CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

Ata da Assembléia Geral Ordinária realizada no dia 27 de fevereiro de 2016

Aos 27 de fevereiro de 2016, às 10hs, em segunda e última convocação, no Salão de Reuniões do Hotel Engenho do Bracuhy, reuniram-se os condôminos do Condomínio Geral do Bracuhy, regularmente convocados por Edital de Convocação, antes encaminhado a todos os condôminos. O comparecimento foi registrado no Livro de Presença, mediante a respectiva assinatura, sendo que os portadores de procurações outorgadas por condôminos que não puderam comparecer ao ato, fizeram a entrega do referido documento, para a devida conferencia pelos mesários, em número de quatro, todos funcionários do CGB e assim, após ser verificado o cumprimento das formalidades legais nas procurações apresentadas, em conformidade com o que dispõe o Artigo 26 da Convenção do CGB, também assinaram o Livro de Presença, pelos seus representados, após ser verificada a adimplência de todos os que se apresentaram para a A.G.O., em consulta ao sistema de gestão do CGB, em computador que estava conectado à internet.

Os trabalhos foram abertos pelo síndico Administativo-Jurídico, Mauro Almeida, que fez um convite oral para que os condôminos que tivessem interesse em presidir a mesa, que se apresentassem como candidatos, para que se promovesse, através de votação, a escolha do Presidente da Mesa, Apresentaram-se os condôminos Claudio Santiago e Froner.

Os trabalhos foram então interrompidos pela condômina Maria de Betânia, que de forma veemente afirmava que no Código Civil Brasileiro constava, expressamente, que para a eleição de Presidente da Assembleia somente poderiam votar os condôminos presentes fisicamente, não podendo ser utilizadas, naquele momento, as procurações, uma vez que, após eleito, caberia ao Presidente atestar a validade daqueles documentos, que à partir de então, poderiam ser utilizados, nos termos da Lei.

Seguiram-se acalorados debates, tendo sido lembrado, inclusive, que nas assembléias anteriores, os votos dos condôminos representados por seus

procuradores sempre foram computados para a eleição do Presidente. A condômina Betânia argumentou, mais uma vez, que esta prática, ainda que amparada na Convenção do Condomínio Geral do Bracuhy, no seu artigo 26°, que permite a representação de condôminos por procuração, revestida das formalidades legais, estava errada, porquanto vedada neste particular, pelo Código Civil em vigor, solicitando que constasse em Ata, que o Código Civil Brasileiro é claro nesta matéria, que ela tinha absoluta certeza do que estava afirmando, muito embora, questionada, afirmou não se lembrar do número do artigo em que tal proibição estaria inserido. Lançada a dúvida, de forma que não se prosseguisse com os trabalhos sem o efetivo esclarecimento dos presentes, foram os trabalhos interrompidos, para que o advogado do Condomínio, Dr. Willian Diniz, utilizando-se do computador que lhe foi disponibilizado, consultasse o Código Civil, bem como a Lei dos Condomínios, especialmente no que diz respeito à sua administração, enquanto que o condômino, também advogado, Dr. Cláudio Santiago, utilizando-se, por sua vez, de edição atualizada do Código Civil, contendo a Lei dos Condomínios, também passou a pesquisar a matéria, acompanhados pela condômina Sra. Maria de Betânia. Encerradas as pesquisas, como não foi encontrado o artigo de lei que contivesse a vedação de que condôminos ausentes, representados por procurador, estariam impedidos de terem seus votos computados para a eleição do Presidente da Mesa, o condômino Claudio Santiago, por telefone, assistido pelo Dr. William Diniz, consultou a dois advogados especializados em matéria condominial, os quais, tiveram a oportunidade de informar que desconheciam tal vedação legal ao uso de uma regular procuração outorgada para a finalidade de representação em assembléia de condomínio. Como forma de sanar, em definitivo, a questão levantada pela condômina Maria de Betânia, que sem embargo das consultas realizadas continuava a afirmar o seu ponto de vista, o condômino Claudio Santiago solicitou que a mesma buscasse o seu exemplar do Código Civil, para sanar, em definitivo a questão suscitada. No seu retorno, com o seu exemplar do Código Civil e outros textos legais em mão, a Sra. Maria de Betânia promoveu minuciosa pesquisa, acompanhada pelo Dr. Willian e pelo Dr. Cláudio, sendo que nada foi encontrado para amparar suas afirmações, com o que o condômino Claudio Santiago se dirigiu à mesa, onde pediu licença para relatar aos presentes em breves palavras,

