



CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

Ata da Assembléia Geral Ordinária (“AGO”) realizada no dia 24 de fevereiro de 2018.

Aos 24 dias do mês de fevereiro de 2018, às 10:20hs, 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 as respectivas assinaturas, após verificada a 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 às procurações outorgadas por condôminos que não compareceram pessoalmente à Assembléia, seus representantes fizeram a entrega dos instrumentos para sua regular conferência pelos funcionários do quadro administrativo do Condomínio; após a verificação das procurações apresentadas, com a constatação do 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 então síndico Administrativo-Jurídico, SR. MAURO ALMEIDA, o qual fez os cumprimentos aos presentes, convidando a se apresentarem os condôminos que tivessem interesse em presidir a Assembléia, apresentando-se o condômino SR. FERNANDO FONTOURA, representante da Marina JL, sendo o SR. FERNANDO FONTOURA escolhido para presidir a mesa, indicado como Secretario o SR. RAFAEL OLIVEIRA DE MORAIS.

Tomando a palavra o Sr. Presidente, iniciou-se a AGO na forma do Edital de Convocação, passando ao **item 1** do edital. Neste momento, pediu a palavra o SR. WILSON DOS ANJOS, Quadra 5, Lote 2, o qual fez considerações sobre a leitura da Ata que estava para ser votada, acrescentando que, pela primeira vez, concordava integralmente com referida Ata e gostaria de parabenizar quem a fez e, se possível, que se mantivesse a pessoa que a redigiu. Após o que, o SR. MAURO acrescentou que a administração estava tomando providências para que a atual Ata também mantenha esse mesmo padrão. Em seguida, sugeriu o Presidente da mesa que se dispensasse a leitura da Ata, tendo em vista o anterior recebimento da mesma por todos os condôminos e o amplo conhecimento de seu teor. Colocada em votação, a dispensa da leitura da Ata foi aprovada por unanimidade dos presentes. Após, colocou-se em votação a Ata, a qual foi aprovada por unanimidade, dando início ao próximo item do Edital de Convocação.

Em seguida, passou-se ao **item 2** do edital de convocação, com a apresentação do relatório das principais atividades realizadas pela atual gestão do CGB. Ao iniciar a apresentação, o síndico, SR. MAURO, pediu que sua fala constasse da Ata, o que se passa a fazer: *“Prezados condôminos, Coloco aqui alguns pontos de nossa gestão à frente do Condomínio Geral do Bracuhy. Sobre a Gestão Financeira, quero colocar que trabalhamos sempre sob o “mote” da transparência, da eficiência, e da competência, sempre sob a condição de trabalho em equipe, liderado pelo nosso síndico financeiro, MÁRCIO. Esse trabalho nos respalda para estar diante de vocês e afirmar que as contas do condomínio são íntegras, claras, organizadas, e que tomamos medidas para avançarmos ainda mais nesse quesito, dando mais um passo na direção da profissionalização da gestão financeira/fiscal do nosso Condomínio. Todos os nossos*



pagamentos, e são muitos, passam sob o "crivo" de nossa administradora CHRISTIANE PIRES da Facilly, e da nossa gerente LUISA, isso após ter sido verificada a qualidade do gasto pela nossa engenheira Raquel e pelo nosso funcionário Vinicius que, comprometidos com o CGB, fazem uma verificação no mercado em busca de que o produto ou serviço demandado seja comprado com o melhor preço, via tomada de preços, concorrência, e negociação com os fornecedores, utilizando planilhas próprias para esse trabalho, como igualmente é feito em empresas que adotam boas práticas de gestão. Esse é trabalho que merece ser conhecido pelos senhores e senhoras para que possa obter respeito e reconhecimento. Temos diálogo franco e transparente com o conselho e com os senhores condôminos, e cuidamos de estar em permanente aperfeiçoamento de nossas práticas. Recentemente, o síndico MÁRCIO nos colocou sua intenção de efetuar mudança de contador, no que teve nosso total apoio: meu, MAURO ALMEIDA, e do meu companheiro, síndico DIRCEU BORIN. MÁRCIO visava buscar conhecimentos técnicos mais profundos na área fiscal, e foi o que foi feito. A nova assessoria contábil contratada indica que devemos aperfeiçoar algumas práticas na questão fiscal, de alguns poucos prestadores de serviços, no sentido de orientar melhor essas empresas: a empresa de segurança PTR, que há anos tinha uma orientação contábil quanto ao recolhimento de ISS, e assim procedia, em procedimento histórico no CGB, nunca questionado pela nossa assessoria contábil anterior, recebeu nova orientação da nova assessoria contábil contratada, que entende que se deve mudar o local de recolhimento, e é o que faremos daqui para à frente, se eleitos, visto que é o correto; nosso advogado WILLIAN também tem orientação de seu contador de uma prática que historicamente é adotada por ele frente ao CGB, e sob a orientação da nova assessoria, estaremos avaliando junto com o advogado WILLIAN, buscando que a regularidade e o bom senso prevaleçam, sem aumentar custos desnecessários para os condôminos, se possível, e se eleitos. Também foi levantado pela nova assessoria contábil, que as "notinhas" do nosso caixinha, que suprem pequenas compras eventuais, (bolo de aniversário de R\$ 37,00, pão com mortadela para funcionários, e outros pequenos itens do gênero...), compras que são feitas no comércio local, na nossa vizinhança, essas notas não tem o melhor padrão fiscal. São realmente notas simples, fora do melhor padrão contábil, e penso que o bom senso aqui deve prevalecer: somos um condomínio e essas pequenas compras (que sempre foram feitas dessa forma) são de valores irrisórios e nos aproximam de nosso entorno, são pequenos comércios pouco formais, e burocratizar demais esse item levará a maiores custos, pois os itens só poderiam ser adquiridos em grandes comércios, que possuem notas fiscais mais adequadas. Notem que se tratam de valores abaixo de R\$ 50,00 cada um – na sua grande maioria – o importante é que mesmo no caixinha, NÃO existe qualquer compra sem a contrapartida da nota, ainda que singela, são na maioria notinhas de padaria etc. Aplicamos o cuidado e o bom senso neste quesito – vez que todo documento é validado pela administração, sem exceção. Salvo ordem diversa da Assembléia de condôminos, que é sempre soberana, e a ela, todos nos submetemos, obrigatoriamente. Quanto ao nosso advogado WILLIAN, antes devemos louvar seu trabalho eficiente à frente de muitas ações em defesa dos interesses do Condomínio, onde ele, obtido o êxito, tem o seu ganho. Onerá-lo trará mais custos ao condomínio e penso que devemos avaliar este assunto com cautela e boa técnica, e é o que faremos se novamente eleitos. Ele nos cobra há anos 10% sobre as recuperações que faz, o que é uma remuneração que atende o Condomínio e que ele entende suficiente e justa para ele. Agora vamos falar de algumas conquistas importantes: Vale lembrar que hoje o ônibus, que danificava demais o nosso sofrido asfalto, e violava nossa segurança, não mais transita pelo condomínio, o que foi um grande ganho, que exigiu quatro anos e meio de negociações; senhores, não foi nada fácil, negociamos conseguindo apoio das lideranças



