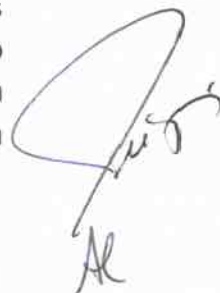


Ata da Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Geral do Bracuhy realizada em 19 de novembro de 2011, às 10:30, no salão de Convenção da Pousada do Engenho localizada na Marina Bracuhy. Reuniram-se os condôminos do Condomínio Geral do Bracuhy, regularmente convocados por edital de 17 de outubro de 2011, em segunda convocação, para votação da seguinte ordem do dia, eleição de um membro do Conselho Fiscal, e os (3) três) membros suplentes, com 24 condôminos presentes, totalizando 48 pontos e mais 32 condôminos representados por procuração, totalizando esses mais 99 pontos, compondo o total geral de 147 pontos. O síndico Walcles iniciou, sugeriu o nome de Leonardo Trisciuzzi Neto para presidir os trabalhos com aprovação da assembléia. O presidente convidou a mim, Alberto Horacio Pereira para secretariá-lo e Francisco Tecles como apoio. O Sr. Presidente na abertura dos trabalhos, fez a leitura do edital de convocação. Pergunta se todos receberam a ATA da AGE de 04.06.2011 e concordam com o teor da mesma e dispensam sua leitura. Aprovada a referida ATA. Entretanto o Sr. Pasini pede que se registre que os síndicos não cumpriram a determinação do Presidente daquela Assembléia em divulgar junto à referida Ata o curriculum do candidato eleito Sr. Francisco Tecles, embora gentilmente o mesmo tenha feito a entrega pessoalmente. Sr. Presidente, pede um minuto de silêncio em homenagem a passagem do ex-síndico Othmar Bock que muito contribuiu para o CGB. Colocou-se em discussão o primeiro e único item da ordem do dia, ou seja, a eleição de um membro do Conselho Fiscal e 3 (três) membros suplentes. Antes porém, amparado no artigo 22 da convenção dá a palavra ao Sr. Denis para que o mesmo apresente considerações sobre as atribuições necessárias para o Conselho Fiscal /Consultivo. A seguir o Sr. Denis expõe o que se segue: Prezados Condôminos : Não é possível analisar as contas condominiais e apresentar relatórios conforme previsto na Convenção sem que no Regulamento Interno se adite obrigações dos Síndicos para o Conselho, conforme existem em outros condomínios assemelhados. A presente proposta deve ser apreciada e votada em assembléia e fazer parte, portanto do regulamento interno. **Objetivos:** 1) Dar uma garantia de continuidade nas diversas administrações. 2) Que os rumos sejam a expressão da maioria dos condôminos. 3) Que qualquer síndico passe a executar a decisão da assembléia, evitando arroubos pessoais e interesses de grupos. **Política de inadimplentes:** 1) É obrigatório o envio de carta de cobrança para atrasos, em 30, 60 e 90 dias, sendo que nesta última deverá constar um texto: que complementados 120 dias de atraso a unidade sofrerá cobrança extrajudicial. O advogado terá até 60 dias para obter o resultado de cobrança caso contrário deverá obrigatoriamente abrir um processo judicial. **Nota:** O condômino para requerer uma quebra de cláusula acima deverá estar enquadrado nas regras abaixo: -a) Seus pagamentos condominiais deverão ter ocorrido regularmente nos últimos 36 meses, pelo menos. -b) Em caso de ter ocorrido um caso grave

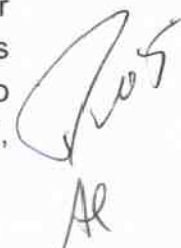
de doença na família que o comprometeu financeiramente. -c) Sua renda deverá comprovadamente ter sofrido drástica queda, quer seja por desemprego, falência ou calamidade que inviabilize o pagamento das taxas condominiais. Neste caso o síndico, junto com a unanimidade do Conselho Fiscal, por escrito poderão lhe atribuir um novo prazo de pagamento. Após um ano, sem que se consiga o recebimento das cotas, a unidade deverá sofrer cobrança judicial. Na assembléia que se segue a este acordo extraordinário o síndico deverá prestar contas deste fato sem citar o nome do condômino. 2) Para que um síndico retire um processo que já esteja em andamento, é necessário aprovação unânime do Conselho Fiscal por escrito, e a seguir prestar contas na assembléia seguinte expondo claramente suas razões. 3) A prestação de contas na forma sintética, deverá ser enviada ou postada em site até 20 dias encerrado o mês. A prestação de forma analítica deverá obedecer ao mesmo prazo, porem a disposição na sede do condomínio ou postada em site. Caso não se cumpra este prazo, o pró-labore dos síndicos deverão ser suspensos até que se cumpra a exigência, independente das demais sanções. 4) O Conselho Fiscal deverá analisar as contas no mês até o ultimo dia do subsequente e dar seu parecer prévio, sendo o parecer definitivo no encerramento do mandato, sob pena de se convocar uma nova assembléia para eleição de novos conselheiros. 5) Não havendo no Conselho quem audite estas contas mensalmente, poderá se contratar uma pessoa idônea, preferencialmente não pertencente ao condomínio para examinar as seguintes contas: -a) Cruzamentos das demonstrações com os extratos bancários (receitas e despesas).-b) Comprovante de pagamento das guias de impostos, em especial o INSS. -c) Checagem de preços de mercado em comparação com os pagos pelo condomínio, principalmente nas compras de maior vulto.-d) É obrigatório o Conselho Fiscal pedir os "nada consta" fiscais a cada seis meses. -e) Demais auditagens que se farão necessárias. -f) Este profissional se reportará ao presidente do conselho. -g) Em caso de duvida sobre a idoneidade desta pessoa, vinte condôminos, por meio de abaixo assinados sem autenticação em cartório poderão pedir sua substituição o que deverá ocorrer imediatamente. -h) O síndico deverá disponibilizar a senha secundária de todas as contas dos bancos, assim como do sistema (sem direito a movimentação) para o Conselho Fiscal, que poderá repassar para o profissional de auditagem, e só a ela. Os síndicos terão autonomia de realizar obras emergenciais, de manutenção até 20 salários mínimos, acima desse valor, deverá pedir aprovação da assembléia. Cada obra deverá ter contabilidade própria, com a dotação orçamentária e a evolução dos seus gastos. A cada dois meses deverá ser enviado para os condôminos o acompanhamento físico e financeiro das mesmas ou ser disponibilizado em site. Os síndicos deverão, dois meses antes de qualquer eleição postar para



Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Al' or similar, located at the bottom right of the page.

todos os condôminos as plataformas redigidas pelos candidatos , sem alterar o teor da proposta do candidato.

Todo candidato deverá provar que pagou suas cotas no mês , e pelo menos há três anos se for condômino do Bracuhy ou do condomínio em que reside se for de fora . Casos especiais serão julgados em Assembléia. Após exposição detalhada do Sr. Denis, o Sr. Presidente sugere que os síndicos formem um grupo de condôminos para analisar esta proposta e elaborem edital de convocação de AGE para 7 de janeiro de 2012 com o objetivo de aprovação do regulamento em questão. O Sr. Walcles observou que os síndicos e membros do conselho do próximo mandato, já deverão seguir essa nova regulamentação. O Sr Flavio Leal, sugeriu uma ampla reforma na convenção e não apenas o aditamento do regulamento interno do Conselho Fiscal. O Sr. Presidente, dá inicio, então, as votações convocando os candidatos para concorrer aos cargos objeto do edital. Foram eleitos por unanimidade: 3.1) terceiro suplente de Conselheiro: Alberto Horacio Pereira ;3.2) segundo suplente de Conselheiro: Iris Pacheco; 3.3) primeiro suplente de Conselheiro : Marcos Pasini e 3.4) Conselheiro : Denis (Península 2 bloco 6 ap 201). De conformidade com o Artigo 22, o Sr. Presidente passou a palavra ao Sr. Ary Braga, para apresentação de um projeto de atualização da Convenção do CGB. O Sr. Ary Braga, apresentou-se como morador do Bracuhy há quase 30 anos , e informou que vê necessidade de se proceder alteração da Convenção do Condomínio Geral, pelos seguintes motivos:-a) A presente Convenção em seus 9 anos de aplicação demonstrou conflitos constantes entre os três síndicos com conseqüências para o CGB -b) O Conselho Fiscal/Consultivo vem apresentando uma rotatividade acima do normal prejudicando a avaliação da colaboração que devem ser prestadas a comunidade. -c) Pelo tamanho do CGB constata-se da necessidade que a Convenção estabeleça um maior numero de condôminos, devidamente amparados nela, para que possam acompanhar e colaborar com a administração.-d) Necessitamos como condôminos, conhecer de forma mais eficiente o que vem ocorrendo no condomínio.-e) Necessitamos de uma estrutura mais convincente, visando elaborar planos e metas mais ambiciosas para a segurança, conforto e lazer.-f) Esperamos que, desta forma, em breve possamos estudar a instalação de áreas de esportes e recreação, bem como desenvolver uma sede, onde além dos trabalhos possamos realizar nossas Assembléias e nela realizar também reuniões sociais. Estas sugestões não devem ser encaradas como um projeto político, mas sim como um benefício para nós, condôminos em relação a qualquer síndico, que em futuro seja eleito. Este projeto permite maior transparência e cumprimento de todas obrigações e deveres por parte dos futuros síndicos. É fundamental que os pretendentes a síndicos de nosso condomínio conheçam e cumpram além da convenção e o regulamento interno,

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'Walcles' and the initials below it are 'AL'.

tão bem elaborado por um grupo de residentes coordenado pelo Sr. Poeck. O projeto em tela, foi desenvolvido de forma aberta a propostas, correções e sugestões de todos. O projeto agora apresentado, foi elaborado, por esforço de um grupo de residentes, que neste ato, entregam aos Srs. Síndicos para que esses solicitem que especialistas em direito imobiliário façam as observações legais pertinentes visando sua implementação.

O Sr. Dirceu Borin, tomando a palavra discorreu sobre a necessidade de se arquitetar varias melhorias na segurança interna, entre outras, regularizar o fluxo de condução pública atravessando o condomínio. Outro item a ser objeto de estudo, é sobre casos de invasões, loteamentos irregulares, que venham ameaçar áreas de preservação no CGB e adjacências, colocando em risco a segurança, bem como da valorização do nosso condomínio , como um todo. Sugere, assim, que estes itens sejam incluídos também no projeto apresentado. Nada mais havendo a ser tratado, determinou o Sr. presidente o encerramento dos trabalhos e a lavratura desta ata, que segue assinada por ele presidente e por mim, secretário.



Presidente:



Secretario: