



Ata da Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Geral do Bracuhy

Ata da Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Geral do Bracuhy realizada em 03 de março de 2012, 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 23 de janeiro de 2012, para votação da seguinte ordem do dia: Apresentação, pelos síndicos, dos resultados da gestão dos mesmos, leitura do parecer do Conselho Fiscal, apresentação e votação do orçamento previsto para 2012, eleição dos síndicos Administrativo/Jurídico, Sindico Financeiro, e Sindico Operacional para o período 2012/2014, e, eleição do conselho fiscal consultivo para o período 2012/2014 sendo 3 membros efetivos e 3 membros suplentes. Enquanto se aguardava a apuração dos pontos registrados no livro de presença, o síndico Walcles propôs apresentar a posição administrativa / jurídica de sua gestão, o que foi acatado pela assembleia e assim feito. Em seguida apresentaram-se como candidatos para presidir a mesa, Leonardo Trisciuzzi Neto e Carlos Samuel. Leonardo Trisciuzzi Neto foi eleito por 395 pontos contra 204 pontos recebidos por Carlos Samuel, sendo 15 pontos de abstenção. O presidente tomou a palavra e convidou a mim, Alberto Horacio Pereira, para secretariá-lo e Francisco Tecles como apoio. Assim composta a mesa, o presidente em abertura aos trabalhos, fez a leitura do edital de convocação, e propôs a inversão dos itens 4 e 5, para eleger o conselho fiscal consultivo antes da eleição dos síndicos, o que teve aprovação da Assembléia. O Presidente pergunta a todos se desejam que seja lida a ATA da ultima AGE e a Assembléia decide por não ser necessário ler essa ata, ficando portanto aprovado o seu teor por todos os presentes. O presidente passou ao item 2 do edital e convidou o presidente do conselho fiscal para ler o parecer do conselho fiscal. Denis Blacker Baldassarri, presidente do conselho, procedeu a leitura do relatório, concluindo pela recomendação da não aprovação das contas da atual gestão. Por determinação da Assembléia este relatório será anexado à presente ATA. O presidente da mesa, passou a palavra a condômina Nina, e posteriormente ao Sindico Vicente Tavares Filho, que se pronunciaram sobre os assuntos mencionados no relatório e apresentado pelo presidente do conselho



fiscal. Diante da discordância apresentada pela condômina Nina e pelo síndico Vicente, bem como a alegação do síndico Walcles de que não teve conhecimento prévio do relatório apresentado pelo presidente do conselho na assembleia, esta decidiu, em votação, conceder 30 dias de prazo para que os atuais síndicos venham a apresentar suas considerações sobre o relatório do conselho, ocasião em que deverão apresentar suas justificativas, quando então, os condôminos procederão a votação do relatório do conselho fiscal, as contas da atual gestão, e o orçamento para o ano de 2012. Por decisão da maioria, tendo em vista a suspensão da votação dos itens acima citados, constantes da convocação para a Assembléia, esta, face a solicitação dos síndicos, marcou para 14 de abril de 2012, a continuidade de votação dos itens que ficaram suspensos. Em decorrência do adiamento da votação das contas dos atuais síndicos, a votação do orçamento proposto, também foi adiada para o dia 14 de abril de 2012. O presidente passa, a seguir ao item 5 do edital, eleição dos membros do conselho fiscal. Os seguintes condôminos foram eleitos por maioria de votação, sendo os membros efetivos Leonardo Trisciuzzi Neto, como presidente do conselho, Samantha Mariana Rezende e Therezinha Freire Cardoso. E, como membros suplentes Roberto Buechem, Márcia Drumond Bona e Alberto Horacio Pereira, nesta ordem. O presidente passou ao item 4 do edital, eleição dos síndicos. Após apresentação dos candidatos para o cargo de síndico operacional, Sandro Constant de Almeida Filho e Marco Antonio Polastri e colocados em votação foi obtido os seguintes resultados; 344 pontos a favor de Sandro Constant de Almeida Filho, e 253 pontos para Marcos Antonio Polastri e ainda mais 5 pontos de abstenção. Para síndico administrativo/jurídico foi apresentado os candidatos Marcio Marcondes Machado e Walcles de Alencar Osório. Posta em votação foram apresentados os seguintes resultados; Marcio Marcondes Machado, 350 pontos e Walcles de Alencar Osório, 250 pontos sendo 4 pontos de abstenção. Para síndico financeiro foi apresentado Francisco Tecles e Vicente Tavares Filho, sendo que este último declinou de sua candidatura. Colocado em votação o candidato Francisco Tecles recebeu 380 pontos, havendo ainda 89 pontos de abstenção. Portanto foram eleitos como síndico operacional Sandro Constant de Almeida Filho, síndico administrativo /jurídico Marcio Marcondes Machado e