de nosso entorno e das autoridades do Município, negociações que resultaram em um ganha-ganha para todos. A retirada dos ônibus do Condomínio resultou na melhora da frequência e dos horários para o nosso entorno, ficando melhor para todos. Quanto ao desligamento das mais de 800 ligações desviadas de nossa água, há que colocar que foi outra conquista muito importante e negociada, que envolveu lideranças locais do nosso entorno, que mostraram integridade (e também, com as autoridades do Município). Felizmente, tudo deu certo e nossa água está com qualidade cada vez melhor, e ficará ainda melhor com a execução do trabalho que agora podemos nos concentrar para fazer no interior do condomínio, readequando nossa rede de mais de 30 anos à nossa realidade atual. Se eleitos, faremos este trabalho sob supervisão de engenheiro e técnico, especialistas do assunto, ambos com muita experiência nesta área. Assim, no decorrer deste ano, muitos avanços serão percebidos neste quesito. Nossa segurança tem feito um trabalho que a destaca em Angra dos Reis. Estamos, infelizmente, cercados de problemas difíceis, vê-se nas mídias e não podemos nos descuidar. Este item tem de nós toda a atenção, DIRCEU, MÁRCIO e eu estivemos permanentemente atentos ao assunto, e afirmamos à vocês: o condomínio está seguro, eleitos, vamos manter e melhorar isto também. Quanto à limpeza, beleza e melhorias nos aspectos das nossas vias, deixemos que os senhores e senhoras avaliem. Temos recebido muitos feedbacks positivos, e entendemos que deve continuar a melhorar. Aproveitamos para reiterar o pedido de que não sejam jogados quaisquer tipo de descartes nas vias, sem que estejam adequados às rotinas adotadas pelo condomínio, inclusive às guimbas de cigarro que ainda são encontradas nas vias, no que desde já agradecemos. Neste ano executamos a obra de enrocamento da cabeceira (rotatória) da Rua Barrigudinho, obra forte, e esta obra dá o “ponta-pé” para o início da obra de correção do greide e drenagem da Rua do Barrigudinho, que, se aprovada nesta Assembléia, e se eleitos formos, buscaremos meios de executá-la durante o ano – sem cota extra, na mesma modalidade adotada para as obras da parceria com o SAAE – via Fundo de Reserva e recuperação de inadimplência. O assunto foi colocado no Edital de Convocação da Assembléia e será avaliado e votado pelos senhores condôminos. Se aprovado, e se eleitos, faremos um grande esforço para negociar com a Construtora Vale Sul, que tem competência e recursos para tal execução, buscando adequar o pagamento desta à nossa realidade, para que possamos executá-la ainda neste ano. A Ladeira do Namorado é uma via que esteve por muitos anos esquecida e abandonada, ela está quase toda recuperada, porém as luminárias dos postes (e até um poste ou outro), bem como a fiação, foram roubados, tudo há muito tempo atrás. Na condição de eleitos, pretendemos fazer esta recuperação com recursos provenientes da arrecadação de inadimplência, de modo a não gerar taxa extra, igualmente a recuperação da Rua do Barrigudinho que, se aprovada, será feita com recursos do Fundo de Reserva. Somos gratos pelo apoio que vocês nos honraram nesses últimos anos e, animados com os resultados obtidos até aqui, vamos nos colocar, uma vez mais, para vosso escrutínio e, se eleitos, nos comprometemos com tudo o que aqui está posto”. Após a apresentação acima, o SR. MÁRCIO procedeu à leitura de Carta juntada à mesa para compor os documentos desta AGO. Após a leitura da Carta, colocou-se em votação a participação de condôminos que chegaram após o início da Assembleia, o que foi aprovado por unanimidade, destacando o síndico, SR. MAURO, que a marca das Assembléias é a pluralidade e inclusão dos condôminos. Retomando a palavra o SR. MÁRCIO, este pediu que se consignasse em Ata que, no que se refere a empresa de segurança, que todos os valores relativos aos tributos de ISS foram recolhidos, muito embora a nova orientação da nova assessoria contábil seja que se passe a recolher referido tributo junto ao Município de Angra dos Reis, e não mais junto ao Município de Paraty. Ressaltou que todos os pagamentos sempre foram feitos pelo valor bruto à empresa de segurança,