todas as pesquisas realizadas e opiniões que lhe haviam sido transmitidas sobre a matéria, de forma que, sem sofrer contestação de qualquer dos presentes, inclusive da condômina Maria Betânia, restou esclarecido que o procedimento que sempre foi o adotado nas assembléias do CGB, inclusive na formação da mesa e eleição do presidente, de serem computados os votos dos condôminos representados por procuradores, munidos de regulares procurações é correto, por ser legal e assim deve ser mantido e respeitado.

Sanada a dúvida, por volta das 11:45 horas, retomaram-se os trabalhos, sendo novamente feito o convite, pelo síndico Mauro, para que os condôminos que se interessassem em presidir a mesa se apresentassem. Apresentaram-se então, mais uma vez, os condôminos Sr. Froner e o Dr. Cláudio Santiago; iniciada a votação, novamente instalou-se forte discussão, sendo que alguns condôminos, já com os pontos apurados, conforme procurações, foram incitados por alguns dos presentes, para recolherem os pontos por procuração e ficarem apenas com o braço levantado representando os seus próprios votos e não mais o de seus representados, no que o condômino Sr. Wilson, solicitou que constasse em ata que para votação do Sr. Froner não foram utilizados os votos por procuração, e para a eleição do condômino Cláudio Santiago foram computados os votos por procuração, sendo o mesmo eleito para presidir a AGO, por ampla maioria.

Assumindo a Presidência foi convidada a Sra. Regina Costa para atuar como Secretária e, dando efetivo início aos trabalhos, foi procedida a leitura do Edital de Convocação.

Encerrada a leitura do Edital, o Síndico Mauro, comunicou que se encontrava presente, desde as 09:00h., o Presidente do SAAE, Sr. Mafort, para prestar esclarecimentos sobre o acordo de parceria entre o CGB e o SAAE e tendo em vista o adiantado da hora, propôs que o mesmo fosse ouvido, antes dos demais assuntos constantes da Ordem do Dia, o que, submetido aos presentes, foi aprovado. Seis condôminos se apresentaram para formular perguntas, Assis, Wilson, Betânia, Leonardo, Antônio Cândido e Paulo Ramos. O Sr. Mafort, iniciou com uma explanação, confirmando que o CGB é o detentor da Outorga para uso da água e que possui sistema próprio de

tratamento e distribuição; que este sistema não é gerido pelo SAAE, e que o fornecimento de água para o entorno do Bracuhy, pelo SAAE, é bastante deficiente, funcionando por apenas 14 horas por dia, e não nas 24 horas do dia, como seria o ideal. Confirmou, como já era do conhecimento da maioria, que a água tratada do Condomínio está sendo utilizada por muitos moradores do entorno (mais de 250 famílias), conforme levantamento feito pelo SAAE, número que certamente poderá ser ainda maior. Informou, ainda, que a Prefeitura, através do SAAE, dispõe de corpo técnico, homens e máquinas, mas que atualmente, não dispõe de recursos para aquisição de materiais, e que a parceria entre o CGB e o SAAE, consistia em que o Condomínio forneceria os materiais, cabendo ao SAAE a execução dos trabalhos para a implantação de uma nova rede no entorno do Condomínio, de forma a coibir o irregular desvio de água que hoje existe, que compromete a pressão na rede de abastecimento do CGB, destacando, mais, que o custo de tratamento da água, certamente seria reduzido, uma vez que a água tratada pelo CGB seria utilizada apenas dentro das fronteiras do Condomínio, conforme a Outorga concedida. Feitos tais esclarecimentos, o Sr. Mafort, se colocou a disposição dos condôminos para responder qualquer dúvida que por acaso ainda houvesse.

