



**Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Geral do Bracuhy, realizada no dia 15/03/14, na forma que segue.**

Aos quinze dias do mês de março de 2014, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária, no salão do Condomínio Porto Marina Bracuhy, os condôminos que atenderam ao Edital de Convocação e assinaram o Livro de Presença, totalizando 213 (duzentos e treze condôminos), representando um total de 649 (seiscentos e quarenta e nove) pontos votantes, sendo 554 (quinhentos e cinquenta e quatro) pontos de condôminos representados por procuração e 95 (noventa e cinco) pontos de condôminos presentes, conforme informado pela mesa de apurações. A Assembleia foi iniciada às 11h05min em segunda e última convocação. Dando início aos trabalhos, o Síndico Administrativo/Jurídico, Sr. Mauro Almeida, ouviu argumentos expostos por alguns Condôminos, que entendiam que a AGE, que estava para ser iniciada, não deveria ser realizada, tendo em vista que a ata da AGO anterior, de 01/02/14, não poderia ter sido registrada, tendo em vista que a mesma continha equívocos em seu texto, sendo informado, pelo Condômino Leonardo Trisciuzzi, que havia um e-mail, enviado pela Conselheira Samantha, para ser entregue em Assembleia. O Sr. Mauro Almeida explicou quanto à necessidade de ser aberta a presente AGE, convocada para que pudessem ser discutidos todos os pontos da ata da AGO de 01/02/14, pois uma vez redigida, assinada e registrada a ata, nada mais poderia ser a ela acrescentado ou retirado. O Síndico prosseguiu sugerindo que fosse iniciada a Assembleia para que fosse votada a abertura desta AGE, para que os documentos pudessem ser anexados e fosse possível fazer as correções que entendessem necessárias, tendo alertado que se a AGE não fosse iniciada nada poderia ser feito. O Sr. Mauro sugeriu que fosse colocada em votação a abertura da Assembleia para que todos os pontos fossem discutidos e solicitou que o advogado do Condomínio desse a sua orientação. Pediu a palavra o Dr. Cléber Teixeira, que se identificou como procurador de dois Condôminos, a Sra. Luiza Helena Poubel Fernandes, que segundo o mesmo, seria a proprietária dos Lotes 15 e 16 da Quadra 13, e do Sr. Renan Luiz Giese. Em seguida se manifestou no sentido de que os trabalhos deveriam ser iniciados, com a composição da mesa, com a eleição do Presidente e Secretário. Informou, ainda, que havia interposto uma Ação, para anular a Assembleia anterior, a AGO de 01/02/14, por falta, dentre outras coisas, de convocação. O Síndico Mauro, informou que nada havia recebido, tendo o Dr. Cléber pedido para continuar sua fala e informou que já havia entrado com a Ação, tendo o Síndico respondido que qualquer tipo de notificação ele só receberia oficialmente. Dr. Cléber pede para prosseguir e informa que passará ao advogado do Condomínio o número do protocolo da Ação e cópia da petição inicial. O Síndico Administrativo, Sr. Mauro Almeida, perguntou ao advogado do Condomínio se recebeu alguma notificação, oficialmente, e o advogado do Condomínio informa que não. Dr. Cléber pede para prosseguir e o Síndico informa que aquele não era foro adequado para tratarem daquele assunto já que nada havia sido recebido oficialmente, pelo condomínio. Dr. Cléber pede para concluir sua fala e informa que entende que a



Assamblea não pode sequer ser instalada, deliberar ou fazer qualquer tipo de votação porque uma Condômina que acabou de ser registrada, naquele exato momento, sequer foi convocada para a Assembleia e o jurídico do Condomínio sabe que o artigo 1.354 do Código Civil não permite que a Assembleia delibere e nem eleja o Presidente da mesa, concluindo sua fala, pediu que constasse em ata que se fosse dado início a Assembleia, que o Sr. Mauro Almeida, na condição de Síndico, tomasse ciência da Ação, não precisando ser intimado. O advogado do Condomínio propôs que os Condôminos decidam se devem ou não prosseguir com a AGE. O Sr. Mauro Almeida prossegue com os trabalhos, para por em votação a continuidade ou não da Assembleia, sendo interrompido por alguns Condôminos e pelo Dr. Cléber que dizia não ter o Síndico poderes para prosseguir daquela forma e que ele como Síndico não tinha poderes para isso. Dr. Cléber quer que o Jurídico do Condomínio assuma a autorização de continuidade da realização da reunião nos termos colocados. O Síndico toma a palavra e pede para que os Condôminos votem, pois toda a Assembleia se decide com votação. A Sra. Nina atenta para o fato de que o Dr. Cléber apenas entrou com uma ação e que uma notificação não precisa ser discutida agora naquele momento, já que o Condomínio sequer recebeu a notificação oficialmente. O Síndico, Sr. Mauro Almeida, instala a Assembleia, com a presença do Dr. Cléber Teixeira, que está sendo ouvido e participa da reunião para representar os interesses da Condômina que alega não ter sido convocada para a Assembleia. Embora sofrendo grande pressão contrária por parte de um pequeno grupo de Condôminos, o Síndico abre os trabalhos da Assembleia, pois não há sentença ou liminar que impeça legalmente a realização da mesma. O Sr. Mauro Almeida convida a Condômina Sra. Luciana Coelho para secretariar a mesa e o Condômino Sr. Cláudio Santiago se oferece para presidir a Assembleia. Embora tenha havido tumulto causado por um pequeno grupo de Condôminos, a votação para Presidente da Mesa é concluída, sendo eleito o Sr. Cláudio Santiago com 421 votos para presidir a mesa. A Assembleia tem início sendo feita a leitura do Edital de Convocação pelo Presidente da mesa. **Item um:** Leitura e aprovação da Ata da Assembleia anterior (AGO realizada em 01/02/14). o Presidente indaga aos presentes se haveria interesse ou necessidade da leitura da Ata da AGO, tendo o Sr. Wilson Teixeira solicitado que fosse feita a leitura da ata, pois o mesmo pretendia fazer a correção de sua fala naquela AGO, já que suas palavras não foram colocadas com precisão e ele gostaria de fazer as correções necessárias. O Sr. Trisciuzzi (Quadra 8 Lote B) pede a palavra e diz que não acha decente fazer a leitura de uma ata que foi adulterada, que não se pode fazer a leitura de uma coisa que não é lícita, de uma coisa que não existiu. O Sr. Wilson Teixeira (Beco do Tucunaré) inicia a sua fala, mas é interrompido pelo Condômino Sr. Breyer (morador do Condomínio Península III, Bloco 03), que com um movimento inesperado, de forma totalmente imprevisível, avança sobre a mesa onde se encontrava o material do Condomínio, apoderando-se do Livro de Presença de Condôminos, que se encontrava nas mãos da funcionária Ana Cristina, e aproveitando-se da surpresa causada com seu gesto, corre para fora da sala



onde se realizava a reunião, com o Livro de Presença em suas mãos, até que tropeça e sofre uma queda, momento em que lança o Livro em direção de outro condômino, que se encontrava fora da Sala de Reunião, o Sr. Paulo Ramos, momento em que o Livro foi recuperado e levado de volta para a Sala de Reunião pela funcionária Monique, após o que a AGE teve prosseguimento. A Sra. Nina (Quadra 2 Lote 2-A) sentiu-se bastante agredida diante de tal situação, tendo exigido que o Condomínio tomasse todas as providências necessárias contra o Condômino que tentou apoderar-se do Livro, tendo, inclusive, exigido que o Condomínio fizesse o registro policial por tentativa de roubo, do contrário tomaria as medidas necessárias contra o Condomínio. Dr. Cléber Teixeira, já mencionado, solicitou que fosse registrado em ata, que o ocorrido seria de única e exclusiva responsabilidade do Síndico, que instalou a Assembleia, ciente de que a mesma não poderia ter ocorrido devido à falta de convocação da Condômina por ele representada. O Síndico, Sr. Mauro Almeida, diante da colocação do Dr. Cléber Teixeira, pede para deixar registrado em ata, que o advogado alega que sua cliente não recebeu o edital de convocação, o que será verificado, mas, no entanto, o mesmo está presente na Assembleia, fazendo uma série de colocações que julga pertinente e, ainda que ele alegue que sua cliente não tenha recebido o edital de convocação, ele participa ativamente da AGE, inclusive fazendo suas colocações e orientando um grupo de Condôminos (interagindo ativamente com todos os Condôminos presentes). Superado o incidente, o Presidente retoma a leitura da Ata, e pede ao Sr. Wilson Teixeira que faça a interrupção da leitura, sempre que ele queira fazer a correção da sua fala naquela AGO de 01/02/14. Acompanhando a leitura da ata, o Sr. Wilson solicita que seja corrigida a totalização do número de votantes na última Assembleia, na realidade 665 e não 675 (548 Condôminos representado por procurações e 117 presentes) conforme totalizado e registrado na Ata daquela Assembleia. O Presidente pede para que seja feita a conferência dos dados apresentados e que seja confrontado com o que foi apurado pela mesa naquele dia da Assembleia, para que seja retificado se for o caso. O Presidente da mesa prossegue com a leitura sendo mais uma vez interrompido pelo Sr. Wilson que pede para se manifestar em relação à obra da Avenida do Marlim, informando que a Assembleia havia autorizado o uso, de acordo com o orçamento apresentado, de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), do fundo de reserva, solicitando que se fizesse constar, que a referida obra estava de acordo com o orçamento apresentado pelos gestores. O Presidente retoma a leitura da Ata da AGO de 01/02/14, sendo mais uma vez interrompido pelo condômino Sr. Wilson, que solicitou que fizesse correção em sua fala na linha 23 no verso da primeira folha da ata da AGO de 01/02/14, devendo ser retificada a palavra inadequadamente para indevidamente. O Sr. Wilson prossegue e solicita que seja esclarecido que naquele dia (AGO DE 01/02/14) ele interpelou o Síndico Financeiro (Sr. Francisco Tecles) em relação a valores e perguntou ao mesmo de quanto seria em valores a recuperação da inadimplência, tendo o Sr. Tecles respondido que teria sido da ordem de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), tendo sido esta fala omitida naquela ATA. O



