



CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

Ata da Assembléia Geral Ordinária ("AGO"), realizada no dia 27 de fevereiro de 2021.

Aos 27 dias do mês de fevereiro de 2021, às 09:35h, em segunda e última convocação, no salão de reuniões do *Hotel Samba*, reuniram-se os condôminos do Condomínio Geral do Bracuhy (doravante designado por "CGB" ou "Condomínio"), regularmente convocados por Edital de Convocação encaminhando anteriormente a todos os condôminos.

O comparecimento foi registrado por livro de presenças, mediante a respectiva assinatura, após verificação da adimplência de todos que compareceram à AGO na condição de condôminos (verificação esta feita junto ao sistema de gestão do CGB, por computador com acesso à rede mundial de computadores).

Quanto aos portadores de procurações outorgadas por condôminos que não puderam comparecer pessoalmente à Assembleia, estes fizeram a entrega dos instrumentos para sua regular conferência pelos funcionários do quadro administrativo do Condomínio. Após a verificação das procurações apresentadas, com cumprimento das formalidades legais e verificação de sua conformidade ao que dispõe o art. 26 da Convenção do CGB, assinaram o livro de presença os Srs. representantes.

Os trabalhos foram iniciados pelo síndico Administrativo-Jurídico, SR. MAURO ALMEIDA, que fez os cumprimentos aos presentes, convidando os condôminos que tivessem interesse em presidir a Assembléia a se apresentar para desempenhar tal função, sugerindo a indicação do condômino FERNANDO, da Marina JL, que tem feito um ótimo trabalho nessa função.

Não se apresentando nenhum outro condômino para o desempenho de tal cargo transitório, assumiu a presidência da mesa o SR. FERNANDO. Já presidindo a mesa, o SR. FERNANDO indicou como Secretário o SR. RAFAEL OLIVEIRA.

Em seguida, pediu o Sr. Presidente da mesa que se lançasse em Ata o número de pontos presentes na Assembléia, contabilizando-se 502 pontos totais (sendo, por Procuração, 446 pontos, e, presentes, 56 pontos).

Item 1 do Edital de Convocação: "1. Leitura e aprovação da Ata da Assembléia anterior".



Antes do início da votação, o SR. LEANDRO BERGMAN [QUADRA 02 LOTE 28] insurgiu-se contra a outorga de Procurações, pelo que o Presidente explicou que as mesmas são previstas em lei e pela Convenção de Condomínio, devendo ser respeitada a opção daqueles que se fazem representar por procuração.

No início dos trabalhos, antes que se fizesse a contagem dos pontos, o Sr. Presidente sugeriu a dispensa da leitura da Ata da última Assembléia Geral Ordinária, ocorrida em 15 de fevereiro de 2020 e, consultados os presentes, de maneira unânime tal leitura foi dispensada, à exemplo do que tradicionalmente se faz no Condomínio, tendo em vista sua ampla e prévia divulgação.

Passou-se, então, à votação da Ata da Assembléia de 15 de fevereiro de 2020, aprovando-se a mesma por 457 votos, havendo 07 abstenções e 0 voto contrário, havendo 38 votos ausentes (ou que não quiseram se manifestar). Destacou o SR. WILSON [QUADRA 05 LOTE 02] que se abstinha de votar a Ata por não ter comparecido à última Assembléia.

Passou-se então ao seguinte item do Edital de Convocação.

Item 2 do Edital de Convocação: “2. Apresentação do Relatório das Principais Atividades Realizadas neste exercício pela atual gestão do CGB. Anexo ao presente uma síntese das realizações”.

Antes de iniciado o Item 2, consultou-se a Assembléia acerca da participação do condôminos que chegaram após o início dos trabalhos, pelo que foi admitida sua participação por unanimidade, sugerindo a mesa que fosse sendo admitidos todos os novos ingressantes, sempre se atualizando o número de pontos presentes.

Pedi então o Presidente que se atualizasse o número dos presentes, contabilizando-se 509 pontos totais (sendo, por Procuração, 446 pontos, e, presentes, 63 pontos).

Antes de se iniciar a apresentação das atividades, pediu o SR. WILSON [QUADRA 05 LOTE 02] que fosse dispensada tal apresentação, justificando que se tratava de material extenso e que havia sido distribuído anteriormente a todos. Destacou que leu todo o material, embora extenso, sugerindo que seria mais produtivo que cada condômino lesse o material e fizesse perguntas pontuais diretamente aos síndicos.

