



Ata da Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Geral do Bracuhy, realizada em 09 de junho de 2007. Aos nove dias do mês de junho do ano de dois mil e sete, 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 maio de 2007, para deliberar sobre os seguintes assuntos: 1 - Apresentação do relatório dos Conselheiros sobre as prestações de contas dos Síndicos relativas ao exercício 2006/2007; 2 - Apresentação do relatório dos síndicos eleitos em 24 de fevereiro de 2007; 3 - Ratificação / Correção do orçamento para o exercício 2007/2008, conforme art.18 letra a da Convenção; 4 - Apreciação / Aprovação de captação de verba no mercado financeiro para as seguintes obras: Desobstrução e/ou substituição do trecho de tubulação entre a Elevatória 02 e 03; Substituição das bombas das 06 elevatórias por bombas submersíveis; Troca do asfalto na Praça do Mexilhão; Automação da ETE; Instalação do Banco de Capacitores na ETE e na ETA; Melhoria da iluminação de todo o Condomínio; 5 - Apreciação / aprovação da proposta de monitoramento por 16 câmeras de infravermelho pela empresa FORTKNOX; 6 - Apreciação / Aprovação de proposta de acordo apresentada por condômino ao Síndico Jurídico; 7 - Assuntos Gerais. A Assembléia teve início às 10 h e 01 min com o síndico jurídico que convidou o condômino Francisco Marcondes Machado para presidir e o condômino Tarcio Herve de Albuquerque Nunes para secretariar os trabalhos. **Preliminarmente**, fez uso da palavra a condômino Therezinha Freire Cardoso para informar à Assembléia que o Síndico Financeiro Paulo Ramos - que perdeu seu pai muito recentemente - recebeu em sua residência uma carta-ameaça, apócrifa, cujo teor faz odiosa referência a essa dolorosa perda. Tal missiva foi alvo da indignação e do repúdio dos presentes, através de inúmeras manifestações de apoio e solidariedade ao síndico vítima deste ato ignóbil e covarde. Instado pelo Presidente a se pronunciar quanto eventual desdobrimento do fato a ser levado a efeito pela Assembléia, o Síndico atingido manifestou-se por ignorar este lamentável episódio, agradecendo a todos a solidariedade e informando que a sua resposta será a continuação do seu trabalho buscando sempre a excelência - frase que houve há 27 anos na Usina Nuclear - desimportando a quem tal conduta incomoda ou irá incomodar. O Presidente passa ao **item 1** da pauta dando a palavra ao Presidente do Conselho, Sergio Antonio Sorrentino que tece elogios à nova administração pela limpeza que está fazendo no CGB, dando-lhe outro aspecto com a praça da frente toda replantada, com a feitura de um viveiro de plantas que supõe nem a Prefeitura de Angra dos Reis tenha igual, com todo o lixo orgânico recolhido que está sendo transformado em adubo. Agradece as pessoas que se dedicam a isto, o Vicente, o Marcelo e o Roberto. Segue dizendo que gostaria de deixar bem claro que sua responsabilidade como Presidente do Conselho Fiscal e Consultivo data de outubro de 2006, quando assumiu este cargo e que também se responsabiliza pelo relatório do Conselho, de outubro/06 até fevereiro/07. Continua com a leitura do relatório que faz parte integrante desta ata. Informa que não recebeu o balancete de março/06. Solicita ao Síndico Financeiro que estipule uma data para a entrega de balancetes e este



