



CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

Ata da Assembléia Geral Ordinária ("AGO"), realizada no dia 19/02/2022.

Aos 19 dias do mês de fevereiro de 2022, às 09:30h, em segunda e última convocação, no salão de reuniões do *Hotel Samba*, reuniram-se os condôminos do Condomínio Geral do Bracuhy (doravante designado por "CGB" ou "Condomínio"), regularmente convocados por Edital de Convocação encaminhando anteriormente a todos os condôminos.

O comparecimento foi registrado por livro de presenças, mediante a respectiva assinatura, após verificação da adimplência de todos que compareceram à AGO na condição de condôminos (verificação esta feita junto ao sistema de gestão do CGB, por computador com acesso à rede mundial de computadores).

Quanto aos portadores de procurações outorgadas por condôminos que não puderam comparecer pessoalmente à Assembleia, estes fizeram a entrega dos instrumentos para sua regular conferência pelos funcionários do quadro administrativo do Condomínio. Após a verificação das procurações apresentadas, com cumprimento das formalidades legais e verificação de sua conformidade ao que dispõe o art. 26 da Convenção do CGB, assinaram o livro de presença os Srs. representantes.

Os trabalhos foram iniciados pelo síndico Administrativo-Jurídico, SR. MAURO ALMEIDA, que fez os cumprimentos aos presentes, convidando os condôminos que tivessem interesse em presidir a Assembleia a se apresentar para desempenhar tal função, sugerindo a indicação de um experiente condômino na condução dos trabalhos, DR. CLÁUDIO SANTIAGO.

Não se apresentando nenhum outro condômino para o desempenho de tal cargo transitório, assumiu a presidência da mesa o DR. CLÁUDIO SANTIAGO. Já presidindo a mesa, o DR. CLÁUDIO SANTIAGO indicou como Secretário o SR. RAFAEL OLIVEIRA.

Abriu-se a Assembleia com 622 pontos.

Item 1 do Edital de Convocação: "1. Leitura e aprovação da ata da assembleia anterior".

No início dos trabalhos, o Sr. Presidente sugeriu a dispensa da leitura da Ata da última Assembleia Geral Ordinária de 27/02/2021 e, consultados os presentes, de maneira unânime tal leitura foi dispensada, à exemplo do que tradicionalmente se faz no Condomínio, tendo em vista sua ampla e prévia divulgação.



Passou-se, então, à votação da Ata da Assembléia de 27/02/2021, aprovando-se a mesma por unanimidade.

Passou-se então ao seguinte item do Edital de Convocação.

Item 2 do Edital de Convocação: “2. Apresentação do Relatório das Principais Atividades Realizadas neste exercício pela atual gestão do CGB. Anexo ao presente uma síntese das realizações”.

O Síndico eleito pelo biênio que ora se encerra, SR. MAURO ALMEIDA, recebeu a palavra e iniciou sua participação na Assembléia agradecendo aos colaboradores do Condomínio, que têm prestado relevantes serviços durante os últimos anos, em especial no momento de pandemia. Agradeceu aos presentes à Assembléia e fez uma breve explicação do material enviado anteriormente, ressaltando que todo o material havia sido anteriormente enviado a todos os condôminos e estava à disposição para quem, por algum acaso, não houvesse tido acesso ao mesmo.

Item 3 do Edital de Convocação: “3. Apresentação do parecer do Conselho Fiscal / Consultivo sobre as contas da atual gestão, do período de janeiro a dezembro de 2021”.