indico financeiro Francisco José Thurer Tecles. Em vista da prorrogação da votação de alguns dos itens da assembleia, para o dia 14 de abril de 2012, quando então, será procedido a votação desses itens não votados, postergou-se também a apreciação do item, assuntos gerais. Nada mais havendo a ser tratado e como ninguém mais quisesse fazer uso da palavra, determinou o presidente o encerramento dos trabalhos e a lavratura desta ata, que segue assinada por ele presidente e por mim, secretário.

Presidente:

Secretario:



RELATÓRIO DO CONSELHO FISCAL

Período: Janeiro a Dezembro de 2011, baseado nas séries e fatos dos anos anteriores.

Integrantes do Conselho:

Presidente: Denis Blacker Baldassarri,
Iris Pacheco da Rocha M. Coelho
e Carlos Eduardo Elia

RECEITAS OPERACIONAIS

O CGB apresentou uma perigosa trajetória de decréscimo de seu superavit operacional, até atingir um déficit de 92 mil reais em 2010, saltando para 449 mil em 2011. Nos dois últimos exercícios, acumulou um déficit de 541 mil reais. A receita proveniente das taxas condominiais não tem sido suficiente para cobrir as despesas de rotina, ou operacionais. Esse gap foi coberto com o resultado dos acordos e leilões sem aprovação da Assembléia. Em outras palavras: o Condomínio quebrou.

Cessando a cortina de fumaça que são os processos judiciais em curso, que por sinal estão se extinguindo, nos encontraremos na beira de um precipício e será obrigatório um súbito e substancial aumento da cota condominial. Mesmo assim, esse acréscimo contemplará somente o pagamento das despesas correntes (pessoal, manutenção, energia elétrica, segurança, etc).

Esse resultado desfavorável teve origem no explosivo aumento das despesas operacionais em 61%, contra um aumento das receitas operacionais em 5%. Nas despesas operacionais não estão incluídas obras, amortização de dívidas, custas judiciais, investimentos, etc.

A proposta de orçamento para 2012 é uma peça de ficção porque a receita projetada prevê um aumento de 9% em relação a 2011. Em toda a série analisada, esta não cresceu mais que 1,3%. A única receita nova é a proveniente da Marina, algo em torno de R\$ 43.000,00. A receita está superestimada, e apontamos para um valor mais realista em torno de 1.650.000,00, uma vez que não foi alterado o valor da cota condominial. As despesas operacionais vêm crescendo de forma acelerada e atingiram o valor, em 2011, de R\$ 2.042.000,00.

O orçamento de 2012 prevê uma despesa anual de R\$ 1.732.335,89 muito aquém do valor gasto em 2011. Isso daria a impressão que nossas contas operacionais estariam equilibradas, mas, na realidade, o que teremos é o terceiro déficit operacional lançando mão dos recursos dos leilões. A continuidade desta política vai gerar uma bola de neve, trazendo sérias consequências para as próximas Administrações. A manutenção da cota condominial no mesmo patamar é uma inconsistência. Estamos em déficit desde 2010. Tecnicamente, desde o final de 2009, a cota já deveria ter sido ajustada aos custos crescentes. A decisão de qual será sua fonte de financiamento do déficit operacional é de exclusiva competência da Assembleia de Condôminos.