Presidente da mesa esclarece que o Sr. Wilson apenas está pedindo para complementar a informação, de que o percentual de 67,54%, de recuperação da inadimplência, equivaleria aos R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) informados pelo Sr. Tecles. O Presidente da mesa prossegue com a leitura da ata e o Sr. Wilson pede novamente a palavra e informa que naquela Assembleia não perguntou, ele afirmou ser ilegal o uso do fundo de reserva sem consultar a Assembleia. Dr. Cléber Teixeira (advogado da Condômina Luiza Helena Poubel) perguntou ao Síndico Administrativo, Sr. Mauro Almeida, se o mesmo havia recebido a notificação da Conselheira Sra. Samantha. O Síndico, Sr. Mauro Almeida, responde que a Ata da AGO foi redigida pela secretária e pelo presidente da mesa daquela Assembleia e diz que sabe que houve manifestação posterior a assinatura da Ata pela Sra. Samantha, depois que foi feito o registro daquela ata, portanto, diz que não compete a ele, atual Síndico, modificar qualquer coisa, pois a Assembleia é soberana e que a sua fala naquela AGO também não havia retratado exatamente o que ele disse, contudo, ele também não pode modificar nada daquela AGO, pois já foi assinada e registrada, não competindo a ele, atual síndico, fazer qualquer modificação, pois é um Instrumento Público que não pode ser modificado. O Síndico prossegue em sua fala e diz ter recebido e-mails com solicitações, mas que não poderia fazer qualquer alteração naquela ata e coloca que todos podem fazer suas solicitações, assim como os referidos Conselheiros fizeram, mas que ele, na condição de atual Síndico, não poderia alterar aquela ata, apenas registrá-la. O Condômino Sr. Leonardo Trisciuzzi (Beco do Cascudo, Lote 16) pede para juntar um documento com 4 folhas (e-mail que registra falha na ATA da AGO do dia 01/02/14, tendo o mesmo informado que a inserção da fala dele não foi feita como requerido no documento enviado para o Condomínio no dia 22/02/14 (posteriormente a AGO), pois ele verificou que na ATA havia sido cortado o que estava errado em sua fala, não tendo, contudo, sido inserido na redação da ata todas as correções necessárias). O Sr. Leonardo pede ainda para juntar dois documentos que foram trazidos por ele e que foram enviados pela Conselheira Samantha (que não estava presente nesta Assembleia). Sr. Wilson pede a palavra e diz discordar do procedimento dos dois Condôminos (Conselheiros Sra. Samantha e Sr. Trisciuzzi), pois ele está fazendo a sua colocação pessoalmente enquanto que os referidos Conselheiros optaram por fazerem suas observações por escrito, pois ele pede a modificação da fala dele pessoalmente e ele desconhece o que essas pessoas estão falando no documento escrito, e, mais uma vez, ratifica sua posição dizendo que discorda e diz, mais uma vez, que não aceita a colocação feita pelos Condôminos por escrito. O Sr. Márcio Marcondes interfere e esclarece ao Sr. Wilson que ninguém anexará documentos à ata da AGO fechada de 01/02/14, e que estes documentos serão anexados a esta ata. O Dr. Cléber interrompe a fala do Sr. Wilson e diz que não haverá qualquer correção na ata do dia 01/02/14, apenas as pessoas que entendam que a ata daquela AGO não retratou o que de fato ocorreu, estas pessoas poderão fazer as suas colocações pessoalmente ou por escrito assim como está sendo feito pelo



Condômino. Dr. Cléber diz que não será feita a correção na ata anterior e que ele pode impugnar e pedir que se faça a leitura dos documentos que estão sendo anexados hoje. O Sr. Wilson interrompe e diz não estar falando de documentos, mas da modificação feita por escrito em relação à Ata da AGO e, mais uma vez, manifesta a sua discordância em relação a esse procedimento, pois entende que os documentos que estão sendo anexados devem ser lidos. Dr. Cléber adverte que ele poderá verificar tais documentos e pode pedir que seja feita a leitura dos mesmos. O Presidente da mesa se manifesta e diz que os documentos estão à disposição para leitura e caso fosse fazer a leitura dos referidos documentos isso demandaria um tempo enorme e que o melhor seria prosseguir com a leitura da Ata da AGO de 01/02/14 e que os documentos estariam à disposição de todos a qualquer momento. O Presidente prossegue com a leitura da AGO de 01/02/14, contudo, o Dr. Cléber Teixeira interrompe a leitura no momento em que o Presidente faz a leitura da ata no ponto que aborda a questão da votação de eleição para o cargo de Síndico e pede que o Sr. Mauro Almeida responda se quando foi feita a eleição de Síndico naquela Assembleia (AGO de 01/02/14) se ficou decidido que aquela votação seria anulada caso não houvesse aprovação das contas? E prossegue indagando se haveria cláusula resolutiva neste sentido? Dr. Cléber esclarece que está fazendo essa pergunta por que diz que existe uma declaração feita pelo Presidente da mesa, anterior, de que isso ocorreu na Assembleia, mas não constou na Ata assinada por ele, e por isso ele pergunta se haveria ou não essa cláusula resolutiva. Passada a palavra ao Síndico, o Sr. Mauro Almeida responde que não existiu cláusula resolutiva e ficou resolvido naquela AGO pela votação da eleição para os cargos de Síndicos e Conselheiros naquela Assembleia, como também pela votação de outras propostas, e, a proposta que saiu vencedora foi a proposta que votou pela eleição de Síndicos. Dr. Cléber interrompe e pergunta se o Sr. Mauro tem ciência de que o Presidente da Mesa havia enviado um e-mail para a Sra. Jaqueline, declarando que isso não constou em ata. O Sr. Mauro Almeida declara que não tomou conhecimento disso e que ele não se ateu a esse tipo de comentário, não participando da elaboração da ATA assinada pelo então presidente da mesa, Sr. Leandro Bergman, que apenas fez o registro da mesma após assinada pelo presidente da mesa. O Síndico informa que todos são merecedores da sua atenção e respeito e informa que está deixando uma sala preparada para receber todos os Condôminos na sede do Condomínio. Informou, ainda, que está iniciando o seu trabalho e está tentando deixar o Condomínio em condições mais modernas, em condições de valorizar os imóveis dos proprietários e que ele não é o único que pensa desse modo e que muitos outros Condôminos também querem isso, embora alguns com pontos de vista às vezes diferentes, mas ele, Mauro, quer um Brachy melhor, mais bonito e mais limpo, que mesmo com pontos de vistas diferentes, mas olhando na mesma direção, procurando o respeito da Comunidade do entorno, evitando que o Condomínio sofra ameaças como já sofreram de invasões, e que o Condomínio recentemente quase teve uma demolição das guaritas por denúncia de algum condômino. O Presidente da mesa



pede para retomar a leitura da ata da AGO de 01/02/14, contudo, mais uma vez, o Dr. Cléber pede a palavra e solicita que faça constar em ata que o Presidente da mesa anterior, Sr. Bergman, declarou que encaminhou e-mail ao CGB informando que existiria uma condicional à manutenção da votação dos Síndicos e que isso deverá ser apurado posteriormente. Houve questionamento dos Condôminos, Sr. Wilson e da Sra. Nina, e o Presidente da Mesa pede para esclarecer este ponto porque parece ser um ponto muito delicado e precisa ser esclarecido. O Dr. Cléber complementa dizendo que é um ponto delicado porque é uma declaração do Presidente da Mesa, e, como ele respeita o atual Presidente, ele também respeita a declaração do Presidente anterior. Entretanto, o Sr. Mauro Almeida interfere dando conhecimento ao Dr. Cléber que a ata anterior foi assinada pelo presidente da mesa daquela AGO e posteriormente registrada e pede para deixar consignado nesta ata esta informação. A Sra. Nina pede a palavra e questiona as anexações desses documentos e sobre a colocação do Dr. Cléber, a Sra. Nina continua dizendo que sobre a declaração do Presidente da mesa da AGO, ela entende que se o Presidente quisesse alterar alguma coisa ele teria alterado quando ele corrigiu e assinou a ata, então ela acha que esse tipo de coisa não cabe aqui, e nem ele, Presidente daquela mesa, está presente neste momento e ressalta que se ele mesmo falou ele deveria ter escrito. A Sra. Nina é interrompida, pede para continuar e prossegue dizendo que quando ela faz uma ata ou pede a correção de alguma coisa, ela entende que a pessoa não pode fazer qualquer alteração depois de ter feito e assinado. Neste caso, ela entende que o Presidente da mesa quer fazer a correção de um documento já registrado, documento que ele viu e assinou, que ele aprovou e quer fazer uma correção de um porte tão grande como esse, que é um diferencial enorme, ele pode até ter sugerido, pode querer falar que quer fazer alguma correção de algo, mas entende que essas correções são meio estranhas. A Sra. Nina diz que concorda com o Sr. Wilson porque ela entende que se o Conselho fiscal apresentou um relatório, e a Conselheira diz que recebeu o referido relatório, então ela diz ter dúvida em relação ao conteúdo desses documentos que apareceram depois da ata feita, assinada e registrada. A Sra. Nina pergunta ao advogado do Condomínio se o relatório(ata) foi assinado pelo Presidente do Conselho fiscal e pela Sra. Samantha e agora eles questionam as contas, o que acontece depois que eles fazem a entrega da ata, do parecer do Conselho e se é votada alguma coisa que se extingue? A Condômina prossegue questionando o fato de após 20 dias eles entregarem o novo documento de correção do Conselho fiscal, que ela nem sabe do que se trata, nem sabe se é bom, a favor ou contra, que não a interessa, mas a questão é que naquela ata está dizendo que ele apresentou documentos dentro da gestão dele, como Presidente do Conselho Fiscal, então ela entende que não cabe ele anexar mais documentos algum, pois acabou a gestão dele, está tudo ali, e como um fato novo aconteceu ela questiona se isso seria para mudar a ideia dos Condôminos? A Condômina prossegue dizendo que não está questionando o conteúdo do documento, pois ela não quer nem saber se é a favor ou contra, mas ela



