



# CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

**Ata da Assembléia Geral Ordinária ("AGO"), realizada no dia 23 de fevereiro de 2019.**

Aos 23 dias do mês de fevereiro de 2019, às 09:35h, 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 encaminhado anteriormente a todos os condôminos. O comparecimento foi registrado por livro de presenças, mediante a respectiva assinatura, logo após a verificação da adimplência de todos que compareceram à AGO na condição de condôminos (verificação esta feita pelos funcionários do Condomínio 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 Assembléia, 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, o qual fez os cumprimentos aos presentes, convidando os condôminos que tivessem interesse em presidir a Assembléia, apresentando-se o condômino SR. FERNANDO, da Marina JL.

Sendo o SR. FERNANDO escolhido para presidir a mesa, indicou como Secretário o SR. RAFAEL OLIVEIRA DE MORAIS.

No início dos trabalhos, pediu o Presidente da mesa que se lançasse em Ata o número de pontos presentes na Assembléia, sendo registrados 439 pontos presentes na abertura – posteriormente atualizada conforme a saída e entrada de novos participantes, tudo conferido pelos funcionários do CGB.

Tomando a palavra o Sr. Presidente, iniciou-se a AGO na forma do Edital de Convocação, passando-se ao item 1.

- **ITEM 1 do Edital de Convocação: Leitura e aprovação da Ata da Assembléia anterior.**

Como a Ata fora enviada anteriormente a todos, bem como consta do site do CGB, sugeriu o Sr. Presidente a dispensa de sua leitura e que se votasse diretamente pela aprovação ou não da Ata, o que foi aceito pela Assembléia. Colocada em votação a Ata da Assembléia anterior, a mesma restou aprovada por unanimidade dos presentes. Determinou o Sr. Presidente que se passasse ao item 2 do edital de Convocação.



## CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

- **ITEM 2 do Edital de Convocação: Apresentação do Relatório das Principais atividades realizadas neste exercício pela atual gestão do CGB.** [o Edital e os documentos nele mencionados estão disponíveis no site <https://www.cgbracuhy.com.br/>].

Recebendo a palavra o Síndico, SR. MAURO ALMEIDA, começou fazendo alusão aos idealizadores do CGB, bem como fazendo referência à transparência que se vem mantendo na gestão compartilhada do Condomínio; destaca que a implementação do CGB começou há quarenta anos e as intervenções na melhoria e manutenção são contínuas. Destaca os itens que são constantes: operação tapa-buracos, manutenção da infraestrutura de água e esgotos, manutenção dos meio-fios no interior do Condomínio. Cita a idade avançada do asfalto no interior do CGB. Destaca a melhoria na iluminação no interior do Condomínio, que tinha muitos pontos apagados e melhorou significativamente nos últimos anos. Destaca o sistema eletrônico de câmeras e a sala de monitoramento existente no Condomínio, que aumentou muito a segurança no mesmo. Convidou os Srs. condôminos a visitar a sala de monitoramento quando desejarem. Destaca a ocorrência de 0 (zero) eventos/incidentes no período, o que mostra a qualidade dos serviços de segurança no Condomínio. Intervém a SRA. SUHELY BUENO, Q 3, Casa 15, dizendo que a iluminação deveria ser prestada pelo Poder Público. O SR. MAURO ALMEIDA explica que o Condomínio paga a sua própria iluminação, embora o Poder Público cobre taxas específicas de iluminação Pública. Sustenta a SRA. SUHELY BUENO, Q 3, Casa 15 que o CGB não é um Condomínio típico. Ressalta o Síndico que hoje existe a Lei nº 13.465 que regulamenta os Condomínios com vias públicas, como o CGB, que eram tratados como Condomínio de fato até a edição da Lei citada. A SRA. SUHELY BUENO, Q3, Casa 15 ressalta a necessidade de aumentar o rigor na fiscalização do acesso ao CGB. O SR. MAURO explica que concorda com essa posição e que, entretanto, o aperto na abordagem aos condôminos é feito de maneira sutil, uma vez que já houve problemas no passado de condômino avançar sobre a cancela, dentre outros problemas e que se tem feito contínuas melhorias neste quesito. Diz que concorda que o controle deve mesmo continuar melhorando, e que, para obter melhoria significativa, os condôminos precisam colaborar no sentido de, naturalmente, abaixarem o vidro e, à noite, acenderem a luz do interior dos automóveis. Um condômino que não se identificou à mesa sustenta que haveria de se ter duas cancelas, uma para moradores e uma para visitantes. Destaca o SR. MAURO que existe um projeto nesse sentido, mas que se precisa de orçamento para tal. Lembra que obras grandes precisam de dinheiro e planejamento, destacando a obra do "Barrigudinho", que levou anos de planejamento até a sua execução, tendo em vista sua dimensão. Toma a palavra o Sr. Presidente da mesa, sugerindo acesso com identificação nos carros. O SR. MAURO destaca que essa identificação de veículos se encontra em curso e espera que os identificadores para veículos fiquem prontos em breve. Sustenta que os layouts já foram criados e se está dependendo de entrega de gráfica. Diz que inicialmente serão feitas identificações para se colocar no espelho dos veículos, facilitando a identificação dos moradores. O SR. WALTER ZACHEO, Q 2, Casa 15, fala sobre sistema de controle por cancela e cartões, citando outro Condomínio que conhece. O SR. MAURO diz que esse é um sonho a ser implementado no futuro, em vista de



## CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

melhoria na segurança do CGB, e esta condição será buscada tão logo seja possível... A SRA. JOSEFINA, Condomínio do Porto, B 1, Aptº 13 e 14, destaca a existência de placas novas de proibição de estacionamento na área do Condomínio. O SR. MAURO informa que o Poder Público tem poder de fiscalização do trânsito no interior do CGB, e que mesmo nos locais sinalizados pelo Condomínio, tal é feito com anuência da Prefeitura. Destaca a proibição de estacionar em determinados locais por conta da passagem de caminhões de grande porte, notadamente os de transporte de combustível e que, quando se estacionava em determinados lugares, ficava impedida a passagem dos referidos caminhões. Destaca que os caminhões de combustível não raro destruíam meio-fios e jardinagem. Continua o SR. MAURO falando sobre a recomposição contínua do meio-fio no interior do Condomínio. Destaca que a equipe de engenharia da Prefeitura de Angra estará no interior do Condomínio para fazer os devidos ajustes no trânsito interno. Explicita também a contínua manutenção do sistema de água e esgoto, a pintura de faixas. Destaca a Alameda de Pau-brasil e toda a jardinagem do local. Fala sobre a obra do "Barrigudinho", feita pela empresa Valle Sul, a qual, segundo informa, prestou um serviço de qualidade, na melhor técnica, com o menor preço e com condição de pagamento diferenciada. Mostra nos slides as obras do "Barrigudinho". Destaca que foram feitas obras muito fortes de drenagem no "Barrigudinho", bem como feita a recomposição da calçada que não existia, sendo essa uma obra grande e desejada há mais de 15 anos. Destaca que as obras foram feitas com a aprovação da Prefeitura. Fala também sobre a recomposição da cor original do Condomínio Bracuhy (ou algo muito próximo da cor original). Mostra a central de monitoramento, dizendo que é o coração da segurança do Condomínio, o qual conta com o apoio da segurança física dedicada ao CGB, sempre atenta aos casos de movimentações fora da rotina. Destaca a existência de câmera na entrada e saída do canal, sendo essa a melhor câmera do Condomínio, e que o monitoramento no canal não pode ser ampliado ostensivamente para não ferir a privacidade dos proprietários. A SRA. SUHELY BUENO, Q3, Casa 15 fala de se colocar mais uma câmera no final do canal, o que ficou de ser estudado em conjunto com o SR. FERNANDO, da marina JL. A SRA. SUHELY BUENO, Q3, Casa 15 fala dos caramujos que infestam os jardins, em uma espécie de surto. O SR. MAURO explica que os caramujos surgem de tempos em tempos. Continua sua exposição o Síndico, falando da feirinha dentro do Condomínio e pedindo que a mesma seja prestigiada pelos condôminos de modo a tornar-se perene, bem como os eventos. O SR. MAURO pede para consignar em Ata a existência dos eventos, para que se dê publicidade e mais gente possa participar. O SR. FERNANDO fala sobre a Regata, que vai para a sua 3ª edição e tem sido um sucesso, sendo uma das maiores da região. O SR. PASINI, Q8, Casa 02, reclama da inexistência de opções para degustação e convivência. O SR. MAURO diz que pretende marcar reuniões com os empreendedores âncoras do Complexo para depois do carnaval para tratar do tema, e que entende que só com o apoio desses empreendedores "máster", pode-se trabalhar a ideia de trazer novos comércios para dentro do Condomínio. Que deseja que haja uma espécie de Rua das Pedras dentro do Condomínio. Toma a palavra a SRA. JOY, Condomínio do Porto, B 2, Aptº 03, sobre uma iniciativa que ocorre em Paraty, em que há visitas guiadas por Universidades/universitários em pontos históricos e culturais em diversos