último promete, de imediato, a entrega dos mesmos todo dia 15 (quinze) do mês seguinte ao de referência. O Presidente da AGE passa a tratar do **item 2** dando a palavra ao Síndico Administrativo/Jurídico Mauro César de Almeida que faz a leitura do relatório sobre sua área - que passa a fazer parte integrante desta ata - enfatizando o elevado índice de inadimplência de 42% da receita e seu esforço para reduzir tal índice. Questionado, informa que foi eleito com a proposta de implantar um sistema de gestão condominial moderno e trocar o operador jurídico, sendo que para cumprir o primeiro objetivo contratou a DB CRED Informática e para o segundo alvo contratou o Escritório Jurídico do Dr. Sérgio Bermudes. Finaliza sua fala reiterando o convite para que os condôminos que se encontrem em situação irregular o procurem para normalização de suas respectivas situações junto ao CGB. A condômino Nina sugere que o Síndico Jurídico apresente uma estimativa das recuperações de cotas dos inadimplentes e dos gastos com ações contra o CGB. Segue-se a exposição do Síndico Operacional Vicente Tavares Filho dizendo: meu trabalho é muito fácil não precisando de qualquer tipo de sofisticação para cortar mato; que ao assumirmos o CGB tínhamos uma idéia a respeito; a hora que realmente assumimos tivemos a idéia real a respeito e tivemos que fazer várias mudanças de propostas e proposições entre nós três ou nós dois; na parte que compete à minha pessoa eu tenho recebido todo o apoio dos moradores, dos senhores proprietários que aqui não residem e dos senhores caseiros. Constituímos uma equipe mais comumente chamada de peões - denominação que não gosto - gosto de tratar a pessoa pelo nome - e uma pessoa super ativa que é o Marcelo Barbosa que é o *field-man*, é o homem que vai a campo, esse homem que resolve de alguma maneira os problemas que nós criamos como a poda, o recolhimento do lixo que hoje é feito três vezes por semana, segunda, quarta e sexta, o problema dos caminhões, das máquinas que estavam totalmente deterioradas. Nós nos propusemos a fazer um trabalho apolítico, ou seja, o nosso processo é pratico por isso que eu nada escrevi. O meu processo, provavelmente, seja o mais fácil de ser verificado porque eu não tenho como enganar ninguém. Se eu disser que o mato foi cortado e a poda foi feita os senhores podem comprovar olhando ali. Seu eu disser que o lixo está sendo recolhido, os senhores podem comprovar na frente da sua casa. Se eu disser que todo o lado das avenidas está sendo desaçoreado e de maneira manual porque existe um problema sério com o IBAMA e nós não podemos sequer tocar as raízes das árvores - isto tem que ser preservado - os senhores podem ir lá e lá está feito. Então, eu não sei como fazer um relatório escrito daquilo que está sendo produzido e, fatalmente, os senhores vêm. Eu não queria, de alguma maneira, tomar mais o tempo dos senhores de quanto necessário. Eu acho que todo o serviço de infra-estrutura do CGB, todo o serviço que nós temos feito com o apoio de todos os funcionários, a gestão administrativa que nós estamos fazendo dentro da sede do CGB com motivação para os funcionários, com uniformes de segurança, máscaras que previnem acidentes, relógios de ponto, horários corretos, chefia, ordem hierárquica conforme os senhores verão em um desses detalhes fotográficos. Isto chama-se gestão. Para mim, um arquiteto de formação, sou afeto à lapiseira e não à caneta.



