OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Angra dos Reis RJ
1º

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

Condomínio Geral do Bracuhy – CGB

Realizada em 28 de fevereiro de 2026

Aos vinte e oito dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis, às 9 horas e 33 minutos, em segunda e última convocação, reuniram-se, na área junto à piscina do Hotel Samba, os condôminos do Condomínio Geral do Bracuhy, cuja administração se situa à Avenida Marlin, s/nº, Bracuhy, Angra dos Reis – RJ, CEP 23.943-005 (doravante designado simplesmente por "CGB" ou "Condomínio"), regularmente convocados por Edital de Convocação encaminhado previamente a todos os condôminos, na forma e nos prazos previstos na Convenção do CGB.

O comparecimento foi registrado em livro de presenças, mediante assinatura dos presentes, após prévia verificação da regularidade de cada condômino perante as obrigações condominiais, sendo certo que somente os condôminos quites com suas obrigações condominiais ostentam legitimidade ativa para participar e votar nas deliberações assembleares, nos termos do art. 1.335, III, do Código Civil.

Quanto aos condôminos representados, os instrumentos de mandato outorgados com poderes específicos para a presente Assembleia foram apresentados e submetidos à conferência pelos funcionários do quadro administrativo do Condomínio, tendo-se verificado a conformidade de cada procuração ao disposto no art. 26 da Convenção do CGB e às exigências do código civil, notadamente a especificidade dos poderes outorgados, o revestimento das formalidades legais e a capacidade civil do outorgante. Concluída a verificação, assinaram o livro de presença os Srs. representantes, em nome e por conta dos respectivos outorgantes.

Os trabalhos foram iniciados pelo Síndico Administrativo-Jurídico, Sr. MAURO ALMEIDA, que cumprimentou os presentes e convidou os condôminos interessados em presidir a Assembleia a se apresentar para desempenhar tal função. Sugeriu a indicação do Dr. CLÁUDIO NUNES SANTIAGO, que presidiu a última AGO.

Não se apresentando nenhum outro condômino e não havendo qualquer oposição, assumiu o Dr. CLÁUDIO SANTIAGO, advogado inscrito na OAB/RJ sob o n° 4263, CPF 040.605.397-91 para a Presidência da Mesa, sendo indicado como Secretário o Dr. RAFAEL OLIVEIRA DE MORAIS, advogado inscrito na OAB/RJ sob o n° 182.863, CPF 114.862.157-18, compondo-se assim a Mesa Diretora dos trabalhos.

O Presidente da Mesa registrou o número de pontos presentes na abertura da Assembleia: 702 (setecentos e dois) pontos, número posteriormente atualizado conforme a saída e entrada de novos participantes, tudo conferido pelos colaboradores do CGB. O comparecimento total chegou a 704 (setecentos e quatro) pontos, sendo 95 (noventa e

OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS Angra dos Reis RJ

cinco) pontos presentes pessoalmente e 609 (seiscentos e nove) pontos representados por procuração, exercendo cada mandatário os poderes que lhe foram conferidos pelo respectivo outorgante.

Declarada pelo Presidente a regularidade formal da convocação e verificado o quórum suficiente para deliberação em segunda convocação, nos termos da Convenção do CGB, o Sr. Presidente declarou aberta a Assembleia e passou à apreciação dos itens constantes do Edital de Convocação, na seguinte ordem:

1. Leitura e votação da ata da assembleia anterior

O Sr. Presidente sugeriu que, tendo em vista a ampla e prévia divulgação da Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 24 de fevereiro de 2024, fosse dispensada a sua leitura em plenário. Consultados os presentes, a leitura foi dispensada por unanimidade, a exemplo do que tradicionalmente se adota no Condomínio.

Procedeu-se, em seguida, à votação da referida Ata, que foi aprovada por unanimidade dos presentes e representados, também conforme tradicionalmente acontece nas Assembleias.

2. Apresentação do Relatório das Principais Atividades Realizadas pela atual gestão do CGB, relativas ao exercício em curso, conforme síntese anexa ao presente edital

O Sr. Presidente conferiu a palavra ao Sr. DANIEL LANA, Síndico Financeiro, para a apresentação do relatório de atividades do último exercício.