Recebeu a palavra o Presidente do Conselho, SR. ROBERTO BASTOS; explica que o controle orçamentário atualmente é feito com mais de 70 itens e que já foi, no passado, de apenas 06 itens; projeta em quadro as demonstrações financeiras do CGB, destacando que algumas ações foram tomadas para melhorar o orçamento, seja na recuperação da inadimplência, seja na cobrança regular das cotas condominiais. Destaca o acordo com a Letra. Destaca acordos com o comércio que passou a contribuir com o CGB. Destacou, ainda, que a inadimplência caiu de um valor total de 07 para 04 milhões de reais. Salientou que a cobrança das cotas pela via judicial é uma constante e o Conselho acompanha as ações do jurídico. Informa que inadimplência total representa, atualmente, 53% do orçamento anual e que o montante da inadimplência já representou mais de 120% do orçamento anual do CGB. Indica que a negociação da inadimplência com o hotel SAMBA teve forte participação dele próprio, SR. ROBERTO BASTOS. Afirma que o hotel SAMBA estava a ponto de fechar as portas, mas que hoje o SAMBA está se recuperando. Conclui o Sr. Presidente do Conselho Consultivo que o Conselho recomenda a aprovação das contas da atual gestão. Sustenta, ainda, que a vida no interior do CGB tem melhorado muito em termos de segurança, da saúde e lazer, indicando que hoje o CGB conta com 05 restaurantes funcionando e uma miríade de comércios, com duas Marinas funcionando bem, farmácia etc. Apresenta a proposta do Conselho para o reajuste da cota condominial, no percentual de 7,5%, sugerindo, também, uma redução da cota de rateio da inadimplência de 14% para 10%. Sustenta que os Empreendimentos AROEIRAS e o



BOULEVART BRACUHY começarão a contribuir com o CGB em breve, já tendo os acordos sido firmados, sendo certo que funcionarão como uma extensão do CGB, lembrando que tais Empreendimentos terão gestão própria. Demonstra a recuperação da inadimplência pelas vias judiciais através da atuação do Jurídico do CGB. Fala sobre o acordo com a Letra, que tinha dívidas superiores a 03 milhões de reais. Destaca que a ETE, a ETA e a Sala de Vigilância do CGB estão em local de propriedade da Letra e que tais áreas farão parte do acordo. O SR. ROBERTO BASTOS destaca que parte do acordo envolve uma parcela como pagamento pela Letra e, outra parte, envolve a conversão de áreas da Letra para uso dos condôminos, tais como piscina, quadra de tênis e outros equipamentos, trazendo, assim, benefícios aos condôminos em futuro breve. Demonstra ações que o Conselho sugere: sugere que o Bracuhy deve ter, pelo menos, 04 (quatro) eventos anuais. O SR. ASSIS faz observações sobre a forma de contabilização dos pontos. O SR. PASINI sugeriu que o SR. ASSIS faça suas solicitações por escrito.

Alguns condôminos chegaram depois. Perguntada a Assembléia pelo Presidente se há objeções à participação dos mesmos, restou aprovada pela unanimidade a participação daqueles que chegaram após o início dos trabalhos.

Atualização: Presentes 73 pontos. Procuração 556. Total 629.

Item 4 do Edital de Convocação: “4. Apresentação e votação das contas da atual gestão. Anexo ao presente, o Consolidado dos balancetes do Período”.

Finalizada a exposição do Sr. Presidente do Conselho, recebeu a palavra o SR. MAURO ALMEIDA, indicando aos condôminos presentes que enviou todas as contas anteriormente, por correio e, de maneira pública, através do site do Condomínio <https://www.cgbracuhy.com.br/>, requerendo a dispensa da leitura e apresentação das contas em Assembléia. À unanimidade a AGO votou pela dispensa a apresentação das contas apresentadas. Em seguida, determinou o Presidente da Assembléia, DR. CLÁUDIO SANTIAGO, fossem colocadas em votação as contas se não houvesse questionamento de qualquer dos condôminos presentes. Em votação, sem que houvesse contestação de qualquer dos presentes, restaram aprovadas por unanimidade as contas do período de janeiro a dezembro de 2021.

Item 5 do Edital de Convocação: “5. Em cumprimento ao que dispõe a Convenção do Condomínio Geral do Bracuhy, na cláusula “V”, que trata sobre as Assembleias Gerais, Artigos 17 e 18, realizar-se-á a eleição para o próximo biênio: a- Do Síndico Operacional Síndico Administrativo/Jurídico e do Síndico Financeiro. b- Dos membros efetivos do Conselho Fiscal/Consultivo e seus Suplentes”.



O Presidente da AGO indagou à Assembléia acerca da existência de chapas para a gestão do Condomínio no próximo biênio, solicitando que as chapas se colocassem para análise e votação da AGO.

Apresentou-se à Assembléia chapa o SR. MAURO ALMEIDA, que convida a acompanhá-lo na próxima gestão os SRS. DIRCEU BORIN e DANIEL LANA, agradecendo enfaticamente aos presentes em Assembléia, colocando-se à disposição para continuidade à frente do CGB.

Assume a palavra o SR. DANIEL, que agradece os presentes, sobretudo ao SR. PASINI que contribuiu com a gestão sempre dando idéias. O SR. PASINI afirma que o desperdício de água significa desperdício de energia, que significa desperdício de insumos e, no final, desperdício de dinheiro. O SR. DANIEL destaca que algumas idéias do SR. PASINI são promissoras.

Assume a palavra o SR. DIRCEU, observando que acidentes têm ocorrido na saída do Condomínio. Informa que haverá uma rotatória na saída do Condomínio, já havendo conversas avançadas com os responsáveis da Polícia Rodoviária Federal, que farão a gestão do trânsito em forma de rotatória com a colocação de sinalizadores fixos. Diz que tudo o que o for possível de ser feito para a melhoria da vida dos condôminos será feito, pois é esse o interesse de todos os proprietários de imóveis no CGB. Alerta o SR. DIRCEU que a água do Rio Bracuhy sempre foi boa e que o aumento do volume de pessoas/casas pode comprometer a qualidade da água do rio. Manifesta sua preocupação que, no futuro, essa água pode não ser tão boa. A SRA. ANA PAULA COND. PORTO BL 01 APT 04 diz que essas casas estão com projeto para esgoto, saneamento e água e estudos para estabilidade dos imóveis. A Sra. ANA PAULA solicita que o Condomínio envie sempre um documento escrito para as questões em que o CGB se fizer representar. O SR. MAURO fala que sempre procura enviar ofícios formalizando as atividades do CGB. E pede à SRA. ANA PAULA que ele seja pessoalmente avisado sempre que não houver a formalização da representação do Condomínio.

Colocado em votação o item "a" acerca da gestão, houve 07 abstenções, 0 voto contrário e 622 votos favoráveis à reeleição da atual chapa composta pelo SR. MAURO, SR. DANIEL e SR. DIRCEU, sendo feito o registro, pelo SR. ASSIS, que iria se abster em razão da ausência de outras chapas.

O SR. MAURO convida os 03 Conselheiros atuais – SR. ROBERTO BASTOS, SR. FERNANDO FONTURA, o SR. SANDRO CONSTANT – a se apresentarem, restando como 1º SUPLENTE o DR. CLAUDIO SANTIAGO, 2º SUPLENTE o SR. RICARDO DIAS, e 3º SUPLENTE o SR. ELCIO.



A SRA. ANA PAULA se apresenta para uma das vagas de CONSELHEIRA SUPLENTE. O SR. MAURO sugere, então, que a SRA. ANA PAULA fique como uma espécie de assessora para eventos do Condomínio, tendo a mesma retirado sua candidatura.

Colocada em votação a composição do Conselho, restou aprovada por 625 votos, tendo o SR. ASSIS declarado sua abstenção com 04 votos, manifestando insatisfação com o fato de apenas se apresentar uma chapa. O Sr. Presidente esclareceu que a apresentação de chapas e candidatos está aberta e qualquer condômino pode se candidatar.

Assim restou a composição da chapa que iniciará a gestão em abril de 2022 e findará em março de 2024:

- **Síndico Operacional**: SR. DIRCEU BORIN, inscrito no CPF/MF nº 108065667-79.
- **Síndico Administrativo-Jurídico**: SR. MAURO ALMEIDA, inscrito no CPF/MF nº 316162167-00.
- **Síndico Financeiro**: SR. DANIEL LANA, inscrito no CPF/MF nº 032383937-15.

Restaram eleitos como membros do Conselho:

- SR. ROBERTO BASTOS.
- SR. SANDRO CONSTANT.
- SR. FERNANDO FONTURA.

Membros suplentes do Conselho:

- 1º SUPLENTE o DR. CLAUDIO SANTIAGO.
- 2º SUPLENTE o SR. RICARDO DIAS.
- 3º SUPLENTE o SR. ELCIO.

Item 6 do Edital de Convocação: “6. Apresentação para se discutir e votar a Proposta Orçamentária Anual, prevista para o período de abril de 2.022 a março de 2.023, cujo quadro sintético segue com o presente. A Proposta Orçamentária contempla as despesas orçamentárias, a previsão para o fundo de reserva, e a remuneração mensal dos síndicos. Em acordo ao que dispõe os Arts. 17 e 18 da cláusula “V” da Convenção do CGB”.

O Síndico eleito, SR. MAURO ALMEIDA, faz uso da palavra e diz que o orçamento tem sido sempre deficitário em sua composição, sendo certo que a gestão sempre trabalha com o desafio da recuperação de inadimplência para cobrir o déficit. Diz que os serviços do Condomínio não podem piorar com eventuais gestões populistas da coisa comum. Explica que a recuperação da inadimplência tende a cobrir menos o déficit orçamentário



nos próximos anos. Sustenta que a batalha contra a inadimplência não se vence de uma vez, nem facilmente, sendo uma constante da vida do CGB, assim como é constante a continuidade de melhora e manutenção da qualidade de vida de todos os condôminos, bem como a manutenção do valor patrimonial das propriedades no interior do Condomínio. Faz uma defesa enfática da proposta de reajuste da atual gestão. O SR. PETERSON BELTRAME, L 28, Q2 pergunta sobre o porquê do déficit orçamentário. O SR. MAURO explica que o déficit surgiu porque, há alguns anos, os reajustes do CGB têm ficado aquém da inflação, confiando em cobrir esse déficit com a recuperação de inadimplência, e que a recuperação de inadimplência tem um papel de destaque em cobrir o déficit orçamentário; alude que as inadimplências atuais são as mais difíceis de recuperar e sustenta que o melhor índice para adequação da cota de condominial deve ser o do IPC. Destaca que todos os índices econômicos ao quais o CGB se submete ficaram muito acima da inflação. O SR. PETERSON PERGUNTA quais pontos são inadimplentes, ao que o SR. MAURO responde que a inadimplência, hoje, é de 14%, mas a inadimplência recuperável em curto prazo de fato é pequena. SR. EMANUEL (AP 5, BLOCO 2) diz que ouviu muitas coisas boas e ruins do CGB. Diz que de fato há uma boa gestão, mas acha que 7,5% seria um bom reajuste. O SR. FRONER (CANAL Q 7, L 5) sugere o corte de gastos para não aumentar a cota. O SR. ROBERTO BASTOS diz que os 7,5% propostos para reajuste-incluem “soluções fora da caixa”. Destaca que a realização de eventos pode trazer recursos ao CGB. Sustenta que o Conselho desafia constantemente a atual gestão, participando ativamente nas soluções e proposições. A SRA. SALETE NUNES (Cond. Península III BL 03 APT 102) sustenta que o jurídico deve se dedicar sobre a tabela de pontos, que merece revisão por uma questão de justiça, reforçando que se faça a revisão na forma de contabilizar os pontos. Pediu, ainda, para registrar sua contrariedade ao aumento da cota. O SR. JOSE CARLOS corrobora a fala da SRA. SALETE e pede que seja revista a forma da contabilização dos pontos, que atualmente são 1.512 pontos. O SR. ASSIS falou que disse que há 10 anos pede a revisão dos pontos, pedindo registro expresso em ata de sua fala.

O SR. MAURO ALMEIDA reafirma que defende com veemência o percentual de 9,8% no reajuste da cota de condomínio para fins de atendimento do orçamento, mantendo-se o rateio de inadimplência nos atuais 14% e os 05% de reserva. O SR. PASINI diz que há uma regra no sistema de pontuação e que ela pode ser modificada por Assembléia convocada para esse fim. O SR. FRONER fala sobre manter uma Assembléia em aberto para a modificação dos pontos. O Presidente, DR. CLAUDIO SANTIAGO, diz que tem de seguir a pauta e não cabe modificação, no curso da Assembléia, dos itens a serem votados, dizendo não ser igualmente possível deixar a Assembléia em aberto sem que isso tenha sido colocado no Edital de Convocação. O SR. ASSIS fala novamente sobre a



contabilização dos pontos e diz que era o único a reclamar e, hoje, são 04 pessoas reclamando do sistema de contabilização de pontos.

Findo o debate, foram colocadas em votação 03 distintas propostas:

(i). Proposta da SRA. SALETE de 0% de reajuste: **20 votos**.

(ii). Proposta do Conselho de 7,5% de reajuste e 10% de inadimplência e 05% de fundo de reserva: **75 votos**.