Então, fica muito difícil fazer um relatório todo detalhado deste tipo de coisa. Eu honestamente perco o meu tempo. Na realidade é um ganho pra mim como condômino e para os senhores, eu no campo agindo, andando junto com os meus funcionários. Nós estamos colocando cerca onde dá para colocar porque temos também problemas financeiros e, então, não dá para cercar tudo que a gente quer. Temos mantido os meio-fios pintados, temos feito um trabalho junto aos caseiros na medida do possível para que não provoquem a derrubada do lixo, que não seja orgânico, em frente de casa porque este é um lixo difícil de ser recolhido. Temos recolhido o lixo diariamente num trabalho incessante. Produzimos um viveiro e logo, logo, teremos nossas plantas e mudas num viveiro dentro do condomínio geral onde pode ser plantado, pode ser cedido ou dado para condôminos, enfim, ele vai fazer parte desse condomínio. Uma área muito grande de compostagem de lixo orgânico e não temos mais um depósito de lixo na ponta do pasto. Ele foi totalmente desaçoreado com a ajuda inclusive da Prefeitura e autorização para descarga de todo aquele lixo de anos, onde se colocava o fogo e provocava uma fumaça danada, enfim, problemas com os órgãos competentes. Esse lixo foi todo deslocado para o Ariró, com autorização da Prefeitura, mediante pagamento de todas as taxas e vários e vários dias de caminhões e carregadeiras para que isso fosse feito. Que mais eu posso dizer aos senhores? Sobre a cerca e quanto à alegação do Sr. Luiz Ricardo quanto a ouvir dizer sobre haver interferência do Grupo Letra eu desconheço, não quero conhecer, eu vou meter cerca. Quem quiser que reclame depois e até posso derrubar. Quanto a explicar o estado em que encontrei a nossa água, é um processo que tenho que deixar mais para o Paulo, mas tenho também que deixar claro aqui que o Paulo é uma pessoa que tem carregado o Condomínio nas costas. Como nós não fazemos nenhuma questão de prestígio, estas coisas têm que ser divididas. O Paulo é uma pessoa super iluminada para esse tipo de coisa e lida com isso com muita facilidade porque é um técnico e nós temos recebido ajuda fantástica, por intermédio do Paulo, através dos técnicos, engenheiros e tudo aquilo que você precisar a Usina Nuclear tem nos ajudado. Então eu vou deixar essa parte da água para o Paulo porque ele é um técnico nisso e ele pode dizer. Eu só quero salientar o seguinte: o cloro que era comprado e que era usado, que era inserido na composição da nossa água pra vias de contabilidade ou uso doméstico, ele era um cloro abaixo do PH das especificações normais, pelas regras, blá, blá... que eu não conheço. Quando eu não conheço, eu digo que não conheço. E ele conhece. E chegava a 4% não é Paulo? É 4,5%. Quando na realidade isso tem que ser de no mínimo de 7% a 12%. Então, o cloro, era um cloro fa...ju...to. Va...ga...bun...do. Dentro da sua bacia de banheiro, da sua pia, se aquela água ficasse depositada por mais de três minutos, você via aquela marca de barro, aquela coisa toda. Hoje, se os senhores duvidarem eu tomo a água daqui. É só pegar um copo que eu tomo. O cloro que está sendo usado no nosso condomínio é um cloro usado na Usina Nuclear de Angra dos Reis, em bombonas profissionalizadas, fechadas, com código de qualidade, responsabilidade civil, ele tem quase 10,5 a 12%, isso existe uma avaliação por conta de evaporação, é o Paulo que conhece essas