O Sr. DANIEL LANA iniciou sua exposição abordando o estado das vias e áreas comuns, destacando que o asfalto do Condomínio conta com mais de quarenta e cinco anos de uso e que o Condomínio assume sistematicamente a recuperação dos trechos com maior desgaste, com operações tapa-buracos. Informou que a iluminação das vias vem sendo gradualmente melhorada, permanecendo como itens pendentes a instalação de iluminação na Curva da Figueira e na Praça do Mexilhão.

Esclarecendo dúvida levantada pelo condômino PAULO RAMOS (Lote 13 da quadra 07), o Sr. MAURO ALMEIDA explicou que a iluminação das vias é conectada à rede pública e que os custos correspondentes são cobrados anualmente por meio de taxa de iluminação recolhida ao Município. Aproveitou para contextualizar a natureza jurídica do CGB: fundado em 1976 e aprovado sob a égide da Lei n.º 6.766, o Condomínio foi objeto de regularização legislativa superveniente pela Lei Federal n.º 13.465/2017, que contemplou os condomínios de lotes e conferiu estatuto legal próprio a arranjos condominiais que, embora funcionalmente consolidados, careciam de adequada tipificação normativa, também conhecidos como condomínios de fato. Destacou ainda a validação pelo STF (Supremo Tribunal Federal) do instituto em 2020. Disse, em resumo, que tais fatos conferem sólida base legal à cobrança condominial e afastam questionamentos sobre a exigibilidade das obrigações condominiais perante os condôminos e seus sucessores a qualquer título. Prosseguiu, ainda, explicando que a Convenção de Condomínio foi

OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Angra dos Reis RJ

averbada na totalidade das matrículas dos imóveis que constituem o CGB, na forma do que restou pacificado pelo STF. O Sr. MAURO conclui que houve um salto de segurança jurídica sobre a legalidade das cobranças das taxas condominiais.

O Sr. DANIEL LANA destacou a implantação de lombadas eletrônicas, informando que os dados de tráfego estão sendo registrados e que a velocidade média atualmente apurada pelo sistema se encontra em 58 km/h, índice que deverá recuar com a instalação das chicanes estrategicamente posicionadas ao longo das vias internas, que se somarão às ações repressivas e punitivas da administração do CGB, que são apoiadas pelo ente público municipal competente.

O Sr. MAURO ALMEIDA ressaltou a expressiva redução já observada na velocidade de circulação e informou que o CGB mantém interlocução institucional com a Prefeitura Municipal, à qual passarão a ser encaminhadas as infrações para aplicação de sanções, além de se prever a presença física de veículos oficiais. Destacou que o trabalho de fiscalização e punição está apenas em seu estágio inicial.

O Dr. MAURÍCIO BARBAM (LOTE 09 DA QUADRA 02) sugeriu a implantação de uma faixa vermelha que se somará a faixa amarela que delimita a área reservada exclusivamente a pedestres e ciclistas, sugestão que o Presidente determinou fosse consignada em ata. O Dr. BARBAM também propôs, dado o caráter do CGB, que se cogite a destinação de ações de apoio e atenção ao lazer dos moradores do entorno do CGB, como contrapartida para um aumento de apoio da comunidade. O Sr. MAURO ALMEIDA ponderou que as iniciativas em curso privilegiam melhorias dentro das próprias comunidades vizinhas.

Prosseguiu o Sr. MAURO ALMEIDA, registrando a trajetória de aperfeiçoamento do controle de acesso e enumerando a evolução histórica do assunto: a primeira cancela foi destruída por um veículo logo após sua instalação; a segunda cancela teve destino semelhante; a terceira cancela venceu a resistência inicial e demonstra melhoria contínua a cada ano, sendo este um fato público e notório que representa incremento substancial na qualidade de vida e segurança no interior do CGB. Destacou ainda a transformação da relação do CGB com as comunidades do entorno, verificando-se apoio recíproco entre essas comunidades e o Condomínio, informando que algumas Associações de Moradores da região já participam institucionalmente, junto ao CGB, de reuniões com o Poder Público. Mencionou igualmente o programa de apoio do CGB à escola local de maior vulnerabilidade, condicionado tal apoio à permanência das crianças e jovens em sala de aula e diz que tal apoio tem se mostrado frutífero.