entende que esse documento e ele como Conselheiro Fiscal não pode anexar mais nada. O Presidente da mesa interfere e pergunta se a Sra. Nina está se referindo aos documentos que estão sendo entregues nesta Assembleia, e ela responde que sim, pois ela entende que eles não podem entregar mais nada. O Presidente informa que ele entende ser possível a entrega de tais documentos, mas se ele vai alcançar algum resultado prático ou não é outra coisa, mas a Sra. Nina discorda dizendo que se ele entregou o documento assinando como Presidente do Conselho, ela entende que o documento não tem validade alguma, pois ele já não é mais Presidente do Conselho, fato que é confirmado pelo Presidente da mesa. A Sra. Nina cita um exemplo dizendo ter sido feito um documento onde chama a todos de cretinos e agora, se sentindo arrependida, manda pedir uma correção no documento informando que sobre a questão de todos terem sido chamados de cretinos, ela diz que não são mais cretinos. Ela então conclui e diz que é uma brincadeira e temos que ser sérios, pois quem assina tem que responder o que assinou, não tem essa brincadeira. Ela entende que se estavam ele (Presidente da mesa) e a secretaria e ninguém lá mexe, portanto, se era uma declaração tão importante por que ele não colocou? Por que ele pede para corrigir depois, o que houve? Ele mudou de ideia? A Sra. Nina coloca em dúvida tal comportamento, porque foi ele (Presidente da mesa) quem fez a ata, e ele era o Presidente da mesa, e, como Presidente da mesa, ela entende que ele não pode fazer esse tipo de coisa. O Sr. Mauro interfere e reitera a informação de que a atual gestão recebeu a ata assinada para fazer o registro, o que foi feito. O Presidente da mesa interfere e informa que a ata que está sendo lida é a ata oficial e existem sugestões para alterações que estão sendo colocadas na data de hoje, mas a Sra. Nina alerta que se as sugestões estão assinadas pelo Sr. Trisciuzzi ou qualquer coisa como Conselheiro fiscal ou Presidente do Conselho elas não podem nem ser anexadas, elas não valem nada, pois o mandato passou. O Presidente da mesma atenta para o fato de que esses documentos não terão o condão de alterar o que foi decidido na Assembleia anterior. A Sra. Nina interfere dizendo que deixar entregar o documento e colocar aí no meio da mesma, ela não concorda e coloca que o Sr. Wilson é uma pessoa correta e está agindo corretamente e tem toda razão de reclamar e com relação ao Presidente daquela Assembleia ela considera que é uma pessoa responsável, embora ela nem saiba quem ele seja, pois ela nem estava presente naquela Assembleia, mas ela entende que quando a pessoa assina um documento, a pessoa terminou o documento. O Sr. Mauro ratifica que o documento foi encaminhado e foi registrado e que isso seria fácil de ser resolvido se o Presidente daquela Assembleia estivesse presente. A Condômina, Sra. Mara, alega que pode haver manipulação na ata. Instaura-se uma discussão que é contida pelo Presidente da mesa que passa a palavra ao Sr. Wilson para que o mesmo possa prosseguir. Sra. Nina ressalta que o Sr. Wilson está presente para falar sobre coisas que ele acha errado. Com a palavra, o Sr. Wilson informa que abriu-se um precedente e questionou esse problema de ficar tentando fazer correções por documentos, mas se foi aceito, o Presidente assinou e se o Presidente é Condômino,

  7



ele acha que ele pode sim, na qualidade de Condômino, se manifestar, até por que essa ata está sendo aprovada aqui, qualquer pessoa pode se manifestar, mas a Sra. Nina ressalva que ele não pode se manifestar como Presidente. Sr. Wilson retoma a palavra e pede respeito, solicitando não ser interrompido em sua fala e diz, novamente, que o Presidente daquela AGO é um Condômino ele pode ter assinado a ata e pode sim se manifestar e já que foi aceito que outros Condôminos se manifestassem por escrito, ele acha que deve ser aceita a manifestação dele também. A Sra. Nina se manifesta no sentido de só aceitar a manifestação do Sr. Wilson por estar o mesmo presente, sendo a do Sr. Wilson legítima no entendimento dela, mas o Sr. Wilson diz que se aceitaram a manifestação de outros agora terão que aceitar de todo mundo, ele disse que quis que não aceitassem, mas se aceitaram paciência. Sobre a questão de ser aceito ou não o documento anexado nesta AGE, o Presidente da mesa informa que o documento que foi entregue será arquivado para conhecimento e ressalta que não vai modificar a ata da Assembleia anterior, ressaltando, ainda, que é preciso que isso seja bem entendido por todos. Uma Condômina indaga se vai constar a entrega dos documentos nesta ata e o Presidente da mesa informa, mais uma vez, que vai constar que foi feita a entrega nesta Assembleia dos documentos que estão relacionados e anexados e ratifica que isso não vai modificar o que foi decidido anteriormente em hipótese alguma. Sra. Nina pede para que quando seja inserida a colocação dos anexos que sejam colocadas as datas que esses documentos foram feitos. O Presidente informa que a data de entrega é a data de hoje. O Presidente prossegue a leitura da AGO de 01/02/14, sendo interrompido pelo Sr. Wilson que diz que a soma dos votos do Sr. Ênio Casagrande (272 votos) com a do Sr. Márcio Marcondes (412 votos) totaliza 684 que é mais do que o total dos votos da Assembleia. Sr. Mauro pergunta quantos votos foram a mais e o Sr. Wilson diz estar em dúvida, mas algo em torno de 20 votos. O Sr. Mauro, atual Síndico, diz que embora seja feita a correção isso não mudaria o resultado da votação. O Presidente encerra a leitura da ata anterior. A Sra. Mara (proprietária do Apt. 303 do Bloco 3 do Condomínio Península I) pede a palavra e se manifesta quanto ao rateio dos inadimplentes que era na ordem de 16% (dezesesseis por cento) e que o Sr. Márcio respondeu no dia da Assembleia que não tinha como responder, mas ela diz que ele teria como saber sim, pois no dia que ele emite os boletos ele sabe quanto ele rateou erradamente no mês anterior, então bastaria usar isso como crédito que a coisa passa funcionar e complementa dizendo que tem solução e que os Condôminos não precisam pagar o dobro pela inadimplência. Dr. Cléber (advogado da Condômina Luiza Helena Poubel Fernandes, lotes 15 e 16 da quadra 13) pede a palavra e indaga quem outorgou a procuração do Lote 10 e 11 da quadra 13? O Presidente da mesa informa que não sabe se terão como fazer esse esclarecimento neste momento, pois seria necessário fazer a consulta nos assentamentos da Assembleia anterior, no entanto, o Dr. Cléber informa que como o Livro de Presença está aqui ele gostaria de saber se consta esta informação, de quem assinou pelos lotes. Tendo a funcionária Monique respondido