DESPESAS NÃO OPERACIONAIS

As perguntas mais frequentes dos condôminos são:

- 1ª - foram realmente arrecadados em acordos e leilões judiciais, desde 2008, mais de três milhões de reais?
- e 2ª - que destino tiveram estes recursos?

A resposta à primeira pergunta é sim. E o que foi feito com este dinheiro? As entradas e as saídas destes recursos não foram escrituradas em uma conta à parte e, assim sendo, a sua utilização se diluiu em centenas de lançamentos, operacionais ou extraordinários, onde ficou impraticável especificar cada gasto ou parcela aplicada.

Para entender o que aconteceu, o Conselho Fiscal iniciou seus trabalhos com uma análise onde, através de uma série de fotos de exercícios anteriores, procurou elaborar um filme, uma sequência de fatos e acontecimentos que permitisse uma visão global do Bracuhy.

O resultado da análise dos balancetes correspondentes ao período que vai de janeiro de 2008 a dezembro de 2011 nos mostrou o seguinte:

DESPESAS OPERACIONAIS**(alguns números sujeitos a correção pela falta de clareza na demonstração das contas)**

1 - obras ou gastos planejados ou executados em administrações anteriores

40.000,00	automação ETE	total da obra: 155.000,00 / cota extra 115.000,00 emitida pelo Sr. Poeck / obra realizada por Paulo Ramos
89.001,93	automação ETA	obra realizada por Paulo Ramos
89.918,05	Praça do Mexilhão	obra realizada por Paulo Ramos
14.465,15	guarita da entrada	obra realizada por Paulo Ramos / embargada pela prefeitura
44.135,00	cerca	final do Canal – Poeck Av. Marlin – Paulo Ramos Av. Mar Azul – proprietário dos terrenos adjacentes demais trechos – administração atual
12.133,40	by pass	desvio da tubulação de água para evitar furto – material comprado, mas obra não realizada
3.930,55	rede de esgoto Península 2	obra realizada pelo síndico da Península 2
372.013,60	amortização dívida INSS	negociação com o INSS por Paulo César, Síndico Financeiro eleito em 2004; a partir de então os demais síndicos amortizaram cerca de R\$ 320.000,00. A atual administração quitou o saldo restante
135.929,73	custas judiciais	processos de cobrança e outros
120.201,00	dívidas trabalhistas	a Sra. Terezinha amortizou no passado R\$ 46.000,00 e o Sr. Waicles quitou o passivo trabalhista dos funcionários, em especial junto ao FGTS
264.874,00	dívidas judiciais	processos contra o CGB
462.200,96	pagamentos ao advogado	honorários advocatícios

1.648.803,37	subtotal
---------------------	----------

2 - obras ou gastos realizados pela administração atual mas aprovados ainda no tempo do Sr. Paulo Ramos

117.947,40	geradores	Faltou energia elétrica por dois dias seguidos no início do verão de 2009, e, com o Condomínio lotado, ficamos sem água. Por pressão dos síndicos dos prédios, o assunto foi colocado em pauta numa Assembléia e definido como prioridade.
32.030,00	enrocamento da Av. Marlin	Av Marlin: esta avenida é limítrofe ao Rio Bracuchy e com a erosão, as margens vinham perigosamente sendo absorvidas. Foi recomendada em Assembleia a sua contenção usando pedras. Em 2010, O então Presidente do Conselho, Sr. Ventura, verificou que estava sendo utilizado entulho, que tem um sexto da resistência das pedras, contrariando decisão de Assembleia e com um sério agravante, pois a maioria das notas fiscais de janeiro/2011 vinha faturada como pedra, cujo preço era muito superior. Parte do entulho contém tijolos, conforme prova fotográfica em poder deste Conselho. A utilização de tijolos, além de poluir o rio, pode gerar uma alta multa junto pelos órgãos de meio ambiente. Foi terceirizada para a empresa Gold Engenharia.





74.470,51	elevatórias 1 a 5	Reforma das edículas ao longo de nossas Avenidas, que servem de reservatório e bombeamento dos esgotos de volta para a ETE. Foram todas reformadas. A parte técnica, como piso, instalação de novas bombas e hidráulica, foi feita pelo nosso pessoal sob o comando do Rosaldo. A reforma em si (telhado, restauração das paredes, colocação de laje e pintura) era obra bastante simples e foi terceirizada para a mesma empresa que fez o enrocamento da Av Marlin. O preço da construção, por metro quadrado, de um imóvel no Rio de Janeiro é de R\$ 955,00 reais, baseado em tabela da Fundação Getulio Vargas. Isto inclui mão de obra e material, como hidráulica, elétrica, cerâmica nos pisos, etc. Somente a mão de obra empregada na reforma dessas edículas nos custou, por metro quadrado, R\$ 1 295,00. É difícil localizar na contabilidade o custo do material utilizado em cada uma das elevatórias. A elevatória 1 (Penínsulas) foi reformada há poucos meses e já está deteriorada. A reboco está toda mofada, o reboco está caindo. Prova fotográfica em poder deste Conselho.
48.350,00	ETE e elevatória 6	Pintura da ETE e construção elevatória. 6. Obra realizada pela empresa Gold Engenharia. Posterior a Paulo Ramos.
82.064,00	monitoração	
354.861,91	subtotal	

3 - obras ou gastos feitos exclusivamente por esta Administração

22.895,00	guaritas	sem aprovação Assembléia
70.995,00	ETA	caixa d'água e contenções. Sem aprovação de Assembléia
15.547,00	compensação ambiental	sem aprovação Assembléia
41.399,00	almoxarifado.	sem aprovação Assembléia
20.415,98	galpão	sem aprovação Assembléia
15.800,00	automação ETA	sem aprovação Assembléia
315.000,00	móveis e material de campo	sem aprovação Assembléia
541.000,00	receitas operacionais	recursos da receita extraordinária utilizados para cobrir o deficit das receitas operacionais. Sem aprovação da Assembléia
1.043.051,98	subtotal	

RESUMO

obras	717.550,57
investimentos	432.947,40
amortização e custas	1.355.219,29
receita operacional	541.000,00
outros	15.547,00
total	3.062.264,26



Resumindo: dos três milhões arrecadados, investimos apenas 717 mil em obras e desperdiçamos 541 mil reais para cobrir o déficit operacional sem aprovação de Assembléia.

PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO - ITENS A SEREM DEBATIDOS

Baseado em esclarecimentos prestados por profissionais especializados e em conversas com ex Síndico e funcionário, foi mostrada a necessidade de um estudo profundo das nossas redes de água e esgoto para sua modernização e adequação à demanda futura, destacando alguns itens, a saber:

REDE DE ESGOTOS

- **tubulação antiga** - A tubulação, degradada pelo tempo, necessita substituição. Na elevatória 1 (Penínsulas) foi instalada uma bomba nova de 10 HP que não pode ser acionada porque existe o risco de rompimento da rede. Permanece em uso a bomba antiga, menos potente. O único segmento cuja tubulação foi trocada foi entre as elevatórias 2 e 3, no tempo do Síndico Paulo Ramos.
- **risco de rompimento** - A tubulação que atravessa o Canal do Zodíaco, mal projetada, está sujeita a rompimento. Neste último Carnaval, mais uma vez um veleiro encalhou sobre a linha de esgoto que atravessa o leito do canal. O rompimento dessa tubulação trará, certamente, grandes problemas tanto do ponto de vista ambiental quando do próprio sistema de esgoto.
- **geradores** - Não foram instalados geradores nas elevatórias. Se não se interrompe o fornecimento de água quando falta energia elétrica graças ao uso de geradores, torna-se obrigatório que as elevatórias também não parem de funcionar, para que todo o sistema tenha continuidade.
- **licença** - A ETE não tem outorga definitiva para operar. Construída há cerca de 30 anos de acordo com normas antigas, não está adequada à legislação atual que, entre outras coisas, exige que o leito de secagem tenha um afastamento mínimo de 50m da margem do rio.
- **coordenação com outras obras** - Não foi previsto o aproveitamento da substituição da rede de esgotos para instalar as demais redes subterrâneas, como segurança, telefonia, TV a cabo. Quando foi feita a troca da tubulação entre as elevatórias 2 e 3, não se pensou nesta possibilidade.

TRATAMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

- **capacidade de armazenamento** - Nosso reservatório está subdimensionado e falta um outro de reserva. Depois de tratada, a água é armazenada num reservatório, que deveria, de acordo com as normas estabelecidas, atender a uma demanda de 24 horas. O nosso é suficiente para apenas 1 hora nos dias de grande consumo. E mais: por segurança, em situações de contaminação, vazamento ou rachadura, deveríamos ter dois. A construção deste segundo reservatório foi aprovada em Assembléia, porém até hoje não foi nem planejada nem executada. A decisão da Assembléia não foi cumprida.
- **filtro subdimensionado** - Na etapa do tratamento, a água é submetida a uma série de processos. Primeiro passa por um filtro de aço de 12 metros de comprimento por 2,5 aproximadamente, subdividido em 3 etapas. Na entrada são instalados os bicos injetores de cal, cloro e sulfato de alumínio. O fluxo de água é demasiado rápido para que os ingredientes tenham tempo de agir. A bomba misturadora foi comprada com uma rotação maior que a devida, turva a água em vez de misturar e por esta razão está desligada. Existe um pedido para a compra de uma bomba dosadora mais forte, o que não é a solução. O índice máximo de turbidez admitido é o,15. Nos dias 1 e 14 de janeiro atingiu a marca de o,70 e por vários dias permaneceu em torno de o,30. Este Conselho solicitou ao Sr. Rosaldo (nosso supervisor de campo) cópias das tabelas das análises diárias da água de janeiro de 2012. Não foram fornecidas. A turbidez só alcançou níveis normais quando aumentaram a injeção do sulfato de alumínio ao máximo. O sulfato de alumínio, responsável em aglutinar as partículas e decantá-las, pode causar doenças como osteoporose, Alzheimer, Parkinson, dificuldade de aprendizado e câncer (Dr. Wilson Rondó Jr, no site Springway). e está sendo utilizado em níveis acima dos recomendados. A ampliação do tanque permitiria que a quantidade injetada retornasse aos níveis seguros.
- **tubulação antiga** - pela idade, o encanamento está com rugosidade na parte interna, o que diminui a vazão e a pressão nos prédios das Penínsulas.
- **furto de água** - estima-se que seja em torno de 22%. A ETA se encontra instalada do outro lado da Rodovia em terreno que não é nosso. Já houve quem sugerisse, mediante negociação com o proprietário, a transferência da ETA para um morro dentro do nosso condomínio denominado Mirante ou Ladeira dos Namorados. É uma hipótese. Mas não temos até hoje nenhum estudo a respeito desse assunto.
- **novos condôminos** - o Bracuhy está ampliando as fronteiras com novos condôminos, o que exige o replanejamento do sistema de água para atender a demanda.

SEGURANÇA

A guarita de monitoração construída não obedece aos requisitos de segurança exigidos para construções deste tipo, nem foi aprovada por técnicos competentes ou pela Assembléia. A fiação está exposta, sujeita a cortes de imagem.

ARRUAMENTO

Como é do conhecimento de todos, a Rua do Barrigudinho (Penínsulas) alaga com as marés altas. O ex-Síndico Paulo Ramos já havia estudado o assunto do fechamento das comportas da tubulação. Engenheiros de solo da PUC e COPPE