transferindo a esta, a obrigação de recolher corretamente ao ente competente. Sustenta que, a partir de janeiro, a orientação da nova assessoria contábil, quanto à empresa de segurança, é que se recolha os valores junto ao Município de Angra dos Reis, o que já está sendo adotado desde janeiro deste ano. Destacou que se trata de nova orientação da assessoria contábil e que, de fato, há uma "guerra fiscal" entre os entes. Sustenta que o serviço foi prestado, a Nota foi emitida e o Condomínio pagou. Diz que historicamente era pago segundo a antiga orientação da assessoria contábil do Condomínio, a qual nunca apontou qualquer irregularidade ou sugeriu outra forma de realizar os recolhimentos. Sobre pagamentos feitos sem desconto de INSS, destacou que estes são feitos aos autônomos, que prestam serviços muito específicos e eventuais ao CGB, como um podador de árvore, por exemplo, com exceção dos advogados, os quais recolhem os seus próprios tributos = ressalta que o advogado WILLIAN mostrou todos os impostos recolhidos quando do início de sua gestão. Sobre pagamentos pequenos, sem nota fiscal formal, lembrou que as notas simplórias são de valores pequenos e, em geral, comprados junto a padaria e outros comércios pequenos semelhantes, por exemplo, e que tais despesas foram executadas, embora por notas singelas. Sobre o recolhimento do IR, sustenta que os pagamentos feitos aos síndicos são historicamente feitos com retenção na fonte – destaca que, segundo a nova assessoria fiscal, passará a ser feito por meio do Carnê Leão, no mesmo valor, e que mudará apenas a forma de recolhimento, o que em nada modifica os valores devidos e pagos. Continua o SR. MARCIO a sua exposição, dizendo que a folha de pagamento é toda feita pela assessoria contábil do CGB, sendo que o financeiro do Condomínio apenas deposita os valores. Fala sobre o quinquênio pago a alguns funcionários e a outros não; diz que consultou a contabilidade, sindicato e advogados do Condomínio acerca da questão do quinquênio, e que a orientação prevalente é de que se pague aos que adquiriram tal direito por força de lei e que, não havendo fundamento legal para pagamento aos novos contratados, não se pague a estes. Por isso só se paga a alguns. Sobre a insalubridade paga a alguns funcionários do CGB, explica que a antiga assessoria contábil fazia os cálculos sobre o salário base da categoria e que a nova assessoria orienta a fazer o pagamento sobre o salário mínimo nacional. Com um aparte, fala o síndico, SR. MAURO, lembrando que a diferença de valores entre pagar sobre o piso e sobre o mínimo nacional é quase insignificante. O SR. MAURO sustenta que fazer o recálculo, passando a pagar a menos em razão da nova forma de calcular a insalubridade pode ter repercussões negativas ao Condomínio, porque isso representaria diminuição de valor pago à funcionários, e funcionários insatisfeitos, lembrando que a retirada de um real que seja do salário do trabalhador pode significar muito para o mesmo, o que poderia levar ao comprometimento, por fim, dos serviços no Condomínio, em razão da insatisfação dos trabalhadores. Sugere que a Assembléia delibere com carinho sobre a retirada ou não dos valores dos funcionários. O Presidente da mesa diz que irá colocar tal tema sob votação. Faz uso da palavra o SR. ROBERTO BASTOS, tecendo considerações sobre a legalidade da manutenção dos pagamentos. Faz considerações sobre a Assembléia deliberar sobre algo estabelecido em lei, que poderia, por fim, diluir as responsabilidades entre condôminos. Intervém o SR. SANDRO CONSTANT, sustentando que se mantenha o recolhimento na forma da legislação, segundo a orientação da nova assessoria, e que a diferença seja paga a título de salário, no que concorda o SR. ROBERTO BASTOS e, de maneira unânime, os presentes à Assembléia. Inicia a sua exposição o SR. DIRCEU, que cumprimenta calorosamente aos presentes. Inicia sua fala dizendo que os condôminos em si não trazem problemas ao CGB, e que os problemas são trazidos por alguns arrendatários de terrenos que estão em comodato; sustenta que o Condomínio faz a sua parte de comunicar aos órgãos públicos (Capitania, Prefeitura, Polícia) as irregularidades praticadas, mas que o Condomínio não



