



CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

Ata da Assembleia Geral ordinária realizada no dia 04 de março de 2017.

Aos 04 dias do mês de março de 2017, às 9:50hs, em segunda e última convocação, no Salão de Reuniões do Hotel Samba, reuniram-se os condôminos do Condomínio Geral do Bracuhy, regularmente convocados por Edital de Convocação, antes encaminhado a todos os condôminos. O comparecimento foi registrado no livro de presenças, mediante a respectiva assinatura, e após ser verificada a adimplência de todos que se apresentavam para participar da A.G.E., verificação feita em consulta ao sistema de gestão do CGB, em computador com acesso à internet, sendo que os portadores de procurações outorgadas por condôminos que não puderam comparecer ao ato, fizeram a entrega do referido documento, para a regular conferência pelo quadro de funcionários administrativos do CGB, e assim, após a verificação das procurações apresentadas, com cumprimento das formalidades legais, e verificação de conformidade ao que dispõe o Artigo 26 da Convenção do CGB, também assinaram o Livro de Presença os seus representantes.

Os trabalhos foram abertos pelo síndico Administrativo-Jurídico, Mauro Almeida, que fez um convite oral para que os condôminos que tivessem interesse em presidir a mesa se apresentassem como candidatos, para que se promovesse através de votação, a escolha do Presidente da Mesa. Apenas o Sr. Antônio Henrique Raposo se apresentou como candidato, que aclamado, assumiu a presidência e convidou a Sra. Regina Costa para atuar como secretária. Dando efetivo início aos trabalhos, foi procedida pelo presidente à leitura do Edital de Convocação.

Encerrada a leitura do Edital, o presidente passa para o **item 1 - Leitura e Aprovação da Ata Anterior**, o Sr. Wilson (Beco do Tucunaré lote 5 quadra 2) propôs que fosse dispensada a leitura da ata anterior, e que se houvesse algum questionamento, que fosse apresentado por escrito, o que foi aprovado por ampla maioria, em seguida o Sr. Leonardo Trisciuzzi contesta que na ata anterior foi citado o nome Leonardo duas vezes dizendo coisas que ele não falou, que segundo ele poderia ser outro, uma vez que não foi usado o sobrenome ou imóvel que pudesse identificar o condômino, e que ele não teceu considerações sobre a água e sim que ele condenou o empréstimo feito ao SAAE sem uma AGE para aprovação. O Sr. Wilson pede que conste em ata que ele contestou o primeiro parágrafo da folha 3, argumentando que ele entende que as procurações devem ser validadas pelo Presidente da Assembleia, logo, entende que só deveriam ser consideradas após a eleição do presidente. O Sr. Leandro Bergman sugere que as procurações sejam analisadas com antecedência, pois 30 minutos não é tempo suficiente para uma análise detalhada para validar as procurações. O Presidente diz que para mudança na forma de apresentação das procurações é necessário mudança na Convenção do CGB, e que para isto, a matéria precisa ser colocada em votação e obter 2/3 de aprovação. O síndico Mauro pede a palavra e responde ao Sr.

Mauro

[Handwritten signature]



Leandro que as procurações apresentadas são legais, que cumprem a Lei e a Convenção do CGB, e que não tem procuração em seu nome, lembra que na assembleia anterior um grupo de pessoas fez este questionamento e um grupo de advogados conferiu todas as procurações, uma a uma, e todas foram validadas, o que demonstra que os funcionários do CGB estão capacitados para realizar este serviço. O Sr. Leandro Bergman questiona o uso de procurações. O Presidente diz que o uso de procuração é legal e previsto na convenção do CGB. O Sr. Antônio Carlos (quadra 2) sugere que esse número poderia ter uma limitação por pessoa.