Rod. Governador Mario Covas - Km 515 - Porto Bracuhy - Angra dos Reis/ RJ - Brasil - CEP: 23943.005

CNPJ 02615658/0001-33 - Telefone: (24) 3363.2050

e-mail: Atendimento@cgracuhy.com.br - site: www.cgracuhy.com.br



## CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

empreendimentos, com programas funcionando dentro de Condomínios. O SR. MAURO destaca que a força do Condomínio é a comunhão, e que juntos os condôminos podem trazer esses projetos para serem implementados. SR. WALTER ZACHEO, Q 2, Casa 15, manifesta que o Condomínio poderia se integrar mais à sociedade, promovendo atividades com a comunidade ao redor, a fim de dar aos jovens algo além do que oferece a escola. O SR. MAURO observa que o entorno realmente é muito carente e que os Srs. condôminos podem constantemente trazer suas idéias e contribuições, e que o Condomínio está sempre em movimento com essa integração ao seu entorno. Continua sua apresentação o SR. MAURO, destacando o barco de apoio e o Jet-Ski que ajudam nas atividades do canal. SR. WALTER ZACHEO, Q 2, Casa 15, fala sobre a possibilidade de fazer uma rampa em comum, ao que o SR. MAURO responde que há previsão de reuniões futuras para cuidar do assunto. Toma a palavra o SR. LEONARDO TRISCIUZZI, Q8, Casa 01, e diz que já foi quase atropelado por 2 (duas) vezes. Diz que é sintomático que passam motocicletas e até automóveis em velocidade elevada. O SR. MAURO promete averiguar o assunto para poder tomar providências. A SRA. SUHELY BUENO, Q3, Casa 15 toma a palavra e diz que deveria se multar os infratores. O SR. LEONARDO TRISCIUZZI, Q8, Casa 01 questiona as proibições de estacionamento, ao que o SR. MAURO explica que é medida da Prefeitura. A SRA. SUHELY BUENO, Q3, Casa 15 sustenta que deveria requerer junto à Prefeitura que se instale controladores de velocidade dentro do CGB. Alguns condôminos falam sem se identificar, e reclamam das placas de proibição de estacionar. O SR. MAURO diz que conversará com os engenheiros que virão visitar o CGB para que estes avaliem a pertinência das proibições, lembrando que as vias de circulação são públicas e que o Condomínio se submete ao regramento imposto pelos entes estatais, como a Prefeitura. O SR. PASINI, Q8, Casa 02 pede a palavra para registrar que fala por si e por outros condôminos que devem ser adotadas medidas para o acréscimo de pontos para condôminos que utilizam seus imóveis, quer sejam casas, quer sejam Lotes vazios, para a exploração irregular de "pequenas marinas", o que as descaracteriza como unidades unifamiliares, propondo o acréscimo de um ponto a cada três embarcações nos imóveis com essas características, tendo em vista não ser justo nem adequado auferir ganhos com esta prática sem a contrapartida de pontos adicionais; pede para registrar que outros condôminos compartilham de suas ideias e pede para que se adotem medidas em relação a esses proprietários que usam seus imóveis da forma citada, sugerindo o estudo de cobrança adicional a tais proprietários. Retoma a palavra o Sr. Presidente para passar ao item 3 do Edital, e pergunta à Assembléia se esta se opõe a que os condôminos que chegaram depois participem da Assembléia, aceitando a Assembléia a presença dos novos ingressos por unanimidade.

- **ITEM 3 do Edital de Convocação: Apresentação do parecer do Conselho Fiscal/Consultivo sobre as contas da atual gestão, do período de 2018.**

Recebe a palavra o Presidente do Conselho, SR. ROBERTO BASTOS, sustentando que as orientações do conselho têm sido acatadas e o trabalho do Conselho fica cada vez mais fácil. Faz alusões a slides projetados, explicando as contas do Condomínio, explicando as funções do Conselho. Destaca a

Rod. Governador Mario Covas - Km 515 - Porto Bracuhy - Angra dos Reis/ RJ - Brasil - CEP: 23943.005

CNPJ 02615658/0001-33 - Telefone: (24) 3363.2050

e-mail: Atendimento@cgracuhy.com.br - site: www.cgracuhy.com.br



## CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

utilização do fundo de reserva para a realização de obras. Diz que, quando se faz o orçamento, procura o conselho ser muito criterioso para não haver aumentos no valor do ponto, bem como para reduzir custos. Destaca que dos R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) que se estima receber por ano no Condomínio, cerca de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ficam permanentemente em atraso, e que há um sistema contínuo de cobrança para recuperar os valores. Mas adverte que isso traz problemas de caixa. Diz que dos R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) permanentemente em atraso, cerca de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) foram recuperados por ações judiciais/extrajudiciais no último ano por atuação do jurídico. Demonstra que o orçamento aprovado não cobre todas as despesas e que as cobranças feitas pelo jurídico são indispensáveis à manutenção do Condomínio. Diz que a composição do orçamento é feita sobre a estimativa do que se cobra dos inadimplentes. Explica que parte do dinheiro arrecadado em cobrança vai para a gestão e parte vai para o fundo de reserva. Fala sobre questão da Letra (que é composta majoritariamente pelo Hotel), o qual detém uma conta em atraso de quase R\$ 2 milhões. Toma a palavra o SR. MAURO para dizer que há um processo de avançada negociação para que o Hotel da Letra volte a pagar. Retoma a palavra o SR. ROBERTO BASTOS, a fim de explicar que o Conselho fiscalizou atentamente as obras do "Barrigudinho", e que o dinheiro de entrada nas obras – cerca de R\$ 600 mil –, foi retirado do fundo de reservas, tendo sido o saldo parcelado pela Valle Sul. SR. NILO AZAMBUJA, L10, Q 10 sustenta que a inadimplência é uma inadimplência flutuante, transitória. Retoma o SR. ROBERTO BASTOS, fazendo referências diretas aos slides projetados, apresentando as contas à Assembléia. Continua dizendo que as práticas nas contas têm sido as melhores. Faz elogios à forma de negociação das obras do "Barrigudinho", uma vez que as mesmas foram parceladas em 24 vezes, depois de finalizada a obra, com fornecimento de mão-de-obra e materiais pela empreiteira Valle Sul. Destaca que o orçamento é fundamental para a questão de segurança, que piorou muito em Angra. Sustenta que esse réveillon foi um dos melhores, sem qualquer incidente na segurança ou falhas de abastecimento. O SR. ROBERTO BASTOS relembra pontos levantados pelo Conselho no último exercício, dizendo que foram ajustados e que, portanto, os conselheiros recomendam, por unanimidade, a aprovação das contas do Condomínio. Demonstra os cálculos e diz que o conselho sugere um reajuste do ponto em 6%, lembrando que 72% do orçamento se referem a custos e mão-de-obra e os 28% restantes são para investimentos e melhorias. Lembra que há uma previsão de aumento para os trabalhadores entre 7% e 8% e isso tem impacto no orçamento. Explica que depois de muito esforço se chegou a um consenso sobre o reajuste ficar em 6%. Lembra que nas cobranças dos atrasados não se abre mão dos juros e multa. Neste momento, a Assembléia determina que se troque a ordem da pauta dos itens 5 e 6 para que os advogados passassem a expor as atividades do jurídico antes de se votar a proposta orçamentária do ano. A SRA. JOSEFINA, Condomínio do Porto, B 1, Aptº 13 e 14, sustenta que há muitos funcionários no Condomínio, e que se poderia reduzir custos, diminuindo o quadro. Lembra o SR. ROBERTO BASTOS que há outros empreendimentos em gestação, um ao lado da Boulevard Mar azul e o da ponta do pasto, os quais não trarão quaisquer custos ao Condomínio, mas trarão receita. Continua o Presidente de Conselho, dizendo que o Conselho se aprofundou no tema, e que os empreendimentos que se irão



## CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

integrar ao CGB que não dão frente para o canal, passarão a contribuir com 1 ponto só pelo terreno e mais 1 ponto adicional pela construção. A SRA. JOSEFINA, Condomínio do Porto, B 1, Aptº 13 e 14, pergunta sobre o porquê da regra específica. O SR. ROBERTO explica que os novos empreendimentos que não dão frente para o canal não gerarão mais custos, mas trarão receitas, além de esses terrenos não desfrutarem das vantagens dos terrenos de canal – que os de canal seguirão a regra existente para tal. Sustenta que, no futuro, haverá aumento de receita e isso pode reduzir o valor Condomínio. A SRA. JOSEFINA, Condomínio do Porto, B 1, Aptº 13 e 14, questiona as regras de pontuações de apartamento e terreno. Intervém o SR. MAURO, dizendo que a CONVENÇÃO estabeleceu a regra, e a regra da CONVENÇÃO buscou o equilíbrio; sustenta que acredita na existência desse equilíbrio na relação entre pontos de terreno e pontos de apartamento, uma vez que, se todos reclamam (donos de apartamentos e donos de imóvel de canal – com ou sem construção), é um sinal de que está equilibrado, tendo o sistema sido produto de ampla discussão e debate. Sustenta que há vantagens em os condôminos proprietários de imóveis de canal poderem parar embarcações na porta. Sustenta que o cuidado na manutenção e melhorias no CGB produziu uma substancial valorização dos imóveis no Condomínio e que a boa gestão do Condomínio encerrou incidentes de segurança, vandalismos etc. Diz que, hoje, um apartamento vale o que há alguns anos valia uma casa, e que isso se deve ao que chama “grupo gestor”, incluindo os demais Síndicos e o Conselho. Relembra que o orçamento, na forma proposta, não abrange todo o necessário à gestão do CGB e que há um esforço muito grande em atacar a inadimplência. Sustenta que uma gestão populista, irresponsável, que buscasse a aceitação fácil, faria o Condomínio “capotar” e que isso produziria uma desvalorização direta nos imóveis de todos os condôminos. Uma economia de R\$ 30,00 por mês poderia produzir uma desvalorização de R\$ 100 a R\$ 200 mil em um período de um ano e que recuperar tal desvalorização é muito difícil e custoso. Lembra que a inadimplência real é de 18%, mas que se estabelece um rateio de inadimplência de 15%, sendo que a diferença de 3% é o desafio auto-imposto à gestão do Condomínio, que fica obrigada em recuperar a inadimplência para realizar a gestão anual; lembra que os riscos têm que ser assumidos com responsabilidades. O Presidente da mesa pede para passar ao item 4. A SRA. SUHELY BUENO, Q3, Casa 15, pergunta quantos pontos existem no Condomínio. A gestão esclarece que são 1506 pontos.

- **ITEM 4 do edital de Convocação: apresentação das contas da atual Gestão.**

Colocadas as contas da atual gestão para o exercício em votação, restaram as mesmas aprovadas por 467 votos.

Votou-se, em seguida, por unanimidade, a favor da inversão de pauta, passando-se ao item 06.

- **ITEM 6 do edital de Convocação: apresentação do relatório das principais atividades realizadas pelo jurídico do CGB.**



## CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

Usa da palavra o DR. WILLIAM, que explica que há grandes devedores que recentemente recorreram ao STF, o que não permite atribuir um prazo para recuperação da inadimplência nesses casos. Explica que os números dos Processos estão nos relatórios. Lembra que no ano de 2018 foram realizados 3 leilões, no valor de mais de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Toma a palavra o SR. MAURO, que explica ser um péssimo negócio não adimplir as cotas, porque o proprietário acaba pagando multa, correção e juros. Continua explicando que há risco de leilão para quem não paga. Destaca o trabalho do jurídico de cobrar as cotas, lembrando que nem sempre o imóvel vai a leilão, havendo acordos. A SRA. SUHELY BUENO, Q3, Casa 15, levanta a possibilidade de negociar com redução de juros, multa e correção. O DR. WILLIAM explica que tal conduta foi vedada anteriormente em Assembléia, explicando que é expressamente proibido o desconto de multa e juros, havendo regras rígidas para limite de parcelamento em 10 vezes e, acima disso, com juros de 1% a.m e correção monetária. Explica que o Condomínio faz acordos estritamente dentro dessas regras estabelecidas em Assembléia. O SR. ADIMAR, Condomínio do Porto, B 5, Aptº 12 e B 3, Aptº 2 levanta a questão do Tijolino, de este não pagar. O DR. WILLIAM explica que se trata de um acordo judicial feito na década de 90. Retoma o SR. MAURO, dizendo que a questão do Tijolino será levantada uma vez mais em uma consulta com um jurista-Desembargador de peso nacional, especialista no assunto nos próximos dias. Lembra que o Tijolino não utiliza do serviço de água e esgoto do Condomínio. Que a água e sistema de esgoto do Tijolino são péssimos. O SR. ADIMAR Condomínio do Porto, B 5, Aptº 12 e B 3, Aptº 2, sustenta que é importantíssimo enfrentar essa questão do Tijolino e pede para ficar registrada a necessidade de cuidar do tema. O SR. MAURO pede para constar em Ata que irá cuidar da questão levantada com o especialista citado nos próximos dias. A SRA. MARIA TEREZA Condomínio do Porto, B 1, Aptº 18 pergunta sobre a atualização do número de pontos em relação à área construída. O SR. MAURO explica que todo ano é feita uma varredura em todas as construções. Foi esclarecido que as MARINAS estão com seus pontos fixados em assembleia própria, descabendo falar em aumento de área construída. Coloca que as obras de melhorias nas marinas valorizam os imóveis no Condomínio. O SR. ADIMAR Condomínio do Porto, B 5, Aptº 12 e B 3, Aptº 2 sustenta que as marinas deveriam pagar mais. O SR. MAURO explica que os pontos das marinas foram fixados em assembleia própria passada. Lembra que, no projeto inicial, as marinas do Bracuhy foram pensadas para massificação, foram projetadas para guardarem mais barcos do que se vê hoje. Relembra o Síndico que está em negociação a adesão de novos empreendimentos ao CGB, e que as negociações são feitas para evitar que esses empreendimentos façam como o Tijolino e tentem passar por dentro do Condomínio, se beneficiando com isso, e sem participar dos custos, o que não é justo nem razoável. Continua dizendo que os Síndicos, junto com o Conselho, vêm buscando adequar essas adesões de forma justa. Relembra que o Síndico, SR. DIRCEU, tem sido indispensável e incansável junto ao jurídico nas negociações para adesão dos novos empreendimentos. A SR. MARA BLUMER Condomínio Península I, B 3, Aptº 203 solicita que as pontuações sejam tornadas públicas e que se especifique o quanto cada imóvel paga segundo as regras... Relembra o SR. MAURO das dificuldades em atender as necessidades do Condomínio com o orçamento, que sempre fica abaixo do necessário, e que só



## CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

contando com a certeza da recuperação da inadimplência a conta fecha “na risca”. Lembra que os Síndicos, o conselho e os advogados do CGB estão negociando acordos para trazer novas casas e empreendimentos para dentro do Condomínio, aumentando a receita, e com uma contrapartida pequena por parte do Condomínio. Explica que os imóveis da Boulevard Mar azul que irão se integrar ao Condomínio usarão basicamente o serviço de água e esgoto e não terão acesso ao canal, e por isso a regra colocada ser diferente para esses novos empreendimentos. O DR. WILLIAM pede para constar em Ata que irá se analisar a possibilidade de disponibilizar a relação dos imóveis e a quantidade de pontos vinculados. Diz que os cadastros de imóveis são individuais, mas não está ainda em forma de uma planilha. Após debate na Assembléia, o Sr. Presidente pede para constar em Ata que irá ser feita a relação de imóveis e os pontos a que estão vinculados, sem que apareça o nome dos proprietários. Toma a palavra o DR. JEFFERSON, explicando que o trabalho de busca de recuperação da inadimplência é incessante e há determinação expressa dos Síndicos nesse sentido. Explica sobre as reuniões com os empreendedores para fechar acordos de os novos empreendimentos aderirem ao Condomínio. Explica que, nesses novos empreendimentos, os adquirentes contribuirão com o CGB a partir da expedição do Alvará de “Habite-se” individual. Lembra que a estrutura interna de segurança, de lixo e estrutura interna desses novos empreendimentos correrão por conta dos mesmos, sem contrapartida do CGB. Lembra que esses novos empreendimentos trarão receita para o CGB e que o dinheiro será utilizado inicialmente para melhorias do CGB. Sobre a questão dos inadimplentes, continua o DR. JEFFERSON, dizendo que todas as medidas irão e estão sendo tomados com o rigor da Lei. A SRA. MARIA TEREZA Condomínio do Porto, B 1, Aptº 18, pergunta se as regras serão diferentes para os novos empreendimentos. Toma a palavra o SR. MAURO, explicando que atualmente o CGB tem dois produtos: (i) imóvel de canal e (ii) apartamento. Diz que esses novos empreendimentos, que não dão para o canal, fazem surgir um terceiro produto, que são casas fora canal. Fala que haveria duas soluções para esses novos empreendimentos: ou deixá-los entrar e sair sem pagar nada ou abrir tratativas, negociações para que esses empreendimentos possam integrar o Condomínio e pagar de maneira diferente, sendo 1 ponto para terreno e 1 ponto adicional para a construção, negociação em que Síndicos, Conselho e advogados do CGB participaram ativamente junto aos empreendedores, negociando que a obrigação desses empreendedores será a de colocar na escritura de venda a expressa adesão ao CGB, com a obrigação de contribuir com taxa condominial. Esclarecendo esse ponto à Assembléia, deu ciência aos condôminos da regra a ser aplicada aos novos empreendimentos, qual seja, que será 1 ponto para terreno e 1 ponto adicional por benfeitoria, nos empreendimentos fora de canal, estando referidos empreendimentos dispostos a aderir dessa forma após todas as rodadas de negociações. Sustenta que, nesses casos, se for aplicar regra idêntica a dos terrenos de canal, isso simplesmente irá inviabilizar a adesão desses novos empreendimentos, gerando longas disputas judiciais, permitindo o acesso pelo interior do Condomínio sem pagar nada, o que é pior para o CGB. Lembra que são tratativas incansáveis com a participação dos Síndicos, do Conselho e do jurídico, e que já duram mais de 1 ano. Lembra que as



## CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

tratativas prevêm que as Escrituras de Venda das novas casas terão previsão específica de que os adquirentes aderem expressamente ao CGB.

- **ITEM 5 do edital de Convocação: apresentação para se discutir e votar a proposta orçamentária anual, prevista para o período de abril de 2019 a março de 2020. A proposta orçamentária contempla as despesas orçamentárias, a previsão para o fundo de reserva, e a remuneração mensal dos síndicos. Em acordo com o que dispõe os art. 17 e 18 da Cláusula "V" da Convenção.**

Passa o Sr. Presidente ao item 5. O SR. MAURO começa explicando que os valores colocados ainda serão insuficientes, mas que há um esforço realista para viabilizar a aprovação das mesmas, de forma responsável. Entretanto, relembra que não dá para fazer má gestão da coisa comum, sob pena de causar um prejuízo maior na frente. Relembra que o CGB já teve um grande rombo que inviabilizava a então nova gestão, por equívocos passados, puro populismo de não reajustar a cota condominial. Lembra que os 6% propostos, somados aos 15% de rateio de inadimplência não cobrem sequer os reajustes dos trabalhadores do Condomínio, nas suas diversas categorias. Sustenta que uma gestão irresponsável pode fazer cair o padrão geral do CGB. Lembra que a inadimplência em passado não tão remoto chegou a 40%, e que trazer para os 18% atuais foi resultado de árduo trabalho - e que deve cair mais. Relembra que, no passado, essa inadimplência era maquiada, pois não era mostrada: pegava-se um valor ideal de custos e se dividia pelo número de pagantes, deixando de fora inúmeros proprietários não pagantes, não informando aos condôminos a inadimplência real. Apresenta, então, a proposta da atual gestão de 6% de ajuste no valor do ponto, com rateio de inadimplência de 15% sobre o valor do ponto, e adicional de 5% de fundo de reserva, passando os valores a serem os seguintes nessa proposta apresentada: (i) valor do ponto: R\$ 376,67; (ii) 15% de inadimplência sobre o valor do ponto: R\$ 56,50; (iii) 5% de fundo de reserva sobre o valor do ponto: R\$ 18,83. Alguns presentes à Assembléia sugerem uma proposta de manutenção do valor atual do ponto. Colocadas em votação as propostas, o resultado foi **de 24 pontos para manutenção da cota e de 456 pontos pelo aumento de 6%** propostos pela atual gestão. Restou então aprovada a taxa condominial no valor de R\$ 452,00 por ponto, sendo referida taxa assim composta: R\$ 376,67 relativos ao valor do ponto, R\$ 56,50 relativos a 15% de rateio de inadimplência sobre o valor do ponto, e R\$ 18,83 relativos aos 5% de fundo de reserva sobre o valor do ponto.