tem poder de polícia; que algumas pessoas praticam ilícitos, por vezes, embora a atuação do Condomínio; continua dizendo que depende, na maioria das vezes, do poder público. Destaca o problema da entrada do Condomínio pela BR-101, dizendo que o fluxo de carros na BR prejudica muito a entrada e saída de veículos no Condomínio. Explica que foi feito contato com o DNIT para viabilizar a construção de uma rotatória na entrada do Condomínio para superar essa dificuldade em acessar a BR-101. Sobre a segurança, diz que a PTR é uma empresa antiga no Condomínio e que tem melhorado sempre os serviços prestados. Destaca que a PTR é empresa de Vigilância, e não empresa de Segurança e que a própria PTR está se modernizando para se tornar uma empresa de Segurança. Lembra de um condômino que cedeu um flutuante, o qual permitiu ficar um funcionário da PTR com um megafone na entrada do canal, a fim de avisar aos condutores de embarcações que estivessem em velocidade alta para reduzirem sua velocidade. A SRA. DALVA observa que o excesso de velocidade pode até prejudicar os terrenos na beira do Canal. O SR. DIRCEU arremata, dizendo que a medida se mostrou eficaz, lembrando que o Canal é para acesso ao Condomínio, e não para plena navegação. Sobre a questão da água, diz que, no passado, além dos problemas mencionados pelo SR. MAURO, já se estourou o encanamento de maneira proposital, o que foi objeto de medida judicial. Menciona os comodatos de terrenos que tem a testeira de canal de 15 metros; menciona proprietários de embarcações de mais de 50 pés que ocupam os referidos terrenos de 15 metros de frente de canal, onde essas embarcações não cabem, avançam sobre os vizinhos. Diz que a Letra faz essa concessão de comodato, mas que ela deve avisar às pessoas que não se pode ultrapassar os limites do terreno. Fala sobre duas embarcações de 54 e 56 pés que causam tal problema, e diz que as autoridades já foram alertadas. O SR. BARRY, Quadra 12, Lote 31, fala sobre ligações clandestinas. Torna a palavra o SR. DIRCEU, lembrando que só a concessionária tem poder de remover as ligações clandestinas, advertindo que qualquer um pode denunciar as ligações clandestinas, mas só o poder público pode agir. Sustenta que essa função não é do Condomínio, que em alguns casos o Condomínio até denuncia, mas o ideal é que os proprietários também façam as denúncias. Diz que a Prefeitura está para fazer visitas no Condomínio para fiscalizar pessoas que jogam dejetos no Canal e constroem irregularmente; diz que, se pudesse, e se fosse polícia, prenderia quem comete tais crimes. Saúda os advogados do Condomínio na ajuda que estes tem prestado, lembrando que o Condomínio presta todos os serviços que seriam do poder público, cuja exceção era o recolhimento do lixo e que, agora, também este serviço está sendo feito pelo próprio condomínio. Intervém o SR. MÁRCIO, dizendo que se teve de iniciar a colheita de lixo por inoperância do poder público, que simplesmente parou de retirar o lixo, e que se essa medida não tivesse sido tomada, o CGB estaria à míngua com recolhimento de lixo. O SR. DIRCEU diz que, pela boa relação com o Município, o Condomínio conseguiu autorização ambiental para recolher o seu lixo. Continua dizendo que, agora, 100% dos serviços públicos são prestados pelo próprio CGB e que o CGB agora é um Condomínio de fato e de direito, o que poderia ser melhor explicado pelo advogado. Usa da palavra o SR. WILSON, dizendo que o IPTU prevê o recolhimento de lixo e que poderia ser intentada ação judicial, ao que explica o SR. DIRCEU que ação judicial é demorada. Diz o SR. WILSON que se o Condomínio der a ele os papéis referentes a autorização para o CGB retirar o lixo, ele iria ajuizar ação própria para retirar essa cobrança. Observa o SR. MÁRCIO que o descarte do lixo é sujeito a uma taxa (que não deve ser barata) e que hoje o CGB não paga tal taxa para o descarte do lixo no aterro sanitário; paga-se apenas o caminhão para transporte. Volta o SR. DIRCEU a dizer que depois gostaria de posteriores considerações do DR. JEFFERSON. Fala sobre o Tijolinho, que provavelmente tem problemas relacionados a água e esgoto, e diz que já é hora do Tijolinho integrar o CGB;



relembra que o Tijolinho, embora utilize a estrutura do Condomínio, não paga a taxa de Condomínio. Relembra que recentemente o Tijolinho teve necessidade de acesso às imagens de segurança, o que foi negado pelo CGB, tendo em vista que eles não contribuem com o Condomínio. Sustenta que o Tijolinho deveria se sensibilizar a participar dos custos do CGB, tendo em vista que utilizam a estrutura do CGB. Falou sobre uma casa que está quase pronta, com frente para o Boulevard Mar Azul. Disse que essa casa ainda não faz parte do Condomínio, mas no futuro é possível que a mesma venha a integrar o CGB, se enquadrando às regras do Condomínio, caso abra suas portas para dentro do mesmo. Encerra a sua fala o SR. DIRCEU, levantando a questão do ex-vereador que invadiu o Condomínio pelo Boulevard Mar Azul e o próprio SR. DIRECEU esteve por três vezes na Delegacia de Polícia, denunciando a invasão e com auxílio do DR. JEFFERSON, conseguiu-se o embargo ao acesso desse ex-vereador. Pergunta o Presidente da mesa se há algo a acrescentar, encerrando em seguida o item 2.

