

Ata da Assembléia Geral Ordinária

Do Condomínio Geral do Bracuhy, em 01/02/2014.



Ao primeiro dia do mês de fevereiro de 2014 reuniram-se em Assembléia Geral Ordinária, no Salão do Condomínio Porto Maria Bracuhy, as Senhoras e Senhores Condôminos que atenderam ao Edital de Convocação e assinaram o Livro de Presenças, totalizando 226 Condôminos representando um total de 675 pontos votantes, sendo 548 pontos por procurações e 117 pontos representados por Condôminos presentes, conforme informado pela mesa de apuração. A Assembléia foi iniciada às 11h10min em segunda e última convocação. Eleito o condômino Sr. Leandro Bergman para presidir a Assembléia, que por sua vez convidou a condômina Sra. Ana Cristina para secretariar a mesa. Em seguida foi feita a leitura do Edital de Convocação da Presente; Item um – Leitura e aprovação da Ata anterior de 23 de fevereiro de 2013, lida pelo Sr. Dr. William Cesar. O Sr Wilson, pede a palavra e relata sobre os assuntos relevantes que foram tratados na ata à época como; eleição dos Síndicos que não foram eleitos por unanimidade, e o orçamento da obra na Av. do Marim. Item dois: O Presidente da mesa Sr. Leandro Bergman convida o Síndico Financeiro Sr. Francisco Teles para apresentar seu relatório que expôs: pagou contas, montou pastas de acordo com critério já adotado, e inicia a leitura de seu relatório sobre Gestão Informatizada do CGB o qual será anexado a esta Ata, falou sobre a mudança de padrões de como se faz um planejamento, sugeriu apoio de ferramentas informatizadas conforme seu relatório anexo a esta Ata. O Presidente da mesa deu a palavra ao Sr. Antônio Cândido que aduziu sobre os pontos de procurações que as pessoas traziam para serem usados nas votações. Sr. Hugo Nunes comentou sobre os pontos de procurações trazidas para as votações. Houve sugestão de um dos condôminos presentes do não pagamento do Condomínio Geral. O Sr. Antônio Carlos sugeriu que a reunião fosse encerrada. Pedindo a palavra ao Presidente da mesa, o Sr. Breyer sugeriu que cada condômino poderia ter apenas três procurações, pediu também para que este assunto fosse votado naquele momento, arguiu ao Sr. Francisco Teles – Síndico Financeiro se o Condomínio Geral teria saldo bancário; em resposta, este afirmou que o financeiro não toma a iniciativa, não executa nada, apenas paga as contas geradas pelos Síndicos Operacional e Administrativo, afirmou que o saldo hoje seria de cem mil reais, que estão em dois bancos, Bradesco e Santander. O Sr. Hugo pede a palavra e perguntou para o Sr. Francisco Teles se existe balancete e o motivo por não ter sido publicado; Sr. Francisco respondeu que não teve oportunidade de fazê-lo. O Presidente da Mesa cedeu a palavra ao Sr. Pasini este expressou que o Sr. Teles fala com a palavra, que ele mentiu, afirmou que ele assinou o contrato de monitoramento das câmeras sozinho; Respondendo afirmou que, por morar no condomínio tem mais facilidade em assinar os documentos e aguardar que os outros dois síndicos que residem fora do condomínio cheguem para assinar os documentos. O Presidente da Mesa arguiu se esses contratos são válidos sem as três assinaturas, Sr. William manifestou-se afirmando que os contratos necessitam conter as assinaturas dos três Síndicos. Sr. Paulo Ramos pediu a palavra e questionando sobre o planejamento e orçamento no CGB, afirmou que o mesmo tem e seria fácil de verificar, expôs ainda sobre o "racha" entre os Síndicos porque eles não conversavam e diz que participou da votação passada e está arrependido. Alegou ter a casa inundada pelo esgoto em 03/01/2013, dia de forte chuva com ventos e sem energia elétrica na região do condomínio tendo notificado o CGB e não obteve resposta. Perguntou ainda por que o sistema de informática da administração anterior não foi continuado. O Sr. Francisco Teles disse não ter gostado do sistema. Sr. Paulo Ramos pergunta se existe um "racha" entre os Síndicos. Sr. Teles se absteve de responder. Foi