que sim e iniciado a consulta. A Sra. Nina pede a palavra ao Presidente da mesa e pede ao mesmo e ao atual Síndico Administrativo e ao Sr. Márcio (ex- síndico administrativo) para ler a decisão judicial em relação ao processo movido pelos Srs. Waldes e Sr. Vicente, em razão das falsas acusações em determinada Assembleia do ano de 2012. Informou a Condômina que as pessoas que acusaram os antigos Síndicos tiveram que se retratar publicamente e acrescenta que antes de se feito qualquer coisa e atacar as pessoas sem provas, todo mundo deve fazer um levantamento para apurar a veracidade dos fatos. Sr. Wilson interrompe e diz que o assunto está fora de pauta e pede que a Sra. Nina faça a sua colocação em assuntos gerais, mas a Sra. Nina pede para entregar o referido documento, comprovando que denúncias de crime ambiental e superfaturamento foram todos desmentidos. O Presidente recebe o documento e prossegue verificando o edital de convocação sugerindo a inversão da pauta, passando para a votação do **Item 3** (Votação da proposta orçamentária para 2014) e pede ao Síndico para fazer uma pequena explanação da proposta orçamentária para o exercício de 2014 cujo quadro sintético já foi encaminhado juntamente com o Edital de Convocação para conhecimento de todos. Após verificar o livro de presença do Condomínio, o Dr. Cléber retoma o assunto da procuração dos lotes 10 e 11 da Quadra 13 informando que a votação não é válida e que há falhas na convocação dos Condôminos e que a procuração Outorgada pelo Lote 10 e 11 da Quadra 13 não tem validade, pois houve doação do Lote, portanto, não sendo a procuração Outorgada por quem de direito, não teria validade. Foi esclarecido pelo Síndico Administrativo, Sr. Mauro Almeida, que a procuração é válida e que o proprietário do Lote é o proprietário de fato e a procuração pode ser ratificada pelas filhas do mesmo, já que o doador sempre residiu no imóvel, sempre decidiu sobre as questões do Condomínio e sempre foi o proprietário de fato, apenas fez doação do bem para as filhas, reservando usufruto para si. O Presidente da mesa passou a palavra ao Síndico Operacional, Sr. Sandro Constant, que fala sobre o quadro com a Previsão Orçamentária para o ano de 2014, o mesmo esclarece que foi apresentado um quadro sintético que contempla uma série histórica de despesas do Condomínio, ou seja, nesses dois anos computaram as despesas ordinárias de manutenção da área do Condomínio e foi acrescentado a esse valor o que ficou acumulado de passivo, ou seja, o que aconteceu de problema e que o Condomínio não teve verba para resolver, então houve uma transposição do passivo de manutenção que foi apresentado e aplicado o índice de correção inflacionário em torno de 6% (seis por cento) como uma previsão de gastos para 2014, sendo que ao término do ano haverá uma revisão desse número que pode ser para mais ou para menos, mas que eles acreditam que seja para menos, uma vez sanados esses passivos que foram acumulados ao longo do ano passado. O Sr. Sandro informa que o quadro foi distribuído para os Condôminos no qual informa que o valor do ponto passa a ser de R\$ 279,39 (Duzentos e setenta e nove reais e tinta e nove centavos). Um determinado Condômino questiona que o valor do ponto anterior era de R\$ 157,00 (Cento e cinquenta e sete reais) e pede para que o Sr. Sandro explique como eles



chegaram a este número de R\$ 279,00. O Sr. Sandro reitera o que já havia explicado e indagado por alguns Condôminos em conjunto, que não se identificaram corretamente, pois faziam questionamentos desordenados, perguntaram especificamente como se chegou a esse valor e o que seria a tal "série histórica". O Sr. Sandro explicou que se chegou ao valor atual levando-se em conta uma "série histórica" dos gastos, de quanto se gastou, portanto, pegaram a "série histórica" e aplicaram a correção e mais o que não foi possível fazer por falta de verba. Houve discussão sobre o que seria a série histórica. Foi colocado por um condômino que quem pagava a quantia de R\$ 212,00 (Duzentos e doze reais) vai pagar R\$ 350,00 (Trezentos e cinquenta reais). O Sr. Del Rey (Apt. 306, Bloco 4, Condomínio do Porto) questiona a tal "série histórica" que tomaram por base para fazer a correção, pois nunca ouviu falar em "série histórica" no Condomínio. Um Condômino que não se identificou questiona que se as contas da gestão passada não foram aprovadas, como podem apresentar o orçamento. O Presidente retoma a palavra e alerta para o fato de que o Condomínio é um rateio de despesas permanente e se nós não tivermos um orçamento aprovado, se o Condomínio não tiver sua receita, ele não tem como funcionar e informou que se existe alguma divergência nas contas anteriores elas serão sanadas. Mais uma vez a "série histórica" é questionada por um grupo de Condôminos. Dr. Cléber Teixeira (advogado da Condômina Luiza Helena Poubel Fernandes proprietária dos Lotes 15 e 16 da Quadra 13) diz que para que se aprove o orçamento tem que se saber o que foi gasto. Foi colocado por um determinado condômino que o Sr. Sandro havia dito na AGO do dia 01/02/14 que os Síndicos tinham suas vidas no RJ, mas o Sr. Sandro respondeu que quem falou isso foi o Sr. Paulo Ramos e ratificou que não falou nada disso. A Sra. Mara pede a palavra e diz que a série histórica que está na mão de todos, foi o balancete do ano passado, se considerado janeiro a dezembro (12 meses) dá um valor médio de R\$ 325.153,00, ou seja, isso é a média do ano passado, então é só somar os 12 meses e dividir por 12, simples assim. A Condômina prosseguiu dizendo que este valor é o que o condômino está habituado a pagar e ela acha que esse valor pode sofrer uma correção e continuar pra frente. Ressaltou, ainda, que se as coisas que não foram feitas anteriormente e precisam ser feitas, devem ser colocadas detalhadamente para que a Assembleia possa aprovar. A Sra. Mara conclui que a média do ano passado acrescido da correção é aceitável, o resto tem que ser aprovado e indaga como ela vai saber se as coisas que deixaram de ser feitas eram para ser feitas de fato. O Sr. Sandro retoma a palavra e explica que série histórica não é uma série histórica de arrecadações, a Sra. Mara interrompe e diz que a série é do gasto, do que foi gasto. O Síndico operacional concorda com a Condômina, mas informa que existe alguma coisa que ainda não foi gasto e que precisa ser gasto. Alguns Condôminos se manifestam contrariados. A Sra. Mara diz que precisa se detalhar o que não está no contas a pagar, mas o Sr. Sandro informa que tudo está no contas a pagar e que existe uma defasagem. Dr. Cléber Teixeira (representando a Sra. Luiza Helena Poubel Fernandes, Q 13 Lotes 15 e 16)



pergunta para o Sr. Sandro como ele pode afirmar isso sem a aprovação de contas e diz que deveriam constar despesas ordinárias e extraordinárias e diz que a proposta orçamentária está contemplando as despesas ordinárias, mas o Síndico operacional diz discordar e informa que as despesas que contemplam são despesas ordinárias, são despesas necessárias para a manutenção do Condomínio. Dr. Cléber questiona as despesas do ano passado e o Sr. Sandro informa que o orçamento do ano passado estava defasado. Dr. Cléber questiona a não aprovação das contas, pois nestes dois anos não apresentaram o que foi feito na gestão passada. O Síndico coloca que existe um passivo a ser resolvido de despesas ordinárias a serem feitas. Dr. Cléber diz que estão aprovando algo no escuro e diz que deveriam aprovar o que está sendo falado. O Síndico Operacional ressalta que as contas foram aprovadas pelo Conselho, apenas os Contratos não foram aprovados e está tudo registrado em ata e foi assinado pelo Presidente. Dr. Cléber diz que a votação foi suspensa, o Síndico Operacional informa que o parecer do Conselho aprova as contas e conclui que as contas do Condomínio foram aprovadas e que ele foi convocado apenas para fazer apresentação das contas. Dr. Cléber questiona a inversão da pauta e o Síndico responde que a inversão da pauta não foi decisão dele. Dr. Cléber contesta a série histórica apresentada, ressaltando, mais uma vez, que sequer foram apresentados os balancetes. Houve um intenso falatório. O Síndico Operacional retoma a palavra e corrige a fala do Dr. Cléber dizendo que não havia dito que as despesas ordinárias eram investimentos em momento algum, que despesas ordinárias são despesas de manutenção do Condomínio, o que aconteceu é que o orçamento do ano passado estava defasado, existe um passivo para ser resolvido de despesas ordinárias, informa que foi enviado a todos os Condôminos um histórico que aponta uma série de questões que precisam ser feitas e existem despesas de manutenção. Sra. Mara questiona a receita recebida com as ações. O Síndico, Sr. Mauro Almeida, diz que pode enviar um relatório dos valores que recebem com as ações. O Sr. Mauro atenta para o fato de que existe um Conselho fiscal e informa que foi feito um trabalho minucioso, informando, ainda, que o Sr. Paulo Ramos apontou algumas necessidades importantes de prevenção e de melhoria e que nada se faz sem recursos e fala da necessidade de atender os Condôminos e que, por este motivo, precisam de um orçamento e o que está sendo feito hoje é votar a proposta orçamentária e pede aos presentes que caso tenham propostas que as apresentem. O Sr. Wilson pede a palavra e diz que ser educado neste país é somente levar desvantagem, prossegue dizendo que isso que chamam de proposta orçamentária para 2014, onde simplesmente escrevem esgoto no valor de 50 mil reais? Prossegue pedindo para que o Síndico Operacional preste atenção, pois ele será questionado quanto a isso. O Condômino prossegue dizendo que apenas apontar esgoto no valor de cinquenta mil e falar que é uma série histórica é duvidoso, questionável. Colocou que ele gostaria que esses números na "Série histórica" aparecessem aqui e faz uma colocação, que se ele Síndico é engenheiro, ele é matemático, e acha que eles podem discutir de igual para igual essa série histórica,



