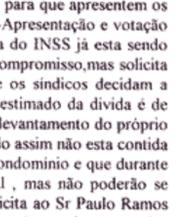
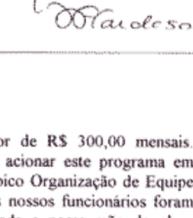


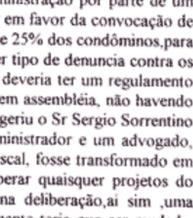
Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Geral do Bracuchy-Convocada para início às 9:00hs em primeira convocação e iniciada em segunda e última convocação às 9:30hs, do dia 01 de março de 2008, no salão de festas do Condomínio Porto Marina Bracuchy, regularmente convocados por edital de 26 de janeiro de 2008, com vinte e oito condôminos votantes sendo quatro representado por procuração. O Sr Walcles, síndico jurídico iniciou a reunião convidando o Sr. Leonardo Trisciuzzi para presidir os trabalhos e este convidou a Sra Therezinha Freire para secretária e para completar a mesa foram também convidados os síndicos Sr Vicente e o Sr Paulo Ramos que juntos passaram a leitura dos assuntos em pauta: 1-Aprovação da ata da AGE dia 04/08/2007, já distribuída, 2-Apresentação do relatório do Conselho Fiscal Consultivo sobre as contas 2007/2008, 3-Apreciação das contas e votação, 4-Apreciação e votação do pagamento da dívida do INSS ano 2004/2005, 5-Apresentação e votação do orçamento previsto para 2008/2009, 6-Eleição dos síndicos administrativo/jurídico, síndico financeiro e síndico operacional para o período 2008/2009, 7-Eleição dos membros do Conselho Fiscal Consultivo para o período 2008/2009 sendo: 3 membros efetivos e 3 membros suplentes. O Sr presidente pergunta se há necessidade da leitura da ata da assembleia anterior, disseram que não e a aprovaram por unanimidade. 2- Apreciação das contas e votação- Sr Sergio Sorrentino (b15/203/Pic), presidente do conselho fiscal, foi convidado para dissertar sobre o assunto, e iniciou dizendo que todas as irregularidades encontradas nas contas foram totalmente esclarecidas por escrito pelos síndicos e aceitas pelos conselheiros. Sr Sergio Sorrentino acrescenta que a conferência mais importante foram as contas em concordância com o extrato bancário. Informa que tem uma relatório assinado pelos três síndicos que seria o nosso pronunciamento a respeito da atual administração. Este relatório foi aprovado em uma reunião realizada no dia 23/02/2008 na administração do CGB com os conselheiros Sr. Pedro Figueiredo, Sra Marcia Bonna, o síndico Sr Paulo Ramos e secretariado pelo Sr Marcelo. O Sr Sergio Sorrentino acrescenta que após a apresentação do relatório gostaria de fazer algumas sugestões consideradas particular e aproveitou para informar que o mais participará do conselho fiscal /consultivo nesta próxima gestão. Transcrição do relatório dos conselheiros: Sr Sergio Sorrentino, Sr Pedro de Figueiredo, Sra Marcia Drumond Bonna. " Angra dos Reis, 01 de março de 2008. Prezados condôminos. Durante as conferências de balancetes efetuadas entre os meses de março de 2007 e março de 2008, fizemos anotações de alguns tópicos considerados por nós, Conselheiros Fiscais e Consultivos, como irregularidades. Tais anotações foram levadas ao conhecimento dos Síndicos administrativos deste Condomínio que, após analisarem nossas considerações, fizeram suas justificativas, por escrito, as quais nas devidas ocasiões, consideramos procedentes. Neste mesmo período não foi encontrada nenhuma irregularidade por má administração ou improbidade. Pudemos observar, sim, uma administração, coerente de perfeita sintonia entre os senhores Síndicos o que, a nosso ver, muito contribui para as visíveis melhorias no Condomínio Geral do Bracuchy que, segundo a maioria dos moradores, não se via a muito tempo. Visíveis foram também, as medidas de economia efetuadas pela atual administração, que embora não tenham atingido níveis ainda satisfatórios, alcançaram uma significativa redução de gastos. Fator que nos deixou com uma margem financeira bem mais confortável do que aquela observada em meados de 2006, ocasião em que ainda se trabalhava na implantação de uma nova administração. A transparência da atual administração, também foi fator de relevância para o esclarecimento de todos aqueles que buscam informações precisas. Hoje podemos perfeitamente através da Internet, constatar todo o trabalho aqui realizado e até conferir, em caso de dúvida, os trabalhos efetuados por nós Conselheiros Fiscais e Consultivos no que tange a conferência dos balancetes. Assim sendo, nós Conselheiros, julgando oportuno o momento, aproveitamos para agradecer sinceramente a atuação dos Síndicos, do administrador Marcelo, que vem cuidando tão bem do aspecto geral do nosso condomínio, do pessoal do escritório e principalmente os condôminos que, verdadeiramente, colaboraram para o aprimoramento desta entidade. Lamentavelmente, aproveitamos também, para dizer aqueles que não gostam de ver as coisas fluírem bem e que não enxergam o que temos de belo por aqui que, por favor, pelo menos, deixem os próximos gestores trabalharem em PAZ, pois cremos que eles igualmente terão como meta primordial a valorização do nosso patrimônio, mas que se apresente no momento, subscrevemo-nos-Atenciosamente." Após a leitura da carta o Sr Sergio Sorrentino solicita que sejam projetados os slides com as contas aprovadas pelo conselho O Sr Cristopher(L6Q6)



