

**Ata da Assembleia Geral Ordinária
do Condomínio Geral do Bracuhy, em 23/02/2013**

Aos 23 dias do mês de Fevereiro de 2013 reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária, no Salão do Condomínio Porto Marina Bracuhy, as Senhoras e os Senhores Condôminos que atenderam ao Edital de Convocação e assinaram o Livro de Presenças, totalizando 102 condôminos representando um total de 388 pontos votantes, sendo 305 pontos representados por 34 procurações e 83 pontos representados por 68 condôminos presentes, conforme informado pela mesa de apuração. A assembleia foi iniciada às 09h00min, em segunda e última convocação. Eleito por unanimidade o condômino Davison Leão Machado para presidir a assembleia, que por sua vez convidou a funcionária Luísa Tavares para secretariar a mesa. Em seguida o presidente passou a ler o edital de convocação da presente: **Item 1: Leitura e aprovação da Ata anterior** – O presidente perguntou se todos tomaram ciência da ata de 21/07/12. O Sr. Marcos Pasini apresentou uma ressalva referente ao item 11 da ata de 21/07/12, proposta para aquisição do terreno da gleba 2, e pede a correção na página 4 da referida ata, estando o texto apresentado (a correção solicitada) no anexo 1 a esta ata. Em resposta ao questionamento do Sr. Marcos Pasini, Dr. William explicou a transação e disse que foram informados na última assembleia os valores das dívidas condominiais e de IPTU da Letra. A Assembleia aprovou a ata anterior por unanimidade, considerando atendidas as explicações solicitadas pelo Sr. Marcos Pasini e que serão anexados a esta ata o acordo celebrado e a sentença de homologação do referido acordo (ver anexo 2); **Item 2: Apresentação de relatórios e prestação de contas dos síndicos, relativos as realizações do 1º ano da atual gestão** - O Sr. Marcio Marcondes, síndico administrativo / jurídico apresenta seu relatório sobre a inadimplência cujo resumo está anexo a esta ata (ver anexo 3). O Sr. Wilson pergunta o significado da porcentagem de inadimplência e o Sr. Marcio Marcondes informa que a porcentagem é relativa ao valor ordinário cobrado. O Sr. Paulo Roberto pergunta sobre os critérios de cobrança da inadimplência e o Sr. Marcio Marcondes diz que a cobrança amigável vem sendo praticada e a cobrança judicial é realizada quando o condômino não responde às solicitações de pagamento. A Srª Samantha Rezende pergunta se a cobrança é feita por critérios de valor devido e o Sr. Marcio Marcondes explica que todos os devedores são cobrados igualmente independentemente do número de pontos da unidade e do valor devido, acrescentando que atualmente 6% da inadimplência estão em cobrança judicial. O Sr Wilson pergunta se esse trabalho é realizado através de acordo ou se existe algum desconto e o Sr. Marcio informa que em cobrança amigável, sem qualquer tipo de desconto, a dívida total pode ser paga em até 10 vezes sem juros, desde que o valor da parcela não seja inferior ao da cobrança normal, regra essa que foi aprovada em Assembleia anterior. A Srª Mara pergunta se as áreas de jardins e canteiros pertencem ao condomínio e se elas constam das escrituras em nome do CGB. Dr. Willian informa que



canteiros e áreas públicas pertencem à prefeitura de Angra dos Reis e que a Estação de Tratamento de Esgoto está na área da Letra, porém essa área é de preservação permanente. O Sr. Wilson pergunta se os 18% de inadimplência média excluem os imóveis da Letra após a negociação de dação do terreno e o Sr. Marcio diz que a letra em Dezembro/2012 estava adimplente. Sr. Francisco Tecles síndico financeiro informa que imediatamente após a celebração do contrato a Letra ficou adimplente, mas a partir de janeiro de 2013 voltou a ser inadimplente, ou seja, a média de 18% inclui a inadimplência da Letra. Dr. Tarcio Nunes pergunta ao Dr. Willian: "O condomínio hoje é uma associação, com essa aquisição estamos adquirindo um patrimônio, qual sua natureza jurídica e qual a participação de fração para cada condômino?" Em resposta, o Dr. Willian informa que o imóvel será de propriedade do CGB e os condôminos participarão desse patrimônio na medida de suas pontuações. O Sr. Marcio Marcondes informa que no acordo a Letra ficou com um possível crédito de até R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), e, conforme o acordo celebrado, esse crédito não poderá ser transferido para outro imóvel. O Sr. Hellen pergunta se esse crédito poderá ser utilizado por terceiros, Sr. Marcio Marcondes informa que o acordo impede que a Letra transfira esse crédito para comprador. O Sr. Sandro Constant, síndico operacional, informa o resumo das principais atividades realizadas nesse período. (ver anexo 4). O Sr. José Assis questiona a licença da prefeitura para o corte das árvores que foram removidas da Rua do Barrigudinho. O Sr. Davison informa que existe um documento autorizativo e em termos de custo/benefício naquele momento era o que tínhamos em mãos para agilizarmos o processo de remanejamento da tubulação de água e esgoto da Marina Lobato para a Rua do Barrigudinho e que a licença questionada será anexada à ata. (ver anexo 5). A Srª Cândida informa que ultimamente o alagamento da Rua do Barrigudinho vem aumentando e solicita uma solução do problema de drenagem o mais rapidamente possível. O Sr. Roberto Buechem informa que já foi realizada a avaliação para desentupimento do sistema e remanejamento das tubulações que se façam necessárias. Passada a palavra ao Sr. Francisco Tecles, síndico financeiro, que informou que desde dezembro de 2012 já está sendo cobrado ponto de R\$ 145,90, este por sua vez aprovado na última assembleia e que após a distribuição do edital desta AGO com a proposta do orçamento ordinário surgiram novos fatos: 1º- Pagamento de IPTU dos dois terrenos, 2º- Contratação do serviço de monitoramento para operar o sistema de câmeras e 3º- Implantação do serviço de transporte de passageiros dentro do CGB por van. A Sra. Neuza pergunta se a van será utilizada somente para visitantes e funcionários e o Sr. Tecles informa que sim e também para condôminos, e será criado um cadastro e fornecido uma carteira de identificação para os usuários de qualquer tipo, sempre vinculados a um condômino. Sr. Marcio Marcondes acrescenta que o motorista da van será mais um apoio relacionado à segurança do CGB. O Sr. Francisco Tecles informa e salienta que o serviço da van não será para diminuir custo e sim aumentar a segurança



sendo este o primeiro passo para diminuir a vulnerabilidade do CGB em relação à entrada de estranhos através do ônibus. Sr. Paulo Ramos pede a garantia de que tendo a van não haverá ônibus circulando pelo condomínio. Sr. Francisco Tecles informa que a colocação da van não garante a saída do ônibus, porém sem a van fica muito difícil retirar o ônibus. Sr. Paulo Ramos pergunta se as câmeras que o condomínio já possuiu serão utilizadas. O Sr. Sandro Constant informa que todas as câmeras adquiridas pelo condomínio serão adaptadas e instaladas no sistema de monitoramento. O Sr. Francisco Tecles informou que o condomínio dispõe de aproximadamente R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil Reais) e que o nível de reposição do fundo de reserva aprovado na AGE anterior é de cerca de R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), porém, há expectativa de recebimentos de dívidas condominiais e esses comporão o fundo de reserva; caso isso não ocorra, a recomposição será cobrada destacadamente em boleta. Alguns condôminos não concordaram com o nível de detalhamento da proposta do orçamento constante do edital. O Sr. Francisco Tecles respondeu que outros condôminos consideravam suficiente a proposta constante no edital e que a solução democrática para lidar com a diversidade de opiniões é a votação, uma vez que a convenção do CGB não especifica como deve ser apresentada a proposta de orçamento. Alguns condôminos alegaram que qualquer sugestão de composição orçamentária ordinária precisaria de tempo para ser apreciada e não poderiam ser votadas na mesma assembleia em que foram propostas. O Sr. Francisco Tecles argumentou que se esse critério fosse adotado, um orçamento poderia nunca ser aprovado, pois, a cada nova assembleia algum condômino poderia fazer uma nova proposta, acarretando uma nova AGE e assim indefinidamente. Sr. Francisco Tecles informa que será anexada à ata desta AGE a proposta orçamentária que foi apresentada no edital, mais detalhada. (ver anexo 5). **Item 3: Apresentação do parecer do conselho fiscal sobre a prestação de contas dos síndicos-** O Sr. Leonardo Trisciuzzi, presidente conselho fiscal, informa que foi realizada uma vistoria minuciosa e em momento algum houve qualquer discrepância, considerando aprovada a prestação de contas. A Srª Ana sugere a publicação de todas as despesas referentes aos meses anteriores. O Sr Leonardo Trisciuzzi pergunta se há alguma dúvida com relação às contas, a Srª Samantha Rezende, membro do conselho fiscal, concorda com Sr. Leonardo Trisciuzzi e informa que não conseguiu verificar as pastas de Dezembro/2012 e Janeiro/2013 e informa que nesses meses faltaram apenas os relatórios de investimentos do Banco Santander, pois os relatórios obtidos pelo site do Santander foram considerados insuficientes. As contas foram aprovadas até Novembro de 2012 por unanimidade. **Item 4: Votação da proposta orçamentária-** O Sr. Francisco Tecles informa que além da proposta apresentada no edital, há mais 3 itens que acarretariam o aumento do orçamento, sendo os seguintes : 1º- IPTU (R\$ 4.000,00 quatro mil Reais); 2º- Monitoramento (R\$ 20.000,00 vinte mil Reais); 3º- Van (R\$ 13.000,00 treze mil Reais); resultando num valor proposto do ponto de R\$ 157,48,