mas simplesmente dizer que esgoto é cinquenta mil e a série histórica está na cabeça dele ou em algum papel não vale nada. O Condômino faz sua segunda colocação: Item recursos humanos – 77 mil, diz que a atual gestão anexou uma planilha colocando que com 7 (sete) contratações esse total seria de R\$ 46.955,00. O Síndico Operacional responde que isso é um consolidado de uma planilha Excel no qual vai acrescentando despesas e compõe-se o número. Alguns Condôminos divergem. O Sr. Wilson alega que mais uma vez está sendo prejudicado em sua fala pelo Dr. Cléber Teixeira. O Presidente responde que está havendo um diálogo. O Condômino Sr. Josely (proprietário do apt. 11 do bloco 4 do Condomínio do Porto) diz que o que deve ser feito é pegar o valor que já existe e acrescentar mais 6% (sei por cento). Colocado em votação a proposta orçamentária, foi feita a primeira proposta pela Sra. Mara (proprietária do apt. 203 do Bloco 3 do Condomínio Península I) que deveriam pegar o orçamento dos últimos 12 (doze) meses até que a nova administração faça de forma detalhada o que deve ser gasto e aplicar correção dos últimos 12 meses e marcar uma nova assembleia para aprovar o valor da nova cota. O Síndico Financeiro, Sr. Márcio Marcondes, diz que 6% (seis por cento) não vai pagar os reajustes legais que vão ocorrer, o Sr. Márcio prossegue informando que não vai deixar de pagar contratos que já foram feitos porque só o reajuste sindical da segurança foi de 15% (quinze por cento) e que com o reajuste de apenas 6% (seis por cento) não é possível arcar com os reajustes dos Contratos. Dr. Cléber faz algumas observações. Sr. Del Rey se manifesta dizendo que havia conversado com o Sr. Mauro e o mesmo informou que a segurança não é legal sendo o mesmo interrompido pelo Sr. Mauro Almeida, Síndico Administrativo, que informa que a alegação do Sr. Del Rey não é verdadeira, é uma mentira, pois a empresa contratada é legal, tem CNPJ e os funcionários são registrados. O Sr. Mauro afirma que o Sr. Del Rey tem falado muitas coisas com ele. A Sra. Mara interrompe e aponta a questão da VAN, e informa que a contratação da VAN foi pelo período de um ano, e que acaba em abril deste ano e que esta despesa, portanto, não deve ser mais paga após o dia 30 de abril de 2014. O Sr. Presidente da mesa alerta que é preciso que se apresentem as propostas para que possam ser votadas, e informou que até aquele momento foi apresentada a proposta da atual Administração e mais uma segunda proposta que foi apresentada. O Sr. Wilson diz que a proposta de 6% (deis por cento) foi a proposta apresentada pelo Síndico Financeiro da gestão anterior na Assembleia de 01/02/14 e ele acha que o mesmo tem mais conhecimento de causa pelos dois últimos anos que participou, do que pelo Síndico Financeiro, que está há um mês e pouco a frente do Condomínio. A Sra. Mara pede a palavra e apenas esclarece que a proposta do Síndico Financeiro da gestão passada, apresentada pelo Sr. Wilson é a mesma que a dela. Sra. Nina se manifesta apenas para complementar que acha mesmo que deve ser de 6% ( a inflação do período que teríamos neste último ano) corrigindo pela inflação, a segunda ação é que o Sr. Sandro reveja toda a manutenção dos equipamentos do Condomínio, questão que ela já havia conversado com o mesmo, pois existe uma série de equipamentos quebrados e se



todos os equipamentos quebrados forem consertados, não haverá a menor necessidade de fazer a contratação de mais seis operários, pois por ter conhecimento de causa, a Condômina informa que o Condomínio já trabalhou com o pessoal operacional muito menor do que existe hoje e era muito mais eficiente e complementa dando a terceira sugestão que todos os Contratos sejam revistos, pois acredita que alguns possam ser baixados de preço, podendo, inclusive, fazer a contratação com novas empresas, pois com o novo convite, quem entra chega normalmente com preços mais baixos. Sr. Wilson diz que a Sra. Nina deveria refinar a proposta, pois no país existem vários órgãos que medem a inflação (citando alguns) e diz que deve ser levado em consideração o que foi dito pelo Síndico que saiu da frente do Condomínio e era responsável pela parte financeira e o mesmo propôs 6% (seis por cento). O Presidente da mesa retoma a aprovação da proposta orçamentária, o Síndico indaga qual seria a proposta do Dr. Cléber Teixeira (representante da Sra. Luiza Helena Poubel Fernandes, Lotes 15 e 16 da Quadra 13), tendo o mesmo informado que concordava com a proposta do Sr. Wilson. Ao final foram apresentadas apenas duas propostas: **1ª Proposta:** Oferecida pela gestão atual conforme informado no documento que seguiu anexo ao edital de convocação e que obteve **398 votos**; **2ª Proposta:** Oferecida pelo Sr. Wilson e Sra. Mara que foi a sugestão do Síndico Financeiro da gestão anterior - Correção de 6%(seis por cento) que obteve **35 votos**. Assim, o Presidente da mesa confirma que pela maioria dos votos fica aprovada a primeira proposta, apresentada pela gestão atual. Dr. Cléber (representante da Sra. Luiza Helena Poubel Fernandes, Lotes 15 e 16 da Quadra 13) se manifesta dizendo que gostaria que ficasse consignado em ata que as deliberações dessa Assembleia são nulas de pleno direito, pois foi declarado anteriormente à realização dessa Assembleia, portanto, ele não considera a votação passível de validade, devido às irregularidades do artigo 1.354 do Código Civil. O Presidente da mesa se manifesta dizendo que o resultado fica respaldado pelas procurações que foram Outorgadas as pessoas que representam os Condôminos que não puderam comparecer. Mais uma vez o Dr. Cléber se manifesta que a Assembleia não pode deliberar, pois foi infringido o artigo 1.354 do Código Civil e pede que fique consignado em ata. O Síndico, Sr. Mauro Almeida, pede que o advogado se identifique mais uma vez e o Dr. Cléber Teixeira diz representar os Condôminos: Luiza Helena Poubel Fernandes (proprietária do Lote 15 e 16 da Quadra 13) e Sr. Renan Luiz Giese (proprietário do Lote 1 da Quadra 07). A Sra. Egle (proprietária do Apt. 103- Bloco do 6 - Condomínio Península I) pede a palavra e pergunta ao Presidente da mesa que partindo da informação dessa Assembléia, que essa votação não tenha validade, como é que fica se eventualmente os Condôminos receberem os boletos de pagamento com o valor que está sendo estipulado, ela quer saber que tipo de procedimento adotar? O Presidente da mesa alerta aos Condôminos que a posição do Dr. Cléber é uma alegação pessoal, mas a Condômina ressalta que gostaria de obter uma orientação. Dr. Cléber interfere e diz que os Condôminos que não estejam de acordo com o que foi decidido nesta Assembleia que façam a consignação do depósito em juízo, tendo o



mesmo sido apoiado por um grupo mínimo de Condôminos. O Presidente da mesa diz concordar que isso é uma opção, mas que cada um dos Condôminos poderá seguir ou não, a seu próprio risco. Dr. Cléber pede para deixar claro que a consignação em pagamento não gera inadimplência e o Sr. Mauro informa que gerará um furo de orçamento. O Presidente da mesa atenta para o fato de que acarretaria dificuldade para o condomínio, que não disporá desses valores para pagamento, sendo interrompido em sua fala pela Condômina Sra. Mara. Dr. Cléber coloca que os 398 votos que aprovaram essa proposta terão o prazer de pagar a conta dos que não a aprovaram. O Presidente da mesa retoma a votação do item 1 do edital (Aprovação da Ata da Assembleia anterior, AGO de 01/02/14), sendo interrompido novamente pelo Dr. Cléber que declara que esta Assembleia não pode deliberar pela aprovação de nenhum item, no entanto, o Presidente prossegue com a votação e com 398 votos favoráveis contra 35 votos que não aprovaram, a ata da AGO de 01/02/14 é aprovada pela maioria. O Presidente da mesa passa para a votação do terceiro item da pauta e faz a correção que é para o item dois, devido à inversão de pauta, já que o item 3 já havia sido votado, portanto, passariam para a aprovação das contas da administração que encerrou em 01/02/14. O Presidente da mesa esclareceu, que essa nova administração assumiu em 01/03/12 e as contas do período de 01/03/12 até 30/11/12 foram aprovadas na AGE específica, estando pendente de aprovação, portanto, das contas a partir 01/12/2012 até 31/01/2014, que serão apreciadas neste momento. Com relação a essas contas, de dezembro/2012 até janeiro/2014, o Condomínio tem a manifestação da Conselheira Samantha do dia 12/12/13 que foi objeto de uma resposta da administração, em 22/01/14. Pergunta se os Condôminos tem conhecimento desses documentos, mas alguns Condôminos respondem que não. O Presidente da mesa informa que existe um e-mail enviado pela Conselheira, elogiando as contas e que as referidas contas estão todas disponíveis na Administração do Condomínio. O Síndico, Sr. Mauro Almeida, pede para anexar seu texto e o e-mail enviado pela Conselheira Samantha (análise das contas do CGB). O Presidente da mesa faz a leitura do e-mail encaminhado ao Condomínio (e-mail este que está arquivado na Administração e poderá ser lido pelos Condôminos interessados se quiserem). O Presidente da mesa informa que a Conselheira Theresinha e o Conselheiro Trisciuzzi não se manifestaram. O Presidente da mesa ratifica que dos três Conselheiros apenas a Conselheira Samantha havia se manifestado e mais uma vez informa que as contas estão disponíveis na sede da administração. O Sr. Josely ressalta que dois Conselheiros não se manifestaram. O Sr. Wilson pede a palavra e diz que o Sr. Francisco Tecles, em 01/02/14, próximo passado, declarou em alto e bom som que houve uma recuperação da inadimplência na ordem de 500 mil reais e ele, Sr. Wilson, gostaria de colocar que na prestação de contas há registro de início, com R\$ 5.600,00 e termina com R\$ 12.970 e ele gostaria de saber onde estão os 500 mil reais? Sr. Márcio Marcondes informa que há uma parecer da Conselheira. Um Condômino interrompe e diz que o Conselho não aprovou as contas. O Sr. Marcio Marcondes diz que não existe não aprovação, apenas