O condômino Assis perguntou se a extensão da rede iria até a Praia da Itinga, até a Rua Maria Sabino, tendo o Sr. Mafort respondido que sim, que a extensão contemplaria estas áreas; neste momento o síndico Mauro, apresentou o Presidente da Associação de Moradores da Itinga, Sr. José Bernardo, que está ciente e de acordo que sejam eliminados os desvios clandestinos, e que, com a nova rede, o bairro da Itinga certamente terá sua rede melhorada, sendo esta parceria conveniente para todas as partes;

O Condômino Wilson, inicialmente solicitou que o presidente da mesa não permitisse manifestações do síndico Mauro e, indagou ao Sr. Mafort se o SAAE teria interesse em encampar o sistema de água do Condomínio Bracuhy, cobrando dos condôminos os custos pelo fornecimento, dai advindos. Foi respondido que se for feita uma consulta oficial, o SAAE se manifestará, mas que não existe esta consulta até éste momento. O Sr. Mafort explicou, ainda,

que o SAAE tem deficiências de fornecimento de água em quase todas as suas 65 captações em Angra, visto que os recursos da Prefeitura são escassos. Comentou, ainda, que vários Condomínios da região possuem suas próprias Outorgas, como o CGB; o Sr. Assis interrompeu, indagando ao Sr. Mafort, que se houvesse uma consulta ao SAAE, se a Autarquia concordaria em incorporar o sistema do CGB ao SAAE, sendo respondido que este assunto dependeria de estudos;

A condômina Maria de Betânia, indagou se não competiria ao SAAE fazer o controle das águas de Angra dos Reis, inclusive do CGB, tanto que existe um decreto da Prefeita impedindo a utilização de água para certos usos, como aguar jardins, e que o Condomínio Bracuhy adota esta prática. Em resposta, o Sr. Mafort respondeu que este decreto se extinguiu no final de janeiro, tendo sido motivado pela forte crise hídrica então ocorrida;

O condômino Leonardo se manifestou, mais uma vez, sobre as "sangrias" existentes na rede do CGB, indagando se além desta situação grave, se desta rede também sairia a água que abastece o Posto de Saúde e a Escola, o que foi respondido afirmativamente;

O condômino Antônio Cândido também se manifestou no sentido da necessidade da eliminação das "sangrias" existentes, indagando se não poderia haver maior fiscalização, sendo informado de que tal providência caberia ao CGB;

O condômino Paulo Ramos fez comentários a respeito de detalhes do projeto do SAAE, projeto que lhe havia sido entregue, um pouco antes, pelo síndico Mauro Almeida, alegando que o projeto não foi disponibilizado aos condôminos e indagou ao Sr. Mafort, se ele tem conhecimento de quanto de água o Condomínio consome, assim como a comunidade da Itinga e todo o entorno do CGB. O síndico Mauro, utilizando da palavra, comentou que a responsabilidade do projeto e de sua execução é do SAAE, não é do CGB;

O condômino Paulo comentou, ainda, sobre a utilização da água do Condomínio pela pousada e por algumas casas próximas a pousada, na

proximidade da Escola, com o que o aumento de consumo de água do CGB se dá, muito mais, pelo aumento do consumo interno, do que no entorno, principalmente nas épocas de grande movimento, e que assim, entende que o projeto deveria ser discutido por condôminos com conhecimentos técnicos, para que estes avaliem o projeto do SAAE, tendo o Sr. Mafort explicado que as atuais bombas não atendem o entorno, e que com a parceria com o Condomínio será superada esta limitação, e o entorno do Bracuhy passará a ser melhor servido de água;

O condômino Antônio Cândido voltou a se manifestar, indagando ao Sr. Mafort, se o SAAE teria algum impedimento para a possibilidade de que o tratamento da água do CGB fosse realizado dentro no interior do Condomínio, depois de discutido o assunto internamente no CGB, e que parte da água não tratada poderia até ser utilizada pela comunidade do entorno. O Sr. Mafort informou que a princípio não vê problema, que é um assunto que depende do próprio CGB.

Não havendo mais questionamentos, o Sr. Mafort, pediu licença para se retirar, sendo aplaudido pela maioria dos condôminos.

Dando prosseguimento aos trabalhos e diante do adiantado da hora, o Presidente propôs que fosse dispensada a **Leitura da Ata da Assembleia Anterior**, constante do **item 1,** da Ordem do Dia, o que foi aprovado pela maioria, tendo o condômino Wilson proposto que se houvesse algum questionamento, que fosse apresentado por escrito, o que também foi aprovado, sendo certo que até o encerramento dos trabalhos, nenhum questionamento foi apresentado à mesa.

Em seguida, passou-se ao **item 2** da pauta - **Apresentação do Parecer do Conselho Fiscal/Consultivo** sobre as contas da atual gestão. Coube ao Conselheiro Bastos tomar a palavra e discorrer sobre os esforços e trabalhos realizados em conjunto com a gestão que se encerra, para que fossem implementados avanços, que considerou significativos, nos controles em geral do CGB, tanto nos processos de gestão, quanto nas suas contas, destacando, ainda, que a empresa Facilly, na pessoa de sua titular, Christiane Pires, teve

importância relevante nestes trabalhos, e que hoje, o Condomínio tem controles muito mais eficientes e transparentes. Discorreu sobre as contas em geral do Condomínio, mostrando uma evolução significativa nos dois últimos anos, com diversas projeções e finalizou recomendando a aprovação das Contas da Gestão que se encerra, sendo o Relatório do Conselho anexado à presente Ata, com a recomendação de que fosse mantido o atual valor do ponto. Manifestou-se o condômino Wilson, sobre os valores depositados em consignação e sobre o valor do contrato com o SAAE; o Condômino Assis, sobre os custos decorrentes do consumo de água pela Marina, dando ênfase ao aumento igual a zero, no valor do ponto, para o próximo exercício; a Co ndômina Betânia também se manifestou sobre a possibilidade de não ocorrer qualquer aumento; o Condômino Antônio Candido manifestou sua preocupação sobre o correto recolhimento das obrigações sociais, por parte dos prestadores de serviços;

Encerrada a apresentação do Parecer do Conselho Fiscal/Consultivo e esclarecidas as dúvidas de alguns dos presente, foi posta em mesa, a apresentação, para votação, das contas da atual Gestão do CGB, conforme **item 3** da Ordem do Dia, sendo que as contas, após breve debate, foram aprovadas por ampla maioria, sendo as mesmas referentes ao período compreendido entre os dias 01/01/2015 a 31/12/2015. Em anexo, o Parecer do Conselho Fiscal/Consultivo do CGB;

Em seguida passou-se ao **item 4** do Edital de Convocação, **Eleição de Síndicos: operacional, administrativo-jurídico e financeiro, além do conselho fiscal/consultivo, membros efetivos e suplentes**, o Sr. Presidente indagou aos presentes quem se candidata ao cargo de síndico operacional, no que se apresentam os condôminos Sr. Dirceu Borim e Sr. Trisciuzzi, colocado em votação, cada um por vez, foram apurado 225 votos para o Sr. Dirceu Borim e 169 votos para o Sr. Trisciuzzi, sendo portanto, **eleito para Síndico Operacional o Sr. Dirceu Borim**. Prosseguindo, o Sr. Presidente convidou os condôminos interessados para se apresentarem para disputar a vaga de **Síndico Administrativo-Jurídico**, apresentando-se apenas o condômino **Mauro Almeida, que foi eleito** com 409 votos, com 142 votos em contrário e

31 abstenções; prossegue o Sr. Presidente, fazendo o convite para quem se interessa em participar para disputar a vaga de **Síndico Financeiro**, apresentando-se apenas o condômino **Marcio Marcondes**, que foi eleito com 413 votos, tendo 86 votos contrários e 9 abstenções; segue o presidente, solicitando que se apresentassem os candidatos às vagas de conselheiros fiscais/consultivos efetivos, apresentando-se apenas os condôminos Roberto Bastos, Sandro Constant e Antônio Henrique Raposo, que foram eleitos com 508 votos. Em seguida, foram eleitos para os cargos de conselheiros fiscais/consultivos suplentes, na sequencia, como primeiro suplente o condômino Horácio, com 485 votos; como segundo suplente o condômino Dino, com 451 votos e, para terceiro suplente o condômino Mário, com 447 votos. Neste momento, a Secretária Regina, por motivos particulares teve de se retirar, sendo substituída pela funcionária Luísa, que passou a secretariar os trabalhos.

Encerradas as votações, foi posta em discussão o **item 5** da Ordem do Dia, **Proposta Orçamentária** sugerida pela atual gestão. Após debates vários condôminos fizeram diversas sugestões, no sentido de que fossem feitas reduções nos valores sugeridos na Proposta enviada. Os síndicos explicaram que os números sugeridos estão extremamente enxutos, de acordo com a realidade e que o condomínio tem cerca de 40 anos e demanda muitas manutenções, na rede de esgoto, nas vias, etc..., e que qualquer redução na proposta sugerida traria desafios grandes para que as manutenções sejam mantidas, e o patrimônio de todos defendido. Entretanto, atendendo várias solicitações, os síndicos eleitos se reuniram com os novos Membros do Conselho, efetivos e suplentes, sendo os trabalhos interrompidos para tais entendimentos, do que resultou uma sensível redução para o novo valor do ponto, que ao invés de ser corrigido pelo índice da inflação de 10,7%, que foi a que constou da proposta orçamentária enviada, sofreu uma correção no percentual de **6%** (seis por cento). Foi decidido, ainda, que o valor da inadimplência fique em **17%** (dezessete por cento), e que o fundo de reserva fique no valor de **5%** (cinco por cento). Nesta mesma negociação, ficou ajustado ainda, que para que a nova gestão possa ter recursos para fazer frente as necessidades do período vindouro, que os recursos apurados com

recuperação de débitos (básico + encargos), no período de 01/08/2015, até o final do exercício, serão destinados a serem utilizados pela gestão para cobrir despesas correntes, e que os recursos apurados anteriormente à data de 31/07/2015, (básico + encargos) serão depositados no Fundo de Reserva. Dentro do reajuste proposto, o ponto para o próximo período será de **R$ 310,97** (trezentos e dez reais e noventa e sete centavos); o valor da inadimplência foi reajustado para **R$ 52,88** (cinquenta e dois reais e oitenta e oito centavos), e o valor do Fundo de Reserva será de **R$ 15,55** (quinze reais e cinquenta e cinco centavos) – **Total = R$ 379,40**. Posta em votação a nova proposta foi aprovada por unanimidade;

Aprovada a Proposta Orçamentária para o próximo exercício, passa o Sr. Presidente para o próximo item da Pauta, **item 6**, apresentação para Homologação do Acordo com o SAAE (Prefeitura Municipal de Angra dos Reis), que já havia sido amplamente discutido quando da apresentação pelo presidente do SAAE, Sr. Mafort, colocado o item em votação, restou aprovado por ampla maioria; **sendo portanto, aprovado, por ampla maioria, a Parceria do Condomínio Geral do Bracuhy com o SAAE**;