Passa-se ao **item 3** do Edital de Convocação, com o parecer do Conselho Fiscal, o qual é representado pelo SR. ROBERTO BASTOS, que inicia sua fala, manifestando sua satisfação com a exposição e defesa, pelos SRS. MAURO e MÁRCIO, dentro daquilo que havia se manifestado o Conselho em seus pontos. Diz que é uma pena não ter podido falar antes com os mesmos. Relembra a formação do Conselho Fiscal, que tem profissionais ligados a engenharia e um médico, os quais têm diversas atribuições, mas que desempenham a função de conselheiros inobstante a ausência de remuneração. Diz que o papel do Conselho se destaca com a emissão de pareceres. Relembra a sugestão de se elaborar auditoria fiscal externa por parte do Conselho em novembro. Lembra que foi feita tal auditoria com uma empresa Contratada em Angra, e que tal empresa acabou recentemente sendo contratada pelo CGB – o que poderia gerar um certo confronto de idéias, porque a auditoria deveria ser contratada de maneira externa, mas que, superado esse estranhamento, prossegue dizendo que o Conselho não foi comunicado desta troca, mas que alguns pontos (erros da antiga contabilidade) colocados pela auditoria contratada foram semelhantes ao que aconteceu em outro Condomínio do qual participa como síndico; sustenta que eventual apuração de orientação errada deve ser suportada pela contabilidade, que deveria pagar eventuais prejuízos apurados pelo CGB. Lembra que o Conselho foi diretamente mencionado por vezes, e que o Conselho irá demonstrar alguns números. Passa a fazer alusões diretas a slides projetados na AGO. **Mostra diversos números, destaca a diminuição da inadimplência, como algo que demonstra competência da atual gestão.** Mostra números da inadimplência, sendo a maior parte da Letra. Diz que gira em torno de 1 milhão a inadimplência mais fácil de se reverter, fora a da Letra que se mostra mais complexa. Mostra números da arrecadação e previsão do último ano; destaca a posição do conselho em aumentar a arrecadação sem aumento da cota. Detalha receitas nos slides. Fala sobre os objetivos da consultoria contratada e lê alguns slides projetados na AGO. Fala sobre a empresa contratada pela auditoria externa, destaca seu prestígio. Fala sobre as conclusões da auditoria externa explicitadas no parecer contábil emitido pelo mesmo. Lê alguns slides. Fala sobre a remuneração dos advogados 10% ser adequada, por ser essa a prática mais comum. Fala sobre a ausência da retenção do INSS dos advogados, que deveria ser feita pelo Condomínio. Fala sobre o pagamento de pequenas despesas com notas sem validade fiscal. Destaca que a recomendação do Conselho é de que essas notas sejam vistas pelos síndicos. Fala sobre a empresa PTR, diz que o Conselho gostaria de saber os valores envolvidos com o recolhimento diverso que agora é feito (na forma que atualmente se passou a adotar por orientação da nova contabilidade), a fim de saber os riscos ao Condomínio. Usa da palavra a SRA. DALVA, que pergunta o porque de não recolher os tributos em Paraty, já que a



empresa é sediada em Paraty. A isso responde o SR. MAURO (síndico) informando que essa sempre foi a orientação histórica seguida pelo Condomínio, em todas as gestões passadas, e que há uma guerra fiscal entre os entes. Sustenta que, por ser um Condomínio, tais questões são muito menos passíveis de serem levantadas, haja vista o Condomínio não funcionar como uma empresa. A SRA. DALVA, Quadra 2, Lote 18, diz que ainda assim acha estranho que o recolhimento passe a ser em Angra e não em Paraty. O síndico, SR. MAURO, diz que essa é a orientação da nova assessoria contábil, e que desde janeiro passado já se adota esta prática. Sustenta ele que a idéia é olhar para a frente e passar a fazer os recolhimentos, a partir de agora, na forma sugerida pelo novo profissional contratado. Usa da palavra o SR. MÁRCIO, complementando que é o parecer da nova contabilidade e que entende que se deve seguir tal orientação da nova assessoria. O SR. MAURO diz que o Condomínio procura contratar profissionais de comprovada competência e experiência para tais tarefas. Volta o SR. BASTOS a fazer uso da palavra, falando que a questão do IR está suficientemente explicada e resolvida. Sobre o pagamento de insalubridade, tal já foi discutido. Faz a conclusão de sua fala, dizendo que o Conselho orienta um plano de ação para sanar os pontos observados pela nova contabilidade, sugerindo a aprovação com ressalvas das contas, a fim de que se fizesse nova reunião em três meses para averiguar o plano de ação. O síndico, SR. MAURO, usa da palavra, esclarecendo que foi adotada pela gestão que finda uma série de ações, mas que não se pode imputar à gestão que se encerra a tarefa de por um plano futuro em prática. Diz que todas essas questões foram trazidas pelo profissional contábil nos últimos dias, e que a nova gestão eleita certamente fará um plano e executará as medidas orientadas a partir desse mês, sob orientação desse novo contador. Diz que o importante é que foi apontado que as contas da gestão que se encerra estão com a mais plena lisura; e sustenta que uma ressalva nas contas, por conta de novo entendimento do destino do recolhimento de ISS é desarrazoada, pois a prática sempre foi a aprovação das contas pela lisura, sendo idênticas as práticas às das anteriores gestões. Que não deveriam ser feitas qualquer ressalvas às contas, pois o parecer da nova contabilidade acabara de chegar com uma mudança de entendimento, sendo certo que ainda não existe uma opinião formada para determinar um plano de ação nesse momento. Sugere que será necessária assessoria jurídica, contabilista etc. para validar a nova orientação, permitindo a tomada de novos rumos se for o caso. Resume que esses pontos em nada maculam a gestão do CGB e pede a aprovação das contas sem ressalvas.