o que existe é que a Conselheira Samantha disse que as contas estão em ordem, não tendo ela aprovado apenas os Contratos. O Sr. Márcio Marcondes alerta que receberam o parecer alterado a mão, aquele parecer foi o que a Administração recebeu do Conselho. O Presidente da mesa passa a palavra ao Sr. Wilson, tendo o mesmo informado que na última reunião, o Sr. Tecles, então Síndico Financeiro, informou aqui nesta sala, em alto e bom som, que tinha sido recuperado a inadimplência na ordem de R\$ 500.000,00 e completa dizendo que o que chamam de balancete que é esse papel que os Condôminos haviam recebido, o fundo de reserva evoluiu de dezembro de 2012 de R\$ 5.656,00 chegando a janeiro de 2014 a R\$ 12.970,00, não tendo nenhuma oscilação importante, portanto, ele pergunta onde estão os R\$ 500.000,00 da recuperação de inadimplência. O Síndico Financeiro atual, Sr. Márcio Marcondes, pergunta para quem o Sr. Wilson está fazendo a pergunta e o mesmo responde para quem quiser responder. O Sr. Márcio diz que é o Síndico Financeiro e o Sr. Wilson coloca que não gostaria de ouvir enrolação. O Sr. Márcio Marcondes diz que da mesma forma que respeita o Sr. Wilson gostaria de ser respeitado e complementa dizendo que não pode responder pelo Sr. Tecles e informa que ele passou a ser Síndico Financeiro a partir de 01/03/14, mas um Condômino ressalta que ele fazia parte da gestão, tendo o mesmo informado que era o Síndico Administrativo, então ele gostaria que constasse em ata que ele não se lembra de ter visto na ata o registro dos R\$ 500.000,00 e não lembra do Sr. Tecles ter dito isso. O Sr. Márcio Marcondes pede para que conste em ata que não se lembra do Sr. Tecles dizer que a recuperação da inadimplência teria sido de 500 mil reais e que havia tido muita confusão na AGO de 01/02/14, mas assegura que na gestão dele irá lançar todos os balancetes no sistema e propôs que os Condôminos que estavam reclamando o ajudassem, pois o trabalho seria grande. Sr. Márcio Marcondes informou que vai jogar no sistema todos os balancetes anteriores e vai ser feito um levantamento de todas as despesas e que já tem alguns Condôminos que se propuseram ajudar. O Presidente da mesa rele o trecho da ata daquela Assembleia e diz que o Sr. Márcio afirmou que a recuperação financeira no período de janeiro de 2013 era de 67,54%, entre recuperações judiciais e recuperações administrativas, sendo isso que constava em ata. O Sr. Wilson pede a palavra e rebate dizendo que cabe primeiro reforçar que os 67,54% eram, exatamente, os quinhentos mil reais e segundo ele vê, uma tese interessante, o Síndico que se manifestou agora diz não se responsabilizar pelas informações anteriores do Síndico Financeiro, o Sr. Síndico Operacional falou em "Série histórica" e indaga como uma administração que não aceita a outra vai considerar uma série histórica para falar em projeção orçamentária, portanto, ele acha uma incoerência absurda. Alguns Condôminos se manifestam inclusive o Dr. Cléber (representando a Sra. Luiza Helena Poubel Fernandes, Lotes 15 e 16 da Quadra 13) que ressaltou que os dois Síndicos que falaram faziam parte da gestão anterior e gostaria de apresentar para o Sr. Wilson, que é um excelente matemático, que consta no site do CGB das despesas de 2011, 2012 e 2013 e está publicado na internet e onde por



coincidência existe um saldo calculado no período de 12/13 uma diferença entre despesa e receita justamente desse saldo dos quinhentos mil reais falados, então o Dr. Cléber apresenta o documento ao Dr. Wilson para que ele tome as medidas necessárias se for o caso. O Presidente da mesa pergunta se mais algum Condômino quer se manifestar. A Sra. Nina pede a palavra para falar em relação a essa aprovação e informa que embora não estivesse presente na AGO passada, acha estranho que a Sra. Samantha afirme que as contas estão comprovadas, mas não os Contratos, e por isso o relatório do Conselho recomenda a não aprovação das contas. A Sra. Nina diz que o Conselho deve ver se as contas estão lá, se estão comprovadas. E, se as contas estiverem lá, a questão dos Contratos se refere a gestão, portanto, seria uma questão de se chamar o Síndico e conversar sobre os Contratos, mas entende que a questão dos Contratos não pode ser ponto de não aprovar as contas. A Sra. Nina pergunta ao Síndico Administrativo da gestão passada, Sr. Márcio Marcondes, e para o advogado do Condomínio, se as contas estão comprovadas e se existem pastas desse período? E pergunta se as pastas foram assinadas pelo Conselho? Se eles assinaram as pastas? O advogado diz que não sabe, pois não tem acesso a isso, não sendo o trabalho dele. O Sr. Márcio responde que existem várias pastas assinadas e diz que não recorda quantas pastas estão assinadas. O Sr. Márcio informa que as pastas estão à disposição de todos para consulta. A Sra. Nina se manifesta dizendo que a própria Samantha disse que o Síndico Financeiro estava errado e que os balancetes estavam lá e que ele não trouxe os balancetes porque não quis apresentar e que todos os balancetes estavam na pasta, pois ela viu, analisaram e estavam todos certos. O Dr. Cléber questiona dizendo se os balancetes estavam lá por qual motivo não foram trazidos para a reunião. A Sra. Nina diz não saber e disse que o Síndico Financeiro tinha a obrigação de apresentar os balancetes, mas que eles poderiam obrigá-lo a fazer judicialmente e que isso seria uma obrigação de fazer. A Sra. Nina informa que o Sr. Leonardo Trisciuzzi, como Presidente do Conselho, não poderia fazer uma retificação daquela forma, e, caso fizessem a retificação após as assinaturas, deveriam fazer uma retificação correta com as três assinaturas e entende que qualquer juiz acaba com um documento rasurado, pois entende não ser válido. Há questionamento em relação ao documento apresentado. O Síndico Financeiro da atual gestão informa que os Contratos foram apresentados sim, ao Conselho e todos os Contratos estão na administração e qualquer Condômino pode ir até lá e olhar, mas ele entende que não tem por obrigação de trazer Contrato para a reunião. O Dr. Cléber diz que entende que ele deveria trazer os Contratos sim, como forma de prestação de contas, mas o Sr. Márcio discorda e diz que a prestação de contas traz o valor do Contrato e o Contrato está lá na Administração para consulta. A Sra. Nina atenta para o fato de que eles leram os Contratos firmados, pois eles falam nos pormenores dos contratos na reunião e a Sra. Nina complementa dizendo que achava estranho o comportamento dos Conselheiros, pois disseram que eles levaram em consideração os contratos que estavam lá, mas não concordavam. O Sr. Mauro pede a palavra e informa que quando decidiu se candidatar



ao cargo de Síndico, foi procurar a Sra. Samantha no Condomínio Península III, na praia, antes da AGO de 01/02/14 e perguntou a ela como estavam às contas da atual gestão, tendo a mesma feito elogios ao então Síndico Financeiro, Sr. Tecles, e disse ser uma administração sem qualquer ilícito e disse que fora algumas pequenas observações, só tinha elogios a fazer ao Trabalho do Sr. Tecles, tendo demonstrado questionamento somente em relação ao contrato da PTR (que é a segurança) e outro Contrato, mas informou que iria se manifestar sobre os Contratos somente na Assembleia, pois pretendia se candidatar ao cargo de Conselheira independente da chapa de oposição. Prosseguiu dizendo que o Comandante Sr. Trisciuzzi mostrou a ele o Relatório do Conselho, recomendando a aprovação das contas, e que este Relatório havia sido enviado ao Sr. Horácio no dia anterior a AGO de 01/02/14 e que no dia, minutos antes da votação da AGO, ele Mauro, viu o que estava escrito e o documento recomendava a aprovação das contas, entretanto, minutos antes da votação da AGE, ele, Mauro, falou com o Sr. Trisciuzzi e questionou a mudança de opinião. Naquele momento, ele rasurou o documento. O Sr. Mauro diz não saber se houve falha técnica na elaboração dos Contratos e concluiu dizendo que vai se ater ao que as pessoas disseram enquanto não estavam pressionadas e gostou de saber que o Sr. Márcio disse que fará o lançamento e divulgação das contas da gestão passada. O Sr. Mauro prossegue pedindo que um determinado Condômino confirme essa informação, que o Sr. Trisciuzzi mudou o voto naquele momento e o Condômino confirma que sim. O Sr. Mauro, mais uma vez, deixa claro que os votos dos Conselheiros foram mudados no exato momento anterior a votação ocorrida na AGO de 01/02/14. O Sr. Mauro faz questão de constar em ata desta Assembléia, que na noite anterior àquela AGO, a Conselheira Samantha telefonou às 19h30min para a Sra. Ana, funcionária do Condomínio, portanto, fora do horário comercial, tendo solicitado as pastas para que ela pudesse analisar, já que ela iria falar sobre elas no dia seguinte. O Sr. Mauro ressalta que os Contratos estiveram na sede do Condomínio por dois anos, e, ressalta, ainda, que a Conselheira fez elogios à gestão e entrou na Assembleia recomendando a aprovação, mas entende que diante daquela pressão, a pessoa pode mudar, sim, de opinião. O Sr. Mauro ratifica que a Conselheira Samantha recomendou a aprovação das contas na própria Assembleia sendo interrompido por um Condômino que disse ser irrelevante o que o Síndico estava dizendo naquele momento. O Presidente da mesa interrompe e informa que o Síndico está tentando demonstrar os objetivos da administração. A Sra. Egle (proprietária do apt. 103 do bloco 6 do Condomínio Península I) pede a palavra e questiona a prorrogação do uso da VAN, pois existia uma determinação da Assembleia que a Van só seria utilizada pelo período de 6 meses e o Contrato foi prorrogado a despeito do que havia sido determinado em Assembleia e pergunta se isso não seria um ponto que o Conselho queria levantar como uma irregularidade da Administração, pois o Contrato foi prorrogado sem que tivesse tido aprovação. O Sr. Del Rey alerta ao Síndico que eles estão administrando o dinheiro de todos e devem apresentar contas esclarecedoras, com transparência e informou que