dito por um condomínio que os Síndicos tem que ter conhecimento de que necessita de disponibilidade para exercer suas funções. afirmou também ser imprescindível para o condomínio ter balancete e que o Sr. Tecler foi incompetente. Sr. Antônio Cândido coloca que deveria ser feito um O & M (Organização e Métodos), afirma que está escrito na convenção que os Síndicos devem dirigir o condomínio em conjunto. Sr. Wilson falou sobre o balancete, o saldo devedor de quarenta e quatro mil reais, e o uso do Fundo de Reserva inadequadamente. Foi levantada a questão por um condomínio indagando ao Sr. Francisco, se todas as notas fiscais e recibos existem e se estas estão de fácil acesso. Sr. Paulo Ramos perguntou se havia convivência dos outros síndicos na confecção dos balancetes. Sr. Tecler respondeu que é atribuição do financeiro. O Presidente da mesa deu a palavra ao Sr. Marcio Marcondes, Síndico administrativo jurídico que falou sobre a inadimplência, recuperações financeiras judiciais e administrativas. Sra. Mara perguntou sobre inadimplência no Condomínio. Sr. Marcio explicou que a diferença de percentual ocorre, pois as pessoas pagam as cotas após o vencimento em diferentes dias do mês o que altera o percentual de inadimplência durante o mês. Sr. Assis achou estranho ter mil quinhentos e cinco pontos pagantes e indaga sobre quem os atualiza. Sr. Marcio responde que o levantamento foi feito na gestão anterior. Sr. Assis afirma que é função do condomínio geral atualiza-los. Sr. Antônio Carlos aproveitou a situação para solicitar que seja revisto o critério de variação no percentual de inadimplentes para que o valor mensal do boleto não se altere facilitando o pagamento em débito automático. Sr. Pasini chamou os Síndicos de negligentes e ausentes. Sr. Paulo Ramos não concorda em estar pagando pelos inadimplentes e quer saber quanto foi o percentual de recuperação financeira nesses dois últimos anos e também a falta da presença física dos síndicos principalmente o operacional prejudica o condomínio. Sr. Marcio respondeu que a recuperação financeira no período de janeiro de 2013 era de 67,54% entre recuperações judiciais e administrativas. Sr. Dirceu aponta a possibilidade de se efetuar o pagamento do boleto na administração. Sr. Marcio responde não ser possível fazê-lo por questões de segurança. Sr. Jamir questiona sobre a possibilidade de ressarcimento desse valor já pago. Responde o Sr. Marcio que o valor não pode ser compensado porque sempre existem devedores no mês subsequente. Sr. Mauro explica sobre a reposição do fundo de reserva. Sr. Carlos alega que há prejuízo na cobrança dos inadimplentes dos que pagam em dia. Em resposta Sr. Marcio aponta que o prejuízo é do inadimplente, pois ele passa a ser cobrado sobre o valor da cota mais o percentual de inadimplência. O Presidente da mesa passa a palavra ao Síndico Operacional Sr. Sandro. Explicação dos trabalhos feitos pelo Operacional: Concerto tubulação de esgoto entre elevatórias 01 e 02. Manutenção e revisão geral da Estação de Tratamento de Água com troca das colméias, motor e Haste do flocculador, Crepinas, areia do filtro, Dosadoras e acessórios. Manutenção preventiva da ETE. Padronização da iluminação do canteiro central, Becos Av. Marlin, Rua do Barrigudinho e Rua do Badejo. Orçamento de projetos de melhoria do sistema de água e esgoto do condomínio. Levantamento de dados para propostas de retirada do Leito de Secagem. Implantação do novo sistema de segurança do condomínio. Instalação de medidores de vazão ETE e ETA. Início da 1ª fase Recapeamento do asfalto. Tratativas junto ao INEA e Defesa Civil em função da degradação das margens do Rio Bracuhy. Apresentação projeto de compensação ambiental no INEA. Instalação câmeras portaria principal e Itinga. Execução de obra estrutura para implantação do monitoramento. Remanejamento das tubulações de água e esgoto Rua do Barrigudinho. Concerto tubulação de água, drenagens de calças para passagem de água pluvial em frente ao Condomínio Península um. Recuperação externa da área lançamento de Efluentes no rio Bracuhy. Implantação do monitoramento. Limpeza da fiação próxima a Guirita da Itinga. Serviços de construção do muro de Contenção Avenida Marlin. Disse ainda que esses dados estariam anexos nesta Ata. Sr. Assis levantou a questão sobre os cachorros soltos no condomínio e também sobre a quantidade de câmeras funcionando no CGB. Sr. Sandro explica que são onze câmeras em funcionamento e duas em manutenção devido à descarga elétrica, em relação aos cães, o Condomínio Geral se comunicou com o proprietário dos animais que já providenciou a cerca para evitar que seus cachorros saiam de sua propriedade. Sr. Antônio fez um apontamento sobre a organização dos funcionários da empresa de segurança. Sr. Paulo Ramos pergunta por que não obtive