coisas também e eu estou falando de orelhudo. Eu só conheço o PH que vai de tanto a tanto. Então, esse cloro é um cloro que tem menos evaporação e dá um rendimento melhor e é uma questão de SAÚDE. Água é saúde e hoje nós temos uma água, não ainda com a excelência que a FEEMA exige, porque temos que refazer a nossa estação de água, mas é uma água de excelente qualidade porque ela está sendo tratada inclusive com os misturadores e os dissipadores automatizados que nós recuperamos, porque isso era feito manualmente, ou seja, chegava o Joãozinho lá e "eu tenho que ir ao banheiro, agora não dá" e, tu.. tu.. tu... ia lá, e, volta depois de uma hora e, "agora não dá" e aí que ia fazer o tratamento desse cloro. Hoje ele está sendo feito de maneira automatizada, horária, com minuteira, e está sendo espargido de acordo com a quantidade do uso. O tratamento de esgoto também. Eu tenho trabalhado junto com o Paulo e o Paulo sabe mais sobre isso e nós temos tudo isso dissecado e vocês vão receber todas as informações e o que eu posso adiantar é que já foi fechada a licitação e já estamos praticamente em obra. O que está demorando um pouco é que nós temos as elevatórias e elas são enormes, um volume fantástico e elas estão sendo esvaziadas, ou seja, drenadas. Hoje elas tem mais ou menos dois metros de sedimentação. Para se ter uma idéia ela tem quase nove metros de altura e essa sedimentação, você não pode simplesmente ir lá e enfiar pá e tirar aquilo de lá, não dá, porque não tem altura, ela tem que ser dissolvida, ela está solidificada e isso está atrasando um pouco. Então nós temos que pegar água servida, vamos supor, da outra elevatória, e essa já está vazia, tentando passar pra essa que está vazia para poder fazer a dissipação dessa sedimentação, e isso está sendo feito, porque nós não podemos jogar nada in natura no rio, e fizemos uma filtração, por meio de pedras e outros acidentes naturais, areia e tal, para que a água que vá para o rio Bracuhy seja uma água pelo menos muito mais limpa do que aquela que estava sendo jogada. Isso pra efeito de esvaziar a elevatória. Esvaziando a elevatória, que o Paulo vai dar todos os detalhes sobre isso, a contratação já está fechada, a empresa já está preparada para poder começar. A idéia é, eu creio, que em 90 dias no máximo nós teremos uma estação de tratamento de esgoto fantástica, com todas as suas máquinas, barbarás, motores, totalmente recuperadas. E com aquele dinheiro, aliás, o orçamento ficou em mais ou menos R\$ 115.000,00, dessa taxa-extra que a outra administração repassou e isso está em conta separada que pode ser observado e visto pelos senhores condôminos e isso faz parte de 90% daquilo que nós vamos usar. A estação ficou um pouco mais cara pelo tamanho e pelo sistema que não pode ser aeração porque senão o sistema de composição por aeração ia ter que ter um ventinho que nem a turbina do seu Boeing lá que você voava dava para aerar aquilo. Então tem que ser um outro sistema. E isso também teve toda a assessoria técnica de toda a parte de engenharia sanitária da Usina Nuclear mais as empresas que vieram fazer a licitação e que nos forneceram todos os dados necessários para implantação disso. Enfim, o resto o Paulo faz as explicações. Questionado pela condômino Renata responde: Isso é uma pergunta, Drª Renata, que eu não saberia lhe dizer com excelência mas eu vou tentar lhe dizer à lusitana, que é a minha terra natal, é mais ou



menos por aí. Alguém me perguntou isso antes da reunião, inclusive seu Washington esta aqui junto. Para nós começarmos a cobrar a água, primeiro nós precisamos ter água de excelência, vistoriada e fiscalizada por um órgão chamado FEEMA. Sem isso, não existe possibilidade de cobrança. A cobrança não fica nem alternativa, fica ilegal. Porque primeiro ela precisa estabilizar esse trabalho. A FEEMA precisa dizer, agora vocês têm aí um profissional 24 horas por dia que faz um relatório de duas em duas horas da água, que tem que ser feito. Esses relatórios têm que ser comprovados e isso demora um certo tempo. Então, por partes, primeiro precisamos refazer a estação de água, segundo temos que ter este certificado de excelência da FEEMA e deve ter mais algum órgão metido nessa história aí, enfim, a partir daí nós teremos que nos especializar em cobrança de água. O que é nos especializar? Primeiro, operacionalmente, nós temos que fazer uma revisão completa, em todo o CGB, em todos os blocos, em toda a parte e todas as edificações que têm o sistema de recebimento de água com aprovação do hidrômetro. Partindo daí, nós vamos ter que fazer um curso de cobrança de volumetria e coisa parecida, e a zerar esses hidrômetros e isso tudo é um processo complicado, e receber autorização de cobrança da água, porque, apesar de nós termos a água nossa, o confronto de provas fornecido para o Condomínio, eu não sei os parâmetros legais, se vale, se não vale, o que é que tem que fazer. Eu estou falando operacionalmente. Depois de tudo isso feito, é que nessa instância nós vamos começar a cobrança efetiva de água, o que vai ser justo para todos e aqueles que têm um gasto menor, vão gastar menos e não vão pagar pelos que gastam mais. Essa reclamação é geral, todo mundo sabe disso, tem casa com piscina, há o hotel tem 400 mil litros d'água, outro tem num sei o quê, enfim, é uma coisa injusta e, então, cada um vai ser senhor da sua água, se Deus quiser. Mas isso é a segunda fase. Agora, depois de feita a ETE, se Deus quiser, a gente ainda na nossa gestão consegue começar e terminar a água. É o nosso sonho. Indagado pela condômino Renata sobre ação judicial do CGB em face da Prefeitura com relação à água, responde: aí, é um problema legal que eu não tenho nem habilitação e nem elementos para poder lhe responder. Desculpe. A senhora tem que perguntar ao síndico que tem a competência da pasta. Não me é dado a saber determinadas coisas. Segue-se a apresentação do Síndico Financeiro Paulo Sérgio Brás Ramos que, com auxílio de retroprojeter, mostra primeiramente um organograma do CGB descrevendo sucintamente cada função. Fez explanação com detalhamento técnico dos assuntos abordados pelo Síndico Operacional, respondendo a indagações diversas dos condôminos. O Presidente passou a tratar do **item 3** da pauta que versa sobre a ratificação / correção do orçamento para o exercício 2007/2008 que, após breve esclarecimento do Síndico Financeiro e debates foi colocado em votação. A Assembléia decide manter o orçamento atual até agosto do ano em curso, qual seja, com o valor do ponto mantido em R\$ 109,59 (cento e nove reais e cinquenta e nove centavos), por 105 votos contra a atualização monetária deste valor e 99 votos a favor. Passa-se então a tratar do item 4 com a explanação detalhada do Síndico Paulo sobre as obras a serem feitas, descritas no edital de convocação, com suas vantagens e avanços

Título Protocolado no Liv. "A2", sob o nº 12815, e Registrado
Liv. R sob o nº 008203 do REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS.
Digitalizado (Cópia arquivada neste Ofício).

Emulmentos: R\$
Lei 3217/99: R\$
Lei 4644/05: R\$
Lei 111/06: R\$
Distrib.: R\$
Outra/Anel.: R\$
Valor Total: R\$ 121,00



ANGRA DOS REIS, RJ em 27/06/2007.

tecnológicos, sua adequação técnica. Colocado em votação, a Assembléia aprova - com apenas 27 votos contrários - a autorização para os Síndicos desenvolverem o projeto para as obras especificadas no **item 4** do Edital e a negociação preliminar do mesmo junto a Banco para que, numa segunda fase, seja aprovado o aporte financeiro necessário à sua realização. O Presidente passa a abordar o **item 5** do Edital e dá a palavra ao Síndico Financeiro para esclarecimentos sobre a implantação dos serviços adicionais de segurança via instalação de câmeras digitais sem cobrança de cotas-extras nem aumento da cota condominial. Tal implantação foi aprovada por unanimidade. O Presidente passa a tratar do item 6 da pauta passando a palavra ao Síndico Jurídico que informa aos presentes ter trazido a Assembléia este pedido de composição feito por condômino inadimplente, considerando o fato de que o processo de execução já está em fase de leilão do imóvel. Dada a palavra ao interessado, condômino Gustavo Brunetta, este apresentou proposta de pagamento de sua dívida condominial de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) em 24 meses. Diante da reação negativa dos presentes, reduziu o prazo para 12 meses. Colocada em votação a proposta foi rechaçada por 124 votos contra e 31 votos a favor. Esgotada a pauta específica, o Presidente passou a tratar do item 7 - Assuntos Gerais - iniciado com a informação do condômino Passini sobre uma interpelação extra-judicial que fez ao Sindico Mauro Almeida cujo recebimento foi recusado pelo mesmo. A seguir, o Síndico Operacional Vicente Tavares Filho informa à Assembléia que está incomodado com a administração do Síndico Administrativo/Jurídico Mauro César de Almeida que reputa de administração paralela com a qual não concorda. O Síndico Paulo Sérgio Brás Ramos endossa as palavras do Síndico Operacional e se manifesta contrário ao descompasso administrativo que atribui à atuação do Síndico Adm/Jurídico Mauro Almeida. O Presidente do Conselho Consultivo Sergio Antonio Sorrentino faz breve leitura de prerrogativas do Conselho e pede que seja convocada uma assembléia específica para tratar da incompatibilidade entre o Síndico Administrativo/Jurídico e os Síndicos Operacional e Financeiro, sendo aprovada a convocação para 07 de julho de 2007. Nada mais havendo a tratar, o Presidente deu por encerrada a Assembléia, às 15 h 30 min, da qual lavrei a presente ata, assinada por mim, Tarcio Herve de Albuquerque Nunes, na qualidade de secretário e pelo Presidente Francisco Marcondes Machado, que deverá ser levada a registro em Cartório de Títulos e Documentos. Porto Bracuhy, Angra dos Reis, 09 de junho de 2007.