Na sequencia o Sr. Presidente passa para o **item 7**, Relatório das Principais Atividades Realizadas pela gestão que se encerrou, o síndico Mauro pede a palavra e faz uma breve exposição de fotos de algumas realizações feitas no período encerrado, solicitando na sequencia, que os senhores condôminos contribuíssem orientando os seus caseiros e marinheiros para que tenham um maior cuidado com o lixo, tanto o doméstico quanto o de poda, lembrou que o lixo de poda deve ser colocado em frente à casa do proprietário, e não na Orla do Rio Bracuhy ou em terreno de terceiros, que o cuidado com o lixo e descartes é cuidado com a saúde, porquanto se observa que com o Condomínio mais limpo diminuiu a incidência de mosquitos, que ainda é alta, que podemos melhorar muito neste quesito, o condômino Antônio, perguntou se era possível que o Condomínio limpasse terrenos vazios de condôminos, terrenos ainda não edificados, cobrando uma taxa do proprietário, no que o síndico Mauro respondeu tratar-se de muito boa ideia, que convidava o Sr. Antonio para conversarem melhor sobre a sugestão;

Passou o Sr. Presidente para o **item 8**, Apresentação das Principais Atividades Realizadas pelo jurídico do CGB, relatório que seguiu anexado a Convocação, o advogado do Condomínio, Dr. Willian, se dispôs a responder perguntas, entretanto, em razão do relatório ter seguido anexado à Convocação, não houveram questionamentos, e assim, por não haverem mais questionamentos e nada mais havendo para ser tratado, o Presidente encerrou os trabalhos da AGO, às 15:20hs, determinando a lavratura desta Ata, que é assinada por ele Presidente e pelas Secretárias que atuaram durante os trabalhos.

Cláudio Nunes Santiago
Presidente

Regina Costa
Secretária

Luísa Tavares
Secretária

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS 086781
R. Arcebispo Seitos, nº 130 - Centro - Angra dos Reis/RJ - CEP: 23.900-160 - CNPJ: 29.831.383/0001-84 AA095656
Fones: (24) 3365-3148 / (24) 3357-1466
Titulo Protocolado no Liv."A5", sob o no 24678, e Registrado no Liv. B65 sob o no 019694 do REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS.
Nos Termos do Inc.VII-Art.127, Lei 6.015/73-Reg.Publicos. (Copia arquivada neste Oficio). ANGRA DOS REIS, RJ em 10/03/2016.
EMOLUMENTOS: 141,37
LEIS.....: 48,04
DISTRIB....: 24,57
MUTUA/ACOT.: 13,54
FMCMJ.....: 2,59
VALOR TOTAL: 230,11
EBLF 68451 TRD;
Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
Cartório de Justiça da Angra dos Reis
MÁRCIO ANTÔNIO FAZOLATO
Substituto
Matr. 94/6533

PARECER DO CONSELHO FISCAL DO CONDOMÍNIO GERAL DE BRACUHY

Objeto: Assembleia Geral Ordinária de 27 de fevereiro de 2016

Parecer do Conselho Consultivo/Fiscal sobre a Prestação de Contas do Condomínio Geral de Bracuhy

Período analisado: de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2015.

Senhores Condôminos:

Como é de conhecimento, o Conselho do CGB eleito em 01/02/14, sofreu modificações durante este biênio, pois dos Conselheiros eleitos inicialmente os Sres. Leandro Bergman e Magno Cabral renunciaram e foram eleitos para completar o período eletivo os Sres. José Portela e Dirceu Borin.

1. ANÁLISE DO ANO DE 2015.

Superada as dificuldades de reorganização da proposta orçamentaria e seu controle, fatos que tomaram boa parte do ano de 2014, neste ano fiscal de 2015, procuramos acompanhar a organização administrativa/financeira do Condomínio, dando assim suporte à gestão.

Neste período procuramos orientar nos processos administrativos as melhores práticas de controle dos custos e suas limitações, principalmente pelas perspectivas ruins de todo a conjuntura econômica brasileira, fato que certamente afetaria o CGB, em especial na sua arrecadação. Entretanto podemos verificar que a taxa de inadimplência pouco aumentou no período, sendo mantida a forte participação na inadimplência de devedores contínuos, onde destacamos a Letra e suas correspondentes.

A posição financeira apresentou o seguinte quadro:

Situação	Fevereiro/14	Dezembro/14	Dezembro/15
Saldo bancário e caixa pequeno	1.820,82	1.571,22	13.255,09
Resgate automático Bradesco	47.776,70	128.783,31	242.117,31
Saldo fundo Reserva	100.778,23	285.887,32	338.477,96
TOTAL	**150.375,75**	**416.241,86**	**593.850,36**
% de acréscimo sobre ano anterior	-	**176,80%**	**42,54%**

Valores em Reais.

Lembramos que no decorrer de 2015, o Conselho do CGB, autorizou a atual gestão a aproveitar a prescrição e anistia concedida pela Prefeitura da Cidade de Angra dos Reis (PMAR), reduzindo o IPTU devido, referente ao terreno da Letra constante do acordo CGB x Letra de valores superiores a R$ 600 mil para valores próximos a R$ 230 mil, pagos em parcela única, com recursos do Fundo de Reserva. Esta autorização foi feita pelo Conselho do CGB, devido ao curto prazo concedido pela PMAR para adesão ao processo.

O Conselho tem feito reuniões periódicas com todas as áreas da atual gestão, AUDITANDO os procedimentos e acompanhando os limites de gastos previstos, nas suas respectivas contas, bem como as ações de recebimentos das cotas condominiais e dos inadimplentes.

Neste item, podemos verificar que existe uma forma atuante e clara de preservação dos objetivos condominiais, com forte integração entre Síndicos e quadro operacional/administrativo, onde destacamos os trabalhos feitos pela empresa FACCILY, na pessoa de sua principal executiva Christiane Pires.

O Conselho também atuou fortemente na elaboração do acordo junto a SAAE, participando de reunião com o órgão da Prefeitura, redigindo o documento adotado com objetivo de: preservar limites de gastos, prazos executivos e evitar ônus ao Condôminos. Igualmente a urgência de estabelecermos o acordo e nosso entendimento dos reais benefícios, levou o Conselho a autorizar a sua assinatura pela atual gestão.

A Distribuição junto com a convocatória da Assembleia programada para 27/02/16, da: documentação, esclarecimentos, controles e balancetes, permitiram aos Condôminos uma análise antecipada dos "números da atual gestão", não cabendo no momento a descrição e análise dos referidos números, pois se encontram dentro dos padrões implantados e requeridos.

Desta forma o CONSELHO FISCAL/CONSULTIVO do CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY, recomenda a ASSEMBLÉIA ORDINÁRIA DE 27 de fevereiro de 2016 a APROVAÇÃO DAS CONTAS DA ATUAL GESTÃO.

2. PROPOSTA ORÇAMENTÁRIA PARA 2016/2017

Como principais ações a serem desenvolvidas pela GESTÃO A SER ELEITA NESTA ASSEMBLEIA, o CONSELHO propõe as seguintes:

2.1 – PROPOSTA ORÇAMENTÁRIA PARA 01/04/16 A 31/03/17.

A atual conjuntura econômica brasileira, cuja previsão mais otimista leva a um início de recuperação para 2018, recomenda prudência nos gastos e observação de economia em todos os segmentos. Nosso condomínio é basicamente de lazer, com uma população de moradores permanentes reduzida. Dentro deste quadro propomos:

2.1.1 – Manter a taxa de condomínio para o período de 01/03/16 a 28/02/17, no mesmo valor da taxa atual, sem reajuste. Para garantir esta medida, propomos:

2.1.1.1 – Reduzir a taxa de inadimplência no cálculo do valor mensal, de 17% para 11%, motivado pelo percentual histórico de recuperações feitas durante o ano, que montam 6% (seis por cento).