O Presidente passa para o **item 2 - Apresentação do Relatório das Principais Atividades Realizadas Pela Atual Gestão do CGB**. O Sr. Wilson (Beco do Tucunaré lote 5 quadra 2) propõe que assim como não foi feita a leitura da ata anterior, que também não seja feita a apresentação do relatório dos síndicos. O Presidente não concorda, dizendo que a apresentação do relatório de atividades é importante, para que os condôminos que por algum motivo não tomaram conhecimento das realizações possam conhecê-las, pois tem haver com o que se paga e está relacionado com o que ainda precisa e vai ser feito. Colocado em votação, a apresentação do relatório foi aprovada por ampla maioria. O síndico Mauro Almeida, juntamente com os síndicos Dirceu Borim e Márcio Marcondes, iniciam a **Apresentação do Relatório das Principais Atividades**, sendo interrompida a fala para que fosse decidido se uma condômina que solicitava que fosse autorizada a assinar o livro de presença podia fazê-lo, o Presidente autoriza, e é contestado pelo Sr. Wilson (Beco do Tucunaré lote 5 quadra 2) que diz que se abriu um precedente contrariando o Edital de Convocação por já ter passado das 10hs. O síndico Mauro Almeida segue com a apresentação **sobre segurança** falando que neste exercício serão instaladas novas câmeras, para cobrir pontos ainda descobertos, e que o monitoramento tem função importantíssima na segurança do CGB, sendo que a Sala de Monitoramento encontra-se no interior do CGB, próxima ao Hotel e a Marina Molhada, portanto, bem guardada, que todas as vias estão bem vigiadas pelas rondas motorizadas, inclusive a Ladeira do Namorado e também, os canais, com embarcação própria para isto. O Condômino Leonardo Trisciuzzi interrompe dizendo que um carro derrubou um poste onde fica a câmera da Praça do Mexilhão e pergunta o que foi feito com o motorista, o Síndico Mauro Almeida, explica que alguns casos são de responsabilidade da Polícia e da Prefeitura, do Trânsito. o Sr. Wilson (Beco do Tucunaré lote 5 quadra 2) pergunta sobre a situação do carro da vizinhança que bloqueou a entrada do condomínio. O Presidente, que estava presente neste episódio, em seu carro, narrou que a polícia foi avisada pelo nosso pessoal de portaria, mas que não havia viatura disponível naquele momento, e que neste caso, não cabe ao pessoal do condomínio fazer o papel que é da polícia, e que o pessoal da portaria chamou a polícia para que esta tomasse as providências cabíveis ao caso, por se tratar de um caso de polícia. O Sr. Mário Filho (síndico da Píccola) pergunta sobre o perfil do pessoal que trabalha na vigilância do CGB, se eles tem treinamento de segurança. O Síndico Mauro Almeida diz que nossa vigilância não tem perfil de



segurança, são vigilantes, não são armados, e que profissionais de segurança pertencem a outra categoria, que se nossa vigilância tivesse o perfil de segurança iria custar muito mais caro ao condomínio, que no momento o condomínio não dispõe de verba para contratar seguranças armados, por serem caros, e que a orientação do nosso pessoal de vigilância é que chamem a polícia sempre que necessário, portanto, quando surge uma situação que foge do perfil do nosso pessoal, eles acionam a polícia. O Sr. Leandro Bergman questiona que o valor anual pago passa de 2 milhões, e pergunta se tem licitação para contratação das empresas de segurança. O Presidente diz que faz parte do conselho, e que analisou a contratação da empresa de segurança, pois assim como todo condômino, ele também se preocupa com os valores de cada assunto do condomínio, mas pôde comprovar que a gestão é séria e competente na condução das atividades, e que o conselho dispõe de todas as informações das empresas concorrentes, chegando a conclusão que comparando com os condomínios semelhantes ao Bracuhy, é uma conta menor que em outros condomínios, e que nossa segurança é importante e precisa ser valorizada, por conta da situação difícil que se encontra no Frade e que pode chegar ao Bracuhy a qualquer momento, infelizmente é uma conta alta que precisa ser paga.

O Sr. Antônio Carlos coloca que o canal era originalmente limpo, e que de um tempo para cá tem esgoto sendo lançado no canal. O síndico responde que infelizmente alguns proprietários ao construírem suas casas deixaram de seguir normas de construção adequadas, contratando empreiteiros sem experiência, que não conectaram corretamente os seus efluentes na rede de tratamento de esgotos do CGB, o fato é que o condomínio identificou e eliminou muitos extravasores indevidos que vazavam para o canal e produziam poluição e mau cheiro, mas, que infelizmente, ainda existem proprietários de terrenos que os utilizam como marinas clandestinas, o que é ilegal, estas, acabam jogando rejeitos no canal, inclusive esgoto sanitário, que houveram esforços dos gestores do condomínio junto as autoridades públicas para coibir esta prática, sendo que algumas destas marinas irregulares já foram eliminadas, sendo que três delas ainda continuam atuando, que porém, as denúncias continuam, feitas inclusive por condôminos, e que todos os condôminos podem e devem participar, pois embora a Marinha do Brasil e a Prefeitura estejam atuando, nem sempre os proprietários de tais "marinas" são encontrados, o que dificulta a punição. O Sr. Antônio Carlos indaga sobre o número de embarcações permitidas por unidade e se tem uma vistoria deste tipo. O Síndico responde que a administração trabalha no sentido de coibir abusos, inicialmente buscando o diálogo com o condômino, e quando necessário, tomando as providências junto a Prefeitura, INEA e Marinha do Brasil. O Sr. Horacio (quadra 2) indaga a respeito da velocidade das embarcações no canal, que é de 3 nós no máximo, e que esta limitação obrigatória não está sendo respeitada. O síndico diz que a vigilância do canal nesta Alta Temporada, usou além da embarcação um Jet ski, para fazer o controle dentre outras coisas da velocidade no canal, e que esta ação obteve bons resultados, mas que este é um problema que precisa de



conscientização dos condôminos. O Sr. Carlos César pergunta se a empresa que presta serviço de vigilância tem autorização para utilizar Jet ski, e em caso de acidentes, quem assume a responsabilidade. O síndico responde que o Jet ski é de uso particular da empresa de vigilância, que o utilizou no carnaval com o intuito de inibir abusos no canal, e que em caso de acidentes, quando o contratado não tem condições de arcar com a responsabilidade, o contratante é responsabilizado, que é como funciona em todas as contratações, que isto é regulado pela Lei.

O Sr. Carlos César pede que a Marina JL use o auto falante para chamar a atenção das embarcações que desrespeitam a velocidade 3 nós no canal. O Sr. Fernando, gerente da Marina JL, disse que o uso do auto falante é para fins informativos, que a Marina JL não tem nenhuma autoridade em relação ao canal, mas no carnaval, a Marina JL fez a denúncia junto à Capitania dos Portos, no entanto, a Capitania não tinha embarcação para encaminhar ao local.

O Sr. Fernando (Sibelly) questiona o número de boias no canal e pergunta sobre o direito de ir e vir no espelho d'água junto a Marina Piccola. O síndico Mauro Almeida responde que a Marinha do Brasil é a responsável por esta área, que ela é quem autoriza ou não o lançamento de boias, e que deve prevalecer o bom senso dos condôminos, de forma a que não haja risco à navegação nos nossos canais. O Sr. Fernando, gerente da Marina JL, explica que a Piccola Marina é uma propriedade particular, com RGI, e é como qualquer outro imóvel de canal, propriedade privada e comercial.

O Sr. Wilson (Beco do Tucunaré lote 5 quadra 2) solicita que o presidente exerça sua função, no sentido de não permitir que seja discutido assunto fora da pauta para não misturar os assuntos. O síndico segue a apresentação das atividades da gestão, chamando atenção para os trabalhos de substituição de tubulações de esgoto, que elas ficam enterradas e não são visíveis, e faz um agradecimento especial a equipe do CGB que trabalhou arduamente, noite adentro, para substituir uma tubulação obstruída que estava muito profunda na Avenida do Marlim, e que esta ação precisou inclusive, de apoio de caminhão e pessoal da empresa Ampla, que quer registrar o agradecimento à equipe operacional do CGB.

O síndico Mauro Almeida pede aos condôminos que orientem seus funcionários ou empreiteiros a não fazer massa de cimento no asfalto, não lançar lixo na beira do Rio, e informou que foi preciso mais de um ano para conseguir limpar toda a área do CGB, principalmente a margem do Rio Bracuí, mas que infelizmente ainda tem um funcionário que trabalha em duas casas que joga lixo na beira do Rio, que o correto é colocar os descartes tanto de podas quanto de lixo doméstico em frente à casa de cada um. Pede também que deem uma atenção especial ao plantarem jardim nas calçadas, que busquem orientação de um profissional ou do CGB, que dispõe de uma pessoa qualificada que pode auxiliar, pois plantas inadequadas interferem na rede elétrica, e

Mauro
[Signature]



que além da copa interferir na rede elétrica, as raízes destas espécies inadequadas danificam a tubulação de esgoto.

Em seguida, passou-se ao **item 3 – Apresentação do parecer do Conselho Fiscal/Consultivo sobre as contas da atual gestão**. Coube ao conselheiro Roberto Bastos fazer a apresentação, mas antes de fazer a explanação do conselho, ele explica que nesta gestão o conselho buscou criar uma sistemática de controle e previsão financeira. Esclareceu que os conselheiros Roberto Bastos, Sandro Constant e Antônio Henrique Raposo fazem reuniões periódicas e longas com os gestores do CGB. A seguir, ele passa a apresentar o parecer do conselho e finalizou recomendando a aprovação das contas de 01 de abril a 31 de dezembro 2.016.

Em seguida, passou-se ao **item 4 – Apresentação e votação das contas da atual gestão**. As contas foram aprovadas por unanimidade.

Em seguida, passou-se ao **item 5 – Apresentação para se discutir e votar a Proposta Orçamentária Anual prevista para o período de abril de 2.017 a 01 março de 2.018**. Após a apresentação da Proposta Orçamentária Anual, os síndicos se reuniram com o conselho e após amplo debate chegaram a seguinte Proposta: Reajuste de 6,3% - que a inadimplência seja fixada em 13,50% - e que do dinheiro recuperado dos inadimplentes, 80% seja destinado ao caixa da operação do CGB, para ser usado para pagamento de despesas, e 20% seja depositado no fundo de reserva. Colocada em votação a proposta acordada foi aprovada por apenas um voto contra, do Sr. Wilson (Beco do Tucunaré lote 5 quadra 2). O Sr. Carlos César (Península II) votou a favor da proposta orçamentária apresentada, e pede atenção nos custos, e coloca que o inadimplente pague o valor integral, sem nenhum tipo de desconto. O síndico esclarece que diminuir custos é uma atenção diária da administração com os diversos fornecedores do CGB, e que o inadimplente ao pagar não tem qualquer tipo de benefício, centavos que sejam, que nada é reduzido e que o inadimplemento onera muito aquele que o pratica, que houve uma Assembleia que tratou do assunto e que definiu as regras para pagamento da inadimplência, fixando em um máximo de 10 vezes, e que se o condômino quiser pagar em prazo superior, é onerado com juros e correção, além de todos os ônus da mora, que o CGB não aceita nem pode aceitar proposta de condômino fora do que foi estabelecido naquela Assembleia, que não é permitido aos gestores acordar fora destes parâmetros.

Em seguida, passou-se ao **item 6 – Apresentação do Relatório das Principais Atividades Realizadas no acordo celebrado com a Prefeitura de Angra dos Reis – SAAE**. O Sr. Wilson (Beco do Tucunaré lote 5 quadra 2) levanta a questão do acordo na ata anterior, onde o condomínio se compromete em pagar apenas o material para o SAAE, sem a mão de obra. No entanto, ele presenciou os funcionários do CGB trabalhando nas tubulações em torno da Marina Piccola. O Síndico Mauro Almeida esclarece que a mão de obra do SAAE é apenas para o entorno do CGB, toda obra

Wilson

Mauro Almeida



realizada dentro do condomínio é realizada pelos funcionários do CGB, e o questionamento trata de obra dentro do Complexo, portanto, de responsabilidade do CGB.

Em seguida, passou-se ao **item 7 – Discussão e votação de modificação do trajeto da Van na Av. Boulevard Mar Azul / Rua da Enchova**. Os síndicos das Península I, II e III, por serem os mais afetados pelo assunto, colocam como Proposta 1, se reunirem para discutir e votar entre eles o itinerário da van, o que não é aceito pela ampla maioria, por ser uma assunto da pauta, que o assunto deve ser discutido e votado nesta assembleia. Assim os presentes apresentam mais 4 propostas, sendo elas: Proposta 2 – A van retorna ao trajeto anterior; Proposta 3 - Acabar com o serviço da van; Proposta 4 – Identificar os usuários da van; Proposta 5 – A van fazer o retorno entre as Penínsulas 2 e 3. Colocado em votação ficou da seguinte maneira: 321 votos a favor da Proposta 1, os síndicos das Penínsulas se reunirem para discutirem e decidirem, por maioria, o assunto; 04 votos a favor da proposta 3, acabar com o serviço da van; as demais propostas tiveram apenas 01 voto cada uma.

Em seguida, passou-se ao **item 8 – Apresentação do Relatório das Principais Atividades Realizadas pelo jurídico do CGB**. O Sr. Wilson (Beco do Tucunaré lote 5 quadra 2) entrega um texto de um condômino representado por ele nesta assembleia, para que seja anexado a esta ata. Em seguida ele faz dois questionamentos no que se refere a duas ações de cobrança, a 13 e a 23. Na proposta 13, aguardando informação sobre o débito ao SPU para leilão, se já tem o valor do leilão e o imóvel, e na proposta 23, aguardando decisão sobre liberação do crédito do CGB. O Dr. Willian Diniz, advogado do CGB, responde que na proposta 1 já houve penhora, mas para que se faça o leilão, a União precisa ser intimada para tomar ciência do leilão para informar se constam débitos de SPU (Laudêmio e taxa de ocupação anual dos últimos cinco anos), e até o momento a União não passou essa informação. Na proposta 23, foi uma execução que algum credor da Letra tinha no Rio de Janeiro, e que culminou na penhora de um imóvel da Letra, e por este imóvel ter dívida com o condomínio, ele, Dr. Willian Diz peticionou e habilitou o CGB como credor dos débitos condominiais deste imóvel e pediu que ficasse resguardado parte do dinheiro do leilão que fosse suficiente para pagar estes débitos condominiais, senão o valor do leilão vai inteiro para o credor que promoveu a execução e o condomínio perderia esse crédito. Em seguida o Sr. Wilson (Beco do Tucunaré lote 5 quadra 2) apresenta um documento de um condômino representado por ele nesta assembleia e pede que seja anexado a ata, pedindo esclarecimentos do processo que não apareceu na relação. O Dr. Willian Diz, advogado do CGB, disse que o referido processo foi encerrado na gestão anterior e que apenas os processos ativos aparecem nesta relação.

O síndico Mauro Almeida, pede a fala para discorrer sobre o pedido de um condômino sobre a questão da SPU, que trata-se de um tributo federal, que alcança a maioria dos

Diniz
[Signature]

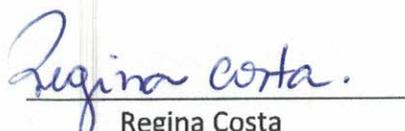


imóveis que compõem o CGB, diz que em alguns casos, a avaliação do órgão está vindo acima do valor da propriedade, que até dezembro de 2015, a SPU cobrava sobre terreno mais benfeitorias, e que a partir de janeiro de 2016, esta cobrança alcança unicamente o terreno, que mesmo assim, em alguns casos, está vindo muito alta, como é o caso deste condômino, que inclusive, este condômino deu a ideia de que os proprietários se juntem para ganhar musculatura de questionamento frente ao órgão (SPU).

O Sr. Wilson (Beco do Tucunaré lote 5 quadra 2) questiona que o canal do Bracuhy, como o do Frade, é artificial, e que um advogado ganhou uma ação para um proprietário do Frade contra a SPU, e se o Bracuhy não pode contratar o mesmo advogado para tratar desta questão. O Síndico Mauro Almeida explica que esta ação não foi ganha em última instância, que este advogado já esteve fazendo uma explanação no Bracuhy, e que esta demanda será muito longa, e que enquanto tramitar a ação, o imóvel fica onerado, mas que a decisão é pessoal.

Não havendo mais questionamentos e nada mais havendo para ser tratado, o Presidente encerrou os trabalhos às 14:38hs, determinando a lavratura desta ata, que é assinada por ele Presidente, e pela secretária que o assistiu durante os trabalhos.


Antônio Henrique Raposo
Presidente


Regina Costa
Secretária

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS		088781
R. Arcebispo Santos, nº 190 - Centro - Angra dos Reis/RJ - CEP: 23.900-160 - CNPJ: 29.831.583/0001-84		AA174806
Fone: (24) 3365-3148 / (24) 3567-1466		
Titulo Protocolado no Liv. "A5", sob o no 25156, e Registrado no Liv. B67 sob o no 020171 do REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS.		
Nos Termos do Inc.VII-Art.127, Lei 6.015/73-Reg.Publicos. (Copia arquivada neste Oficio). ANGRA DOS REIS, RJ em 03/04/2017.		EMOLUMENTOS: 142,39
EESM 32685 MDT;		LEIS.....: 55,49
Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico		DISTRIB....: 26,18
		MUTUA/ACOT.: 14,44
		PMCMV.....: 2,60
		VALOR TOTAL: 241,10


1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
MARCIO ANTÔNIO FAZOLATO
Substituto
Matr. 94/6533