resposta na época em que houve o retorno do esgoto em sua residência. Sr. Sandro explicou que deveria haver um consenso pra ser apurado. Sr. Paulo Ramos afirma que entregou o condomínio à época em que era Síndico todo automatizado, citou sobre os geradores de captação de água, que esteve no local e não conseguiu entrar porque estavam lacrados pelo prestador de serviço, relatando ainda que os geradores estão com o quadro de comando arcaico, sobre o esgoto que é jogado no rio Bracuí e a falta de análise dos resíduos despejados. Sr. Sandro relatou que os quadros foram implantados pela antiga administração; sobre o esgoto, a empresa Face Ambiental realiza análises mensais e medições diárias conforme exigência do INEA. O Presidente da mesa passa a palavra ao Sr. Pasini que apontou a dificuldade jurídica de resolver o problema do Sr. Paulo, em relação à segurança, os assaltos que houveram, cita o veículo Gol do CGB que está com o motor danificado. Em relação ao veículo, Sr. Sandro disse que a empresa PTR foi quem causou o dano, e que esta disponibilizou um veículo como reposição sem custo ao CGB, até que o Gol fique pronto. Em relação aos assaltos Sr. Sandro disse que em consequência ao aumento da criminalidade, o trabalho de segurança torna-se contínuo. Sr. João Ventura falou sobre os geradores da captação de água que por opção da administração anterior, esses geradores têm potência acima do necessário prevendo o momento de partida das bombas que coletam água do Rio Bracuí e o uso contínuo e prolongado do gerador irá danificá-lo por ser superdimensionado. Sr. Roberto Bastos colocou em conhecimento dos demais condôminos sobre o furto ocorrido em seu apartamento se manifestando ao CGB por carta, não obtendo respostas, pedindo reflexão aos demais presentes na hora da votação dos síndicos. Sr. Del Rey expos seu desagrado em relação aos Síndicos atuais e disse que iria incomodar no sentido de fiscalizar a nova gestão. Sr. Paulo Ramos pediu a fimagem do vazamento do esgoto ou alguma resposta sobre o ocorrido. Sr. Antônio aduzindo sobre a representatividade de votos fez um pedido ao Sr. Mauro para que tenha um rompanje de bom senso. Sr. Vinícius perguntou se as contas não forem aprovadas os Síndicos poderão ser eleitos. Sr. Dirceu Borim citou o assalto que sofreu, falou sobre a atipicidade do CGB com a necessidade de sua regulamentação, ainda recomendou adesivar a Van com os dizeres "Transporte Alternativo Gratuito do Porto Bracuí" para que, em tempo certo, realizar ação junto à Prefeitura com o intuito de retirar a circulação de ônibus dentro do CGB. O Presidente da mesa citou sobre o barulho excessivo e alto de vizinhos, lembrou que a carta de advertência não faz o efeito desejado pedindo a aplicação de multa conforme consta na regulamentação do CGB. Item três. Apresentação do Parecer do Conselho sobre a Apresentação do Parecer do Conselho Fiscal sobre o último ano de atuação da atual gestão. Parecer do Conselho Fiscal/Consultivo. A Sra. Samantha relata que as pastas se encontram na administração do CGB à disposição de qualquer condômino. Com relação à empresa SEG-FRADE o Conselho Sugere mais informações no contrato e por isso não concorda com o contrato com a empresa Seg-Frade pergunta ainda se existe planilha de aprovação. Em relação a Van, acredita ser um valor alto. Relativo à empresa PTR aduziu que existe problema na amarração, na revisão, mais de vinte por cento de aumento. Pediu para constar em ata em relação PTR, SEG-FRADE e Valle Sul. O Conselho Fiscal/Consultivo aprova o posicionamento, também falou sobre o serviço de paisagismo Denise Daniel por não achar o momento oportuno à época. A Sra. Samantha afirma que as contas estão comprovadas, mas que não aprova os contratos e por isso o relatório do conselho não aprova as contas. Sr. Wilson perguntou se o uso do Fundo de Reserva para pagamento de algumas contas era legal. O Presidente do Conselho Sr. Leonardo Trisciuzzi afirmou não ser legal, pois não havia lastro de tempo hábil para a reparação e solicitou que sua carta seja anexada a Ata ainda afirmou que o Sr. Francisco Tecler era o Síndico mais atuante. O Conselho Fiscal por meio do Sr. Presidente Leonardo Trisciuzzi sugere que as contas não sejam aprovadas pede que conste anexado à Ata seu projeto contendo solução para a rua do Batigudinho. Sr. Horácio membro do Conselho Fiscal/Consultivo recomenda que seja implantada uma Gestão Informatizada do CGB conforme, sugestão do Sr. Francisco Tecler anexada à Ata e transcrita acima. Sr. Del Rey diz que houve má fé da administração. Sra. Samantha responde que houve mudanças sim no condomínio. Sr. Mauro Almeida perguntou para Sra. Samantha se ela havia encontrado faturas nas contas auditadas. Sra. Samantha explicou que as contas estão em ordem,