(iii). Proposta da Gestão eleita, o SR. MAURO ALMEIDA fez nova proposta da atual gestão, sustentando que o CGB já tem um problema de déficit com os números apresentados na Proposta enviada aos condôminos, mas propõe um reajuste lançado como um desafio ainda maior para a atual gestão: propõe de 8,5% de reajuste, com manutenção rateio de inadimplência em 14% e 05% de fundo de reserva, que em votação obteve **507 votos**.

Contaram-se, ainda, 09 abstenções. Ausentes 18 votos.

Restou, então, aprovada a proposta reformulada da atual gestão por 507 votos. O Presidente declarou aprovada a proposta de 8,5% de reajuste, rateio de inadimplência de 14% e 05% de fundo de reserva, passando a contribuição aos seguintes valores:

Valor anterior do ponto: R\$ 404,66
Cálculo do novo valor do ponto [R\$ 404,66 + 34,40 (8,5%)] = R\$ 439,06.
Fundo de reserva = (R\$ 439,06 x 5%) = R\$ 21,95.
Inadimplência = (R\$ 439,06 x 14%) = R\$ 61,47
Valor total (ponto + fundo de reserva + Inadimplência) = 522,48

O SR. EMANOEL sustenta, por fim, que o reajuste de 7,5% parecia adequado, pelo que o SR. MAURO ALMEIDA defende que ele, Síndico, sairia aplaudido e ovacionado da Assembléia caso aprovasse 0% de aumento e isso seria populista, mas tal conduta seria péssima para o Condomínio. Diz que sua missão é, no mínimo, manter o valor patrimonial da propriedade dos condôminos e diz que um desconto de R\$ 25 reais no "boleto" para um condômino pode representar, no final das contas, uma gestão catastrófica da coisa comum, podendo ocorrer uma perda patrimonial de muitos milhares de reais.

Superada a votação do item 6, passou-se ao item 7 do Edital de Convocação.



Item 7 do Edital de Convocação: *“7. Apresentação do Relatório das Principais Atividades Realizadas pelo jurídico do CGB. Anexo ao presente, uma síntese das atividades”.*

Assumiram a palavra o DR. WILLIAM e JEFFERSON PRIO, dizendo que enviaram os relatórios anteriormente e colocaram-se à disposição para explicações. O SR. PASINI assume a palavra e pede que sejam simplificados os relatórios do jurídico, tendo os SRS. advogados se colocado à disposição para esclarecimento dos relatórios e processos.

Item 8 do Edital de Convocação: *“Discutir e votar a autorização para criação de cadastro obrigatório de pessoal que presta serviços no âmbito do CGB: marinheiros, capitães, caseiros, jardineiros, faxineiras, cozinheiras, babás, empregados, prestadores de serviço em geral e visitantes a qualquer título. (mediante envio de cópias dos documentos destes a administração), visando o aperfeiçoamento da qualidade de vida no CGB”.*

O PRESIDENTE coloca em discussão e votação o disposto no item 8 do Edital de Convocação. O Dr. EDUARDO fala que pode haver dificuldades na implementação do item, manifestando-se, contudo, a favor da medida.

O SR. ASSIS registra que a medida é inócua e abstém-se da votação, sendo aprovada pelos remanescentes da Assembléia.

Colocado o item em votação, o mesmo restou aprovado por todos os presentes, registrando-se as 04 abstenções do SR. ASSIS.

Item 9 do Edital de Convocação: *“Discutir e votar a instituição e a aplicação de multas e seus valores, para infratores e reincidentes de normas condominiais e legais relativamente ao respeito entre vizinhos no âmbito do CGB; item sedimentado na importância da votação para aplicabilidade de multa e seus valores mínimos e máximos permitidos em Lei aos condôminos que usam ou deixam que o façam (nas locações, inclusive), de forma indevida, suas residências, tais como: a) com abusos que afetem direta ou indiretamente os vizinhos; b) com som alto, acima do permitido em Lei; c) com atividades que poluem os Canais; d) com atividades irregulares de exploração de locação de vagas para embarcações de terceiros, verdadeiras MARINAS clandestinas, não licenciadas pelos órgãos que regulamentam a atividade. Essas irregularidades desvalorizam os demais imóveis do CGB, e trazem riscos à vizinhança, sendo objeto de constantes reclamações de condôminos e de intensa luta administrativa do CGB, inclusive com ações judiciais interpostas por esta Administração contra esses infratores. A votação das multas até o máximo permitido em Lei tem importância para instituir as sanções pecuniárias pela via administrativa, sendo a base para as ações judiciais delas oriundas”.*