O Sr. DANIEL LANA retomou a apresentação por meio de projeção em Assembleia e apresentou os seguintes temas adicionais: (i) implantação de boias homologadas pela Marinha do Brasil para redução de velocidade nos canais depois de muita interlocução institucional com os órgãos públicos; (ii) serviços na rede de esgoto, cujo sistema se encontra em contínuo aperfeiçoamento; e (iii) consultoria especializada sobre o sistema de

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS Angra dos Reis RJ

abastecimento de água, que detectou que a capacidade de captação do CGB supera a de pequenos Municípios, embora a distribuição enfrente desafios que estão em vias de ser superados. Informou que a Rua do Dourado concentra a maior dificuldade de entrega de água.

O Sr. MAURO ALMEIDA pediu registro expresso em ata no sentido de que é vedada a pressurização direta da água da rede condominial, prática ilegal e prejudicial à integralidade do complexo, lembrando que há lei municipal que obriga o morador a instalar reservatório próprio e, a partir de seu reservatório, o condômino pode – internamente – pressurizar sua água dentro do seu próprio sistema e sem prejudicar a rede de abastecimento comum. O descumprimento dessa obrigação constitui infração que onera indevidamente a infraestrutura coletiva e lesa os demais condôminos no exercício regular do seu direito ao uso das partes comuns. Destacou que a gestão monitora ponto a ponto os imóveis infratores e que os gargalos identificados pela consultoria já estão mapeados para intervenção. Informou que o CGB conta atualmente com cerca de 811 unidades consumidoras, correspondentes a 1.675 (um mil, seiscentos e setenta e cinco) pontos, projetando expansão para 1.694 (um mil seiscentos e noventa e quatro) pontos.

Em resposta a indagação do condômino PAULO RAMOS sobre o percentual de problemas solucionados por meio das câmeras de monitoramento, o Sr. MAURO ALMEIDA esclareceu que, antes da implantação do atual sistema de vigilância, os problemas internos eram praticamente incontroláveis, situação completamente revertida com o advento das câmeras. O maior desafio atual reside no comportamento dos infratores no trânsito de veículos e embarcações, ou seja, problemas com trânsito nas vias terrestres e no canal navegável.

O condômino ANDRÉ (Boulevard Quadra 4, Lote 1) diz que conta com quarenta anos de CGB, tendo testemunhado as diversas fases do Condomínio, desde os problemas de ilícitos penais praticados no interior do Condomínio até a absoluta desordem do trânsito, e reconheceu publicamente ter sido parado e advertido na portaria por ter, na pressa, violado norma de trânsito, declarando que o sistema de vigilância e monitoramento funciona de forma eficiente, e que o CGB avançou muito na qualidade de vida de seus condôminos.

3. Apresentação do parecer do Conselho Fiscal / Consultivo sobre as contas da atual gestão, do período de janeiro a dezembro de 2025

Assumiu a palavra o Sr. SANDRO CONSTANT, Conselheiro representante da unidade C18, Fração 11 do Condomínio Reserva das Aroeiras, que apresentou o parecer do Conselho Fiscal/Consultivo.

O Sr. SANDRO CONSTANT demonstrou, por meio de projeção feita na Assembleia, o trecho da Convenção que disciplina a composição e as atribuições do Conselho, órgão de natureza fiscalizatória e consultiva, voltadas ao controle da regularidade dos atos de gestão

OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS 1º Angra dos Reis RJ

e à verificação da conformidade das contas com os parâmetros deliberados pela coletividade.

Informou que o órgão se reúne periodicamente em regular funcionamento, avaliando as contas da gestão e analisando os dados disponibilizados a todos os condôminos por meio do site do Condomínio. Destacou a intensa recuperação dos índices de inadimplência como o dado mais relevante da gestão no exercício.

