

Ata da Assembléia Geral Extraordinária

Do Condomínio Geral do Bracuhy, em 21/07/2012

Aos 21 dias do mês de julho de 2012, reuniram-se em Assembléia Geral Extraordinária, no Salão do Condomínio Porto Marina Bracuhy, as Senhoras e os Senhores Condôminos que atenderam ao Edital de Convocação e assinaram o Livro de Presenças, representando um total de 372 pontos votantes, sendo 231 pontos representados por 58 procurações e 141 pontos representados por 34 condôminos presentes, conforme informado pela mesa de apuração. A assembleia foi iniciada às 09h40min, em segunda e ultima convocação. Eleito por unanimidade o condômino Alberto Horacio Pereira para presidir a assembleia, que por sua vez convidou Fernando Henrique Fontoura para secretariar a mesa. Em seguida o presidente passou a ler o edital de convocação da presente: **Item 1** – O Presidente perguntou se todos haviam recebido a ATA de 14/04/2012, ninguém se manifestando como não tendo recebido, foi colocada em votação a dispensa de sua leitura, sendo então, dispensada a leitura por votação unânime. Na sequência, foi colocado em votação, sendo aprovada, a Ata da referida Assembleia de 14 de abril de 2012. O Sr. Wilson, que não esteve na assembleia em questão, solicitou que constasse, nesta, que ele se abstém de votar por não ter participado daquela assembleia de 14/04/2012. O Sr. João Ventura, presidente da ultima assembleia, solicitou que fosse alterada a frase constante nas duas últimas linhas da pagina 4 da ata da ultima assembleia para: *“A seguir a Sra. Iris esclarece que a maior responsabilidade dos fatos apontados recai sobre as assembleias, pois estas aprovam intenções e não cobram realizações”*. **Item 2** – Apresentação da situação financeira e da situação da inadimplência. Foi passada a palavra ao sindico financeiro que informou o seguinte: Saldo total do CGB em 19 de julho de 2012, R\$ 989.777,62, quantidade de unidades inadimplentes 284, correspondente a 37,12% das 765 unidades. O total de pontos inadimplentes é de 538 pontos, correspondendo a 35,75% do total de 1505 pontos. Valor aproximado a arrecadar dos inadimplentes é de R\$ 1.649.614,69 - valor este já com multas, juros e correção. A inadimplência de até 2 meses é de 13,3%. No total estamos com 36 unidades em cobrança judicial, sendo que 146 unidades estão em situação passíveis de serem cobradas judicialmente, providencia que será, a tempo, implementada pela atual administração. O Sr. João Ventura solicita à administração que estude a implantação da possibilidade de pagamento por debito automático da taxa condominial. **Item 3** – Apresentação e votação do valor do fundo de reserva. Passada a palavra para o sindico financeiro, o mesmo expôs que embora a convenção do CGB diga que o valor do fundo não deva exceder a 20% da receita ordinária anual, não define o ponto a partir do qual será cobrado a reposição do fundo de reserva, e propôs que o fundo de reserva seja repostado a partir do gatilho de 16,6% da receita ordinária anual. A proposta foi aprovada com a contagem de 349 a favor e 23 votos contra. **Item 4** – Votação da homologação do uso de receita extraordinária para cobrir custos extraordinários

AP

1

[Handwritten signature]

necessários em março, abril, maio e junho de 2012. Foi passada a palavra para o síndico financeiro, que expôs os novos critérios para classificação para despesas e receitas ordinárias e extraordinárias e após as explicações, apresentou um resumo das despesas e receitas de março a junho de 2012 e comunicou que os balancetes serão enviados na correspondência de distribuição desta ATA. Após vários debates e considerações, foi este item 4 também considerado aprovado por maioria. **Item 5 –** Apresentação das melhorias na prestação de serviço de vigilância e monitoramento por câmeras. Foram apresentadas as melhorias já implementadas na vigilância que basicamente foram melhorias do nível dos funcionários da empresa contratada, da qualidade dos uniformes e o aumento de 3 postos de vigilância, notadamente o de ronda de vigilante em motocicleta na Av. do Marlim e seus Becos, ronda em motocicleta na Av. Boulevard Mar Azul e Rua do Badejo, e ronda na Rua do Barrigudinho. Para estes serviços foram adicionadas duas novas motos e 3 rádios nextel fornecidas pela própria empresa de segurança, as motos receberão um giroscópio de identificação. Quanto ao serviço de monitoramento por câmeras, serão inicialmente monitoradas as guaritas principal e da Itinga. Após esta apresentação foi solicitado pelo Sr. Araujo, condômino da Península III, que quando da implantação do sistema de monitoramento, além do monitoramento do canal, também se considere a vigilância voltada para o mar, em frente as Penínsulas II e III. **Item 6 –** Em cumprimento ao que ficou determinado na assembleia anterior de 14/04/2012, foi apresentada para votação a proposta de orçamento de despesas ordinárias de 2012 até março de 2013. O síndico financeiro fez explanação da composição das despesas ordinárias mensais, informando que, com a atualização das despesas correntes, e contemplando uma série de novos serviços, tais como: aumento da vigilância terrestre, implementação da vigilância embarcada nos canais, monitoramento por câmaras das guaritas, das vias internas, dos canais e da praia, a previsão orçamentária, atinge o valor de R\$219.653,00; dita previsão, será ainda aperfeiçoada pela administração, que se assessorará da comissão de obras. Foi colocado pelo condômino Pasini que a administração anterior, vinha cobrindo o déficit ordinário utilizando valores arrecadados em processos judiciais, portanto extraordinários, sem a devida autorização de assembleia. Na sequência, foram apresentadas para votação basicamente as seguintes 3 opções, todas elas considerando a aprovação da previsão orçamentária apresentada, ora em fase de aperfeiçoamento pelos síndicos: 1ª Opção - Ponto de R\$ 145,95, não emitir boletos complementares, e usar o saldo da receita extraordinária para cobrir o déficit orçamentário até fevereiro de 2013. 2ª Opção - Ponto de R\$ 145,95, emitir boletos de complementação, e não usar o saldo da receita extraordinária para cobrir o déficit ordinário. 3ª Opção - Ponto de R\$ 228,05 para cobrir a inadimplência de 36%. Postas em votação, a segunda alternativa foi aprovada por maioria, com 341 pontos a favor e 31 pontos contra, e terá validade até fevereiro de 2013, sendo portanto, aprovada a previsão orçamentária, cabendo aos síndicos apurar o valor da despesa ordinária mensal. Na assembleia ordinária de 2013 será