 17



se o Sr. Mauro Almeida fizer uma administração limpa e transparente seria o primeiro a apoiá-lo, mas se não o fizesse seria o primeiro a não apoiá-lo. Ressalta, mais uma vez, que a administração não está administrando dinheiro próprio, mas de todos os Condôminos e que eles querem "empurrar goela abaixo" coisas obscuras. O Sr. Mauro Almeida interrompe e pergunta por qual motivo o Sr. Del Rey estava dizendo isso? O Sr. Del Rey responde que a gestão atual está tendo a oportunidade de fazer uma gestão exemplar, mas já estão querendo aprovar uma previsão orçamentária absurda. O Sr. Mauro responde que o absurdo é por conta dele, e diz que considera o Sr. Del Rey uma pessoa decente e que a administração precisa de contribuição de pessoas assim. Sr. Márcio Marcondes também pede a colaboração de Condôminos para que possam fazer o lançamento das pastas com maior celeridade. O Sr. Mauro pede para constar em ata que irá procurar o Sr. Del Rey para que ele possa de alguma forma ajudar o Condomínio, pois é uma missão que interessa a todos. O Sr. Márcio, por sugestão do advogado do Condomínio Sr. Wiliam, se compromete a publicar todos os Contratos no site do Condomínio para que todos os Condôminos tomem conhecimento dos mesmos. A Sra. Ana pede a palavra (proprietária do apt. 206 do Bloco 5 do Condomínio Península I) e relata que tinha um apartamento aqui e quase não vinha e que o Condomínio estava muito largado e agora não, e que está trabalhando no Condomínio e pede que seja feito um trabalho sério para manter o Condomínio, pois do contrário ele iria "quebrar" e entende que o Condomínio está velho e deve ser cuidado. O Presidente da mesa pede que os Condôminos voltem para o interior da sala para a votação dos itens do edital. O Sr. Wilson pede a palavra e diz que também é velho, mas não precisa de reparo, contudo, a Sra. Ana diz que trabalha lá e sabe do que está falando. O Sr. Wilson retoma a palavra e diz que o Sr. Mauro menciona o Conselheiro Sr. Trisciuzzi dizendo que o mesmo mudou o voto no momento da Assembleia e prossegue dizendo que ele tem uma carta endereçada aos Condôminos enviada pelo Sr. Trisciuzzi em maio de 2013 dizendo que quem lê, identifica que ele não poderia aprovar as contas. O Sr. Wilson prossegue dizendo que um Conselheiro tem que aprovar as contas aqui em função dos debates, não é dando antecipadamente o seu voto e ressalta que um Conselheiro sério decide se vai aprovar ou não as contas na Assembleia apropriada para isso em função dos debates. O Sr. Wilson segue pedindo ao Presidente da mesa para reler um trecho na sua fala na ata da AGO anterior em relação ao balancete, mas o Presidente da mesa questiona se o Sr. Wilson teria mais alguma outra observação a ser feita, pois o assunto já foi votado em relação à votação à proposta orçamentária. O Sr. Wilson rebate dizendo que a Sra. Nina disse coisas não pertinentes nesta Assembleia e que ele quer questionar os balancetes, mas que se o Presidente não lhe desse autorização ele iria respeitar, o Presidente argumentou que dessa forma, o assunto iria se estender indefinidamente, mas o Sr. Wilson disse não ter pressa, o Presidente disse que o resultado prático está difícil de vislumbrar, o Presidente da mesa continuou dizendo que a nova administração já teria aceitado as sugestões e demonstrou ter interesse em melhorar



o Condomínio e que eles deveriam tentar simplificar para evitar alongar ainda mais a Assembleia e pediu que o Sr. Wilson fosse breve. Com a palavra, o Sr. Wilson pergunta quem é o responsável pelos balancetes e informa que não tem assinatura e por isso reitera a pergunta quem seria o responsável pela emissão dos balancetes e pergunta ao Presidente se ele não acha relevante a pergunta? O Presidente da mesa responde que entende que se o balancete foi encaminhado através de uma correspondência oficial do Condomínio Geral a Administração foi quem produziu e encaminhou os balancetes. O Sr. Wilson pede que seja registrada a resposta do Presidente já que os Síndicos não responderam. O Presidente pede para que seja apurada a autoria desse balancete que foi encaminhado pela Administração. Questionado, o Presidente da mesa diz que não pode responder determinada pergunta, pois não caberia a ele como Presidente de mesa responder, já que os Síndicos estavam presentes, portanto, aptos a responder os questionamentos. O Sr. Márcio informa que os balancetes estão no site e, mais uma vez, o Sr. Wilson questiona quem fez os balancetes. O Dr. Cléber (representante da Sra. Luiza Helena Poubel Fernandes, Quadra 13, Lotes 15 e 16) interrompe e diz que os três Síndicos estão presentes e podem responder. O Sr. Márcio responde que os balancetes foram feitos pela administração do Condomínio. O Sr. Josely (proprietário do apt. 11 do bloco 04 do Condomínio do Porto) diz que se o Sr. Trisciuzzi mudou de opinião, e se ele mudou de opinião deveria estar presente para responder os questionamentos. O Sr. Mauro e a Sra. Nina interferem e informam que apenas dois ou três conselheiros assinaram os balancetes. Retomam a discussão da não aprovação das contas pelos Conselheiros e o Sr. Mauro Almeida responde dizendo que há um e-mail enviado pela Conselheira Samantha elogiando os síndicos e a organização dos documentos financeiros e as pastas, inclusive elogiando a gestão passada e emite parecer, mas se aquela pessoa senta na mesma de reunião e muda o seu parecer, entende que a mudança é política e não técnica, pois a técnica foi feita antes. O Sr. Mauro pede para consignar mais uma vez que o Comandante Sr. Trisciuzzi, ex-Conselheiro, disse que recomendava a aprovação das contas, mas no dia da Assembleia, com a pressão que fizeram na reunião, ele rasurou o Parecer do Conselho para constar a não recomendação de aprovação das contas, bem como a Conselheira Samantha que disse que as contas estavam em ordem, por não haver pendência nelas, mas se ressalvava em relação aos Contratos, também mudou seu entendimento. O Síndico Administrativo/Jurídico, Sr. Mauro Almeida, continua sua fala informando que as gestões são passageiras e quem se interessa, os que estiveram aqui, são os que se importam, muitos não se importam e outros que se importam, outorgam procuração para que sejam representados, mas muitos dos presentes vão embora se o resultado do debate lhes é contrário, e termina a sua fala agradecendo a todos que quiserem colaborar. O Presidente da mesa retoma a aprovação da pauta. O Sr. Wilson ressalta que a Conselheira Samantha enviou e-mail aprovando as contas, mas ele diz que a Sra. Samantha no dia da Assembleia não aprovou as contas, e que a mesma fez elogios há dois meses, mas o que vale é o que foi dito em Assembleia, portanto, vale a não