O Síndico Administrativo-Jurídico, SR. MAURO ALMEIDA, disse que não leria o material e que seria breve, disse que queria aproveitar a oportunidade para fazer um agradecimento aos encarregados, aos trabalhadores que ajudaram na condução do Condomínio durante



o momento difícil vivido no último ano (em razão da COVID-19); destacou o aumento das demandas no funcionamento do Condomínio, já que aumentou muito o uso dos imóveis pelos seus condôminos durante a pandemia; aponta que tem sido como se houvesse uma espécie de “alta temporada” durante todo o ano pelo incremento significativo de frequência pelas circunstâncias da pandemia. Destaca que isso é algo bom, pois demonstra que o CGB é um local bom, agradável, onde as pessoas escolhem estar. Pediu que se registrasse especial agradecimento aos prestadores de serviços terceirizados do interior do Condomínio, destacando o esforço da gestão para a implementação de um programa de reciclagem. Falou sobre obras de contenção; agradeceu a parceiros importantes como a Valle Sul, que atende o Condomínio com algumas obras a preço de custo.

Assumiu a palavra o SR. PAULO RAMOS [QUADRA 07 LOTE 13] e fez observações sobre as elevatórias e disse que julga que a manutenção das mesmas não é tão boa. O SR. MAURO ALMEIDA diz que há um trabalho específico prestado por equipes técnicas. Fala que buscam sempre melhorar o que já funciona bem. Destaca o esgoto da Avenida Boulevard Mar azul, que foi todo refeito (ou melhorado) e diversos outros pontos do Condomínio. Convida os condôminos a visitar as instalações.

Continua o SR. MAURO ALMEIDA a sua apresentação, indicando que não pode obrigar, mas pode sugerir aos condôminos, em especial ao Condomínio Piccola, que se adéque à legislação municipal e faça reservatórios de água. Destaca que a pressão da água fornecida pelo Condomínio Geral está dentro dos padrões técnicos da NBR, sendo feitas 4 aferições diárias para atender a pressão mínima e máxima dos parâmetros técnicos.

O Sr. JADER [COND.PICCOLA BL 01 Apto 205] pede que o CGB faça uma recomendação geral a todos, para que haja a devida adequação, pedindo que se oriente a todos os condôminos como estar dentro das normas aplicáveis na questão da água.

O SR. PAULO [QUADRA 07 LOTE 13] pergunta se a pressurização da água foi em razão de aumento de demanda, ao que o SR. MAURO responde que foi para se adequar às normas técnicas. O SR. PAULO pergunta sobre a qualidade da água, sobre o tratamento, se foi melhorada a capacidade de tratamento. O SR. MAURO diz que há técnicos que aferem a qualidade da água de 2 em 2 horas, sendo contratadas empresas especializadas, que são submetidas à auditoria externa.

O SR. LEANDRO [QUADRA 02 LOTE 28] pergunta sobre o novo loteamento, se o mesmo já está pagando cotas condominiais e se ele trouxe aumento de demanda da água. O SR. MAURO responde que não, que a água do loteamento em construção é a que sempre houve no local, que no momento o que existem são obras de movimentação de terra e construção de vias do loteamento em construção, ainda não conectado ao CGB, e que o



mesmo será muito bem-vindo ao CGB. Explica que houve um aumento significativo no uso das unidades nos últimos anos e isso gerou um aumento no consumo de água, gerando a necessidade de se melhorar seu fornecimento. Reitera que é muito bom que tenha aumentado o número de pessoas que freqüentam o Condomínio, porque significa que é um bom lugar para se estar. Destaca que a obra nova no Condomínio trará um acréscimo significativo de receita em um futuro breve. Que o empreendimento está em gestação. Acrescenta que gostaria muito de ver o Tijolinho se integrar, também, ao Condomínio, a fim de não só aumentar a receita do CGB, mas também para possibilitar a melhora na qualidade dos serviços de tal empreendimento.

Pede a palavra o SR. FRONER [QUADRA 07 LOTE 05], dizendo que foi proibido de entrar no novo loteamento, ao que o SR. MAURO diz que as pessoas a pé podem entrar, convidando todos a visitar o novo empreendimento. O SR. MAURO diz que os vigilantes estão orientados a permitir o ingresso, a pé, no loteamento, e pede (em Assembléia) ao SR. JUNIOR [SUPERVISOR DE SEGURANÇA] que reitere aos vigias se facilite às pessoas a entrarem a pé no loteamento, com cuidado, por conta das máquinas e caminhões trabalhando no local.

