

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY
(CGB)



Às nove horas e trinta minutos, do dia vinte e oito de Fevereiro do ano de Dois mil e Quinze, no Salão de Festas do Condomínio do Porto, localizado na área comum do referido condomínio, em segunda e última convocação, no horário acima indicado o Síndico Mauro Almeida deu por abertos os trabalhos da AGO, convidando ao condômino Cláudio Nunes Santiago para presidir os trabalhos, ao mesmo tempo em que indagava, se dentre os presentes haveria algum outro condômino interessado em presidir a AGO que seria iniciada. O clima entre os condôminos fez com que surgissem acaloradas discussões, sobre inúmeros tópicos polêmicos, demonstrando a insatisfação de diversos condôminos ali presentes, inclusive com suspeitas levantadas, quanto à possibilidade de conterem, as procurações apresentadas pelo Síndico Mauro Almeida, elementos que caracterizariam o emprego de falsidades documentais ou ideológicas, conforme afirmado em carta anônima distribuída no CGB. Diante da gravidade da suspeita levantada e da afirmação nesse sentido, contida na carta anônima, e da necessidade da apuração da veracidade, ou não, do alegado, o Síndico Mauro, acatando sugestões apresentadas, concordou que as referidas procurações fossem examinadas por uma comissão, que seria criada naquele momento, para tal finalidade. Assim, ouvidas várias sugestões, foi composta a Comissão para análise das procurações, integrada por quatro advogados, dentre os presentes, à saber: Dr. Claudio Nunes Santiago, OABRJ 004263, indicado para presidir AGO, condômino do CGB; o Dr. William Cesar Gama Diniz, OABRJ 13852, condômino e advogado do CGB; a Dra. Dayse Maria Baptista, OABRJ 073059, representando vários condôminos presentes e o Dr. Rubens Rodrigues, OABRJ 189859, condômino do CGB, que por ter sido Diretor de Unidade de Segurança Pública, informou estar familiarizado com o tema de Falsidade Documental e Falsidade Ideológica, no que se refere ao conteúdo de documentos, assumiu a presidência da Comissão de Exame das Procurações. Os trabalhos tiveram início, com a análise das 60 (sessenta) procurações outorgadas ao Síndico Mauro Almeida, sendo que, deste total, 05 (cinco) procurações foram excluídas, por apresentarem omissões quanto à data, equívocos de digitação e outras pequenas falhas. Em seguida foram analisadas as procurações outorgadas a diversos condôminos presentes, no total de 47 (Quarenta e sete) procurações, das quais foi excluída, pelo mesmo motivo, 01 (uma) procuração. Terminada a análise das procurações, o Dr. Rubens usou da palavra para afirmar aos presentes, que diante do minucioso exame realizado, pelos integrantes da Comissão, sob a sua supervisão, mesmo à vista superficial, já era possível afastar a suposição de falsidade documental grosseira ou conteúdo de erros crassos, podendo assim afirmar, com total segurança que considerava como válidas todas as procurações não impugnadas naquela oportunidade, devendo a AGO prosseguir, normalmente, inclusive diante



do fato de que nenhum dos presentes havia trazido notícia de ordem judicial no sentido de impedir a sua realização, sendo, portanto mais civilizado e adequado do ponto de vista jurídico, prosseguir; e em caso de insatisfação, recorrer, nas vias administrativas ou judiciais. Esclareceu que com o resultado da contabilização dos pontos validados naquela ocasião era claramente perceptível que as propostas da atual administração seriam naturalmente aprovadas. Ressaltou, ainda, que era evidente que diversas pessoas estavam insatisfeitas com inúmeras questões, por discordarem da administração do CGB, da forma como conduzida pelos atuais Síndicos, por diversos motivos. Destacou, também, que embora relevante, tal inconformismo não havia sido externado por aquelas pessoas, no seu entendimento, da forma correta, tanto na esfera administrativa, quanto na esfera judicial, não havendo o que falar, pelo menos até aquele momento, de eventual abordagem, na esfera penal, para solução do litígio que se afigurava. Lembrou, ainda, aos presentes, que minutos antes da realização desta AGO, havia conversado e instruído a um grupo de aproximadamente 50 (cinquenta) condôminos, que desejavam impedir a realização da AGO, uma vez que haviam sido impedidos de votar e ser votado, ou seja, que foram obstados de participar da referida assembléia (por se encontrarem tecnicamente inadimplentes, diante das ações propostas em face do CGB), que formalizassem uma lista de presença de próprio punho, caso após o término da mesma, entendessem ser passível de posterior pedido de impugnação na via judicial. Desta forma, adotando os critérios estabelecidos naquele momento, para validar *prima facie*, as procurações, foram totalizados 279 (duzentos e setenta e nove) pontos por procurações e 12 (doze) pontos presentes, outorgadas em favor do Síndico Mauro Almeida e 80 (oitenta) pontos por procurações outorgadas à condôminos diversos. Presentes ainda 47 (quarenta e sete) condôminos aptos a votar, no total de 111 pontos, sendo computada, ao final mais uma procuração da Condômina Kátia A. Lima, outorgada ao Síndico Mauro Almeida, o que resultou em 482 (quatrocentos e oitenta e sete) pontos válidos para votar na presente AGO. Encerrados os trabalhos da Comissão, foi ratificada a eleição do condômino Cláudio Santiago (Cond. Pen. III) para presidir a mesa, tendo sido convidado pelo mesmo, o condômino Rubens Rodrigues (Cond. Piccola), para secretariar os trabalhos, e tendo o convite sido aceito e composta a mesa o Presidente deu por abertos os trabalhos e procedeu a leitura do Edital de Convocação, indagando dos presentes se havia alguma dúvida quanto ao contido no referido Edital, o qual, como ressaltou o Presidente, havia sido anteriormente remetido a todos os condôminos, estando, ainda, disponível no site do CGB. Diante da ausência de dúvidas, passou o Presidente à leitura do **Edital de Convocação** e, ato contínuo, ao contido no **item 1 – Leitura e aprovação da Ata da Assembléia anterior**. O Presidente, considerando o tempo já dispendido com o exame das procurações, a extensão da referida Ata, composta de 22 (vinte e duas) laudas digitalizadas, e a circunstância da mesma estar disponível no site do CGB e considerando, ainda, ter sido um exemplar da mesma encaminhada a cada um dos condôminos, submeteu à votação dos presentes a **dispensa de sua**



leitura, tendo sido esta proposta **aprovada por maioria**. Dispensada a leitura da Ata, em seguida, foi submetido à votação dos presentes **a sua aprovação**, tendo a **Ata da Assembléia anterior sido também aprovada por maioria**. Prosseguindo, passou-se ao **item 2 do Edital de Convocação – Apresentação do Relatório das Principais Atividades Realizadas pela Atual Gestão** – esclareceu o Presidente que um exemplar do referido Relatório já havia sido encaminhado a cada um dos condôminos, juntamente com o Edital de Convocação e do Balancete Consolidado do período, de forma que **foi posta em votação a dispensa da leitura do Relatório, o que foi aprovado por maioria**, tendo os síndicos se colocado à disposição dos condôminos presentes para esclarecimento de eventuais dúvidas. Neste momento, pediu a palavra o Dr. Rubens, que considerando o adiantado da hora e o número dos assuntos constantes do Relatório propôs que as dúvidas fossem encaminhadas por via eletrônica para que os síndicos respondessem posteriormente, tendo esta proposta sido vencida. Prosseguindo a AGO, os síndicos passaram a responder a todas as questões formuladas, sendo os pontos mais polêmicos, os referentes aos seguintes assuntos: **SEGURANÇA, ORÇAMENTO, ÁGUA, ESGOTO, MEIO AMBIENTE E VIAS DE ACESSO**, e sobre os mesmos e outros temas, se manifestaram os condôminos, Wilson, Pasini, Ricardo, Helena, Maria Betânia, Assis, Helena, D'Rey e o próprio Dr. Rubens Rodrigues. Sobre as questões de **Segurança**, foi perguntado ao Síndico Mauro, sobre roubos a residências e à padaria existente no interior do CGB, ao que o Síndico respondeu estar ciente e tomando as providências cabíveis a respeito. Sobre **Orçamento**, além de discordarem sobre diversos aspectos contratuais de prestadores de serviços, os condôminos insatisfeitos insistiram em que constasse da Ata o inconformismo sobre a contratação de um profissional de segurança, que já tivera um cargo público em um município do Sul Fluminense, alegando que a referida contratação fugiu ao orçamento e não cumpriu as formalidades exigíveis. Ao que o Síndico Mauro passou a explicar de forma pormenorizada, os motivos pelos quais entendeu ser medida necessária e compatível com a realidade administrativa do CGB, além de perfeitamente sanável, uma vez que a referida AGO tinha, dentre os seus objetivos, submeter a referida contratação à votação, quando poderia vir a ser aprovada. Sobre o **Orçamento**, cujo objeto principal seria a apresentação por parte do Presidente do Conselho, Sr. Roberto, do Relatório do Exercício Anual, também sob o crivo da aprovação objeto de pauta da referida assembléia, Registrando seu inconformismo o Sr. Brayer, dentre outras tantas considerações que em síntese se referem basicamente na inflação orçamentária, o que nos diversos pontos abordados por ele, podem ser resumidos na presunção de adoção de critérios equivocados de operação, mas que independente da manifestação, tal aspecto também seria aprovado ao final da mesma. Sobre o **Esgoto**, a Sra. Maria Betânia afirmou estar em desacordo com a concentração de coliformes fecais acima dos limites. Sobre a **Água**, a Sra. Maria Betânia também fez considerações sobre uma amostra que teria levado para análise, que teria obtido resultado discrepante, onde inclusive havia fundado receio de adquirir



hepatite, ao que o Dr. Rubens complementou a preocupação, pois também é condômino do Condomínio Piccola, como a Sra. Betânia, e já detectou incidentes de ao abrir a torneira, a água estar com tom caramelo e repleta de sedimentos, ao que foi respondido pelo Sr. Sandro Constant, Síndico Operacional do CGB, que inclusive apresentou cópias xerox de diversos documentos, referentes ao assunto, tais como Certificados emitidos pelo INEA, dentre outros, os quais em seu conteúdo, atestavam a qualidade da água fornecida pelo CGB, e atribuiu o fato narrado como incidentes isolados, na junção de fenômenos como chuvas intensas, e consumo elevado, com pouco tempo para decantação, para posterior filtragem e acionamento esporádico das referidas torneiras, que acarreta a perda da qualidade da água parada na tubulação, tendo o Dr. Rubens recebido as copias dos Certificados do INEA, comprometendo-se, inclusive, a reproduzi-las e disponibiliza-las na portaria do Condomínio Piccola, para esclarecimentos complementares. Sobre o **Meio Ambiente**, a Sra. Maria Betânia solicitou que constasse da presente Ata, que formulou pedidos administrativos à Administração do CGB, no que se refere a possibilidade de impacto ambiental na reforma paisagística das áreas públicas ao redor das vias, que trariam consequências como proliferação de mosquitos e ameaça ao habitat de corujas, entre outros, ao que o Síndico Mauro respondeu, detalhadamente, com relação de projeto e seu objetivo final, chamando a atenção aos aspectos trazidos ao seu conhecimento, para alterações no referido projeto paisagístico, inclusive com a substituição de espécies exóticas por nativas, tudo sob a supervisão de técnicos no assunto. Sobre as **ações do CGB**, seja como autor, seja com réu, o advogado do Condomínio, Dr. William, prestou todos os esclarecimentos solicitados, inclusive sobre uma Ação Civil Pública em curso na Vara Federal do Rio de Janeiro, que dependia, para seu andamento, de providências já solicitadas ao Município de Angra dos Reis, atendendo, também, a todas as solicitações formuladas pela Dra. Dayse Maria Baptista, advogada contratada por diversos condôminos. Sobre as **Vias de Acesso**, a Sra. Helena comentou a necessidade de padronizar as questões relativas às vias, sendo apoiado pelo Sr. D'Rey e pela Sra. Maria Betânia, que sugeriu padronizar inclusive, procedimentos na portaria de entrada do CGB, enquanto os Srs. Pasini, Assis e Wilson reportaram suas insatisfações com inúmeros pontos, aos quais aduziram inclusive que já haviam se manifestado na Assembléia anterior, ao que pedindo a palavra, o Dr. Rubens comentou que parte dos requerimentos pretendidos não seriam de competência do CGB, mas caso de pleito administrativo junto a Prefeitura do Município, já que se tratavam de vias públicas. Ademais as outras questões envolvendo vias de acesso do condomínio, já eram objeto de pauta da referida Assembléia, o que dependia exclusivamente de aprovação administrativa, o que o Dr. Rubens explicou mais uma vez que voltava à baila a óbvia conclusão que os projetos apresentados pela atual Administração, certamente seriam aprovados, uma vez que o procurador constituído de forma legítima, por diversos condôminos, detinha número de pontos proveniente da soma das referidas procurações em seu poder, que somava mais que o quadruplo de pontos somados por todos os