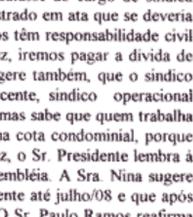
sugere que as contas sejam aprovadas sem apresentação dos slides e aclama a todos os presentes uma salva de palmas. O Sr presidente convida os síndicos Sr Paulo Ramos e Sr Walcles para que apresentem os itens: 3-Apreciação e votação do pagamento da dívida do INSS ano 2004/2005 4-Apresentação e votação do orçamento previsto para 2008/2009. O Sr Walcles inicia relatando que a dívida do INSS já esta sendo estudada e acredita que não haverá necessidade de cota extra para cumprir este compromisso, mas solicita aos presentes que deixem aprovado na assembleia, uma autorização, para que os síndicos decidam a necessidade de se criar uma cota extra. O Sr Paulo Ramos informa que o valor estimado da dívida é de aproximadamente duzentos mil reais, mas que o valor real só será definido após o levantamento do próprio INSS. Relata que a mesma não era do conhecimento dos síndicos atuais e que sendo assim não esta contida na previsão orçamentária, ficando difícil pagá-la com a arrecadação das cotas de condominio e que durante os anos que forem síndicos possam assumir sem acréscimo na cota condominial, mas não poderão se responsabilizar por outras administrações. Sr Nina (Q2C1) pede a palavra e solicita ao Sr Paulo Ramos que seja iniciada a apresentação dos slides e relata que tem acompanhado administração atual e que todos deveriam ter conhecimento do muito que foi pago, de valores altos de dívidas de administrações anteriores. O Sr Tarso (BL3/102, Pen.3) é de opinião que deveriam dar um voto de confiança somente para esta administração, nunca esquecendo que estariam assinando um cheque em branco. O Sr Paulo Ramos reafirma que o solicitado é apenas para esta administração. O Sr Sergio Sorrentino sugere que a aprovação desse assunto seja feita após a eleição. Sr Rui Barroso (Q2C2) sugere que se faça a apresentação do orçamento, e que, após a eleição, seja aprovado, que a administração negocie a dívida e que os condôminos se comprometam a prover o CGB dos recursos necessários, sem falar em cota extra. O Sr presidente passa a palavra novamente ao Sr Paulo Ramos que inicia mostrando os slides correspondentes a apresentação e votação do orçamento. Das obras propostas, a primeira foi concluída que é a modernização da ETE, terminada em outubro/07, com um custo de R\$ 155.000,00, parte dos recursos oriundos de cotas extras cobrada pela administração passada, prossegue mostrando os equipamentos que estão sendo usados, informando que a ETE está totalmente automatizada. Quanto a licença ambiental junto à FEEMA, diz estarem trabalhando para sua aprovação. Foi solicitada a licença inicial, com protocolo. Estamos trabalhando para conseguir a licença final, que é a de operação. A análise da água que é jogada hoje no Rio Bracuy, tem 100% de pureza, 0 (zero) coliformes, antes a primeira e a segunda análises era de 82 e 88%, respectivamente. Todos estes dados se encontram no escritório da administração à disposição de todos os condôminos. Os slides mostram ainda o início e o final da obra, como o pátio foi encontrado em precário estado de conservação. Agora, estamos nos dedicando a estação de água, para que possamos ter também a mesma automatização. Estamos em consultoria com vários orçamentos, acreditamos que seu custo seja de R\$ 26 a 31.000,00 e breve esta obra será iniciada. Para legalizarmos a situação da água entramos em contato com a SERLA e também com uma empresa credenciada para ela para que possamos garantir a qualidade desta água. Nas áreas comuns, estamos tentando fazer o melhor possível. A lixeira próxima à padaria já está 90% pronta, a ciclovia ainda faltam alguns trechos, a sinalização necessita de mais algumas placas e quanto a limpeza dos lotes estão bem adiantados e já estamos providenciando uma correspondência aos proprietários solicitando que mantenham os seus terrenos limpos. No escritório fizemos uma reforma paliativa, conserto, limpeza, pintura, mobiliários, computadores, rede interna, reestruturação dos arquivos, com pastas separadas que estão à disposição dos condôminos sobre todos os assuntos. Foi criada uma pequena sala de estoque de materiais com peças básicas para reposição. As informações estão todas colocadas no site bracuchy.info.com (licitações, balancetes, notas fiscais e informativos) mostrando a realidade do CGB com transparência. Sabemos que não dá para trabalharmos com a Lei 8.666, que é a que segue as estatais, menor preço independente da qualidade, mas no caso de qualquer questionamento é só o condômino procurar a administração que todas as dúvidas serão sanadas. Em relação a parte de cobrança estamos confeccionando um carnê que permitirá aos condôminos agendar os seus pagamentos na rede bancária, facilitando aqueles que viajam e querem programar os seus pagamentos. Este procedimento diminui nosso trabalho e despesa. A informatização do CGB permite cruzar o extrato diário com as despesas ordinárias, despesas imprevistas e o saldo final. Este sistema é totalmente seguro, está ligado a um provedor que nos dá uma despesa mensal de R\$ 30,00." O Sr.