Houve nova atualização dos pontos, resultando em um total de 514, sendo 68 presentes e 446 por Procuração.

Item 3 do Edital de Convocação: “3. Apresentação do parecer do Conselho Fiscal/Consultivo sobre as contas da atual gestão, do período de 2020”.

Recebe a palavra o SR. SANDRO [COND.PENINSULA III BLOCO 2 APT°201], do Conselho Fiscal, e diz que infelizmente o SR. ROBERTO BASTOS PRESIDENTE DO CONSELHO não pode comparecer a esta AGO. Destaca que o parecer do Conselho Fiscal é no sentido de aprovar as contas da gestão do Condomínio, na forma do parecer do Conselho.

Item 4 do Edital de Convocação: “3. Apresentação e votação das contas da atual gestão. Anexo ao presente, o consolidado dos balancetes do período”.

Informaram os gestores que os balancetes estavam todos disponíveis no site do CGB, passando o SR. PRESIDENTE para a votação das contas.

O SR. PAULO [QUADRA 07 LOTE 13] pergunta sobre os contratos com terceirizados, ao que o SR. MAURO explica que estão todos disponibilizados na Administração, bastando marcar dia e hora para conferi-los na companhia de um funcionário do CGB.



Colocadas em votação as contas, foram registrados 461 votos a favor de sua aprovação, 11 votos contra a aprovação e 13 abstenções, havendo 29 votos ausentes (ou que não se manifestaram).

Passou-se ao item 5 do Edital de Convocação.

Item 5 do Edital de Convocação: “5. Apresentação para se discutir e votar a Proposta Orçamentária Anual, prevista para o período de abril de 2.021 a março de 2.022, cujo quadro sintético segue com o presente. A Proposta Orçamentária contempla as despesas orçamentárias, a previsão para o fundo de reserva, e a remuneração mensal dos síndicos. Em acordo ao que dispõe os Arts. 17 e 18 da cláusula “V” da Convenção do CGB”.

O Síndico MAURO ALMEIDA inicia alertando para o perigo de se fazer gestões populistas que, no passado, já prejudicaram muito a viabilidade do Condomínio. Diz que os ajustes são necessários sempre, porque o benefício de não reajustar é muito breve e o estrago é muito grande, porquanto depois advém um grande aumento para compensar as não correções anuais. Destaca que o IGPM acumulado do período ficou em valores absurdos e sugere uma alteração mais próxima do IPCA, que ficou pouco acima dos 4%. Assim, apresenta uma proposta da atual gestão de reajuste de 3,8% sobre os valores das contribuições, dizendo que tal proposta é um desafio para a gestão, dada a dificuldade de ajustar as necessidades do Condomínio aos crescentes custos.

Recebe a palavra o SR. WILSON [QUADRA 05 LOTE 02], que lamenta a ausência do Conselheiro ROBERTO BASTOS que, segundo o SR. WILSON, poderia contribuir no debate.

Fala o SR. LEANDRO [QUADRA 02 LOTE 28] que houve aumentos nos anos anteriores, sugerindo não se ajustar os valores das contribuições.

A SRA. ANA CHILELLI [COND.PENINSULA I BLOCO 5 APT°206] diz que o SR. ROBERTO BASTOS lhe enviou mensagem e informa que o mesmo não pode comparecer à Assembléia e, em seu nome, transmite o pedido de vênias pelo não comparecimento.

O SR. LEANDRO sustenta a proposição de se colocar em votação o não aumento da contribuição e, então, houve uma sucessão de falas simultâneas durante a Assembléia, com diversas sugestões sobre eventuais cortes de gastos, como forma de reduzir os custos; o SR. MÁRCIO [QUADRA 01 LOTE 29] sugere que poderia ser retirada uma portaria do CGB, reduzindo o número de funcionários.



Intervém o SR. JADER no sentido de corroborar a proposta do SR. LEANDRO.

O SR. SANDRO assume a palavra e também lamenta a ausência do SR. ROBERTO BASTOS e, em nome do CONSELHO FISCAL, faz uma proposta de reajuste na ordem de 3%.

A SRA. MARIA TEREZA [COND. PORTO BLOCO 1 APT°182] registra que não deveria haver reajuste no corrente ano, dizendo que foi constatado saldo positivo nas contas do Condomínio, ao que explica o SR. MAURO que o saldo constatado não é uma sobra, significando apenas que o orçamento ainda não foi todo executado. Por fim, o SR. LEANDRO diz que o CGB poderia economizar mediante a redução dos postos de segurança.

Findo o debate, colocou-se em votação as 3 distintas propostas: **(i)** da atual gestão, no sentido de um ajuste de 3,8%; **(ii)** do Conselho, no sentido de um ajuste de 3% e **(iii)** uma no sentido de não haver qualquer reajuste.

Colocadas em votação, resultaram 405 votos pelo reajuste de 3,8%, 51 votos pelo reajuste de 3% e 36 votos para não haver reajuste, havendo 22 votos ausentes (ou que não se manifestaram). O Presidente declarou aprovada a proposta de 3,8% de ajuste, passando a contribuição aos seguintes valores:

| |
|---|
| Valor anterior do ponto: 389,85 |
| Cálculo do novo valor do ponto (R\$ 389,85 + 3,8%) = R\$ 404,66. |
| Fundo de reserva = (R\$ 404,66 x 5%) = 20,23. |
| Inadimplência = (R\$ 404,66 x 15%) = 60,70 |
| Valor total (ponto + fundo de reserva + Inadimplência) = <u>485,59</u> |

Superada a votação do item 5, passou-se ao item 6 do Edital de Convocação.

Item 6 do Edital de Convocação: “Apresentação do Relatório das Principais atividades realizadas pelo jurídico do CGB. Anexo ao presente, uma síntese das atividades”.

Assumindo a palavra o DR. WILLIAM, advogado do Condomínio, o mesmo passou a explicar o andamento dos Processos, dizendo que se estava com alguns leilões por ocorrer, entregando relatório dos Processos. Destacou que todos os Processos contra a Letra já haviam sido protocolados e já em curso perante a Justiça.



Disse que o Condomínio foi condenado a realizar uma obra de canalização para evitar o deslizamento do morro e soterramento de um posseiro; observou que o perito disse que a obra diminui o risco ao posseiro, mas não o elimina. Destaca uma proposta do juiz da causa acerca de indenizar o posseiro para que ele seja retirado do local e, assim, seja eliminado o risco de soterramento de tal posseiro, destacando que esse risco pode trazer diversas repercussões de responsabilização do Condomínio em ter de indenizar, além do risco de responsabilização dos Administradores que estiverem à frente da gestão do Condomínio.

Destaca as ações contra as Marinas clandestinas, cujos nomes dos réus foram omitidos do relatório para preservar os mesmos. Disse que há intensas reclamações de condôminos no sentido de proibir a prática da atividade de Marinas ilegais, e as ações estão sendo intentadas.

Muitos da Assembléia concordam simultaneamente que tal atividade é um problema para o Condomínio como um todo.

Aproveitou para cuidar de maneira conjunta do **Item 07 do edital** de convocação, sobre a **“7. Votação de autorização para viabilizar a conclusão de leilões judiciais quando estes não cobrirem a totalidade da dívida”**, passando a explicar que, em alguns casos, os leilões são negativos em razão da elevada dívida que eventual arrematante continuaria com o Condomínio e que tal sub-rogação dessas dívidas pelo arrematante afasta potenciais interessados, o que, no final das contas, implica na eterna inadimplência de certas unidades. Destaca o DR. JEFFERSON, advogado do Condomínio, que é importante se estabelecer um marco zero, a fim de possibilitar que tais unidades sejam arrematadas e, assim, essas unidades possam iniciar o pagamento.

Pediu o Dr. WILLIAM para que se transcrevessem as razões para tal autorização, o que se faz abaixo:

“Angra dos Reis, 12 de fevereiro de 2021.

De: William César Gama Diniz – OAB.RJ 138524

Ao: Condomínio Geral do Bracuhy

Parecer n.º 002/2021.

**CONSULTA SOBRE QUAL
PROCEDIMENTO A ADOTAR**



**QUANTO AOS IMOVEIS
LEVADOS A LEILÃO SEM
ARREMATANTE, CUJAS
DIVIDAS SUPERAM O VALOR
DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.**

I –RELATÓRIO.

Em síntese trata-se de consulta jurídica realizada pelo Condomínio objetivando a análise deste causídico sobre o procedimento a ser tomado quanto aos imóveis já levados a leilão em que não houve interessados na arrematação, pois o montante das dívidas fiscais, (IPTU,SPU), condominiais (interno e geral) e as vezes dívidas trabalhistas, superam em muito o valor da avaliação e o próprio valor de mercado do imóvel.

No caso de imóvel adquirido em leilão a natureza jurídica é originária, havendo na nossa legislação pátria como formas mais comuns de aquisição originária, a aquisição através do usucapião ou em arrematação de leilão judicial. Em ambos os casos o adquirente não responde pelos débitos anteriores a sua aquisição, contudo na arrematação judicial, tal entendimento não é unânime, havendo duas correntes doutrinárias e jurisprudencial, sendo uma que entende que o adquirente não responde pelos débitos do imóvel em data anterior ao de sua aquisição, e outra que entende que os débitos de natureza fiscal e de obrigação propter rem (obrigações de natureza do imóvel como as despesas de condomínio) são sub-rogadas ao adquirente.

Ocorre que nesses casos em que a obrigação é sub-rogadas ao arrematante, inviabiliza que haja algum interessado e que o imóvel seja arrematado e como resultado o condomínio se encontra acumulando imóveis que não pagam e nunca irão pagar o rateio de despesas condominiais, eternizando a inadimplência dessas unidades mormente imóveis abandonados, sobrecarregando os demais condôminos que acabam pagando a taxa de inadimplência e inviabilizando que novo condômino através de arrematação judicial passe a adquirir e venha a participar do rateio mensal desse imóvel.

Dessa forma como forma de viabilizar economicamente a realização de leilão com interessados, que ao adquirirem passarão a pagar o rateio condominial, apresentamos como sugestão a ser aprovado em assembleia que nesses casos em que o valor da dívida supere em 80% o valor da avaliação do imóvel, seja realizado o leilão concedendo quitação ao arrematante e seja rateado o produto do leilão, quando houver saldo após satisfeito as dividas preferencias (trabalhista e fiscal) entre o Condomínio interno 40%, Condomínio Geral 40% e Honorários advocatícios (20%).

Ressaltamos que tal situação deverá ser aplicada somente e nos casos de arrematação judicial, não se tratando de qualquer possibilidade de aplicação de tal procedimento em acordos judiciais ou extrajudiciais com condôminos.

Essas são as considerações técnicas jurídicas que deverão ser consideradas para apreciação, deliberação e votação na assembleia do Condomínio.

William César Gama Diniz

OAB.RJ 138524"

Assim, colocada em votação a proposição acima transcrita, foram obtidos 476 votos a favor, 4 contra, 0 abstenção, registrando-se 34 ausentes (ou que não quiseram se manifestar). O SR. WILSON justificou seu voto contrário com uma citação de Nelson Rodrigues, dizendo-se contrário a unanimidades.

Destacaram, ainda, que houve diversas dificuldades para se processar a Letra, tendo em vista a composição societária muito ramificada, bem como as dificuldades em razão do exorbitante valor das custas judiciais recolhidas ao Judiciário por meio de GRERJs, que passaram de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Destaca o DR. JEFFERSON que, desde que deliberado pelas novas ações contra a Letra, a gestão está promovendo tais ações que estão tendo seu curso normal; o Dr. WILLIAM explica que já houve uma enxurrada de processos vitoriosos contra Letra.

O SR. WILSON faz um aparte para contar um pouco de sua experiência e explicar sobre procedimentos judiciais, destacando que Processos Judiciais podem acumular quantias enormes quando se arrastam por muito tempo e, por isso, vê com bons olhos fazer acordo algumas vezes, pois a dívida pode se tornar impagável e o Condomínio não levar nada.

Encerradas as questões jurídicas, passou-se ao Item 8.

Item 8 do Edital de Convocação: “Votação para criação de cadastro obrigatório de pessoal: marinheiros, capitães, caseiros, jardineiros, faxineiras, cozinheiras, babás, empregados, prestadores de serviços em geral e visitantes a qualquer título (mediante o envio de cópias de documentos)”.

Recebe a palavra o SR. MAURO ALMEIDA, destacando a necessidade de melhorar sempre o controle de acesso ao interior do Condomínio Geral, destacando que tal controle é uma realidade em diversos empreendimentos similares ao CGB, como o Condomínio do Frade, Condomínio Portugal, apenas para citar os exemplos de Angra, além de Alphaville e outros em São Paulo.





Sustenta que, no futuro, a idéia é implementar um sistema de TAGs para os condôminos, a fim de facilitar a entrada dos mesmos e, ao mesmo tempo, aumentar o controle de acesso para os não condôminos, uma vez que os não condôminos deverão estar devidamente identificados.

O SR. LEANDRO reclama do acesso pela *Itinga* e o SR. MAURO lembra que o STF acabou de regulamentar a questão dos Condomínios Atípicos e, agora, o CGB pode começar a implementar um maior controle de acesso.

O SR. JADER sugeriu, e a Assembléia acatou, modificar a parte final do texto proposto no item 6 do Edital de Convocação, passando o mesmo a ser redigido da seguinte forma: ***Votação para criação de cadastro obrigatório de pessoal: marinheiros, capitães, caseiros, jardineiros, faxineiras, cozinheiras, babás, empregados, prestadores de serviços em geral (mediante o envio de cópias de documentos). Os visitantes deverão identificar-se na portaria na entrada de visitantes***".

O SR. WILSON sugere uma terceira via, no sentido de o cadastro ser facultativo, e não obrigatório, como foi proposto.

Colocado em votação, votaram 468 a favor do texto acima exposto, no sentido da obrigatoriedade do cadastro. Contaram-se 16 votos pelo cadastro seja facultativo, havendo 0 voto pela manutenção da portaria nos termos em que se encontra hoje. Ausentes (ou que não quiseram se manifestar) 30 votos.

Item 9 do Edital de Convocação: "9. Deliberar a instituição de multas e seus valores, para infratores e reincidentes".

Recebeu a palavra o SR. MAURO, destacando um problema recorrente no interior do Condomínio e que há ações da gestão no sentido de coibir tais condutas. Destaca que urge a necessidade de estipularem-se multas para os faltosos e, sobretudo, para os reincidentes. Que em muitos casos a segurança é acionada e resolve. Destaca que há procuração outorgada à segurança, destinada a tomar providências junto à polícia para os casos mais graves de perturbação do sossego.

Recebe a palavra o DR. WILLIAM, explicitando que o Código Civil permite a aplicação de multa, que pode chegar até 5 vezes o valor da sua contribuição mensal. Destaca que a melhor forma de coibir o abuso é fazendo uso dos permissivos que hoje existem no Código Civil, sobretudo para os casos de condôminos reincidentes, devendo a Assembléia deliberar sobre a instituição das multas.



O SR. LEANDRO falou que sofre uma verdadeira agressão sonora pelos seus vizinhos; fala que as embarcações passam com o som altíssimo no canal. Diz que sempre aciona a portaria e a polícia e continuará o fazendo. O SR. MAURO diz que é direito do condômino comunicar as autoridades e isso até ajuda no controle das infrações.

O SR. PAULO sugere o uso de um decibelímetro dentro das normas técnicas aplicáveis, ao que o SR. MAURO explica que o Condomínio já conta com tal equipamento, e que o mesmo atende todas as especificações técnicas.

Continua o SR. MAURO, no sentido de que deve ser analisada e instituída a criação e imposição de multas e que as mesmas devem ser destinadas aos que desrespeitam as normas da boa vizinhança, aumentando referidas multas nas reincidências.

Dá-se destaque também à questão das Marinas ilegais no interior do CGB, que desvirtuam a característica residencial do Condomínio.

O SR. MÁRCIO [QUADRA 01 LOTE 29] diz que aluga seu terreno para proprietários de outras embarcações. Diz que isso não é o seu meio de sustento, mas encontrou na locação de espaços uma forma de minimizar seus custos.

O DR. WILLIAM lê e pede que se lance em ata dois textos para disciplinar as questões tratadas: **(i)** *“Possuidor ou proprietário que pratica atividade de marina ilegal ou similar em lote residencial dentro no Canal do Porto Bracuhy, após comunicado por qualquer meio para cessar a atividade, ainda assim continuar com o ato, será aplicado ao proprietário do imóvel multa prevista no Regulamento Interno do CGB e majorada mensalmente no caso de reincidência no limite de 5 vezes o valor da cota condominial nos termos do art. 1336, § 2º, do Código Civil”*; **(ii)** *“Possuidor ou proprietário que praticar atividade de poluição sonora, desrespeitando o limite de volume de som, de modo a perturbar o sossego de vizinhos, principalmente acima dos horários previstos no Regulamento Interno, será de imediato comunicado verbalmente por prepostos do Condomínio e, no caso de continuar a prática, será aplica a multa prevista no Regulamento Interno, podendo ser majorada no caso de reincidência até 5 vezes o valor da cota condominial, conforme em conformidade do art. 1336, § 2º, do Código Civil”*.