Recebeu a palavra o SR. MAURO, destacando um problema recorrente no interior do Condomínio e que há ações da gestão no sentido de coibir tais condutas. Destaca que urge a necessidade de estipularem-se multas para os faltosos e, sobretudo, para os reincidentes. Que em muitos casos a vigilância é acionada e resolve. Destaca que há procuração outorgada ao supervisor da vigilância, destinada a tomar providências junto à polícia para os casos mais graves de perturbação do sossego.

Recebe a palavra o DR. WILLIAM, explicitando que o Código Civil permite a aplicação de multa, que pode chegar até 5 vezes o valor da contribuição mensal do condômino faltoso. Destaca que a melhor forma de coibir o abuso é fazendo uso dos permissivos que hoje existem no Código Civil, sobretudo para os casos de condôminos reincidentes, devendo a Assembléia deliberar sobre a instituição das multas na forma do Código Civil.

O SR. PATRÍCIO diz que mora no Condomínio há 30 (trinta) anos. Diz que tem uma pequena Marina há 10 (dez) anos e que a mesma não é ilegal; diz que reclama de vizinhos que fazem festas de arromba e que funciona um estaleiro em terreno vizinho a sua casa, tendo inclusive enviado uma carta à Administração. Pede uma resposta da Administração a sua carta. Pede o SR. PATRÍCIO para registrar que a sua carta merece uma resposta da Administração. O SR. MAURO sustenta que o Condomínio sempre age, mas que não tem os poderes das autoridades públicas. Diz que o Condomínio denuncia irregularidades às autoridades competentes. Diz que, sobre a denúncia do “estaleiro clandestino”, que este foi denunciado ao INEA. O SR. MAURO diz que está tomando as devidas providências e, inclusive, a votação de multas na forma do Código Civil é importante para reprimir condutas ilegais de condôminos. Diz que o Condomínio são os olhos do INEA e dos demais órgãos ambientais. O SR. PATRÍCIO diz que ele não comete nenhuma infração de cunho ambiental, tampouco causa prejuízo ao Condomínio. O SR. MAURO diz que recebe diversas denúncias acerca das operações do SR. PATRÍCIO e encaminhou às autoridades competentes, no caso o INEA, bem como levou as denúncias do SR. PATRÍCIO às mesmas autoridades competentes. A SRA. ANA PAULA pede que o jurídico avalie se os donos das “marinas clandestinas” têm Alvará para funcionamento. A SRA. CARLA, da BR MARINA, diz que a atividade de “marina clandestina” é uma atividade de alto risco ambiental e pergunta como será a aplicação da multa nesses casos. O SR. MAURO responde que, hoje, se identifica a irregularidade e não pode punir, apenas encaminhar aos órgãos competentes. Sustenta que, agora, o CGB, se aprovar a autorização para aplicação de multa na forma do Código Civil, poderá aplicar as multas aos infratores. E que, se aprovado o item, serão aplicadas as multas na forma do Código Civil, que pode ser de até 05 vezes a cota condominial, podendo o Condomínio agir posteriormente em juízo para a cessação das condutas faltosas. A SRA. CARLA diz que tem que ter especial atenção a questão da frequência na aplicação das multas às chamadas “marinas



clandestinas". O SR. PETERSON requer explicações sobre o que configura uma marina ilegal. O SR. MAURO explica que MARINA se conceitua pela exploração comercial das vagas, sendo ilegais aquelas que fazem locações de vagas e não têm as autorizações dos órgãos públicos competentes.

Colocado em votação o item relativo à aplicação de multas, restou aprovado por 624 votos, com 05 votos contrários do SR. PATRÍCIO, a aplicação de multa, primeiramente, conforme o Regulamento do Condomínio correspondente à cota condominial paga pelo condômino e, em seguida, em caso de reincidência, serão aplicadas as multas por cada infração até o máximo legal previsto no Código Civil vigente.

Passou-se, então, ao item 10.