porém os contratos não. Sr. Leandro pergunta para o Conselho Fiscal se o Sr. Francisco Teles não apresentou os balancetes e se foram feitos, porque não foram apresentados. Sra. Samantha responde que os balancetes foram feitos sim e que estão nas pastas só que não foram apresentados. Sr. Leandro solicita que sejam disponibilizados para todos os condôminos. **Item quatro. Votação da Aprovação das Contas da Administração que se encerra.** O Presidente da Mesa coloca em votação a Aprovação das Contas. O Sr. William explica que conforme previsto no Código Civil compete a Assembleia votar e aprovar ou não as contas sendo que ao conselho fiscal compete emitir apenas um parecer. Houve um impasse a respeito da apresentação dos balancetes, em resposta o Conselho Fiscal/Consultivo afirma que existe balancete apenas não foi apresentado aos condôminos. O Presidente da Mesa e o Jurídico pedem a SUSPENSÃO do Item Votação para aprovação das contas para até quarenta e cinco dias em outra Assembleia, para que se dê tempo para apresentação dos balancetes aos condôminos, diante do impasse, ficando suspensa a aprovação das contas para daqui até quarenta e cinco dias. O Item cinco ficou adiado para a Próxima Assembleia. O Presidente da mesa segue a pauta para o **Item seis Eleição dos Conselheiros e Síndicos para o biênio 2014/2015.** Item (a) Eleição dos **Membros do Conselho e Suplentes.** Foi questionado por condôminos se poderia haver eleição diante da suspensão da aprovação de contas. O Sr. William disse que a eleição não está obrigatoriamente atrelada a aprovação de contas. Colocado em votação a Assembleia decidiu por maioria dos votos em realizar a eleição. Candidataram-se os senhores: Roberto Bastos da Silva Júnior - ELEITO; Sr. Leandro Bergman - ELEITO; Sr. Hugo Neves - não eleito; Sr. Dirceu Borim - não eleito e o Sr. Magno Cabral Diaz - ELEITO. O Sr. Marcio Marcondes Machado pede que o Conselho Fiscal eleito haja verifique junto com o artigo Conselho as Contas. **Item(b) Eleição dos Síndicos Operacional, Administrativo/ Jurídico e Financeiro.** Candidatos ao Administrativo/ Jurídico: Sr. Wilson dos Santos Teixeira com total de 213(duzentos e treze votos) e o Sr. Mauro Almeida com total de 418(quatrocentos e dezoito); Candidatos a Síndico Operacional: Sr. Paulo Ramos com total de 207(duzentos e sete) votos e Sr. Sandro Constant com total de 398(trezentos e noventa e oito) votos e; Candidatos a Síndico Financeiro: Sr. Enio Casagrande com total de 272(duzentos e setenta e dois) votos e Sr. Marcio Marcondes Machado com total de 412(quatrocentos e doze) votos, portanto, foram eleitos como Síndico Operacional o Sr. Sandro Constant de Almeida Filho, Síndico Administrativo/ Jurídico Sr. Mauro Cesar de Almeida e Síndico Financeiro Sr. Marcio Marcondes Machado. Nada mais havendo a ser tratado e como ninguém mais quisesse fazer uso da palavra, determinou o Presidente da Mesa o encerramento dos trabalhos e a lavratura desta ata, que assinada por ele Presidente e por mim, secretário.

[Handwritten signature]
Presidente

[Handwritten signature]
Secretário

1º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro
14069 - Registro de Imóveis
Estrada de São Francisco, 1410/1412

PROTÓCOLO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
14069 - Registro de Imóveis
Estrada de São Francisco, 1410/1412
Protocolo nº 11.927/14 de 14/07/14
Assinado eletronicamente no dia 14/07/14 às 11:27
Assinado por: [Handwritten signature]
Assinado por: [Handwritten signature]



SUGESTÃO PARA CONSTRUÇÃO



ROTA ALTERNATIVA PARA ACESSO DOS ESTACIONAMENTOS DOS COND. PENÍNSULA I,
II E III


LOCAL DA CONSTRUÇÃO: INICIA 1ª ROTATÓRIA DA RUA DO BARRIGUDINHO, FINALIZA
DENTRO DO ESTACIONAMENTO DO COND. PENÍNSULA I OU PENÍNSULA III

DESCRIÇÃO:

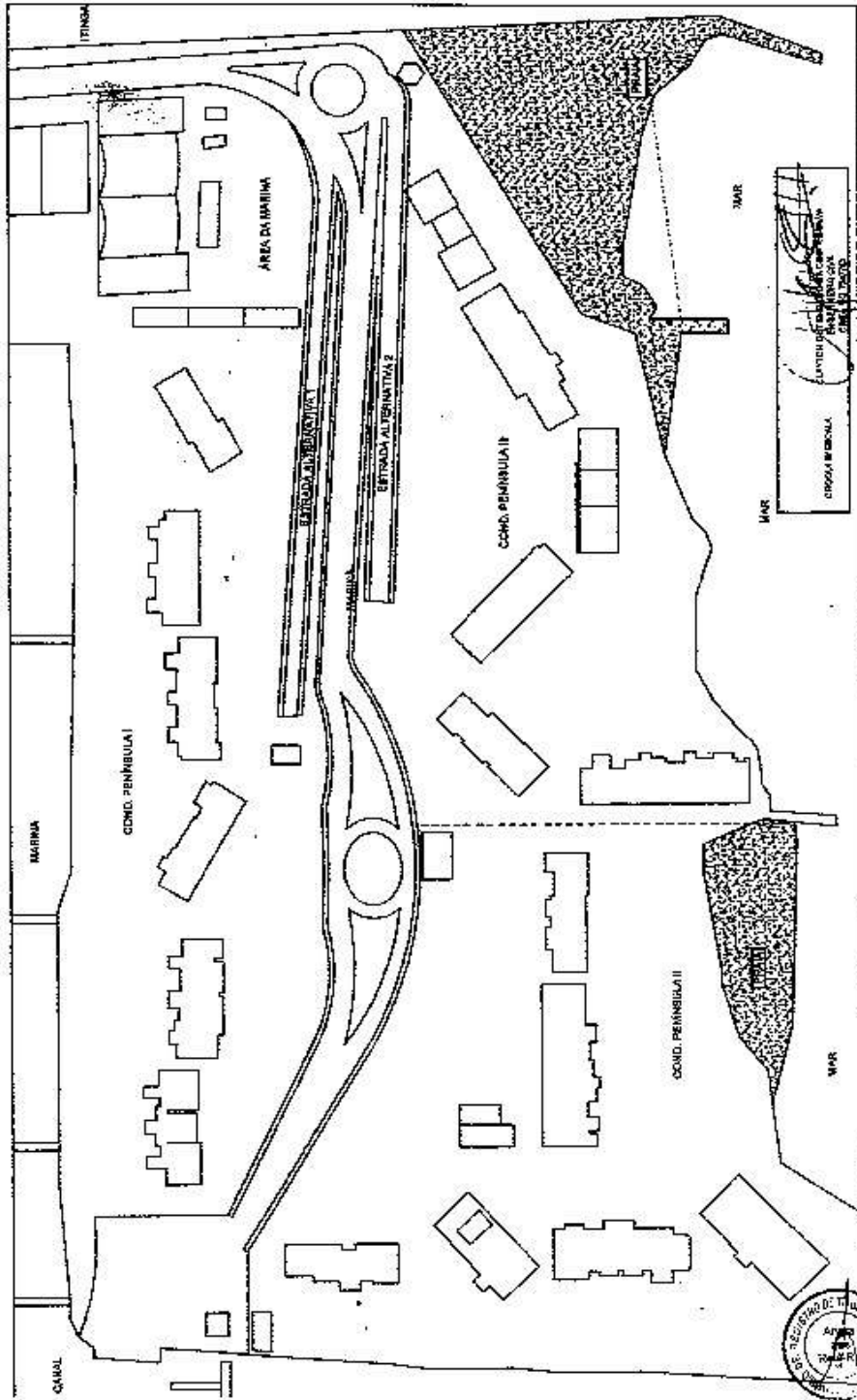
1. Conforme croqui segue sugestões para a execução do acesso alternativo dentro do estacionamento do Condomínio Península I ou Condomínio Península III:
 - 1.1. Por questão de economia, sugiro executar o calçamento em piso Inter travado de blocos hexagonais com a base feita em areia sobre o agregado de cascalho misturado com cimento Portland, para isso deverá ser executado nas seguintes etapas:
 - a) Demolições de cercanias e edificações;
 - b) Retirar uma camada de aproximadamente 50 cm de terreno no local onde será executado o calçamento de piso Inter travado;
 - c) Deverá ser feita a escarificação do cascalho com o cimento Portland (sub base) em aproximadamente 43 cm;
 - d) Após executa-se a compactação em umidade ótima;
 - e) Em seguida deverá ser assentado 7 cm de areia (base);
 - f) Depois assenta-se os meios-fios; e
 - g) E finaliza assentando os bloco Inter travados com a resistência a compressão (fck 30 Mpa).
2. Os custos deverão ser levantados após opção do acesso e visita no local.