Não havendo mais questionamentos e nada mais havendo a ser tratado, o Presidente encerrou os trabalhos às 12:50h, determinando a lavratura da presente Ata, que é assinada pelo Presidente e pelo Secretário que o assistiu durante os trabalhos.

  
**FERNANDO FONTOURA**  
Presidente

  
**RAFAEL OLIVEIRA DE MORAIS**  
Secretário

Rod. Governador Mário Covas - Km 515 - Porto Bracuhy - Angra dos Reis/ RJ - Brasil - CEP: 23943.005

CNPJ 02615658/0001-33 - Telefone: (24) 3363.2050

e-mail: Atendimento@cgbacuhy.com.br - site: www.cgbacuhy.com.br



# CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

tratativas prevêem que as Escrituras de Venda das novas casas terão previsão específica de que os adquirentes devem expressamente ao CGB.

ITEM 5 do edital de Convocação, apresentação para se discutir e votar a proposta orçamentária anual, prevista para o período de abril de 2019 a março de 2020. A proposta orçamentária contempla as despesas orçamentárias, a previsão para o fundo de reservas, e a remuneração mensal dos síndicos. Em acordo com o que dispõe os art. 17 e 18 da Cláusula "V" da Convenção.

Passa o Sr. Presidente ao item 5. O SR. MAURO começa explicando que os valores colocados serão insuficientes, mas que há um esforço realista para viabilizar a aprovação das mesmas, de forma responsável. Entretanto, lembra que não dá para fazer má gestão da coisa comum, sob pena de causar um prejuízo maior na frente. Lembra que o CGB já teve um grande tempo que inviabilizou a gestão por equívocos passados, por populismo de não registrar a coisa condominial. Lembra que os 6% propostos, somados aos 15% de rateio de inadimplência não cobrem sequer os reajustes dos trabalhadores do Condomínio, nas suas diversas categorias. Sustenta que uma gestão irresponsável pode fazer cair o padrão geral do CGB. Lembra que a inadimplência em passado não tão remoto chegou a 40%, e que trazer para os 18% atuais foi resultado de árduo trabalho - e que deve cair mais. Lembra que, no passado, essa inadimplência era maior, pois não era mostrada; pegava-se um valor ideal de custos e se dividia pelo número de pagantes, deixando de fora inúmeros proprietários não pagantes, não informando aos condôminos a inadimplência real. Apresenta, então, a proposta da atual gestão de 6% de ajuste no valor do ponto, com rateio de inadimplência de 15% sobre o valor do ponto, e adicional de 5% de fundo de reserva, passando os valores a serem os seguintes nessa proposta apresentada: (i) valor do

**1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS** AA304391  
 R. Arcebispo Santos, nº 190 - Centro - Angra dos Reis/RJ - CEP: 23.900-160 - CNPJ: 29.831.583/0001-84 088781  
 Fones: (24) 3365-3148 / (24) 3367-1466

Título Protocolado no Liv. "A6", sob o nº 26011, e Registrado no Liv. B70 sob o nº 021029 do REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS.

Mes. Termos do Inc.VII-Art.127, Lei 6.015/73-Reg.Publicos. (Cópia arquivada neste Ofício). ANGRA DOS REIS, RJ em 14/03/2019.	EMOLUMENTOS: 158,07 LEIS.....: 61,63 DISTRIB.....: 27,96 MUTUA/ACOT.: 0,00 PROCV.....: 2,87 VALOR TOTAL: 250,53
--	--

EXCP 22205 MLV;  
 Consulte em <https://www3.trj.jus.br/sitepublico>



*João Batista Nascimento*  
 João Batista Nascimento  
 Escrevente  
 Matr. 94/5274

*Rafael Oliveira de Moraes*  
 RAFAEL OLIVEIRA DE MORAIS  
 CARRA 185.863

RAFAEL OLIVEIRA DE MORAIS  
 Secretário

*Fernando Fontoura*  
 FERNANDO FONTOURA  
 Presidente