Esclarecendo questionamento do condômino PAULO RAMOS sobre o papel do Conselho nas contratações do CGB, o Sr. SANDRO CONSTANT explicou que, sempre que consultado, o Conselho orienta a gestão, cabendo-lhe precipuamente garantir que as deliberações assembleares e os preceitos da Convenção sejam observados por meio de fiscalização contínua dos atos de administração. O Conselho emite parecer mediante verificação de conformidade entre o orçamento aprovado e os gastos realizados, funcionando como instância de controle interno prévia à submissão das contas à deliberação assemblear.

Ao final, o Conselho apresentou parecer unânime favorável à aprovação das contas do exercício de 2025.

4. Apresentação e votação das contas da atual gestão, conforme consolidado dos balancetes do período, anexo ao presente edital

O Sr. DANIEL LANA informou a migração para um novo sistema de gestão financeira, mais moderno e transparente, sendo este um avanço relevante para a governança interna do CGB. Destacou que a inadimplência atingiu o menor nível de sua história: 9% (nove por cento), em contraste com históricos 40% (quarenta por cento), conquista que representa uma grande vitória da gestão atual e que impacta diretamente a capacidade de custeio das despesas condominiais e a preservação do patrimônio coletivo.

Informou ainda que o total de pontos projetados passará a ser de 1.694 (um mil, seiscentos e noventa e quatro) em 2026, Atualmente são 1.675 (um mil, seiscentos e setenta e cinco) pontos, dos quais 1.524 (um mil, quinhentos e vinte e quatro) se encontram adimplentes, refletindo a solidez da base de arrecadação sobre a qual repousa hoje o equilíbrio financeiro do Condomínio.

O Sr. MAURO ALMEIDA registrou formalmente que o Condomínio enfrenta situação de emergência na distribuição de água, no pico de consumo, no Reveillon, com um Beco quase que inteiramente sem fornecimento adequado de água, decorrência da deterioração da rede de ferro fundido com quase cinco décadas de uso. Ressaltou que o diagnóstico do problema já foi concluído e que o momento é de intervenção, sendo certo que a postergação das obras apenas agravaria o passivo de manutenção a ser suportado pelo conjunto dos condôminos.

Em resposta às ponderações do Dr. MAURÍCIO BARBAM sobre o custo do condomínio e o perfil de condôminos aposentados e idosos, o Sr. MAURO ALMEIDA esclareceu que

OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS 1º Angra dos Reis RJ

a função do gestor, sob a ótica de governança, não se limita à administração ordinária de receitas e despesas, mas compreende a preservação e o incremento do patrimônio imobiliário dos condôminos de maneira competente, exemplificando que há caso de imóveis no CGB que tiveram valorização de até 10 (dez) vezes, destacando ainda o expressivo interesse de novos adquirentes, o que se verifica sobretudo com o aumento de novas unidades. Ressaltou que o melhor indicador de uma gestão assertiva em condomínios é a valorização do patrimônio imobiliário dos condôminos.

Submetidas à votação, as contas da atual gestão foram aprovadas por unanimidade.

6. Apresentação e votação da Proposta Orçamentária Anual prevista para o período de abril de 2026 a março de 2027, conforme quadro sintético anexo ao presente edital, nos termos dos Artigos 17 e 18 da Cláusula V da Convenção do CGB

O Sr. Presidente registrou que, por força da dinâmica dos debates, este item foi apreciado antes do Item 5, conforme previsto no Edital de Convocação, nos termos dos arts. 17 e 18 da Cláusula V da Convenção do CGB.

O Sr. DANIEL LANA apresentou a proposta orçamentária anual, esclarecendo que a mesma havia sido previamente enviada a todos os condôminos. O reajuste do valor-base do ponto foi proposto com base no IPCA, índice que, como é de conhecimento geral, não reflete a integralidade dos custos operacionais condominiais, sobretudo em face da variação dos insumos de manutenção e dos dissídios de mão de obra.

O condômino PAULO RAMOS perguntou sobre a cota extra e sua fundamentação. O Sr. MAURO ALMEIDA explicou que a cota extra se destina ao custeio da renovação da rede de água e de outras obras emergenciais, com destaque para a construção de muro de contenção que ameaça uma das Ruas do Condomínio, a Avenida Marlim. Registrou a ordem de prioridade das intervenções: (i) em primeiro lugar, a rede de distribuição de água; (ii) em segundo lugar, o sistema de captação e tratamento de água; e (iii) em terceiro lugar, o muro de contenção, destacando, no entanto, que todos esses itens são urgentes, e que essa sequência pode ser alterada a depender das condições climáticas, que podem impactar a urgência da construção do muro de contenção para preservação da Avenida Marlim, tratando-se de cronograma subordinado à realidade fática e não a mera conveniência administrativa.