Cordialmente,

Angra dos Reis, 27 de janeiro de 2014.


CLAYTON GUTEMBERG DA COSTA E SILVA
Engenheiro Civil
Crea MG 73477/D

PORTO BRACCI



OFF. TECNICO DI TUTELA
AUT. REGIONALE
CIRCOLO PENNISIOLA
P. 1000/10000
2000/20000

OFF. TECNICO DI TUTELA
AUT. REGIONALE
P. 1000/10000
2000/20000



Gestão Informatizada do CGB

A administração que hora se encerra observou que o CGB não possui qualquer acervo de documentação que estabeleça normas, rotinas e procedimentos tanto na área operacional quanto administrativa e financeira.

Iniciou-se um trabalho para dotar o CGB de uma estrutura organizacional e de métodos estabelecidos para que todos, tanto os que produzem os trabalhos quanto os que recebem os resultados, possam saber o que acontece, o que fazer e o que esperar. Tais procedimentos deverão ser apoiados por ferramentas informatizadas para que o trabalho seja feito de forma mais ágil, mais segura, com menor custo, com menor dependência de pessoas e de gestões, além de possibilitar o máximo de produtos e serviços para os condôminos via internet.

O desenvolvimento dessa ferramenta Informatizada (que é um sistema via internet) iniciou-se no primeiro semestre de 2013 através da contratação de uma empresa de desenvolvimento de sistemas, cujo produto final será de propriedade do CGB. Para que seja concluído, necessita-se produzir em 2014 um documento que institucionalize a organização, métodos e procedimentos do CGB a ser aprovado em assembleia.

01/03/14

Francisco Teles



Gestão Informatizada do CGB

A administração que hora se encerra observou que o CGB não possui qualquer acervo de documentação que estabeleça normas, rotinas e procedimentos tanto na área operacional quanto administrativa e financeira.

Iniciou-se um trabalho para dotar o CGB de uma estrutura organizacional e de métodos estabelecidos para que todos, tanto os que produzem os trabalhos quanto os que recebem os resultados, possam saber o que acontece, o que fazer e o que esperar. Tais procedimentos deverão ser apoiados por ferramentas informatizadas para que o trabalho seja feito de forma mais ágil, mais segura, com menor custo, com menor dependência de pessoas e de gestões, além de possibilitar o máximo de produtos e serviços para os condôminos via internet.

O desenvolvimento dessa ferramenta informatizada (que é um sistema via internet) iniciou-se no primeiro semestre de 2013 através da contratação de uma empresa de desenvolvimento de sistemas, cujo produto final será de propriedade do CGB. Para que seja concluído, necessita-se produzir em 2014 um documento que institucionalize a organização, métodos e procedimentos do CGB a ser aprovado em assembleia.

Apelo Horácio Pereira
Samantha Resende
JAMANTA MARIA RESENDE
NEOJUA FERREIRA TRISCUZZI NETO

CARTA AOS CONDÔMINOS



Após longo período de observação, o Conselho do Condomínio, retratou em parte, no documento abaixo transcrito, observações consideradas de suma importância para a vida cotidiana do Condomínio Geral do Bracuhy, e não respondido pelos síndicos.

Dos itens ali discriminados, cabe salientar a situação do funcionário assistente da área financeira de então. Esse funcionário vinha provocando transtornos administrativos em sua área de trabalho, em face do desconhecimento técnico-profissional dos assuntos ali tratados. E, a solução foi despedi-lo, tão logo o síndico financeiro conseguisse outra pessoa, em emergência, para efetuar a substituição, o que viria a acontecer em julho de 2013. Deve-se, entretanto, pontuar as dificuldades em contratar pessoas da área, pois quando são qualificados alegam distância de moradia, baixo salários etc.

Cabe pontuar ainda, a iniciativa de se resolver a situação da av. marlim, com que dá de parte da margem esquerda do rio Bracuhy. Apesar de aprovada em Assembleia, janeiro de 2013, e havendo recursos, a obra ainda não foi terminada, o que pode causar acidentes para aqueles que por aquela via passam e trafegam.

Atenciosamente,

Em 01 de fevereiro de 2014.

Leonardo Trisciuzzi Neto, Condômino - Conselheiro

ANGRA DOS REIS, 27 DE MAIO DE 2013.

De: Leonardo Trisciuzzi Neto - Presidente do Conselho e condômino..

Atos: Senhores Síndicos do Condomínio Geral do Bracuhy.

Assunto: Avaliação da situação do CGB.