Secretário: Tarcio Herve de Albuquerque Nunes

Presidente: Francisco Marcondes Machado



- Anexos: 1 - Relatório apresentado pelo Presidente do Conselho consultivo em 1 (uma) lauda.
2 - Relatório do Síndico Administrativo/Jurídico Mauro César de Almeida em 3 (três) laudas.

Angra dos Reis, 09 de junho de 2007.

Aos
Srs. Condôminos
Do Condomínio Geral de Bracuhy.

Prezados senhores

Tendo assumido a Presidência do Conselho Fiscal/Consultivo no mês de outubro de 2006, venho tornar público o relatório correspondente aos meses de outubro, novembro, dezembro, janeiro e fevereiro os quais, junto com os meus pares, Conselheiros Bruce Foy e Dejair Figueira, após termos criteriosamente vistado os balancetes dos meses acima mencionados, não constatamos nenhuma irregularidade financeira.

Porém, no campo econômico, especificamente nos meses de outubro, novembro e dezembro, pudemos constatar algumas irregularidades nos gastos com telefones celulares e telefones fixos, que apresentaram cifras extremamente elevadas e muitas ligações feitas para locais que, a nosso ver, não conectaram a nenhum interesse administrativo do nosso Condomínio.

Ainda, no campo econômico, constatamos gastos com compras e prestações de serviços que, aparentemente, não passaram por nenhum critério de cotação de preços.

Quanto às compras feitas pelo Condomínio, nos causou uma certa estranheza pois, muitas delas foram efetuadas em mercados distantes da nossa base operacional, como por exemplo na Cidade de Volta Redonda. Neste caso, nos referimos a materiais facilmente encontrados na região de Angra dos Reis, tais como materiais de limpeza, elétricos, pequenas ferramentas, etc.

Tais irregularidades econômicas foram levadas ao conhecimento do gestor administrativo da época que, através de algumas providências tomadas conseguiu minimizar os gastos telefônicos nos meses subsequentes, mas, suas providências não foram além disso (...)

Para tonarmos este relatório o mais sucinto possível e não prolongar excessivamente esta Assembléia, decidimos não expor aqui o montante dos gastos das referidas irregularidades constatadas e, tampouco dissertar com detalhes, os serviços prestados sem as devidas cotações de mercado.

Tal decisão deveu-se também ao fato de que os balancetes dos meses em referência, se encontram a disposição de todos na sede do nosso Condomínio para serem vistados, discutidos e até mesmo colocados em auditoria.

Sem nada mais a relatar subscrevemo-nos,

Atenciosamente,

Sergio Antonio Sorrentino



Bruce Foy

Dejair Figueira



Conselheiros