Submetida à votação, a proposta orçamentária com a correção pelo IPCA, calculado em 2025, foi aprovada por 686 (seiscentos e oitenta e seis) votos favoráveis e 18 (dezoito) votos contrários, ficando a nova composição do valor-base por ponto aprovada nos seguintes termos:

Valor anterior do ponto: R$ 594,54
Novo valor do ponto: R$ 595,54 + R$ 26,26 = R$ 621,80
Fundo de Reserva (5%): R$ 31,09

OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS Angra dos Reis RJ

Provisão de Inadimplência (9%): R$ 55,96
Cota Extra: R$ 104,02
Valor total por ponto (ponto + fundo de reserva + inadimplência + cota extra): R$ R$ 812,87

5. Em conformidade com a Convenção do Condomínio Geral do Bracuhy (Cláusula V, Artigos 17 e 18), realização da eleição para o próximo biênio dos cargos de: (a) Síndico Operacional, Síndico Administrativo/Jurídico e Síndico Financeiro; e (b) Membros Efetivos do Conselho Fiscal/Consultivo e respectivos Suplentes

Retomada a pauta na ordem do Edital de Convocação, o Sr. Presidente convidou as chapas a se apresentarem à Assembleia para o exercício do mandato eletivo pelo próximo biênio.

O Sr. MAURO ALMEIDA indicou os candidatos com quem gostaria de concorrer ao cargo de Síndico, brevemente apresentado o que o Presidente denominou Chapa 1, composta pelos seguintes integrantes:

> Chapa 1: Síndico Administrativo-Jurídico: MAURO ALMEIDA; Síndico Financeiro: DANIEL LANA; Síndico Operacional: RAPHAEL BARROSO DOS SANTOS (apresentando-se como engenheiro civil com 15 anos de experiência e atuação voluntária nas obras emergenciais do CGB nos últimos três anos).

O Sr. PAULO RAMOS propôs a criação de chapa própria, a Chapa 2, composta pelos seguintes integrantes:

> Chapa 2: PAULO RAMOS, apresentando-se como Engenheiro, RUBEM LEIBOVICH e ANDRÉ FARIAS apresentando-se este último como Médico, e declararam estar compondo uma chapa de oposição, mas sem questionar o trabalho da atual gestão, sinalizando, ainda, discordâncias em alguns aspectos decisórios, sustentando que se apresentam também no intuito de ampliar a participação de condôminos nas decisões do Condomínio.

Apresentaram-se como candidatos ao Conselho Fiscal/Consultivo: a Sra. GERUSA DA SILVEIRA GUIMARÃES (COND. PORTO APT/06 BL/08 - nova integrante, com atuação de longa data na gestão municipal de Angra dos Reis), Dr. CLÁUDIO SANTIAGO (BECO DO TUCUNARÉ CASA 01), e o Sr. SANDRO CONSTANT (C18, Fração 11 do Condomínio Reserva das Aroeiras).

Apresentaram-se como suplentes: a Sra. PAOLA SILVA, Gerente da BR MARINAS e o Sr. ROBERTO BRACCI (Beco do Tucunaré, Casa 04).

Após algum debate sobre a quantidade de condôminos representados por procuração, o Presidente lembrou que os condôminos que outorgam procuração estão, sim, participando das Assembleias através da legítima outorga de mandato aos seus procuradores, instituto expressamente admitido pelo ordenamento civil e pela própria Convenção do CGB. O

OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS 1º Angra dos Reis RJ

Presidente da Mesa, sendo advogado, explicou que a procuração é o instrumento pelo qual o outorgante transmite ao mandatário poderes para praticar atos em seu nome, vinculando o próprio representado. Sustenta que é plenamente lícito ao condômino fazer-se representar por procurador, seja porque não possa, não queira, ou por conveniência. Finaliza que não procede, portanto, qualquer questionamento sobre a representação assemblear exercida por meio de procuração regularmente outorgada e verificada. Ressaltou que todos os dados são públicos e acessíveis para conferência.