2.1.1.2 – Renegociar todos os contratos de prestação de serviços, tendo como limite global de reajustamento somente as parcelas referentes aos salários existentes, sem acréscimos de quantidade mão de obra a ser utilizada.

2.1.1.3 – Reduzir todas as despesas administrativas em até 7%.

2.1.1.4 – Limitar as ações de conservação e preservação: vias públicas, jardins, paisagismo e máquinas e veículos.

2.1.1.5 – Vender os equipamentos inservíveis, adotando critérios justos e legais, gerando uma renda complementar.

2.1.1.6 – Intensificar a cobrança dos inadimplentes, formalizando acordos que gerem receitas financeiras.

2.2 – AÇÕES QUE DEVAM NOTEAR A NOVA GESTÃO A SER ELEITA:

2.2.1 – Reavaliar a disponibilidade de água tratada para atendimento ao condomínio, considerando a instalação em praticamente todos os demais condomínios e casas de bombas de recalque.

2.2.2 – Procurar o entendimento da participação do CONDOMÍNIO DO TIJOLINHO no rateio das despesas, pois o mesmo utiliza diversos recursos geridos pelo CGB (segurança, monitoramento, iluminação, vias públicas, paisagismo, valorização patrimonial, etc.) sem nenhum tipo de remuneração,

2.2.3 – Encerrado em dezembro/15 o ACORDO COM A LETRA e esta continuar inadimplente, encontrar nova forma de remuneração que não seja a aquisição de imóveis, pois acreditamos que não existe efetivo interesse dos Condôminos em investir mensalmente em cobrir os custos não honrados pela Letra em troca de terrenos ou outros bens.

2.2.4 – Implantar um informativo mensal, de ampla circulação no Condomínio, na forma de um "breve jornal" com informações do cotidiano, das ações tomadas, dos controles e atenções a serem observados por todos.

2.2.5 – Acompanhar com atenção a execução do ACORDO COM A SAAE, permitindo que o objetivo maior de ganho na recuperação de água tratada seja atingido.

Agradecemos o empenho de todos e a disponibilidade para, sempre que solicitado, fornecerem e disponibilizarem informações para a plena execução dos objetivos traçados pelo Conselho Consultivo/Fiscal para gestão do CGB.

Angra dos Reis, 27 de fevereiro de 2016.

Roberto Bastos da Silva Junior

Conselho Consultivo/Fiscal do CGB - Presidente

PERGUNTA A SER REGISTRADA EM ATA DA AGO

Cond. Marcos Pasini – Quadra 8 lote 2.

Deseja receber resposta imediata da administração do CGB as razões porque não são cobrados os pontos dos condomínios multifamiliares (Picolla Marina , Cond. Do Porto e Penínsulas I , II e III) que são obrigações pecuniárias a serem pagas pelo sistema de rateio em vigor .

Tal isenção de cobrança das áreas comuns dos condomínios , aumenta para quem é cobrado o valor dos pontos , onerando portanto os demais segmentos (casas , terrenos , marinas e demais estabelecimentos comercias).

Que a presente pergunta com as devidas respostas , façam parte da ATA da AGO de 27.02.2016 .

Marcos Pasini p/seu representante.

Recebido, 27/02/2016

Resposta do advogado do CGB, Dr. Willian Diniz:

A forma de cobrança é a proposta aprovada pelo grupo gestor em 25 de agosto de 2001, na qual o sr. Pasini fez parte e nunca foi questionado até a presente data, ou seja 15 anos após sua aprovação, o que estaria prescrito ou já com decadência de direito para qualquer questionamento. Somente uma assembléia com 2/3 dos condôminos poderia alterar a forma de cobrança.