A SRA. ANA [COND.PENINSULA I BLOCO 5 APTº206] registra a ocorrência de saveiros que chegam com som alto quando as pessoas chegam; que chegam pessoas muito embriagadas e ficam tentando ingressar em seu Condomínio; diz que houve pequenos furtos praticados nesse contexto.



O SR. MÁRCIO sugere que durante o carnaval poderia haver relaxamento das regras, ao que o SR. LEANDRO emenda que nunca deveriam ser toleradas tais práticas.

Assim, deliberou a ASSEMBLÉIA para, em uma ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA ESPECÍFICA, seja votada a criação das multas na forma proposta.

Passou-se, então, ao item 10.

Item 10 do Edital de Convocação: “10. Deliberar sobre a aquisição de posse da área abaixo da ETA”.

Explica o DR. WILLIAM que foi reconhecida judicialmente a posse do atual posseiro da área da ETA. Explica que há riscos envolvidos na forma como as coisas se encontram hoje, fato já apontado por perito judicial.

O SR. DANIEL, síndico financeiro, explica questões técnicas do Processo, destacando o DR. WILLIAM novamente a importância de se adquirir referida posse em forma de indenização ao posseiro para evitar o pior, que implicaria a responsabilização posterior do CGB e de seus administradores.

Foi colocada em votação a negociação da indenização pela área, devendo o valor de tal indenização ser consenso entre os três síndicos, os conselheiros e, ainda, com o aval do corpo jurídico do Condomínio. Nesses termos, foram 456 votos favoráveis, 16 contrários e 0 abstenção, registrando-se 42 ausentes (ou que não quiseram se manifestar), restando aprovada a matéria.

Item 11 do Edital de Convocação: “11. Deliberar sobre melhorias nas duas entradas do Condomínio (Principal e Padaria)”.

O SR. MAURO fez justificativas das melhorias, apresentando a proposta de criar TAGs para aumentar o controle; que ainda se estudará a melhor forma de sua implementação.

Observa o SR. JADER que pode ser verificada a possibilidade de usar um sistema pelo qual se use TAGs preexistentes, que o condômino já possua.

Não houve nenhuma objeção pela Assembléia às idéias apresentadas.

Item 12 do Edital de Convocação: “12. Apresentação de Assuntos Gerais”.

O SR. LEANDRO pediu para consignar em ata que não sejam mais utilizadas procurações, observando uma vez mais o Presidente que é direito dos condôminos fazerem-se representar por esse instrumento.

O SR. JADER fala de se ratear a inadimplência quando a mesma é recuperada. Observa o SR. MAURO que a recuperação de inadimplência já faz parte do orçamento do Condomínio. Pede o SR. JADER que seja incluída em futura Assembléia a sua proposição de rateio da inadimplência.

Alguns assuntos restaram colocados pelos Srs. condôminos nos assuntos gerais restaram prejudicados em razão do adiamento da votação das multas previstas no item 9.

Não havendo mais sobre o que deliberar, declarou o Sr. Presidente encerrada a Assembléia às 13h:45m, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que segue assinada pelo Presidente e pelo Secretário que o assistiu durante os trabalhos.


FERNANDO FONTOURA
Presidente

RAFAEL OLIVEIRA DE MORAIS
Secretário

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS
R. Arcebispo Santos, nº 190 – Centro – Angra dos Reis/RJ – CEP: 23.900-160 – CNPJ: 29.631.583/0001-84
Fones: (24) 3365-3148 / (24) 3367-1466

088781A4406556

Título Protocolado no Liv. "A8", sob o nº 26803, e Registrado no Liv. B72 sob o nº 021822 do REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. Nos Termos do Inc.VII-Art.127, Lei 8.015/73-Reg.Públicos. (Cópia arquivada neste Ofício). ANGRA DOS REIS, RJ em 18/03/2021.

EDRH 97009 ORP;
Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

CUSTAS:
EMOLU: R\$113,80
TAXAS: R\$105,33
TOTAL: R\$289,13



João Batista Nascimento
Escrivente Substituto

1º de Justiça de Angra dos Reis
João Batista Nascimento
Escrivente
Matr: 94/5274