votado o próximo orçamento, com a reavaliação do valor do ponto, na data, será considerado a entrada em vigor do rateio das despesas de água por hidrômetro e ainda, a possível melhora do índice de inadimplência, com a consequente melhora na arrecadação. Também foi aprovada a indicação da funcionária Luisa para atuar no apoio a comissão de obras, inclusive em suas convocações. O Sr. Paulo Ramos pede transparência das licitações das compras de equipamentos para a vigilância do CGB e informou que em sua gestão foram adquiridas câmeras de monitoramento que não chegaram a serem instaladas no condomínio. **Item 7** – Homologação do rateio das despesas ordinárias de água por hidrômetro e esgoto, em conformidade ao previsto na Convenção, e das providencias necessárias para implantação. O estabelecimento de rateio das despesas de água por hidrômetro e esgoto, exige no inicio um novo procedimento a ser adotado pelo CGB, procedimento este composto de uma series de rotinas, a saber: sistema de coletas de dados, levantamento dos medidores existentes, instalação de novos medidores, e a realização de leituras para que se tenha um inicio de base de calculo, que servirá para simulação dos resultados, de modo a que quando implantado, o seja com conhecimento de causa. Este estudo já foi iniciado pela Comissão de Obras, que é composta por condôminos que estão dispostos a ajudar no estabelecimento do processo. A funcionária Luisa deve convocar imediatamente esta Comissão de Obras de assessoria aos síndicos, para que junto com os síndicos, sejam apresentados resultados até o fim do ano de 2012, para que então, possa entrar em validade no próximo orçamento para 2013. **Item 8** – Apresentação e votação da proposta de modernização e aquisição do sistema de informatização da administração. O síndico financeiro expôs que o sistema atual não atende as atuais demandas do condomínio e que o sistema atual, além de não atender, não é de propriedade do condomínio. Foi colocada em votação a autorização para licitação e aquisição de um novo sistema, que seja atual e de propriedade do condomínio, sendo aprovado por unanimidade. O Sr. Denis alertou que o sistema fosse elaborado por empresa terceirizada. **Item 9** – Votação da venda do veiculo Toyota placa KTU-3630 e da motocicleta Honda placa KVA-4915. Foi a venda aprovada por unanimidade, sendo colocado que se deve incluir os demais equipamentos inoperantes (sucatas) do CGB para que sejam vendidos através de leilão publico. **Item 10** – Apresentação e votação do projeto de recuperação das vias do CGB. O condômino Breyer fez lembrar, que já é decisão de Assembleia anterior sobre a recuperação da Rua do barrigudinho. Ficou decidido que o assunto será repassado a Comissão de Obras, que na qualidade de órgão assessor, e em conjunto com os síndicos, apresentarão soluções. **Item 11** – Apresentação e votação da proposta de aquisição de terrenos situados nas Glebas 2 e 4 da área 40. O Sr. Willian, advogado do CGB, fez uma apresentação da situação do terreno na Gleba 2 e explicou que este terreno pode ser imediatamente adquirido pelo CGB, haja visto que esta penhorado pelo próprio CGB. O terreno da Gleba 4, onde se encontra a sede da administração do condomínio, atualmente está penhorado por terceiros, o que dificulta a aquisição neste momento. Colocada em votação, foi

H

A

aprovado por 369 votos e 3 votos de abstenção, a liberação da administração para tratativas visando a aquisição dos dois terrenos, sendo o da Gleba 2 imediatamente, na forma de dação em pagamento, e o da Gleba 4 em proposta a ser considerada futuramente. **Item 12** – Apresentação e votação da proposta de envio de correspondências oficiais do CGB (editais, atas, boletos de cobrança, comunicados, etc) via email do CGB. Ficou decidido por unanimidade que o CGB ira enviar protocolo para adesão voluntaria de quem se interessar em receber as correspondências e documentos oficiais via email, exceção dos editais de convocação de assembleias, os que não se manifestarem, continuarão a receber as correspondências na forma atual, por correio. **Item 13** – Assuntos Gerais - O Sr. Pasini registra as discrepâncias abaixo, solicitando que os síndicos corrijam as omissões apontadas a seguir: - Os síndicos anteriores, descumprindo a Convenção no seu Art.2, parágrafo segundo, assinaram contrato de adesão para novos condôminos. Nossa sociedade necessita saber: - Como foram feitos esses contratos de adesão? - Houve compromisso em acrescentar a rede de água e esgoto até essas novas unidades? Nada mais havendo a ser tratado e sem mais uso da palavra por qualquer dos participantes, declarou o presidente encerrada a assembleia, às 13h45min deste dia 21 de julho de 2012, passando à lavratura desta, que se apresenta assinada pelo presidente e pelo secretário.



Presidente



Secretário