Item 10 do Edital de Convocação: *"Discutir e votar sobre implantação de melhorias das normas e atividades das operações de controle de acesso ao CGB, nas duas entradas do Condomínio Geral do Bracuhy (Principal e Padaria)".*

O SR. MAURO diz que a intenção é melhorar cada vez mais o controle no acesso às unidades. Sobre a locação de unidades para temporadas, o DR. WILLIAN esclarece que não pode o CGB impedir a prática, restando a continua busca pela melhora no controle de acesso ao interior do CGB.

Houve debates generalizados sobre o controle de pessoas. O SR. MAURO assume a palavra e conta um caso histórico, em que quando se colocou a cancela pela primeira vez, uma pessoa, com seu veículo, a derrubou, na primeira tentativa de se melhorar o acesso ao Condomínio e que, portanto, soluções muito enérgicas tendem a ser mal-recebidas e geram conflitos, e que felizmente esse passado difícil ficou para trás e que, hoje, a maioria dos condôminos recebe bem o controle e até pede que seja melhorado.

O SR. EMANOEL diz que qualquer um entra no condômino. O SR. MAURO esclarece que a meta é cada vez mais aprimorar a vigilância, mas é muito difícil estabelecer uma proibição de acesso ao CGB. Sustenta que há condôminos que desejam que se derrube a guarita, que o ideal para esses condôminos seria ser tudo aberto... Então arremata dizendo não dá para fazer as coisas à base da força e que tudo é um passo de cada vez, a cada ano, cada vez mais se melhorando o controle do acesso.

A Assembléia decidiu por unanimidade aprovar melhorias nos controles de acesso.

Item 11 do Edital de Convocação: *"11. Apresentação de assuntos gerais de interesse dos Senhores Condôminos".*

Levantou-se a dúvida acerca de quando o AROEIRA e o BOULEVART BRACUHY irão iniciar o pagamento. O SR. MAURO explica que o empreendedor se obriga a fazer todas as obras relativas ao empreendimento e a água e esgoto e demais serviços inerentes, serão integrados ao CGB, ressalvando que o BOULEVART, por exemplo, poderia escolher brigar para não ser incluído no rateio do CGB, e que não foi isso o que aconteceu. Destaca, contudo, que os novos empreendimentos acordaram que, depois de prontos, passarão a contribuir com o CGB, nas formas aprovadas anteriormente em Assembleias.

Registrou-se a questão de funcionário do Condomínio que foi demitido por não tomar providências solicitadas por condôminos ao argumento de que nada podia fazer, o que, dentre outras coisas, motivou sua dispensa.

O SR. PETERSON requer esclarecimento sobre redução de IPTU, dizendo que seu IPTU aumentou em R\$ 2.000,00 e pergunta o porquê de se pagar taxa de coleta de lixo. O SR. MAURO explica que o CGB presta todos os serviços do poder público e que há pleitos do CGB junto à municipalidade para deixar de pagar a taxa de lixo.

A SRA. ANA PAULA diz que há 05 ofícios sendo avaliados pela Prefeitura de Angra acerca da questão do lixo.

Não havendo mais assuntos a deliberar na ordem do dia, determinou o Sr. Presidente a redação da presente para que fossem registrados os fatos ocorridos em Assembléia.


CLAUDIO NUNES SANTIAGO
Presidente
CPF 040.605.397-91


RAFAEL OLIVEIRA DE MORAIS
Secretário
CPF: 114.862.157-18

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS
R. Arcebispo Santos, nº 190 - Centro - Angra dos Reis/RJ - CEP: 23.900-160 - CNPJ: 29.831.583/0001-84
Fones: (24) 3365-3148 / (24) 3367-1466

088781AA49428

Título Protocolado no Liv. "A6", sob o nº 27291, e Registrado no Liv. B74 sob o nº 022309 do REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. Nos Termos do Inc.VII-Art.127, Lei 8.015/73-Reg.Públicos. (Cópia arquivada neste Ofício). ANGRA DOS REIS, RJ em 25/02/2022.

EDYC 13973 MZT;
Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

CUSTAS...
EMOLU: R\$196,94
TAXAS: R\$113,46
TOTAL: R\$309,39


João Batista Nascimento
Escrivente Substituto



1º de Justiça de Angra dos Reis
João Batista Nascimento
Escrivente
Matr. 94/5274