outros condôminos. O Sr. Assis quis registrar então seu inconformismo com o fato de ser possível em tese, que uma pessoa pudesse apresentar em votação, procurações cujos pontos somassem mais de 50% (cinquenta por cento) dos votos válidos, ao que o Dr. Rubens explicou ao Sr. Assis, que tal insatisfação não podia confundir-se com ilegalidade, e que, no máximo, poderia se assim desejasse, ingressar com demanda para pedir a inconstitucionalidade de tal artigo na convenção condominial, ou mesmo a impugnação da referida convenção, mas não poderia, em tese, obstar tal aspecto em sede de assembléia, sob pena de incorrer em exercício arbitrário das próprias razões. Questionando mais uma vez, antes da votação final, onde estariam validados os pontos e a representação por procurações na referida Convenção, o Dr. Rubens ao perceber que não estava claramente convencionado nos artigos 25º e 26º da Convenção, o Sr. Pasini alertou para o fato de comumente ser aceita daquela forma, explicando então o Dr. Rubens, ao Sr. Assis, que se tratava de mera deliberação consuetudinária, ou seja, baseada nos costumes. As discussões sobre o **Relatório** se alongaram por mais de 09 (nove) horas, de forma ininterrupta, tendo sido **posta em votação ao final**, depois das respostas dos síndicos, **sendo aprovada por maioria**. Encerradas as discussões com perguntas e respostas sobre todos os itens do Relatório das Atividades, propôs o Presidente a inversão da pauta, para que fosse apreciado, em seguida, o **item 5 – Apresentação do Parecer do Conselho Fiscal**, inversão que **foi aprovada por maioria**. Dada a palavra ao Presidente do Conselho Fiscal; o condômino Roberto Bastos, o mesmo produziu minuciosa explanação, com uso de projetor, esclareceu todas as dúvidas levantadas, tendo recomendado à Assembléia, fossem as contas aprovadas, uma vez que estavam consistentes, com significativa melhora na gestão financeira do CGB, sendo também ressaltado que todos os questionamentos do Conselho estavam sendo conveniente e satisfatoriamente atendidas pela Administração, em tempo bastante razoável, chamando a atenção, ainda, para o fato de que havia sido, pela Administração, implantado um processo que resultou na drástica redução dos cheques emitidos, facilitando, assim, o Controle e fiscalização das contas. Recomendou, por entender necessário ao momento atual, a aprovação da contratação do Assessor de Segurança, tendo também esclarecido todas as dúvidas que lhe foram apresentadas. **Posto em votação, o Parecer do Conselho Fiscal foi aprovado por maioria**. Em seguida o Presidente passou ao **item 6, da Pauta, Aprovação das Contas da atual gestão**. Esclareceu o Presidente que os Balancetes Mensais haviam sido todos publicados no site do CGB e o Consolidado havia sido encaminhado a todos os condôminos. Considerando a recomendação do Presidente do Conselho Fiscal e esclarecidas as dúvidas, as contas do período compreendido entre os dias 01/03/2014 até 31/12/2014, **foram aprovadas por maioria**. Dando prosseguimento aos trabalhos e concluída a inversão da pauta, o Presidente submeteu à AGO o **item 3**, ou seja, a **apresentação e votação da Proposta Orçamentária**, para o período de abril/2015 até março de 2016. Por se tratar de matéria das mais polêmicas, o Presidente da mesa ponderou ser de bom tom fazer constar na ata, os votos contrários e abstenções, sendo