O Presidente retoma a palavra, dizendo que será feita a votação das contas, seguindo para o item 4 do Edital de Convocação e os votos serão contabilizados na forma da Convenção. Pede a palavra o SR. LEONARDO TRISCIUZZI, Quadra 8, Lote 1-B e sugere a identificação daqueles que votam por procuração, ao que é respondido que tal verificação já foi feita. Colocado em votação o item, o Presidente anuncia que as contas foram aprovadas sem ressalvas por 354 votos, sendo 100 votos pela aprovação com ressalvas e 1 abstenção. Contas aprovadas sem ressalvas. A SRA. DALVA, Quadra 2, Lote 18, elogia o trabalho que está sendo desenvolvido no CGB, diz está sendo fantástico o trabalho. Diz que a única coisa que vê é que são bastante ponderadas as ressalvas, que foram poucas e simples de se realizar. O SR. MAURO explica que as ressalvas dão um ar de dúvida desnecessário, vez que nada, nenhuma irregularidade foi apontada, tendo em vista que a sugestão do Conselho é que as ressalvas sejam feitas por conta de opiniões divergentes de duas contabilidades, e isso não poderia ser colocado na conta da gestão que foi encerrada agora, acrescentando que, de acordo com a análise do Conselho Fiscal não existiu nenhuma divergência contábil na atual gestão, sendo que a Auditoria Externa elogia os trabalhos e compromissos da atual gestão. Sustenta que os motivos da ressalva



seriam suficientes, então, para abarcar os mais de trinta anos em que as contas sempre foram historicamente aprovadas desta forma contábil, e que não seria razoável colocar ressalvas por conta de uma opinião contábil que chegou há alguns poucos dias, e que tal posição contábil ainda será avaliada pela nova gestão a ser eleita, e certamente pela assessoria jurídica do CGB. Diz que as ressalvas não podem ser colocadas em uma forma contábil adotada até outro dia, por orientação do Contador SR. MATOS (antigo contador), inclusive aplicada em todas as gestões passadas. Essa responsabilidade de apurar a correção da nova orientação é da nova gestão a ser eleita. Destaca que, havendo nova orientação, será esta adotada pela nova gestão, e que as contas da presente gestão estão absolutamente lisas e que seria deselegante uma aprovação com ressalvas por uma prática que se deu por mais de trinta anos; deselegante, inclusive, com gestões anteriores à sua. O SR. BRIAN recebe a palavra e pede para se retirar da Assembléia e ter registrado tal fato em Ata, por discordar da votação feita por Procuradores. O SR MAURO registrou que todos os Outorgantes de Procuração merecem e devem ser respeitados, pois são, além de proprietários, condôminos comprometidos com o bom funcionamento do CGB e que todos os Outorgados precisam honrar os votos a eles confiados, representando com muita consciência estes condôminos. O SR. ROBERTO BASTOS diz que é a primeira vez que houve uma auditoria externa, pelo que o SR. MAURO diz que quando esta gestão assumiu pela primeira vez, contrataram a SRA. CHRISTIANE PIRES da Facilly para organizar as contas do CGB, sem contudo, tecer comentários do que foi apontado à época. O SR. ROBERTO BASTOS diz que foram 100 votos pela aprovação com ressalvas. Encerrada a votação.

O Presidente determinou o prosseguimento para o item 5 do Edital, passando-se a votar a nova gestão. Apresentaram-se como candidatos os Senhores MAURO, MÁRCIO e DIRCEU para compor a nova gestão. Colocado em votação, foi eleito síndico Administrativo-Jurídico o SR. MAURO com 447 votos a favor, 7 contra; colocado em votação, foi eleito como síndico Operacional o SR DIRCEU com 447 votos a favor, 7 contra; colocado em votação, foi eleito síndico Financeiro o SR. MARCIO com 447 votos a favor, 7 contra. Toma a palavra o SR. WILSON, a fim de justificar seu voto contrário apenas por se sentir triste pela ausência de disputa, em razão da ausência de condôminos presentes fisicamente. Faz uso da palavra a SRA. DALVA, e diz que atual gestão merece elogios. O SR. TRISCIUZZI torna a se manifestar, dizendo que gostaria que houvesse disputa, reforçando que, por isso, vota contra e que gostaria de participar da eleição como candidato, como já fez há 2 anos. Gostaria de ver várias chapas disputando o cargo de síndico. O SR. TRISCIUZZI diz que gostaria de participar, por ter trabalhado com gestão. Diz que democracia é isso, e que todos devem ser escutados. Toma a palavra o síndico eleito, e diz que é hora de começar a renovação dos participantes, fazendo um convite ao SR. FERNANDO da Marina JL para que este venha a participar do Conselho. Pede para registrar em Ata que as Procurações estão cobertas pela legalidade, que elas são outorgadas por pessoas que confiam no procurador. Diz que é importante respeitar as pessoas que se fazem representar por procuração, porque elas são tão condôminas como os que estão presentes. Faz menção a condôminos que outorgam procuração e fazem pedido de votos específicos em matérias específicas e, com isso, participam da gestão e merecem ter sua preferência respeitada. Ressalta que a presente Assembléia é a melhor da qual já participou, a mais respeitosa, onde se discute ideias e posições, com respeito às diferenças. Não se deve achar que quem se faz representar é menos importante do que quem vem presencialmente, e que ele mesmo se faz representar em outros Condomínios nos quais é condômino e interessado. O Presidente coloca em votação o ingresso de outro condômino que chega depois do início dos trabalhos: à unanimidade, aprovou-se o



ingresso do condômino. O Presidente encaminha a votação dos Conselheiros. Toma a palavra o SR. WILSON, sustentando que a eleição de um conselheiro é igual a eleição de um vereador, deputado etc. Colocado em votação, elegeram-se como conselheiros os Senhores ROBERTO BASTOS com 196 votos; SANDRO com 196 votos; FERNANDO com 241 votos. Para suplentes, foram eleitos 1º Suplente o SR. AURO (península 1), 2º Suplente o SR. JOÃO (Condomínio Piccola), não se candidatando (nem se elegendo) um 3º suplente.