Sorrentino comenta que esta proposta é diferente da proposta anterior de R\$ 300,00 mensais. Continuando, o Sr. Paulo disse que por um sistema de senha, poderemos acionar este programa em qualquer lugar onde nos encontrarmos. Na parte de recursos humano, no tópico Organização de Equipe Operacional, o Sr Paulo Ramos informa que no início da administração, os nossos funcionários foram observados e hoje já se tem conhecimento suficiente para reestruturar toda a nossa mão de obra. Achávamos que precisaríamos de um numerário alto para demitir aqueles que não se enquadravam dentro do novo perfil do CGB, mas em curto tempo conseguimos demitir 10 funcionários, gastando em rescisões trabalhistas R\$ 58.083,61, dois óbitos com o custo de R\$ 8.255,57, sem qualquer cobrança de cota extra. Com férias vencidas, gastamos R\$ 20.225,80, recuperamos créditos de 30 acordos em andamento num total de R\$ 134.000,00 a receber até dez/2008, aproximadamente R\$ 97.880,60. Tarso pergunta se todos os acordos foram feitos pela administração atual, o Sr. Paulo responde que de todos os acordos realizados pelo CGB, sete foram feitos até a saída do SÍNDICO financeiro, Sr. Mauro Almeida. O Sr Sorrentino interrompe a explanação para solicitar ao CGB que seja denunciado o Condominio Studios (Tijolinho) pelo cheiro desagradável da água do canal, nas suas proximidades. Foi perguntado se existe algum desconto para pagamento à vista de cotas em atraso. Foi respondido pelo Sr. Walkles que condomínio é pagamento de despesa e que já foi estabelecido em assembleias anteriores normas para tal. O Sr. Dino, (L. 2 Q.4) pergunta qual o percentual de inadimplência em relação a valores. O Sr. Paulo Ramos responde que é em torno de R\$ 1.600.000,00 e o Sr. Walkles completou dizendo que já está providenciando a cobrança judicial de todos os devedores. O Sr Cristopher perguntou a respeito do condômino que ganhou uma ação contra o CGB. O Sr. Walkles informa que já estão procurando algum tipo de acordo. Ele sugere que o condômino seja isento do pagamento da cota condominial durante algum período. O Sr. Walkles acrescenta que tudo vai depender do condômino, e que no primeiro contato, ele acha que o mesmo não tem intenção nenhuma de prejudicar o CGB. Feita a leitura dos slides de recuperação de cotas e slide dos processos, o Sr Gustavo (BL 01/apto12/Cond.Porto) pede esclarecimento quanto a legislação água / esgoto e a respeito da ação popular pela prefeitura. O Sr. Walkles informa que este assunto é bastante polêmico e que a preocupação maior do CGB é que se a Prefeitura assumir a água, aumente o custo desta e diminua a sua qualidade e quantidade. A Sra. Nina pede a palavra e faz uma observação quanto ao caso do condômino que ganhou o processo contra o condomínio, relata que este é um caso das administrações passadas, pois deixaram de recorrer e hoje estamos tendo que pagar uma importância que poderia ser usada em novas obras e melhorias do CGB. Após a apresentação dos slides das dívidas do CGB, o Sr. Dino, questiona quanto ao valor elevado da conta de luz do CGB, em torno de R\$ 17.000,00. O Sr. Paulo Ramos informa que isso se dá devido as bombas das elevatórias e que já existe projeto de troca e modernização. Continuando, o Sr. Paulo Ramos fala dos projetos futuros, entre eles o início da pavimentação da Praça do Mexilhão, orçamos a troca do piso do asfalto, por novo asfalto ou por blocos de concreto. Conseguimos custo menor para os blocos de concreto, e acreditamos que seja de manutenção mais fácil. Vamos fazer por parte e pretendemos estender por toda a área do CGB. Parte do serviço foi terceirizada e nossos funcionários terão a oportunidade de serem treinados para futuro aproveitamento. A entrada principal e guarita já existe uma proposta, na qual teremos uma cabine central com entradas e saídas laterais e uma entrada sistemática para visitantes. Acreditamos que ao terminarmos a colocação dos blocos na Praça do Mexilhão, já poderemos iniciar a obra da guarita. Estamos conversando a respeito de colocação de câmeras. A ideia inicial é a colocação de uma estação central de vídeo próximo ao Condomínio da Piccola, num total de 32 câmeras, inclusive no canal do zodiaco. Já possuímos alguns orçamentos, mas devido ao alto custo estamos tentando fazer a compra direto do fornecedor. Quanto ao problema relatado na assembleia anterior a respeito da retenção da água de maré nas Penínsulas, fizemos uma avaliação informal por alguns amigos engenheiros e concluímos que o problema é de fácil solução. Se trocarmos as manilhas por tubulação de ferro fundido e colocarmos válvulas, estas poderão ser fechadas quando a previsão, que poderá ser vista pela Internet, nos indicar a elevação da maré. Acreditamos que esta solução seja viável, de custo baixo e de fácil execução. A respeito do treinamento dos funcionários, sem qualquer custo para o condomínio, estamos utilizando o serviço das próprias empresas onde adquirimos os nossos maquinários. Sempre que a compra é efetuada, condicionamos a ela a venda de um profissional da maquina para ensinar



los a manusear e fazer a prevenção de danos que possam ocorrer a estes aparelhos. Acabamos de adquirir uma máquina de desentupir esgoto (um roto-rooter, sofisticado). O Sr. Gilberto (Cond. Porto BL 04 apt. 15) relata que tem muita experiência com administração de clube e que uma vez o funcionário ficando qualificado eles pedem demissão. O Sr Paulo Ramos informa que pensando nisso o CGB está com um programa para valorização dos funcionários e com isto estimulando para que eles não saiam do condomínio. Criamos plano de cargos e salários, diminuimos o custo da folha de pagamento e com isto, poderemos no futuro aumentar o salário e gratificá-los pelo seu trabalho. Em relação ao esgoto estamos trabalhando com a prevenção, diminuindo em muito as reclamações dos condôminos. Quanto ao fechamento da área do CGB, o Sr. Walkles relata que vem mantendo conversas com os administradores da LETRA, a respeito da área do bosque do lado esquerdo da Piccola. Existem planos de construirmos uma praça e tentar oficializar junto ao IBAMA. Ele acrescenta que o CGB não é contra que o Grupo Letra amplie seus empreendimentos dentro do Condomínio, mas que antes, o CGB terá que ser informado do projeto para que possamos discuti-los em assembleia. O Sr. Lobo questiona a respeito da ampliação do Grupo Letra dentro do Condomínio, considerando que haverá um aumento da dívida. O Sr. Walkles informa que todas as pessoas que adquirem imóveis, dentro do CGB tem que pagar as cotas condominiais. A Sra. Lucia (BL. 03 apto. 24 Porto) informa que é de seu conhecimento que na escritura de venda, da Letra, já faz parte o CGB. O Sr Leonardo Trisciuzzi, presidente da mesa, pede uma salva de palmas por tudo que foi mostrado na explanação dos síndicos. O Sr. Alfredo Poeck (Q. 11 Lote 15) demonstrou a sua preocupação com relação ao trecho da elevatória 4 e 6 e o transito de barcos nesta região. O Sr. Leonardo Trisciuzzi relata que é de grande importância que se coloque balizamentos nestas áreas, demarcando estas regiões. O Sr. Presidente passa então ao Item 5 - Eleição dos síndicos administrativo / jurídico, síndico financeiro e síndico operacional para o período 2008/2009: apresentam-se como candidatos o Sr. Walkles, como síndico jurídico / administrativo, Sr. Paulo Ramos, como síndico Financeiro e o Sr. Vicente como síndico operacional. Sem registro de outros candidatos, foram aprovados por unanimidade, com uma salva de palmas. Conselho Fiscal : três membros efetivos - o Sr. Rui - (Q.2 casa 2), Sra Therezinha Freire Cardoso - BL 04 Apto. 301 - Piccola e a Sra. Valéria - BL.5 Apto23/Porto e suplentes, Sr. Dino (L.2 Q.4), Sr. Gustavo (BL 01 - Apto. 12 - Porto) e Sr. Hilário (BL 03 Apto. 24 - Porto), todos também eleitos por unanimidade. O Sr. Presidente submete à apreciação da assembleia inserir em seus tópicos " assuntos gerais", no que foi prontamente aceito. O Sr. Sergio Sorrentino, pede a palavra e inicia as suas sugestões. Diz ele que algumas coisas na convenção deveriam ser mudadas e que, com o advento da Internet, isso não seria tão difícil. Acredita que a convenção deveria dar mais autonomia ao conselho fiscal e relata como exemplo, fato ocorrido em uma assembleia anterior, na qual existiu a necessidade, o Conselho, convocar uma assembleia e não pode fazê-lo, porque o Conselho Fiscal, segundo o que se entende na convenção, não tem essa autonomia. Sendo que, ainda segundo a mesma convenção, somente os síndicos tem essa prerrogativa. Assim sendo em caso de denuncia de má administração por parte de um deles ficaria muito difícil que um síndico, em situação suspeitosas viesse a votar em favor da convocação de uma assembleia, cabendo, então ao conselho, a árdua tarefa de buscar o apoio de 25% dos condôminos, para que, desta forma, se pudesse, convocar uma assembleia e nela se fazer qualquer tipo de denuncia contra os síndicos. Como primeira sugestão, diz o Sr Sergio Sorrentino que o conselho deveria ter um regulamento interno, afirmando que este já se encontra pronto bastando apenas ser votado em assembleia, não havendo neste caso a necessidade de mudanças na convenção. Como segunda opção, sugeriu o Sr Sergio Sorrentino a seguinte composição: -Um síndico, um sub-síndico, auxiliados por um administrador e um advogado, subordinados ao síndico e, na falta deste, ao sub-síndico e que, o Conselho Fiscal, fosse transformado em conselho deliberativo, onde seus membros por unanimidade, pudessem deliberar quaisquer projetos do síndico, sem a necessidade de assembleias. Caso não houvesse consenso na deliberação, ai sim, uma assembleia seria convocada. Escolhida esta opção, a convenção impreterivelmente teria que ser mudada. Disse também que, não acredita numa administração constantemente harmoniosa com três síndicos. Quando perguntado o porque, evitou tecer tais comentários. E assim, deu por encerrada a sua fala. O Sr. Leonardo Trisciuzzi pede que todos, ao lerem a ata, pensem na proposta do Sr Sergio Sorrentino, que comprovadamente vem dando certo em outras entidades. A Sra Nina relata que faltou a apresentação da