apurado o seguinte: Se abstiveram se votar os Srs. Pasini, Estevão, Jorge Resende, Assis, Elcio, Sras. Neusa, Jocelia, Lucia, Srs. Brayer, D'Rey e Dirceu. Votaram contra os Sr. Wilson, Sr. Hilário, Sras. Maria Betânia, Terezinha e Helena, Samanta, Cremilde, Srs. Jose Eduardo, e Mauro Branovilli. O total de votos contrários foram 74, e de abstenções 16, e com este resultado da votação, **foi aprovado por maioria baseada em pontos, a Proposta Orçamentária**, com uma alteração, resultado de amplos debates, que decidiu que o índice de reajuste da Taxa de Condomínio seria no percentual de 5% (cinco por cento), passando o valor do ponto de R\$ 279,39 para R\$ 293,95 (duzentos e noventa e três reais e noventa e cinco centavos), que adicionando o valor rateado da inadimplência no período, leva a um acréscimo nominal de R\$ 44,62 (quarenta e quatro reais e sessenta e dois centavos), e o fundo reserva de R\$ 14,67 (quatorze reais e sessenta e sete centavos), totalizando o valor de R\$ 352,65 (trezentos e cinquenta e dois reais e sessenta e cinco centavos). Deve ser enfatizado, mais uma vez, que o percentual de reajuste conforme acima aprovado -5% - foi resultado de amplos debates, **sendo este percentual em índice inferior ao proposto pela atual Administração**. Finalmente, o Presidente apresentou para ser discutido o **item 4, Eleição de um membro para o Conselho Fiscal e três membros para suplentes**, tendo sido eleitos, por maioria, para membro efetivo, o Condômino José Portela (Península III); para primeiro suplente foi eleito Dirceu Borin (Beco do Pampo), segundo suplente, Erivam (Península III) e terceiro suplente, Rubens Rodrigues (Piccola). Devido ao adiantado da hora e considerando que a AGO já se estendia, há mais de 13 (treze) horas, de forma ininterrupta, aberta a discussão sobre o último assunto constante da pauta, o **item 7 – Assuntos Gerais**, o Síndico Mauro, informou aos presentes a **adesão do CGB à Associação dos Condomínios de Laser da Costa Verde – ACLCV**, uma nova entidade que congregaria os condomínios da região, para que, com maior representatividade pleiteassem junto aos Órgãos Públicos as medidas de interesse comum, dentre outras atividades. Indagado pelo Presidente da Mesa, se havia mais algum assunto para ser tratado, e como não houve mais qualquer outra manifestação, o Presidente deu por encerrada a ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA DO CONDOMINIO GERAL DO BRACUHY (CGB), as vinte uma horas e trinta minutos do dia vinte e oito de Fevereiro do ano de Dois mil e Quinze, no Salão de Festas do Condomínio Porto.

Angra dos Reis, 28 de Fevereiro de 2015.


Claudio Nunes Santiago

Presidente

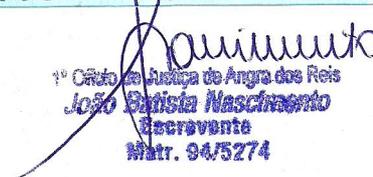

Rubens Rodrigues

Secretário

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS 088781
R. Arcebispo Santos, nº 190 - Centro - Angra dos Reis/RJ - CEP: 23.900-160 - CNPJ: 29.831.583/0001-84 AAC1932Z
Fones: (24) 3365-3148 / (24) 3367-1466

Titulo Protocolado no Liv. "A5", sob o no 24273, e Registrado no Liv. B63 sob o no 019291 do REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS.	ENROLAMENTOS: 125,03
Nos Termos do Inc.VII-Art.127, Lei 6.015/73-Reg.Publicos. (Copia arquivada neste Oficio). ANGRA DOS REIS, RJ em 30/03/2015.	LEIS.....: 42,50
	DISTRIB.....: 22,19
	MUTUA/ACOT.: 12,24
EAUH 20999 TRD;	PNCMV.....: 2,29
Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico	VALOR TOTAL: 204,25




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