Participo a V.S. nossas preocupações com algumas situações, envolvendo o nosso Condomínio, pois cremos que:

— a gestão condominial seria mais profícua, caso os três síndicos, (ou se houvesse apenas um síndico), residissem no município de Angra dos Reis, por óbvios motivos;

— seria melhor para nossas gestões, a definição do que somos condomínio ou simples bairro. Se não o somos, condomínio, o que fazer para sê-lo? Isto porque, não adianta sermos condomínio e vivermos pedindo favores à prefeitura criando dependências que só nos trazem dificuldades administrativas e operacionais. Uma sugestão seria desonerar a municipalidade de alguns serviços realizados por ela que ocorrem na área do CGB, como coleta de lixo (feita pelo CGB e colocado em depósito



externamente, para então ser recolhido pela PMAR), e outras atividades a serem avaliadas;

— devem acontecer transparências em qualquer gestão; entretanto, o Conselho foi surpreendido, em Assembleia, pela compra da área em frente a praça de entrada do CGB, que desprestigia as atividades do Conselho Consultivo e Fiscal, como o próprio nome do mesmo revela para suas atividades;

— ser inaceitável a situação do funcionário Fabio, setor financeiro, em seu horário de trabalho, das 09:00 às 15:00, fator que causa discrepância em relação ao horário dos demais funcionários. Suas atividades acadêmicas externas, ocorrem apenas duas vezes por semana e, além disso, tem vínculo empregatício em outra empresa.

— a situação da rede de esgoto encontra-se em situação deficiente, com equipamentos necessitando de manutenção ou troca, citando como exemplo, as bombas das casas de extração;

— a assinatura do síndico financeiro, senhor Tecies, na maioria dos documentos do CGB, principalmente em situações profissionais fora de suas atribuições específicas, poderia provocar crises indevidas e inconcebíveis em uma gestão trina;

— carece por parte da atual gestão, a divulgação de atividades não corriqueiras ou pouco comuns ao dia a dia do CGB. Um exemplo, é a circulação da "VAN" ora em utilização como transporte interno para moradores e aqueles que aqui prestam serviços vários. Sem qualquer divulgação, andou causando constrangimentos até aos motoristas, que oferecem o serviço, e são repudiados;

— não possui o CGB uma área de trânsito específica, segura, e privilegiada para transeuntes, prática de atividades esportistas e ciclistas. A passagem ora demarcada não oferece a mínima segurança, pois é invadida por motociclistas, ônibus caminhões, CAVALOS e outras viaturas e animais. Os animais largam seus dejetos, sem qualquer atitude de seus proprietários em recolhê-los e dar-lhes um destino higiênico aos mesmos, evitando doenças e mau cheiro por aqueles que por ali passam. Sugere-se que a faixa seja afargada (nada impede que se o faça) e protegida de forma mais contundente, tendo como exemplo outros condomínios, o que daria aos que dela se utilizam a segurança e espaço devido para suas atividades, teríamos velocidades reduzidas naturalmente e parte da área das pistas de rolamento não seriam tão degradadas, como ocorre atualmente. Cabe lembrar que uma RUA é formada por passeio público, meio fio (sarjetas) e calças, e pistas de rolagem;

— a situação da segurança interna do CGB só terá solução quando for aqui instalado um sistema de vigilância gravada com câmeras, monitoramento 24 horas, com presença física do monitorador, por turnos, e geradores em caso de falta de energia da Ampla. Na gestão passada, R\$27 mil reais foram pagos a título de utilização da rede NET por câmeras (e só elas), e seriam pagos R\$197,00 por câmara instalada, em um total aproximado de 50 câmeras; recebemos câmeras trazidas com ônus, da Eletronuclear por graça de um condômino; e de câmeras compradas à CONSEG, pelo setor ora operacional do CGB, sem os respectivos manuais, fichas, senhas etc. E, nada foi implantado. O problema se arrasta e as soluções também, sem qualquer sinal de uma atividade operacional implementada "in totum";



— só aos síndicos e só a eles, cabe a emissão de ordens e implantação de atividades para o CGB. Cabem ao demais condôminos, ofertar suas sugestões, utilizando o livro de sugestões, evitando situações constrangedoras para aqueles que ali labutam;

-- a situação do abastecimento de água é o ponto mais crítico do CGB. Insuficiência para atender a demanda em épocas festivas e no verão, equipamentos ultrapassados e dilacerados pelo tempo, com vida útil esgotada, ausência de novos equipamentos, como exemplo a caixa d'água (situação atual e novas caixas), a tubulação que nos traz a água, com "gatos" e presta a ponte indevidamente sobre o rio Braculy, de propriedade do DNIT e outras situações que demandam soluções urgentíssimas. Novas residências estão sendo implantadas e quando o estaleiro estiver em pleno funcionamento uma nova demanda deverá atender as antigas e novas situações, envolvendo o nosso abastecimento.