Procedeu-se à votação das chapas, com o seguinte resultado:

Chapa 1: 670 (seiscentos e setenta) votos.

Chapa 2: 15 (quinze) votos.

A mesa contabilizou os votos e o Presidente declarou eleita a Chapa 1 pela ampla maioria, tanto de presentes quanto de representados, ficando os eleitos investidos nos respectivos cargos pelo prazo do mandato eletivo a ser iniciado em 01 de abril de 2026 e que findará em 31 de março de 2028.

Em seguida, o Conselho Fiscal/Consultivo e os respectivos suplentes foram aprovados por unanimidade.

Assim ficou, portanto, composta a Gestão Eleita:

MAURO ALMEIDA	Síndico Administrativo-Jurídico	(CPF 316.162.167-00)
DANIEL LANA	Síndico Financeiro	(CPF 108.065.667-79)
RAPHAEL BARROSO DOS SANTOS	Síndico Operacional	(CPF 111.694.477-40)

Membros do Conselho Fiscal/Consultivo (Titulares):

- Presidente: Dr. Cláudio Santiago (Beco do Tucunaré, Casa 01).
- Sr. Sandro Constant (C18, Fração 11 do Condomínio Reserva das Aroeiras).
- Sra. Gerusa da Silveira Guimarães (Cond. Porto, Apt 06, Bl 08).

Suplentes:

- Sra. Paola Silva (Representante do BR Marinas).
- Sr. Roberto Bracci (Beco do Tucunaré, Casa 04).

7. Apresentação do Relatório das Principais Atividades Desenvolvidas pelo Jurídico do CGB, com síntese das atividades anexa ao presente edital

O relatório das atividades desenvolvidas pelo Jurídico do CGB, contendo a síntese dos 49 (quarenta e nove) processos em andamento, havia sido encaminhado a todos os condôminos juntamente com o Edital de Convocação, com a identificação das partes, dos números dos

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS Angra dos Reis RJ

processos e dos demais dados pertinentes, passíveis de consulta pública no sítio eletrônico do Tribunal de Justiça.

Consultada a Assembleia sobre a necessidade de leitura, esta foi dispensada, tendo em vista o prévio conhecimento do documento por todos os condôminos.

Em resposta a questionamento do condômino PAULO RAMOS sobre determinado processo envolvendo o Sr. ANTONIO CÂNDIDO, o Jurídico esclareceu que o referido processo já havia sido encerrado, constando do relatório do exercício anterior o seu resultado.

8. Deliberação, por votação em Assembleia, para autorização de alteração do endereço da sede administrativa do CGB nos documentos e instrumentos oficiais, substituindo o endereço atualmente constante pelo endereço atual da administração.

O Sr. MAURO ALMEIDA apresentou a proposta de alteração formal do endereço da sede administrativa do CGB nos documentos e instrumentos oficiais, passando a constar identificação mais precisa para fins de cadastramento junto a órgãos públicos e entes privados: Avenida Marlin, s/nº, Gleba 04, Bracuhy, Angra dos Reis – RJ; CEP 23943-005.

Esclareceu que a medida tem natureza meramente administrativa, não alterando o local de funcionamento do Condomínio, mas conferindo a necessária formalidade documental à sede para os fins que se fizerem necessários perante entes públicos e privados, a exemplo de repartições públicas, cartórios de registro de imóveis, bancos, prestadoras de serviço.

A proposta foi aprovada por unanimidade.

