

Iniciada Assembléia Ordinária do Condomínio Geral do Bracuhy , realizada no Salão de Convenção da Pousada do Engenho, localizada na Marina Bracuhy, no dia 26 de março de 2011, com início em sua 2ª chamada às 10:30hrs, presentes 28 condôminos. com um total de 134 votos. Dr. Walcles (Síndico Administrativo/Jurídico) abre a sessão e indica o Sr. Francisco Tecles (Pen. I 5/205) para presidir a mesa, aceito por unanimidade e a Sra Andresa funcionária do CGB para secretariar a mesa. Faz-se a leitura do Edital, que consta os itens: **1- Leitura e aprovação da Ata de Assembléia anterior; 2 - Apresentação e votação de orçamento de 2011; 3 - Apresentação do relatório de 2010 e 4 - Assuntos Gerais.** O Presidente da mesa inicia o Item 1 - Leitura e aprovação da Ata da Assembléia anterior, dizendo que todos receberam a Ata e se alguém tiver alguma consideração a fazer que se pronuncie. Sr. Breyer (Pên. III 3/203) diz que a Assembléia está ocorrendo coincidindo com o mesmo dia e horário de outros Condomínios, podendo ser anulada sugerindo sua transferência para o próximo sábado para que todos participem, diz que o Edital não tem assunto urgente que exija sua realização nessa data, e que acredita que a marcação da data foi uma coincidência, e que das outras Penínsulas sempre foram nessa época. O Presidente diz que recebeu o Edital do CGB, antes de sua Península e que se tivesse que respeitar alguma, seria a do CGB, que foi marcada anteriormente; que em sua Península houve um consenso entre o Síndico e os condôminos e sendo marcada o horário para a parte da tarde, nas outras Penínsulas também os horários não coincidiam. Diz que houve falta de colaboração dos outros síndicos das outros Condomínios para que se evitasse esse tipo de conflito. Sr. Carlos Elia (Estaleiro Arena/Pátio Marina) diz que não vê problema na participação por representação, que o condômino que não pudesse ir poderia mandar um representante, e não vê necessidade de adiamento. Sr. Passini (Canal 8/2) diz que se tem que corrigir essa prática de fazer AGO no mês de março pois a Convenção prevê AGO em fevereiro, pois decisões tomadas podem influenciar os Condomínios menores. O Presidente diz que o protesto do Sr. Passini é diferente do Sr. Breyer, pois o Sr. Breyer pede o adiamento da Assembléia e o Sr. Passini pede correções futuras e atenção à Convenção no que diz respeito a data de Assembléia. O Presidente passa palavra para Dr. Walcles que diz que no Brasil, o maior problema em todo começo de ano é o Carnaval e que Assembléia do CGB já foi realizada em meses diferentes, inclusive as últimas 3 foram realizadas no mês de Março e sugere que no futuro seja conversado com todos os Síndicos e feito um calendário de Assembléias. Presidente da mesa diz que se pode votar o adiamento da Assembléia e nova data, frisando que os motivos para esse adiamento, a seu ver, não são consistentes e que ficou claro que houve uma coincidência. Posta em votação: 1 voto a favor do cancelamento e os demais contra. O Presidente pergunta se todos concordam em aprovar a Ata da Assembléia anterior, sendo aprovada por unanimidade. Sr. João Ventura (Canal 7/6) diz que existe um erro em um dos informativos emitidos pelo CGB, onde cita que a Comissão de Obras participou de 2 obras, pois ele participou de todas as reuniões do Conselho de Obras, que a Comissão não participou do projeto de execução da obra de Enroncamento da Av. do Marlin, nem da ampliação das casas da bombas. Dr. Walcles esclarece que o enroncamento da Av. Marlin foi uma ação emergencial no dia 29/12, pois a Av. Marlin corria risco de desabar. Sr. Passini diz que antes da aprovação do orçamento pela Assembléia, quer saber dos Síndicos se este foi aprovado pelo Conselho Fiscal. Sr. Vicente (Síndico Financeiro) convida o Presidente do Conselho Fiscal para sentar à mesa e diz que pede desculpas se houve falha de não aprovar junto ao Conselho Fiscal pois desconhece essa exigência, que no seu entendimento a aprovação seria do Conselho Fiscal junto com os demais em Assembléia. Comunica que uma das Conselheiras (Dra Therezinha) se demitiu no último dia 12/03/2011 e que comunicou ao suplente que é o Sr. Carlos Elia (Repres. do Estaleiro Arena - Pátio da Marina) para assumir em seu lugar. Sr. Passini pede para registrar em Ata para que no futuro se tome cuidado para que não ocorra este tipo de erro. O Presidente da Mesa passa ao item 2 - **Apresentação e votação de orçamento de 2011** - Sr. Vicente fala que todos receberam o Relatório com orçamento 2011 e orçamento do ano passado e nada se tem de novo, sendo que 2011 se prevê uma majoração de arrecadação em torno de 6%, por conta de mais pessoas voltaram a pagar e muitas lotes foram a leilão. Sr. Breyer pergunta se dentro dessa estimativa está previsto algum aumento de taxa condominial. Sr. Vicente responde que não. Sr. Breyer pede que nos próximos informativos seja destacado de alguma forma o quanto foi recebido de acordos e processos judiciais. Sr. Vicente diz que isso está disponível no Site e que inclusive no Informativo estes valores estão destacados por ano. Sr. Breyer diz que se preocupa em saber se quando acabar esses acordos o CGB conseguirá se sustentar somente com as cotas normais. Dr. Walcles diz que ele e o Sr. Vicente têm essa preocupação, que acompanham os índices e que o orçamento anual de 2011 foi feito não considerando os recebimentos judiciais. Esclarece que as obras maiores são cobertas por esse recebimento extra, mas

*J. Passini*

que o dia-a-dia é feito dentro das cotas normais sem problemas. E que apesar de uma inadimplência atual média de 14%, hoje se tem obras custeadas pelas cotas normais. O Presidente abre a votação para aprovação do item 2 : aprovada pela maioria com 1 abstenção. O Presidente passa para o item 3 - **Apresentação do relatório de 2010**. Dr. Walcles fala sobre a área Jurídica e diz que, complementando o que já está no Informativo, os processos estão seguindo com agilidade e que tem procurado ouvir os devedores e fazer Acordo de pagamento dentro do que a Assembléia determinou. Diz que na área Administrativa todas as obrigações trabalhistas estão sendo cumpridas. Sr. Carlos Elia (Estaleiro Arena/Pátio Marina), diz que é advogado atuante em Angra, e que parabeniza o Jurídico do CGB e em especial o Dr. William, pela competência e os resultados que têm sido obtidos nos Processos. Dr. Walcles passa a palavra ao Sr. Vicente, que apresenta os valores financeiros atuais: Fundo de Reserva: R\$ 138.790,72, Provisionamento: 177.563,10 e Conta Corrente: R\$ 42.886,82. Diz que se surgir dúvida posterior é só procurar a Administração do CGB que todos os demonstrativos estão a disposição. Diz que todas as contas são pagas pontualmente e que não se tem dívida grande a pagar, nem dívida a longo prazo. Que o CGB tem todas as certidões negativas, estando totalmente legalizado. Sr. Carlos Elia (Estaleiro Arena/Pátio Marina) diz que na última Assembléia foi falado que havia 1 pagamento judicial a fazer e pergunta se foi quitado. Sr. Vicente diz que sim, que seria do Processo do Sr. Carlos Martins, pago em fevereiro/2011, no valor de R\$ 26.000,00. Sr. Breyer pergunta sobre determinação da última Assembléia de se consertar o problema de inundação das Penínsulas e o que já foi feito. O Presidente da Mesa diz que como entende deste assunto vai tentar responder. Que a planta urbanística aprovada na Prefeitura não coincide com o que existe hoje e que ou as Penínsulas se adequam ao que está na planta ou não se pode mexer em nada. Diz que no ano passado, engenheiros da Prefeitura estiveram nas Penínsulas, fotografaram e marcaram numa planta todos os pontos que não estavam aprovados na Prefeitura. Numa conversa informal com eles soube que estavam levantando todas as áreas invadidas pelos Condomínios. Diz que é necessário fazer essas correções nos locais invadidos indevidamente para depois se entrar com um processo de autorização de obra, pois do contrário poderíamos ser multados. Sr. Breyer diz que desta forma as Penínsulas perderão muitas áreas. Presidente alerta que irão apenas devolver o que foi construído indevidamente em logradouro público. Dr. Walcles diz que a Prefeitura está multando a todos, que enquanto o Bracuhy não tiver peso político não será fácil qualquer tipo de autorização. Sr. Ary Braga sugere que se faça um movimento para que os condôminos transfiram seus títulos eleitorais para Angra para que o Condomínio tenha voz ativa junto aos órgãos municipais. Presidente da Mesa diz que o assunto é delicado, que a chance ser multado é grande se não houver uma autorização e que não vê outra saída senão corrigir os erros e depois solicitar alguma coisa na Prefeitura. Que o problema é mais complicado do que só suspender a rua. Pergunta existe alguma dúvida sobre o item 3, não tendo dúvidas segue para o item 4. Item 4 - **Assuntos Gerais**: Sr. Passini diz que foi convidado pelo Dr. Walcles para uma reunião no último sábado e ficou satisfeito, pois ficou sabendo de realizações que apenas como morador não teria condições de saber e em função disto sugere que se aumente a comunicação do CGB com os Condôminos e que isso evitaria alguns conflitos em Assembléias. Diz que fez um documento com algumas propostas que lerá para todos. Fala que os objetivos das propostas são de: aliviar a carga de trabalho dos Síndicos; reduzir a ocorrência de obras equivocadas; reduzir ocorrência de crises na Administração; dar maior transparência aos atos administrativos. Pede que o documento conste em Ata. Após a leitura entrega o documento para que ele seja anexado e passe a fazer parte desta Ata. Após o Sr. Passini terminar a leitura, o síndico Dr. Walcles diz que responderá alguns questionamentos. Sobre Comissão de Obras: diz que se deve se criar um Regimento Interno da Comissão de Obras, incluindo a eleição de um coordenador para Comissão, e diz que está contente pois tem sido procurado por vários condôminos que querem colaborar nos projetos. Sobre afastamento do Síndico Operacional: diz que o Síndico é eleito por uma Assembléia e os demais Síndicos não podem mudar isso, e se um Síndico não participa de algo não se pode forçá-lo a nada; que se trata de um cargo eletivo e não se pode afastá-lo em hipótese nenhuma. Sobre a remuneração que não foi interrompida esclarece que enquanto uma pessoa for Síndico, ele faz jus ao pró-labore, estando ele ativo ou não em suas funções. O presidente do Conselho Fiscal Sr. João Ventura diz que o Sr. Paulo Ramos deixou de atuar a muito mais de 6 meses, que o Conselho Fiscal percebeu a ausência do Síndico Operacional e que ele teria suas razões para esse afastamento, que tem ciência de uma carta de renúncia do Sr. Paulo e que ao seu ver, ele deveria ter pedido a ajuda do Conselho Fiscal para resolver as divergências entre os Síndicos. Com relação ao pró-labore, diz que o Conselho não pode convocar Assembléia, tendo que aguardar até esse momento para ser levantada a questão, diz que na Convenção do CGB a

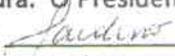
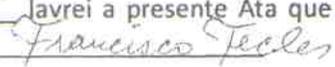


Assembléia deve ser convocada pelos Síndicos e ou quem detiver 25% de votos, não abrindo para o Conselho Fiscal convocar, o que a seu ver é uma grande deficiência. Diz que ao final desta Assembléia ele próprio estará se desligando do Cargo de Conselheiro Fiscal, pede para que já se registre isto em Ata, e a renúncia não é por desânimo ou por insatisfação de relacionamentos, e acredita que quem assumir a função de Conselheiro será muito feliz pois estará tratando com pessoas de alto nível. Sr. Breyer diz que se o Sr. Paulo está pedindo demissão, o Sr. João Ventura está pedindo demissão e a Dra Therezinha já pediu demissão, então se tem vaga para 2 Conselheiros e 1 Síndico e que a Convenção marca prazo para se preencher a vaga de Síndico que é de 30 dias, devendo ser convocada Assembléia para preenchimento dessas vagas. Sugere que não se perca tempo com isso, que junto ao Edital seja colocada uma nota com nome dos candidatos, para que os Condôminos saibam e inclusive os Síndicos atuais saibam também. Dr. Walcles diz que a idéia é boa, mas que para isso teria que fazer 2 convocações, 1 de candidatos e outra de Assembléia e que isso não cumpriria o previsto de 30 dias para nova Assembléia. Sr. Breyer pede para apressar a Ata e quem tiver interesse pelo Condomínio já vai tomar ciência e dará ciência a todos os presentes, acha que isso é fundamental saber antes quem serão os candidatos para uma melhor decisão. Diz que concorda com o Sr. João Ventura no que diz respeito a Convenção, ao seu ver, a Convenção desatualizada com a nova lei de condomínios e que já que se tem um corpo Jurídico tão bom poderia se fazer um esboço com as devidas alterações e enviar aos condôminos e depois marcar uma Assembléia específica para votação destas modificações. O advogado do CGB Sr. William pede para fazer uma correção na observação do Sr. Breyer, que só será preciso eleição para novo Síndico Operacional e não para Conselheiros, pois existem os conselheiros suplentes para os cargos. Diz que a respeito da alteração da Convenção a lei exige o mínimo de 2/3 do total de condôminos para dar aprovação e isso na prática é complicado. Sra Nina Castro (Canal 2/12A) diz que na empresa em que trabalha, os cargos de Presidente e Vice Presidente são eletivos e que 60 dias antes da Assembléia de eleição, os candidatos tem que se registrar entregando junto sua proposta de trabalho e que a empresa envia a todos os nomes dos candidatos e suas propostas de trabalho imediatamente, para que todos possam decidir em quem votar. Diz que concorda com o Sr. Passini que a eleição de Conselho Fiscal deve ser feita antes da eleição de Síndicos, evitando assim um possível conselho entre amigos. Sr. Breyer diz se pode tentar e que vale a tentativa, o que é melhor do que como está. Sr. João Alfredo Poeck (Canal 11/15) diz que gostaria que todos refletissem que a Convenção do CGB, de um modo geral é boa, é sintética e cobre bem vários aspectos dentro de um Condomínio complexo como é o Bracuhy, porém ela já tem décadas. Diz que a Convenção é sutil nesse aspecto e preve apenas candidatos a Síndicos e não uma chapa, portanto os 3 Síndicos não são vinculados a um programa; existem aí várias opções e diz que uma sugestão que falou para o Dr. Walcles recentemente, citando um princípio em direito que diz "o que não é proibido é permitido", que na falta de 1 síndico, um dos outros dois poderia acumular temporariamente as 2 funções. E que a Convenção não diz nada contrário sobre isto, que isto daria tempo suficiente para mudar algumas questões, até que se tome uma atitude mais completa; porém o lado negativo é que além de acumular 2 funções, esse Síndico teria direito a 2 votos e 2 pro-labores. Sr. Passini diz que no passado apenas 1 Síndico deu muito problema e acha que não seria a melhor opção. Sra Ana Maria (Pen. I 5/205) diz que o Sr. Poeck falou em acumular "temporariamente" 2 funções até que tudo volte a normalidade. O Presidente da Mesa diz que a lei ou se cumpre ou se altera, e neste momento estaremos seguindo a lei que já existem, e que colocará uma proposta para votação. Pergunta quem é a favor de se montar um processo para se atualizar a Convenção do CGB de acordo com o novo Código Civil e sua devida aprovação. A votação foi de 88 votos a favor e 4 votos contra. Sr. José Assis (Porto 5/11), gostaria de sugerir que seja feita uma Comissão para este assunto. Sr. Carlos Elia diz que se falou muito do afastamento do Síndico Operacional, mas que até o momento ele não se pronunciou. O Presidente da mesa passa a palavra ao Síndico operacional Sr. Paulo Ramos. Sr. Paulo diz que irá ler uma carta e que em poucas palavras conseguirá expressar o porquê de estar saindo. Sr. Paulo lê a sua carta de renúncia e a entrega para a Mesa, sendo a carta anexada a esta Ata passando a fazer parte deste documento. Após terminar sua leitura, diz que não existe nada pessoal para estar tomando essa decisão e antes de se retirar faz dois alertas: que em visita à ETE na noite anterior verificou que os reservatórios estão funcionando com apenas 50% de sua vazão, que o CGB deveria chamar a firma que contratou para tomar conta dos equipamentos para essa verificação e que foi um trabalho muito grande para parar dessa maneira e diz que a respeito da ETA que a água não está passando por todos os processos que deveriam para um bom resultado, mas que está apenas sendo clorada, igualmente o que acontece na Prefeitura. Dr. Walcles diz que o Sr. Passini fez algumas perguntas e a reunião tomou



outro rumo e eles não puderam responde-las. Sobre obras e as prioridades estabelecidas diz que se está respeitando o decidido na última Assembléia e a única obra que não se tocou para frente foi do By Pass, pois isto causará problemas com as áreas de periferia como a Itinga e havendo uma confusão a prefeitura pode tentar tomar a nossa água e também diz que não conseguiu localizar as plantas da água e esgoto do CGB. Sr. Vicente diz este assunto lhe aborrece pois essa obra foi levada para Assembleia sem que houvesse projeto e que ninguém sabe onde realmente esta tubulação passa, acha que houve medo de quebrar todo asfalto e não achar tubulação alguma e aí a bomba ficou parada nas mãos dele e do Dr. Walcles, um investimento de equipamentos de R\$ 12.000,00 parados, e que esse um assunto deve ir para a Comissão de Obras dar uma melhor solução. Sr. Breyer diz que esse assunto deve ir para a Assembléia pois todos vão cobrar para ser feito e nem todos tem ciência desses pormenores. Sr. João Ventura diz que sua posição é diferente do Sr. Vicente, que em nenhum momento foi pedido um parecer técnico da Comissão de Obras, que toda a maneira de execução da obra estava nas mãos do Síndico Operacional Sr. Paulo Ramos, porém nunca foi executada por este, e em momento algum ele passou para Comissão de Obras qualquer pedido de colaboração. Sra Nina diz que Sr. Paulo levantou uma questão muito séria sobre o funcionamento da ETE quando ele diz que 50% da Estação está paralizada, e pede para deixar registrado em Ata, que os Síndicos chamem imediatamente as empresas contratadas, que aliás foram contratadas pelo Sr. Paulo, chamadas Face Ambiental e a Selo Verde que trata da água, para dizerem o que está havendo. Que até o momento não se tem notícias sobre o que ele falou e que todos os laudos que estas empresas emitem todo mês dizem que está tudo dentro da normalidade, são positivos para bom funcionamento. Que estas empresas prestam serviço desde 2007 e elas tem que dar uma explicação. Sr. Roberto Buechem diz que é prioridade a revisão de todas as bombas das Elevatórias e a compra de um gerador móvel no caso de falta de energia prolongada. Dr. Walcles diz que existe um estudo feito pela Empresa Orteb sobre as bombas existentes hoje e que estão a disposição na Administração do CGB. Sr. Vicente diz que foram compradas bombas pelo Sr. Paulo e que não nunca foram instaladas e isto tem que ser estudado para não se perder dinheiro. Sr. Bryan diz que se poderia ir na Prefeitura e tentar dar entrada na obra da Inundação das Penínsulas em caráter emergencial, assim como foi feito com o enrocamento da Av. do Marlin. O Presidente diz que mesmo sendo emergencial o CGB foi notificado e que o primeiro passo deve ser refazer os limites legais das Penínsulas e depois tentar algo na Prefeitura e que não existe opções pois as Penínsulas estão erradas. Sr. Bryan sugere que nessa comunicação de nova Assembléia, seja enviada uma carta para as Penínsulas com prazo determinado para resposta e após isto colocar este assunto em Assembléia. O Presidente diz que precisa falar de assunto afeta as pessoas a nível ambiental. Diz que o CGB tem Licença Ambiental para funcionamento da ETE e que existe um condicionante para se manter a licença, que é um Projeto de Compensação Ambiental. Que isto não é opção é uma obrigação, explica que isto visa corrigir erros ambientais cometidos ao longo dos anos e esse Projeto deveria ter sido entregue em outubro de 2010, porém esse prazo foi ignorado pelo Síndico Operacional. Diz que levou este problema aos outros síndicos e se ofereceu para colaborar junto ao INEA, que em fevereiro/2011 apresentou uma proposta de trabalho ao INEA e com isso se deixou de receber 2 multas altíssimas por não ter em feito o projeto no prazo exigido. Diz que algumas árvores exóticas deverão ser retiradas, com autorização do INEA e serão plantadas árvores nativas da Mata Atlântica. Que está avisando pois daqui um tempo muitos podem ver algumas árvores sendo retiradas. O Projeto de Compensação Ambiental será desenvolvido por um escritório credenciado e vai acabar sendo um grande projeto paisagístico nessa região. Sr. Éric Síndico da Península I quer saber se esse Projeto já foi aprovado. O Presidente diz que o Projeto será aprovado, que é um processo demorado mas que o INEA recebeu bem o CGB e são eles quem darão as diretrizes para essa aprovação. Sr. Éric diz que procurou diretamente o INEA para perguntar sobre isto e teve a resposta que esse Projeto pode ou não ser aprovado. Diz que tem algumas obras internas em seu condomínio que estão paradas no aguardo de uma posição sobre o assunto e que alguns condôminos são contra retirada de árvores. O Presidente diz que o projeto terá que ser aprovado pois é uma condicionante criada pelo próprio INEA, pode não ser bem do jeito que gostaríamos que fosse, porém é certo que de uma forma ou de outra será aprovado e que será o INEA que decidirá que espécies invasoras que serão retiradas e em que quantidades. Sr. João Ventura diz que o Informativo fala da criação recente da Comissão de Meio Ambiente, que tudo no Bracuhy é complexo, que as discussões são longas, e que acha que nessas horas o auxílio das comissões são importantes e quer registrar que se prestigie as Comissões, como no caso da Comissão de Meio Ambiente e sugere de que a ETE não precisa ter aquela visibilidade industrial, podendo ser escondida por um paisagismo adequado. Pede que conste em Ata que não se deixe o



entusiasmo morrer, que as Comissões sejam prestigiadas e que estas reuniões das comissões devem ser divulgadas horas e datas que deverão ocorrer. Sr. João pede para ler uma carta entregue pelo Sr. Leonardo Trisciuzzi (Canal casa 1), que solicitou que fosse lida não sendo necessário anexá-la à Ata. Sr. João lê sobre comunicações escritas feitas ao CGB, nas datas de 23/04/2007, 09/11/2009 e 28/12/2010, que ficaram sem providências. Estas comunicações pediam a atenção dos gestores para a situação da Av. do Marlim, nos trechos entre os becos do Cascudo, Bagre e Tainha, que em época de chuvas ocorria alagamentos e refluxo de águas pluviais para as casas. Após meses de alerta iniciou-se dia 21/03/2011 obra para sanar refluxo e alagamentos que causavam danos ao morador da casa 1 no Beco do Cascudo. Esses refluxos causaram danos não só materiais mas também psicológicos pois a água no quintal chegava por vezes a ter 30 ou 40cm de altura, afetando filtro e bomba da casa de bombas. E pergunta quem deve pagar pelas obras, os condôminos em dia ou os responsáveis pela não realização das mesmas; pergunta também sobre a falta de assinatura do Síndico Paulo Ramos no Edital de Convocação; pergunta sobre a situação administrativa da Sra Nina que ajuda eventualmente na Sede do CGB, se esta tem carteira assinada e salário ou se é apenas uma voluntária altruísta e espera que isso não cause situações jurídicas futuras. E termina a carta agradecendo pela atenção. Sr. João Ventura pede para avaliar a carta que acabou de ler e que, como Conselheiro Fiscal, acredita que tenha um peso maior nas questões de avaliar queixas e ou orientações para que Administração se aprimore. Diz que não é só a pergunta do Sr. Trisciuzzi a respeito da Sra Nina, mas que outros condôminos tem feito o mesmo questionamento; esclarece que a Sra Nina não tem função definida e não recebe nada do CGB, mas acredita que essa vontade de retirá-la da Administração de alguns condôminos é reflexo de mau entendimento. Sr. João Ventura diz que na sua visão como Conselheiro Fiscal, que em todo tempo que esteve presente na Administração não viu nenhuma atitude ou comportamento que seja incompatível ou que traga prejuízos e que pelo contrário a sua observação pelo tempo de Conselheiro e membro da Comissão de Obras é que a atuação da Sra Nina foi altamente produtiva. Diz que para finalizar é preciso que se crie as instâncias intermediárias, ou seja, as comissões para auxiliar aos Síndicos e que gostaria de ver mais entusiasmo dos Condôminos para participarem. Sra Nina pede para falar já que seu nome foi citado. Diz que quando essa gestão foi eleita na saída de um Síndico, ela ela levantou algumas questões sobre a gestão anterior. Na eleição destes Síndicos atuais foi solicitado que houvesse uma auditoria para se levantar irregularidades evitando problemas no futuro, e ela se ofereceu para fazer isto gratuitamente, o que foi aceitado por todos. Diz que não importa que as pessoas falem pois em geral as pessoas não gostam de auditor e quando se levanta coisas erradas em uma empresa se agrada a uns e desagrada outros, mas que isso é normal na profissão. Esclarece que ajuda quando tem tempo, que é a colaboração gratuita de uma condômina, e que acha que outros condôminos deveriam também ajudar dentro de suas áreas profissionais. Sr. Ícaro diz que quer parabenizar os Síndicos pois não lembra na história do Brachuhy ter tido dinheiro em caixa, mas que por outro lado, sabe que o Síndico Operacional está afastado há mais de 6 meses e essa função é muito importante para o Condomínio e que os outros gestores precisam encontrar mecanismos para que as coisas funcionem. Hoje se demora dias para se recolher a grama cortada, que o Condomínio está feio e que o novo Síndico precisa resolver estas pequenas tarefas. Que pessoas deixam material de obra e lixo espalhados nas ruas, que se deve cuidar melhor da água pois acha de péssima qualidade. Dr. Walcles diz é difícil cuidar do caso do lixo, pois não pode multar os condôminos, é ilegal pois trata-se de via pública, que o CGB só pode fazer advertência verbal. Sobre a questão da água do CGB, diz que foi chamado a Empresa que instalou o filtro há mais 10 anos atrás e já foi feito orçamento para troca da areia filtrante e outros componentes e que apesar do filtro precisar de ajustes a água do CGB ainda é infinitamente superior à da Prefeitura. O Presidente da Mesa às 13:45hrs dá como concluída a Assembléi, e para constar, eu Andresa dos Santos Claudino  lavrei a presente Ata que vai por mim assinada e polo Presidente da Assembleia Sr. Francisco José Thurler Tecles 

## PROPOSTA PARA MELHORAR A ADMINISTRAÇÃO

### OBJETIVOS DAS PROPOSTAS:

- ALIVIAR A CARGA DE TRABALHO DOS SÍNDICOS
- REDUZIR A OCORRÊNCIA DE OBRAS EQUIVOCADAS
- REDUZIR OCORRÊNCIA DE CRISES NA ADMINISTRAÇÃO
- DAR MAIOR TRANSPARÊNCIA AOS ATOS ADMINISTRATIVOS

### MUDANÇAS

#### 1) Na Comissão de Obras.

- 1.1 - Estabelecer calendário de reuniões, elaborada por um coordenador eleito pelo grupo da comissão, que não dependam de convocação pelos síndicos.
- 1.2 - A comissão deverá ser um grupo aberto, subordinado a seu coordenador, que será constituído por condôminos detentores de qualificação técnica de engenharia e afins.
- 1.3 - Toda reunião do grupo deverá gerar uma ATA com arquivamento seguro, assinado por todos participantes, colocado sempre a disposição da administração condominial.
- 1.4 - Obras e reparos, deverão ter prévio conhecimento e aprovação da comissão, como também contratos que devem ser objeto de análise desta comissão.
- 1.5 - A comissão deverá ficar encarregado de acompanhar os registros de pedidos de serviços feitos por condôminos, cabendo a comissão resposta dos pleitos.
- 1.6 - As obras e serviços deverão seguir a ordem de prioridade estabelecida, cabendo a comissão apresentar justificativas quando houver quebra de prioridades.

#### 2 ) No que se refere ao Conselho Fiscal e Consultivo

- 2.1 - Proceder as eleições de seus membros antes das eleições dos Síndicos, evitando-se hipotéticos comprometimentos com os síndicos a serem eleitos.
- 2.2 - Que os relatórios do Conselho aos síndicos sejam divulgados por correspondência aos condôminos, onde conste eventual solicitação de convocação de Assembléia.



2.3 - Que o Conselho, trimestralmente aprecie as contas da administração, emitindo relatório, sobre a atuação da administração condominial.

### 3 - ESCLARECIMENTOS NECESSÁRIOS AOS CONDÔMINOS na AGO de 23.03.2011

- 3.1 - Por que os síndicos em exercício não informaram até a presente data da ausência do síndico operacional há mais de 6 meses ?
- 3.2 - Por que se paga a PRO-LABORE ( Para o trabalho ) do síndico ausente?
- 3.3 - Quais são as obras para o exercício por ordem de prioridade?
- 3.4 - Quantos foram os relatórios da comissão de obras no período e como conhecê-los?
- 3.5 - Quantas vezes os síndicos reuniram-se com os Conselheiros no exercício e quais relatórios foram gerados e onde se encontram para conhecimento?
- 3.6 - Quais estudos foram feitos para solucionar o problema de enchentes nas Penínsulas, matéria aprovada em Assembléia e onde se encontram essa avaliação?
- 3.7 - Quando ocorrerá a cobrança da água da Marina Bracuy, matéria também já aprovada em Assembléia?
- 3.8 - Quando teremos definitivamente instalado o sistema de câmeras na segurança condominial?
- 3.9 - O que se desenvolveu até o momento para a retirada da linha de ônibus do Condomínio e adotarmos um sistema de apoio similar ao do Porto Galo?
- 3.10 - O que se estuda para melhorar o acesso ao condomínio?
- 3.11 - Por que não contratam um Gerente Geral para supervisionar a execução das tarefas administrativas, financeiras e operacionais, como existiu durante anos no CGB.?

*Handwritten signature*  
25/03

Angra dos Reis, 26 março de 2011.

Prezados Condôminos,

Em fevereiro de 2007 recebi do Sr. Vicente Tavares atual Sindico Financeiro do CGB o convite para participar da administração do Condomínio Geral do Bracuhy. Encarei o convite como sendo mais um desafio na minha vida profissional: o objetivo seria fazer do Condomínio do Bracuhy, um Condomínio de ponta, retomando seu papel de destaque promovendo seu crescimento e ampliando sua valorização no mercado dos grandes empreendimentos da região, além de melhorar a segurança do Complexo.

Ao aceitar o desafio, e recebendo uma aprovação na assembléia com 429 votos eu tive duas certezas. Tratava-se de uma oportunidade única de fazer a diferença, contribuindo para o desenvolvimento do condomínio, em um setor ( Manutenção) no qual me orgulho de trabalhar a 30 anos. Por outro lado, tantas e tão complexas mudanças não ocorreriam só com o fruto do meu trabalho ou da minha vontade. Elas só seriam possíveis a partir de um imenso esforço de todos os funcionários. Sem o engajamento destes colaboradores, qualquer mudança seria uma mera tentativa.

Depois destes 4 anos de muito trabalho de todos nós, observo o quanto o Condomínio do Bracuhy cresceu. Tivemos uma boa valorização dos nossos imóveis, devidos aos grandes projetos executados. Obtivemos a licença do INEA para operação da ETE ( estação de tratamento de esgoto) e da ETA ( estação de tratamento de água) com suas respectivas automações. Trocamos o asfalto da praça do mexilhão e negocieei em particular a paralisação das doações feita por um condômino, que trazia grandes transtornos aos moradores da Av. do Marlin. Paralelo as realizações operacionais iniciou-se uma recuperação financeira através do trabalho do Dr. William ( Advogado do Condomínio ) que facilitou na realização de algumas obras e aquisição de alguns equipamentos..

Hoje apesar de todas estas conquistas, venho perante a mesma assembléia que me confiou a pasta de Sindico Operacional nas duas ultimas eleições comunicar o meu desligamento da administração do Condomínio Geral do Bracuhy.

O trabalho duro nunca foi obstáculo, mas a incompatibilidade gerencial aliado ao gerenciamento paralelo e ao desrespeito profissional não é mais possível conviver.

Em novembro de 2010, solicitei via e-mail ao Condomínio, para que fosse marcada uma assembléia onde eu me desligaria da administração, mas até a data de sua realização eu permaneceria respondendo como Sindico Operacional e atuando sempre que necessário.

A partir daí foram tomadas ações pela administração que me dificultaram qualquer tipo de apoio ao condomínio. Mesmo assim, me mantive a disposição para dar suporte técnico caso fosse solicitado.

Hoje me despeço agradecendo em assembléia o apoio e confiança para realização dos anseios de todos vocês na área operacional. Saio com meu dever cumprido. Agradeço ao



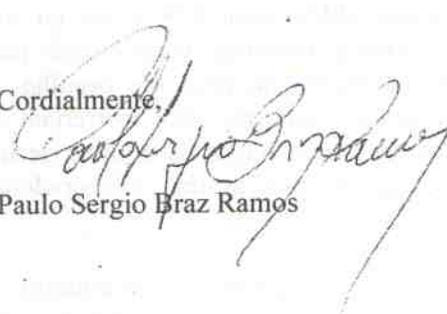
time de colaboradores que sempre me apoiaram e em especial o meu agradecimento e respeito profissional por sua dedicação e apoio, total e irrestrito que recebi do Sr. Guilherme de Almeida durante todo o período que permaneceu como Encarregado Geral no Condomínio.

Não poderia deixar de agradecer as meninas do escritório que apesar de me dificultarem nas informações sempre que podiam me ajudavam dentro do que lhes era permitido.

Enfim muito obrigado por tudo, desejo muito sucesso ao futuro Sindico Operacional que ele consiga se alinhar com os atuais síndicos e que continuem fazendo o Condomínio do Bracuhy crescer cada vez mais forte.

Não se esqueçam que a partir de um certo ponto não há mais volta e que cada um dos funcionários, administradores e principalmente, CONDÔMINOS devem continuar a compartilhar a imensa responsabilidade de seguir em frente. A mudança já aconteceu não é mais possível retroceder na história do Condomínio do Bracuhy.

Cordialmente,

  
Paulo Sergio Braz Ramos

  
2