

HISTÓRICO SOBRE GARAGEM DE BARCOS DO CONDOMÍNIO DA PONTA DO CAIS

O Condomínio Marina Ponta do Cais, por meio do seu Síndico, infra assinado através desta, vem esclarecer conforme destinação explícita de unidade do Condomínio Marina Ponta do Cais, que se vê na Convenção Original de incorporação decorrente da escritura de Compra e Venda celebrada com o Sr. João Saraiva de Andrade, realizada em 1971 pela firma Marina Motéis Ltda., ratificada pela Convenção em vigor, assim como a PLANTA DE DETALHES de 1976 e aprovada pela Prefeitura Municipal de Angra dos Reis em 21 de junho de 1983, detalha **uma garagem de barcos com 45 vagas**, há que se considerar o que DA CONVENÇÃO DE 17 DE JULHO DE 1975 dispõe o **Art. 10º** - *“Constitui coisa de uso exclusivo de cada condômino as áreas correspondentes aos pontos geométricos, tal como definidas nesta Convenção, bem como as construções e benfeitorias que nelas erigirem. Da mesma forma, é de uso exclusivo as vagas na garagem de barcos, respeitadas as frações ideais de cada proprietário”*, **Art.9º** - *“Constituem coisas de uso comum todas as benfeitorias e acessões que, por sua natureza, devem ser utilizadas por todos os condôminos, tais como caminhos e passagens nas áreas intermediárias aos círculos e retângulos, jardins e vegetações, instalações de iluminação das partes comuns, canalizações de água e esgoto, bem assim todas as construções, máquinas e aparelhos, realizados e adquiridos em proveito do Condomínio ou executados em qualquer dependência de uso comum.”*; ratificadas na **CONVENÇÃO DE 20 DE FEVEREIRO DE 2016** dispõe **V-COISAS DE USO COMUM E COISAS DE USO EXCLUSIVO**, Art. 9, 10 e 11.

- As benfeitorias que constitui a antiga Garagem de Barcos são compostas de vagas cobertas e descobertas em pátio pavimentado em concreto armado, com rampa para descida e subida de embarcações e píer de madeira com pontos de água doce para abastecimento de embarcações.
- Anteriormente a **CONVENÇÃO DE 20/02/2016**, por determinação da Administradora ARMC, **não sendo Sócio do Clube**, mesmo sendo proprietários do Hangar G1 ou de uso perpétuo de vaga de garagem da A-09, ou qualquer condômino do Condomínio Marina Ponta do Cais, era **impedido de acessar ao mar** pela Antiga Garagem de Barcos G1, **de embarcar ou desembarcar pelo píer do Condomínio Marina Ponta do Cais**).

Breve histórico dos ARQUIVOS DO CMPC:

- 1) Em 13 de agosto de 1971, como iniciadora proprietária Marina Angra dos Reis S/A – Motéis, de outro com Administrador o Angra dos Reis Marina Clube - ARMC, formalizam Contrato Particular de Administração de Garage de Barcos, da seguinte forma: *“1- A Iniciadora fará construir, em terrenos de sua propriedade, no Saco da Cachoeira no Município de Angra dos Reis, uma garagem de barcos, com vagas cobertas e descobertas; 2- A iniciadora, por este instrumento, se compromete a entregar a administração da garage ao Angra dos Reis Marina Clube; 3- A iniciadora não poderá vender ou indicar para alugar, assim como administrador não poderá locar qualquer das vagas de interessados que não sejam sócios do Clube; 4- O Administrador elaborará um Regimento Interno para disciplinar a utilização da garage e, os compradores ou locadores se obrigam a cumpri-los, desde que aceitos pela iniciadora; 5- A Iniciadora ficará isenta de qualquer pagamento ao administrador por vagas não comercializadas; e 6- Este instrumento **terá vigência de 18***

(dezoito) meses a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, de comum acordo entre as partes contratantes.”

- 2) Em 16 de julho de 1975 (DR/11033/75RJ), a M. Magalhães Engenharia Comércio e Indústria Ltda., encaminhou correspondência ao Condomínio Marina Ponta do Cais, em **At. : Dr. Orlando Macedo – Transcrito:** “Na qualidade de proprietário da Fração A-09 deste Condomínio e já em vias de iniciar a obra de construção de uma casa nesta fração segundo plantas aprovadas por V.Sas., foi nos solicitado pelo presado consócio e amigo Dr. Orfeu SDommenico Masachio, estudarmos a possibilidade de no local existente, uma vez que o nº de vagas é insuficiente para a demanda, e a mesma não poderia mais expandir-se, a não ser para o mar, o que criaria problemas em relação as frações daquele setor (**G1 - antiga garage de barcos do ponta do cais – 45 Frações 18/18855**).”

“Assim sendo, mandamos elaborar um projeto para execução desta garage, que seria um prolongamento das já existentes – G1, com as mesmas características de construção e acabamento, com plantas em anexo e que acreditamos atenderia aos interesses gerais.”

“Pelo projeto elaborado, construiria mais 30 vagas para lanchas, sendo 24 cobertas e 06 descobertas **(atualmente contabilizam 36 vagas)**, estando este prolongamento beneficiando com a instalação de um guincho elétrico do tipo talha, toda a garage em geral, uma vez que **seria de uso comum.**” (de uso comum, mas de quem? De todos os condôminos do Marina Ponta do Cais, naturalmente pagando uma taxa de uso em eventual necessidade de subir uma embarcação para pequenos reparos, ou somente dos 45 relacionados proprietários de vagas da G1 + 36 de uso perpétuos da A-09 e sócios do Clube?..) Na dúvida entra em conflito a real tendência do condomínio de empreendimento de marina em benefício de todos os condôminos.