9. Nos termos da Convenção do Condomínio, especialmente do Item IX, artigos 45, 46 e 47, que já preveem a aplicação de multas por infração às normas condominiais, e diante da reiteração de infrações constatadas pela administração, submissão à deliberação desta Assembleia da definição de critérios e parâmetros de valores para a aplicação das multas já previstas, com natureza meramente regulamentar, sem inovação normativa ou alteração da Convenção

O Sr. MAURO ALMEIDA expôs a trajetória de aprimoramento da segurança interna, com destaque para a redução dos índices de perturbação nas altas temporadas e para o aumento expressivo da presença da Polícia Militar na solução de ocorrências. Relatou uma visita sua a um Condomínio de referência em São Paulo, onde verificou a aplicação de multa de R$ 3.004,00 (três mil e quatro reais) por excesso de velocidade, valor que considerou eficaz naquele contexto por gerar impacto financeiro real ao infrator. Ressaltou que a autorização da Assembleia será para a implantação do sistema de multas, cabendo à gestão, ao longo do exercício, calibrar os valores em reunião conjunta com o Conselho, a fim de fixar parâmetros suficientes para inibir as infrações, com especial atenção ao excesso de velocidade nos canais (**limite de 3 nós**) e nas vias internas (**limite de 30 km/h**), devendo a gestão apresentar os resultados práticos na próxima Assembleia.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS Angra dos Reis RJ

O condômino PAULO RAMOS manifestou ressalva quanto à legalidade da cobrança de multa em condomínio com as características do CGB, citando opinião de advogado particular seu.

O Sr. MAURO ALMEIDA ponderou sobre a ressalva, informando que a imposição de multas aprovadas em Assembleia é juridicamente exigível em face de todos os condôminos.

O Jurídico do CGB, através do Dr. WILLIAN GAMA, destacou que a sanção convencional nasce da própria adesão à Convenção, instrumento que vincula o condômino, seus herdeiros e eventuais adquirentes da unidade a qualquer título. O Sr. MAURO arrematou lembrando de precedentes do próprio CGB, em que multas aplicadas a marinas clandestinas foram mantidas pelo Poder Judiciário, corroborando a exigibilidade das penalidades condominiais aprovadas em assembleia.

O Sr. RUBEM LEIBOVICH manifestou o entendimento de que os valores das multas deveriam ser fixados diretamente pela Assembleia. Em resposta, o Sr. MAURO ALMEIDA esclareceu que, à luz das melhores práticas de governança, compete à Assembleia estabelecer a autorização e os parâmetros gerais como ora está se fazendo, cabendo à gestão, em deliberação interna conjunta com o Conselho, a fixação dos valores específicos no âmbito da autorização ora conferida, observados os limites da Convenção e da legislação aplicável.

Prosseguiu o Sr. MAURO, acrescentando que é mais adequado, sob a perspectiva operacional e de eficiência decisória, que a Administração identifique o ponto de equilíbrio na valoração das penalidades, de modo que estas sejam suficientes para inibir condutas infracionais sem incorrer em desproporcionalidade entre a infração praticada e a respectiva sanção condominial. O Sr. MAURO finalizou dizendo que os valores fixados serão objeto de prestação de contas à Assembleia no exercício subsequente, oportunidade em que os condôminos poderão avaliar sua eficácia prática e, se entenderem pertinente, deliberar sobre sua manutenção, revisão ou revogação, com base em resultados concretamente aferidos.

Submetida à votação, a autorização para implantação do sistema de multas foi aprovada por 677 (seiscentos e setenta e sete) votos favoráveis e 8 (oito) votos contrários.

10. Apresentação de assuntos gerais de interesse dos Senhores Condôminos

O Sr. Presidente informou que os assuntos gerais devidamente protocolados junto à administração até o prazo de dois dias antes da Assembleia foram três, apreciados na seguinte ordem:

(a) Flâmula identificadora de embarcações dos condôminos

O condômino HENRIQUE sugeriu a adoção de flâmula opcional, de uso nas embarcações, nas cores azul e branco, para identificação dos condôminos do CGB, conforme modelo praticado por clubes náuticos. A sugestão foi bem recebida pela Assembleia e o

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS Angra dos Reis RJ

Condomínio ficou incumbido de viabilizar a confecção e a forma de custeio da referida flâmula.

(b) Alimentação de aves, animais selvagens e conduta em áreas externas

A condômina NINA KELLY apresentou reclamação acerca de condôminos que alimentam aves, notadamente pombos, animais selvagens e micos, propiciando proliferação indesejada. Registrou, ainda, queixas relacionadas a dejetos de cães e gatos em áreas externas e a roupas estendidas em decks. As reclamações foram recebidas pela gestão para a devida intervenção, com adoção das providências cabíveis, inclusive a elaboração de circular orientativa.