Passou-se ao item 6 do Edital com a apresentação da proposta orçamentária anual. Toma a palavra o SR. MAURO, síndico eleito. Faz considerações sobre os problemas de segurança pelos quais passa Angra dos Reis, o Estado do Rio e todo o país de maneira geral. Cita a importância das consultorias sobre segurança prestadas ao Condomínio, e apresenta aos presentes o SR. JUNIOR OLIVEIRA, supervisor da empresa PTR, enaltecendo o trabalho de toda a equipe da empresa de vigilância. Fala sobre dificuldades do orçamento passado em suprir a empresa PTR, e que segurança é um item muito caro na composição dos custos do Condomínio. Diz que esse item é de extrema importância para a segurança do Condomínio. Ressalta que o atual orçamento busca corrigir a distorção causada pelo orçamento deficitário do último ano e que não há qualquer "gordura" no atual orçamento. E que a proposta, sem qualquer gordura, é de um aumento de 8%, sendo a proposta de 6% sugerida pelo Conselho uma proposta que não se mostra suficiente para manter os serviços no nível que estão. Pede apoio à proposta de 8%. Toma a palavra o SR. IVAN (península 1, bloco 06, 104) e diz que entende que as intenções são boas, mas, como morador da Península 1, diz que gostaria de votar com a presunção de que o orçamento vá cobrir a obra na Rua do Barrigudinho. O síndico diz que a gestão eleita se compromete a fazer essas obras, lembrando que tem um bom relacionamento com a direção da empresa CONSTRUTORA VALLE SUL, e que espera que tal empreiteira faça as obras parcelando seus recebimentos pelo Condomínio. Diz que tal obra ficará na ordem de R\$1.500.000,00 de reais. Responde que assumem o compromisso de envidar todos os esforços para fazer a obra na Rua do Barrigudinho, acabando finalmente, com as enchentes que há anos desvalorizam aqueles imóveis, transtornando a vida dos moradores das Penínsulas, causando prejuízos pela deterioração dos automóveis, sendo um compromisso da nova gestão assumido perante todos os condôminos. Recebe a palavra o SR. WILSON, dizendo que votará contrariamente, sustentando que a inflação não justifica o aumento de 8%. Pede discussão sobre o valor apresentado. Responde o síndico, SR. MAURO, que a inflação não é o único item a influenciar nos ajustes do Condomínio, que o aumento se destina a manutenção dos serviços nos termos em que estão, e que, no último ano, os dissídios coletivos tiveram um peso considerável no aumento da despesa com pessoal. Destaca que o item que mais pesa é a segurança, e não da para pensar em correr o risco de perder em segurança com um orçamento menor. Recebe a palavra o SR. ROBERTO BASTOS, defendendo que o aumento de 6% está relacionado à segurança, mas que a diferença para os 8% leva em conta poder ser aumentada a recuperação de valores. A recuperação de valores futuros serviria para manter em 6%. Sustenta o síndico, SR. MAURO, que, nas suas contas, com os 8% já está considerado os valores do Hotel Samba, entre outros valores e que, abaixo disso, estaria implicada uma redução da segurança; que a proposta leva em conta a recuperação da inadimplência sim. Mostra contas à Assembléia, mostrando que significa cerca de 30 reais por ponto a diferença entre 6 e 8%, sustentando que não se pode por a segurança em risco por causa desse valor. O argumento de que 8% levaria ao aumento da inadimplência, historicamente, não bate com a realidade observada; não se notou aumento da inadimplência nestes últimos anos, muito pelo contrário. Apoiado pela SRA. DALVA, faz



comparações com o avião da Chapecoense que caiu tentando economizar um pouquinho, colocando combustível na risca, o que restou desastroso. Diz que 6% não é suficiente e fez uma medida concessiva, buscando uma sinalização de convergência: propõe 7.5% de aumento. O SR. WILSON pede para fazer a média aritmética, entre 6% e 8%. O Presidente coloca em votação: colocado em votação, foi aprovada a proposta do Sr. síndico de 7.5% de aumento com 445 votos; a proposta do SR. WILSON de 7% obteve 4 votos; a proposta do Conselho de 6% de aumento obteve 3 votos, havendo 3 abstenções. **Novo Valor do Ponto R\$ 355,35; Valor da Inadimplência (15%) R\$ 53,30; Fundo de Reserva (5%) R\$ 17,77, sendo o valor total do ponto R\$ 426,42.** Contabilizados os votos, encerrou-se a votação do item 6.

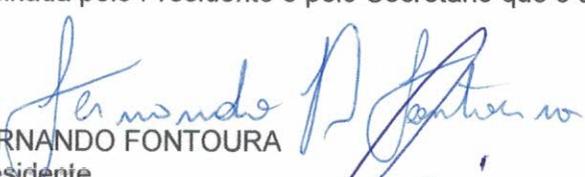
Passou o presidente à apresentação do item 7 do Edital de Convocação, a fim de aprovar as obras na Rua do Barrigudinho, na forma do Edital. Tomou a palavra o síndico, explicando que se buscaria fazer obras da mesma forma que as obras do SAAE, com recursos do fundo de reserva, sem cota extra. Tomou a palavra o SR. WILSON para se manifestar contrariamente à utilização do fundo de reserva. Respondeu o síndico que sem usar o fundo, não há como fazer a obra, a não ser por cota extra. Colocado em votação, restou aprovada a obra com 436 votos a favor e 4 votos contrários, seguido de uma calorosa salva de palmas. Encerrada a votação, passou o presidente ao próximo item.