constituindo a Proposta 1. Além desta, outras três propostas foram apresentadas: Proposta 2: ponto de R\$ 156,31 correspondendo à proposta apresentada no edital acrescida de 18% para cobrir a inadimplência. Proposta 3: ponto de R\$ 135,54 correspondendo à proposta apresentada no edital mais IPTU, sendo o monitoramento e a van aprovados em separado. Proposta 4: ponto de R\$ 148,83 correspondendo à proposta orçamentária apresentada no edital mais IPTU e Monitoramento, sendo uma cota extra no valor de R\$ 8,63 para a van, até a próxima assembleia. O Presidente da mesa frisou que apenas a proposta 2 inclui a cobrança da inadimplência e no caso das demais propostas a inadimplência de um mês será rateada e cobrada destacadamente no mês seguinte. Posto em votação, a 1ª Proposta recebeu 287 pontos a favor, a 2ª Proposta recebeu 11 pontos a favor, a 3ª proposta não recebeu voto e a 4ª Proposta recebeu 4 pontos a favor. Houve abstenção de 55 pontos, sendo 44 desses pontos devido à representante da Marina JL não querer se manifestar e 11 desses pontos por alegação de insuficiência de detalhes da proposta orçamentária apresentada, cujos condôminos são: Sr. Ivan - Península 1, Sr. Assis Condomínio do Porto, Sr. Blumer Península 1 e Condomínio do Porto, Sr. Paulo Ramos Beco do Bagre. Assim, a partir de abril de 2013 o valor do ponto será de R\$ 157,48 e mais a eventual cobrança destacada do rateio do déficit ordinário correspondente à inadimplência do mês anterior. **Item 5: Apresentação dos principais problemas críticos do condomínio que precisam ser obrigatoriamente solucionados-** sendo apresentados pelo Sr. Sandro Constant., a) Desmoroamento da margem do rio Bracuhy na Avenida do Marlin, b) Leito de secagem da ETE, c) Geradores e elevatórias. O Sr. Leonardo Trisciuzzi lembrou que obras emergenciais devem ser executadas com recursos do fundo de reserva. **Item 6: Assuntos Gerais,** Sr. Delrey sugere que se faça uma comissão multidisciplinar para tratar dos interesses do CGB junto à prefeitura de Angra dos Reis. Nada mais havendo a ser tratado e sem mais uso da palavra por qualquer dos participantes, declarou o presidente encerrada a assembleia, às 13h30min do dia 23 de Fevereiro de 2013, passando à lavratura desta, que se apresenta assinada pelo presidente e pela secretária.



Presidente



Secretário