previsão orçamentária e o Sr. Paulo Ramos informa que não pretende mudar em nada a previsão existente e que caso haja necessidade de alguma cota extra, esta será levada à assembleia. A Sra. Nina é de opinião que a renovação do Conselho Fiscal /Consultivo é muito importante, pois dará oportunidade para que outras pessoas possam participar da administração e questiona o fato da Sra. Therezinha Freire já ter sido conselheira e novamente ter sido eleita. A Sra. Therezinha esclareceu para a Sra. Nina que, uma vez reeleito o fato de ter sido conselheira em épocas passadas, aproveitou a oportunidade para lhe dizer que observou, na ocasião, muitas irregularidades, o que fez com que se candidatasse ao cargo de síndica financeira, eleita em Setembro de 2005. A Sra. Nina solicitou que fosse registrado em ata que se deveria ter mais responsabilidade ao eleger os representantes, uma vez que os síndicos têm responsabilidade civil em relação as dívidas e demonstrou indignação no fato de que, mais uma vez, iremos pagar a dívida de outras administrações, deixando de fazer obras importantes do CGB. Sugere, também, que o síndico que causou prejuízo ao condomínio deveria se tornar inelegível. O Sr. Vicente, síndico operacional concorda com os outros síndicos que não haja aumento de cota condominial, mas sabe que quem trabalha precisa de dinheiro, portanto acredita que correção financeira deveria existir na cota condominial, porque com o tempo teremos uma defasagem financeira na arrecadação, mais uma vez, o Sr. Presidente lembra à assembleia que alteração na cota condominial tem que ser aprovada pela assembleia. A Sra. Nina sugere que o carnê, que antes iria ser confeccionado para o ano todo, seja feito somente até julho/08 e que após este período, uma nova avaliação financeira seja feita e levada a assembleia. O Sr. Paulo Ramos reafirma que no momento não há necessidade de aumento de cota condominial. O Sr. Gilberto questiona a respeito da contaminação da água da marina vista pela pintura dos cascos dos barcos e compara a mesma com a água da Marina do Gloria, no Rio e conclui, tristemente que a nossa marina está se deteriorando e que este assunto, bastante complexo, deve ser visto pelo CGB. Nada mais havendo a tratar, o presidente da mesa deu por encerrada a assembleia, mandando que se lavrasse a presente ata, assinada por quem de direito. Presidente, Sr. Leonardo Trisciuzzi Neto - Secretária, Sra Therezinha F. Cardoso