aprovação, mas o Síndico, Sr. Mauro Almeida, ressalva que ela recomendava a aprovação e pede para anexar dois documentos: Um texto com o parecer dele, datado de 15 de março de 2014 e o e-mail enviado pela Conselheira Samantha em 12/12/13, elogiando a gestão passada. O Presidente retoma a aprovação das contas do período de 01/12/12 a 31/01/14, sendo as mesmas aprovadas por ampla maioria com 402 votos a favor contra 31 votos que não a aprovaram. A Condômina, Sra. Mara, ressalva que caso haja votos não computados, que sejam os mesmos considerados como abstenção. O Sr. Josely manifesta-se no sentido de impugnar a votação, pois entende que há falhas na aprovação das contas, já que não foi esclarecido os R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais) que estavam em planilha. A Sra. Nina pede que fique consignado em Ata que o Síndico Financeiro da atual gestão vai reativar o sistema automatizado que existia e que ele vai colocar todas as contas no período de 2 (dois) meses e que o sistema automático faz os balancetes automaticamente. O Sr. Márcio diz que se compromete que os balancetes serão publicados no site do CGB. Dr. Cléber Teixeira (representante da Sra. Luiza Helena, Q 13, lotes 15 e 16) se manifesta mais uma vez quanto à nulidade da Assembleia, pois desconhece se de fato os Condôminos outorgaram as procurações a uma determinada Condômina e pede para ver as referidas procurações e informa que ao seu lado tem uma pessoa com 337 votos e pede para que a pessoa seja identificada (nome e que ela declare que representava 337 votos por procurações) e pede que ela informe seu RG e CPF. O Síndico Administrativo/Jurídico, Sr. Mauro, questiona a interpelação do Sr. Cleber para que pessoas sejam obrigadas a divulgar seus dados pessoais ou dos Condôminos que outorgaram as procurações, pois são dados pessoais e não podem ser divulgados assim, informando que as procurações ficarão a disposição de qualquer Condômino na Administração. Dr. Cléber solicita que o advogado do Condomínio se manifeste e ratifique em Ata que ele na qualidade de advogado do Condomínio orientou que a Assembleia não fosse realizada e que o Sr. Mauro deve dizer se acusa o recebimento da Notificação Extrajudicial que o Dr. Cléber alega ter feito. O Síndico responde dizendo que tomou conhecimento da referida notificação apenas no dia de hoje, mas informa que esta notificação é uma notificação extrajudicial e que a mesma não tem poderes para suspender a realização desta Assembleia, pois o Dr. Cléber que também alega ser advogado de alguns Condôminos também não apresentou sequer a procuração Outorgada pela Condômina e Condômino que representa e também não possui o advogado qualquer decisão judicial que ampare o pedido de suspensão da realização da Assembleia em curso. Dr. Cléber Teixeira, seguido por alguns Condôminos se retiram da Assembleia às 14h10 min. O Sr. Wilson pede para fazer consulta das referidas procurações na administração, posteriormente. O Sr. Márcio Marcondes pergunta ao Sr. Wilson se o mesmo gostaria de participar da digitação dos lançamentos dos dados na Administração do Condomínio, entretanto, o Sr. Wilson diz que apenas gostaria de ter acesso aos documentos. O condômino, Sr. Ricardo Bacellar (Quadra 12, Lote 19) pede a palavra e se dirige ao Síndico, Sr. Mauro Almeida, mas o



Sr. Mauro interrompe e diz estar satisfeito pelo Condômino estar presente na AGE. O Condômino, no entanto, diz que está presente apenas para obter resposta em razão da Notificação que fez, mas que até hoje está sem resposta, e prossegue dizendo que ele está presente nesta AGE, na expectativa de que no início da Assembleia, em razão da notificação interposta, o Sr. Mauro fosse declarar essa Assembleia nula, mas o Síndico não declarou, portanto, ele compareceu apenas por este motivo. O Sr. Mauro agradece a participação do Sr. Ricardo na Assembleia. O Presidente da mesa retoma a votação e passa para o **item 4 (Votação da forma de cobrança da inadimplência)**: O Síndico, Sr. Mauro, pede a palavra e informa que a inadimplência varia entre 16 e 19% (dezesseis/dezenove por cento) e que existem alguns devedores crônicos que fazem com que se tenha essa importância maior e foi colocado na Assembleia anterior que alguns proprietários deixam aos cuidados de seus funcionários o pagamento das contas, que se não houver variação a cada mês seria melhor para as programações, que a forma como foi votado naquela Assembleia, ou seja, a forma que deliberaram é que a inadimplência seria apurada no mês anterior e cobrada no mês seguinte. Passada a palavra ao Sr. Márcio Marcondes, atual Síndico Financeiro e ex-Síndico Administrativo da gestão passada, o mesmo informa que a inadimplência média da gestão passada foi de 16% (dezesseis por cento) e sugere que seja usado esse percentual de inadimplência média do ano passado para que se chegue a um valor reajustado considerando um pouco de variação, um pouco para mais ou para menos, no sentido de facilitar essa apuração. O Sr. Wilson faz algumas considerações e argumenta que pela Convenção a previsão é anual, que tem que ter valor fixo no boleto e a única maneira de fazer isso é através da média e chama a atenção que custa a Administração entender isso! Por conseguinte, alertou que não adianta querer fugir da Convenção do Condomínio e o que fizeram nos dois últimos anos está contrariando a Convenção, reitera que a previsão é anual, inclusive se for feito assim, isso geraria uma economia por conta do envio dos boletos e no caso de haver alguma modificação a Assembleia instala a cota extra. O Sr. Mauro pede então para os Condôminos votarem esse item. Sra. Nina diz que o Condomínio deveria ir atrás dos devedores e não ratear a inadimplência e cita um exemplo: "Se o Sr. Wilson não paga e os demais Condôminos rateiam a inadimplência, quando o Sr. Wilson tiver pago ficará difícil ratear esse valor recebido". O Sr. Wilson argumenta que deveria ser assim e a Sra. Nina disse que deveriam melhorar isso. Sr. Márcio faz algumas considerações, mas alguns Condôminos falam ao mesmo tempo tornando difícil o entendimento. O Sr. Mauro diz que pela maioria fica decidido que no boleto constará taxa de 16% (dezesseis por cento) da inadimplência. Sr. Walter (Lote 15 da Quadra 2) pede a palavra e diz que ainda tem muita coisa para ser feita e pergunta se esse percentual que foi aprovado vai ser cobrado de uma só vez ou fracionado? O Síndico operacional, Sr. Sandro Constant, diz que não há contemplação de novo projeto, tem manutenção dos atuais Contratos e pendências. O Sr. Mauro Almeida responde ao Sr. Walter que o Condomínio tem grandes demandas e pede a participação do Condômino e informa



que com o orçamento que se tem o Condomínio não pode atender todas as demandas, que são muitas, mas que é um desafio e é claro que ele não conseguirá atender tudo, mas que, apesar disso, vai buscar atender a maioria e faz convite ao Condômino para participar ativamente e auxiliar na organização do Condomínio. Assim, fica decidido que vai ser cobrado no momento os 16% (dezesseis por cento) provisoriamente, mas que a nova gestão vai apurar o valor real atual para apresentar na próxima AGE. O Sr. Márcio Marcondes pede a palavra e mais uma vez reitera o convite em relação à participação de todos no Condomínio. O Sr. Walter reclama que não fizeram a calçada dele até hoje. O Síndico Mauro Almeida ficou de enviar um aviso em relação à situação do lixo e informou que vai começar a cobrar multa dos Condôminos infratores e pede um voto de confiança, solicitando que os Condôminos aguardem por um período de 90 (noventa) dias para fazerem suas avaliações, que ao longo da gestão acontecerão mudanças importantes no Condomínio e mesmo com a previsão feita sem saber claramente o comportamento das receitas futuras, tentará com os demais síndicos dar conta de tudo. O Sr. Wilson fala do recapeamento do asfalto e pede que o Síndico Operacional vá até a Prefeitura solicitar o asfaltamento já que se trata de uma via Pública. O Sr. Mauro Almeida pede ao Sr. Wilson que o mesmo se dirija até a Prefeitura junto com os atuais gestores do Condomínio para que ele possa ouvir o que o funcionário da Prefeitura tem a dizer. O Sr. Márcio Marcondes informou que vai anexar o laudo da água e esgoto que foram questionados por um determinado Condômino na AGO de 01/02/14. O Sr. Márcio Marcondes prossegue solicitando que os Condôminos tenham mais respeito com os funcionários do Condomínio, pois os mesmos estão sendo desrespeitados e pede que os Condôminos atentem para o fato de que os funcionários são empregados do Condomínio, portanto, exercem as funções de seus cargos e pede mais respeito no tratamento. A Sra. Nina pede para que fique consignado em ata que não quer que seus dados pessoais sejam divulgados e diz que ela não autoriza que seus dados que constam na procuração outorgada sejam divulgados a qualquer pessoa. O Síndico, Sr. Mauro Almeida, diz também não autorizar que os dados pessoais dos Condôminos que outorgaram as suas procurações sejam divulgados. Assim, a Assembleia Geral Extraordinária devidamente convocada, seguindo as determinações legais, encerra às 14h e 35min do dia 15 de março de 2014. Nada mais havendo a ser tratado e como ninguém mais quis se pronunciar, determinou o Presidente de mesa o encerramento dos trabalhos e a lavratura desta ata que segue por ele assinada e por mim secretária.

  
Cláudio Nunes Santiago

Presidente



Luciana da T.P. Coelho

Secretário(a)

CARTÓRIO 1º OFÍCIO DE ANGRA DOS REIS

Titular - OSWALDO CIUFFO CICARINO

Título Protocolado no Liv.º 45º, sob o nº 23825, e Registrado no Liv. 863 sob o nº 018846 do REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. Nos Termos do Inc.VII-Art.127, Lei ENOLUNTOS: 165,05 6.015/73-Reg.Publicos. (Cópia arquivada neste LEIS.....: 56,38 Ofício). ANGRA DOS REIS, RJ em 28/04/2014. DISTRIB.....: 20,85 AUTUA/ACOT.: 11,49 PRCMV.....: 3,12 VALOR TOTAL: 257,69

EAEI 23888 TRD;  
Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>





1º Ofício de Angra dos Reis RJ  
Escritório Matrícula  
Inscrição nº 843274