Seguindo a ordem, determinou o Presidente o seguimento para o item 8. Explicou o síndico sobre o andamento das obras da parceria com o SAAE, sem restar dúvidas aos presentes.

Seguindo a ordem, passou-se ao item 9 do Edital de Convocação. O advogado, DR. WILLIAN, explicou que os relatórios foram anteriormente encaminhados, explanando sobre leilões já realizados e por realizar, recuperando valores. Recebe a palavra a SRA. JOSEFINA, do Condomínio Porto, a qual pergunta como faz para saber dos Leilões, explicando o advogado que comunica ao Condomínio a realização dos Leilões. A administração do Condomínio ressalta que repassa as informações aos condôminos por mala direta.

Superado o item, determinou o Presidente seguir para o item 10 do Edital de Convocação, acerca de bens do Condomínio que já não o servem mais e que serão leiloados (a fim de dar publicidade à alienação de bens do acervo patrimonial do Condomínio), bem como sobre novos equipamentos a serem adquiridos. Aprovado o item da pauta por unanimidade. Colocou-se em votação passar o procedimento à assessoria jurídica do Condomínio, o que foi aprovado por 436 votos, sendo 4 votos contrários

Não havendo mais questionamentos e nada mais havendo a ser tratado, o Presidente encerrou os trabalhos às 13:40hs, 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

Rafael Morais
OAB/RJ 182.863



comparações com o avião da Caspacoense que caiu tentando economizar um pouquinho, colocando combustível na água, o que resultou em desastrosos. Diz que 8% não é suficiente e faz uma medida consecutiva, buscando uma sinalização de convergência: propõe 7,5% de aumento. O SR. WILSON pede para fazer a média aritmética, entre 8% e 7,5%. O Presidente coloca em votação, colocado em votação, foi aprovada a proposta do Sr. síndico de 7,5% de aumento com 445 votos; a proposta do Sr. WILSON de 7% obtve 4 votos, a proposta do Conselho de 8% de aumento obtve 3 votos, havendo 3 abstenções. Novo Valor do Ponto R\$ 352,35; Valor da Indempência (15%) R\$ 52,80; Fundo de Reserva (5%) R\$ 17,77, sendo o valor total do ponto R\$ 422,92. Contralizador os votos, encerrou-se a votação do item 6.

Passou o presidente à apresentação do item 7 do Edital de Convocação, a fim de aprovar as obras na Rua do Banguêdinho, na forma do Edital. Tomou a palavra o síndico, explicando que se buscava fazer obras da mesma forma que as obras do SAAE, com recursos do fundo de reserva, sem coisa extra. Tomou a palavra o SR. WILSON para se manifestar contrariamente à utilização do fundo de reserva. Respondem o síndico que sem usar o fundo, não há como fazer a obra, e não ser por coisa extra. Colocado em votação, resultou aprovada a obra com 436 votos a favor e 4 votos contrários, seguido de uma calorosa salva de palmas. Encerrada a votação, passou o presidente ao próximo item.

Segundo a ordem, determinou o Presidente o seguimento para o item 8. Explicou o síndico sobre o andamento das obras da parceria com o SAAE, sem restar dúvidas aos presentes.

Segundo a ordem, passou-se ao item 9 do Edital de Convocação. O advogado DR. WILLIAN, explicou que os relatórios foram anteriormente encaminhados, e que já haviam sido realizados e os valores recebidos.

explicando o processo administrativo, mais direta. Superado o item acerca da benfeitoria de bens do condomínio, bem como dar publicidade à alienação de bens do condomínio, bem como sobre novos equipamentos a serem adquiridos pelo condomínio. Colocou-se em votação passar o item 10 à assessoria jurídica do Condomínio, o que foi aprovado por 436 votos, sendo 4 votos contrários.

Não havendo mais questionamentos e nada mais havendo a ser tratado, o Presidente encerrou os trabalhos às 13:40hs, determinando a lavatura da presente Ata, que é assinada pelo Presidente e pelo Secretário que o assistiu durante os trabalhos.



OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS AA245380
 Rua Arcebispo Santos, nº 190 - Centro - Angra dos Reis/RJ - CEP: 22.900-160 - CNPJ: 29.831.583/0001-84 088781
 Fones: (24) 3365-3148 / (24) 3367-1466

Titulo Protocolado no Liv. "A5", sob o no 25555, e Registrado no Liv. B68 sob o no 020571 do REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS.
 Nos Termos do Inc.VII-Art.127, Lei EMOLUMENTOS: 155,08
 6.015/73-Reg.Publicos. (Copia arquivada neste LEIS.....: 60,46
 Ofício). ANGRA DOS REIS, RJ em 05/03/2018. DISTRIB.....: 26,94
 MUTUA/ACOT.: 0,00
 PNCMV.....: 2,82
VALOR TOTAL: 245,30

EBSM 33103 FHB;
 Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Marcio Antonio Fazolato
MARCIO ANTONIO FAZOLATO
 Substituto
 Matr. 94/6533

Rafael Oliveira de Moraes
RAFAEL OLIVEIRA DE MORAIS
 OAB/RJ 182.883

Fernando Fontoura
FERNANDO FONTOURA
 Presidente

Rafael Oliveira de Moraes
RAFAEL OLIVEIRA DE MORAIS
 Secretário