Atenciosamente
Sergio A. Sorrentino Pedro Jose D. de Figueiredo Marcia Drumond Bonna



Angra dos Reis, 01 de março de 2008

Prezados condôminos

Durante as conferências de balancetes efetuadas entre os meses de março de 2007 e março de 2008, fizemos anotações de alguns tópicos considerados por nós, Conselheiros Fiscais e Consultivos, como irregularidades. Tais anotações foram levadas ao conhecimento dos Síndicos administrativos deste Condomínio que, após analisarem nossas considerações, fizeram suas justificativas, por escrito, as quais nas devidas ocasiões, consideramos procedentes.

Neste mesmo período não foi encontrada nenhuma irregularidade por má administração ou de improbidade. Pudemos observar, sim, uma administração, coerente e de perfeita sintonia entre os senhores Síndicos o que, a nosso ver, muito contribui para as visíveis melhorias no Condomínio Geral de Bracuchy que, segundo a maioria dos moradores, não se via há muito tempo.

Visíveis foram também, as medidas de economia efetuadas pela atual administração, que embora não tenham atingido níveis ainda satisfatórios, alcançaram uma significativa redução de gastos. Fator que nos deixou com uma margem financeira bem mais confortável do que aquela observada em meados de 2006, ocasião em que ainda se trabalhava na implantação de uma nova administração.