menores prazos possíveis.

Não é possível balizar os tempos da justiça, porém, é nosso dever para com os condôminos fazer com que os processos entrem urgente em cobrança.

Todos os processos que puderem ser montados e encaminhados devem entrar urgentemente em cobrança.

É nosso propósito agilizar a cobrança de água às residências pelo moderno processo de medição por hidrômetros no menor prazo possível de acordo com o desejo das Assembléias.

Atenciosamente,



Newton Damázio Azevedo
Síndico Financeiro