É o que julgo pertinente participar, como condômino e Presidente do Conselho, e participante da atual gestão do Condomínio Geral do Braculy.

Leopardo Triscobzzi Neto
Leopardo Triscobzzi Neto

Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal.



Angra dos Reis, 01 de fevereiro de 2014.

RELATÓRIO DO CONSELHO FISCAL - CONSULTIVO.

1. ANÁLISE DO PERÍODO. (2012-2014).

Como já constatado no período 2012 - 2013, as comprovações estiveram prejudicadas "in totum", em virtude do desconhecimento técnico - profissional dos funcionários do escritório sede do CGB. Só a partir de Julho, de 2013, pode o Conselho fazer suas atividades fiscalizadoras, em virtude de uma nova funcionária passar a exercer as funções de assistente do financeiro, orientada pelo síndico específico da área, dando uma nova e esclarecedora orientação aos documentos, e facilitando em muito a análise pelos Conselheiros.

Tomar-se-ia extensivo, exaustivo e cansativo gravar agora as incorreções constatadas na escrituração dos documentos comprobatórios das atividades desse período. Essas incorreções já sanadas, não influíram na comprovação das despesas realizadas.

Adicionalmente, cabe pontuar no momento, a carta enviada pelo Conselho aos Síndicos, datada de maio, ano PP, em que várias atividades de gestão do CGB, foram analisadas e aconselhadas, e, até a presente data, não se obteve resposta. Esse documento foi distribuído aos presentes antes do início desta Assembléia, e consta do livro de sugestões do condomínio.

2. Contrato com a PTR.

O referido contrato carece de maiores detalhes para um cumprimento efetivo das necessidades do nosso Condomínio. No contrato último, 2013, não estão especificados os seguintes detalhes: como, por quem e quando serão realizadas as rondas periódicas no canal, darsenas e praias das Feminsulas; e, a pergunta é se todos os vigias estarão habilitados e treinados, para todas suas respectivas funções ali colocadas. Não está especificado quais são as necessidades de segurança do CGB, e nem de que forma, onde e como esses vigias serão habilitados. Ou seja, não está transparente como os nossos vigias são preparados para exercer suas funções, mesmo em caso de situações inopinadas, que podem ocorrer.

3. RECOMENDAÇÕES.

Faz-se necessário:

- aplicar aos funcionários da sede, conhecimentos técnicos, que não só os qualifiquem profissionalmente, mas, os possibilitem desenvolver suas atividades dentro dos padrões e normas em vigor.

*com a ideia
e uma perspectiva de
atividades*



- confeccionar um manual ou norma de procedimentos, ali desenvolvidos, a fim de, não só auxiliar a quem fiscaliza, mas, também, possibilitar uma transparência melhor nas atividades desenvolvidas pelos funcionários;

X - uma auditoria organizacional – funcional e financeira para que ocorra uma tramitação correta e ágil dos procedimentos relativos à vida burocrática do CGB; ou seja, os trabalhos serão realizados independentemente de quem me ensinou, me disse, faz assim etc.

que os síndicos trabalhem em consonância com o Conselho Consultivo-Fiscal;

- que a segurança seja realizada por pessoas qualificadas, treinadas para poderem atuar em todas as situações normais de um condomínio em seu dia a dia, ou em situações inopinadas;

- que se priorizem as condições do abastecimento de água e as condições operacionais da rede de esgoto;

- que respondam as colocações lançadas no Livro de Sugestões; e, quando forem de conotação geral, divulguem pela internet ou folhetos elucidativos mensais.

Poderíamos nos alongar, mas, julgamos esses serem os itens mais prioritários e delicados a discutir, visando uma boa condição de vida em nosso CGB.

4. AGRADECIMENTOS E DESPEDIDA.

A Conselheira Samantha foi um membro atuante e extremamente interessado em suas atividades, em todos os momentos de nossa gestão. Cabe ressaltar também, a participação do Conselheiro Horácio, que atuou de forma ativa e elegante em seus questionamentos para contribuir com os trabalhos dos Conselheiros. A ambos meus sinceros agradecimentos pela maneira simples e efetiva como cuidaram das nossas atividades no período em pauta. Agradeço ainda, a todos aqueles que de uma forma ou de outra, também deram seus tempos e contribuições, visando melhorar cada vez mais o nosso Braculy.

Sugere

5. CONTAS - O Conselho aprova as contas dos Síndicos do Condomínio Geral do Braculy, relativas ao período de 2012 a 2014.

5. Atenciosamente,

Leonardo
Leonardo Triscuzzi Neto
Presidente do Conselho



Samantha
SAMANTHA MARIANA RESENDE

Alberto
ALBERTO HORACIO FERREIRA
Alberto