(c) Controle de velocidade e barcos estacionados indevidamente na frente do imóvel vizinho

A gestão informou que todas essas infrações serão objeto de sanções na forma da autorização da Assembleia.

Encerrados os assuntos protocolados, diante do clima ameno do final dos trabalhos, o Sr. Presidente fez concessão para, excepcionalmente, permitir que fossem registradas algumas manifestações espontâneas dos Sr. Condôminos, a fim de que eles pudessem efetivamente ter direito de voz, embora não tivessem registrado os assuntos na forma do edital:

O condômino ARNOLDO SALOMONE sugeriu a colocação de asfalto liso na entrada do Condomínio. O Sr. MAURO ALMEIDA esclareceu que os quebra-molas instalados na cancela cumprem função essencial de controle de saída de veículos, monitorada por câmeras, reduzindo substancialmente a velocidade de acesso e saída dos veículos.

O condômino ANDRÉ sugeriu a avaliação do estado de conservação da torre de boreste na entrada do canal, que se encontra corroída, e propôs, a título de sugestão para reflexão da gestão, a implantação de um heliponto próprio do Condomínio, dada a elevação do padrão do CGB.

A condômina NÁDIA relatou problemas com a velocidade de embarcações no canal frontal ao seu imóvel, descrevendo incidente de colisão e danos em sua lancha. Solicitou orientações sobre as boias instaladas quase no meio do canal, as quais, segundo o Sr. MAURO ALMEIDA, configuram equipamentos ilegais de terceiros e que tais infrações já foram endereçadas pela gestão. A condômina solicitou também a aprovação de multa para som alto e sugeriu melhorias de acessibilidade para pessoas com deficiência em determinados locais.

O Dr. MAURÍCIO BARBAM sugeriu o envio de todos os boletos anuais de uma única vez, medida de conveniência administrativa. Indagou, ainda, sobre o anonimato nas denúncias encaminhadas à PTR (equipe de segurança). O Sr. MAURO ALMEIDA confirmou que já foi dada a instrução à PTR para manutenção do anonimato dos denunciantes, ressaltando

que, caso o processo evolua para registro de ocorrência policial, a identificação poderá ser necessária, podendo-se estudar se o R.O. pode ser lavrado em nome do CGB.

O Sr. MAURO ALMEIDA transmitiu reclamações de vários condôminos acerca de boias e poitas avançadas no canal, o que impacta a livre navegação no referido canal, e de velocidade excessiva de embarcações em geral (lanchas, botes e jet-skis), indicando que a gestão atuará com máxima energia no combate a essas infrações e às marinas clandestinas.

Encerramento

Não havendo mais matéria a deliberar nem inscrições para uso da palavra, o Sr. Presidente declarou encerrada a Assembleia às 13h58min, do que, para constar, lavrou-se a presente ata, que, lida e achada conforme, segue assinada pelo Presidente e pelo Secretário da Mesa.

Condomínio Geral do Bracuhy, Angra dos Reis, 28 de fevereiro de 2026.

CLÁUDIO NUNES SANTIAGO
Presidente da Mesa

RAFAEL OLIVEIRA DE MORAIS
Secretário da Mesa

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS 088781AA635654
R. Arcebispo Santos, nº 190 – Centro – Angra dos Reis/RJ – CEP: 23.900-160 – CNPJ: 29.831.583/0001-84
Fones: (24) 3365-3148 / (24) 3367-1466
Título Protocolado no Liv."A7", sob o nº 29165, e Registrado no Liv. B80 sob o nº 024170 do REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. Nos Termos do(s) Art(s).127, Lei 6.015/73-Reg.Públicos. (Cópia arquivada neste Ofício). ANGRA DOS REIS, RJ em 06/03/2026.
EFCC 40402 NFH;
Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
CUSTAS ..
EMOLU: R$401,69
TAXAS: R$221,37
SELOS: R$3,27
TOTAL: R$626,23
João Batista Nascimento
Escrevente Substituto
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS Angra dos Reis RJ
de Justiça de Angra dos Reis
João Batista Nascimento
Escrevente
Matr 94/5274