“Assim sendo, servimo-nos da presente para encaminhar à V.Sas. o projeto citado para sua aprovação, principalmente no que concerne à **mudança de uso da Fração A-09 (de Fração Ideal para residência unifamiliar, para Frações Ideais de garage de barcos)**, onde originalmente V.Sas., aprovarão a construção de uma casa com pter, conforme planta em seu poder.”

- 3) Em 25 de agosto de 1975, registrada Ata da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Marina Ponta do Cais, em segunda e última convocação, **na sede do Terrasse Club do Rio de Janeiro, na avenida Rio Branco nº 156, os co-proprietários constantes da relação de presença, (transcritos):** “...após aprovada cota extra de Cr\$ 837,00 afim de saldar uma dívida com o Angra dos Reis Marina Clube, decidiram em convocar uma reunião com o Condomínio Marina e o Clube para tratar da fusão dos Condomínios e do Clube e a criação de um Conselho para administrá-los. Pedindo a palavra, o Sr. Presidente justificou a proposição do condômino Oscar Fernandes, dizendo que o Clube era de **uso comum** e não se justificava a asfixia em seu orçamento, sendo ele obrigado a lançar mão de cotas extras para atender despesas que eram de todos. Explicou ainda, que **a fusão seria de fato e não de direito, pois juridicamente seria impossível**. Posta em votação a matéria foi aprovada.” Passada à apreciação do próximo item: da proposta para ampliação da **Garage de Barcos**, usou a palavra o Sr. José Luiz Motta Magalhães, representante do Condômino M.M. Magalhães (A-09, C-16, C-32, C-24 e C-37), “...que explicou ser possuidor da Fração A-09,

junto a Garagem de Barcos do Condomínio Marina Ponta do Cais, assim sendo, devido a grande procura de garagem de barcos, principalmente no verão, sugeriu ampliá-la mudando o uso de sua Fração A-09 (Residencial) para construção de 30 vagas de garagem de barcos (atualmente são 36 contabilizadas), que venderia a preço de mercado.” **Pediu a palavra o Sr. Oscar Fernandes**, “...lembrado que entre a citada Fração A-09 e o Hangar existe um espaço de uso comum do Condomínio Marina Ponta do Cais, e que se isso fosse aceito abriria um precedente para que outros Condôminos usassem as partes comuns para outros fins.” **Lembrou então o Condômino Mário Sérgio**, “...que todos os condôminos foram convocados por Editais em Jornal e por carta circular, e que, absolutamente abriria precedente, uma vez que a proposição era em benefício dos condôminos e não de um único condômino.” **Pediu a palavra o Sr. Presidente**, sugerindo à firma **M.M. Magalhães** “pagar uma compensação financeira ao Condomínio Marina Ponta do Cais pela parte comum que seria usada.” **A Assembleia**, após debater a matéria, aprovou em princípio, desde que fosse consultado um advogado para examinar a parte legal.

- 4) Três dias após Assembleia, em 28 de agosto de 1975, o escritório de advocacia **EURICO PAULO VALLE** responde à **M.M. Magalhães, Engenharia, Comércio e Indústria Ltda.**, consulta sobre a destinação da unidade A-09 do Condomínio Marina Ponta do Cais, apresentando parecer que se segue: **“1- Surpreendentemente, a única destinação explícita de unidade do Condomínio Marina Ponta do Cais que se vê na Convenção é para uma garagem de barcos com 45 vagas. Quanto às demais unidades não há qualquer destinação específica. A única restrição de uso da unidade A-09 na convenção e na Escritura de Compra e Venda, é que ela seja destinada exclusivamente para o seu dono, privativamente. A convenção não especificou, e assim não restringiu, se as unidades, terão destinação residencial ou outra compatível com o espírito do Condomínio..., o que é imperioso em empreendimento de Marina. 2- Na Convenção pelo Art. 7º, inciso B, essa área A-09 poderá ter construção que ocupe todo o terreno (10,00m x 10,00m = Fração 100/18855), desde que afastada 1,50m dos limites laterais, e assim claramente, possibilitando a construção da garagem”** (atualmente a Fração A-09 tem ocupação acrescida de uma área de 548m² e nenhuma área comum entre ela e a antiga Garagem de Barcos do Condomínio, ou seja a fração de 100/18855 (original) + 548m² passa a equivalente Fração de 648/18855).

Sobre o parecer em epígrafe, é tendencioso e saiu mais prejudicado pelo citado nos Itens 3 a seguir: – **“Assim para ser feita a garagem na unidade A-09, entendo que nem precisa se manifestar a Assembleia Geral, basta apenas aprovação do projeto pela Marina S.A. ou pelo Conselho Consultivo. Aprovado esse projeto, e feita a construção da garagem, a M.M. poderá alugar vagas para barcos em sua garagem a outros condôminos e até a terceiros, pois não existe restrição quanto a isso na Convenção, assim como poderia alugar sua unidade, se fosse residencial, a terceiros, sem qualquer restrição.”**, e 4: – **“Ainda sem consulta a Assembleia Geral, e sem pleitear as alterações da Convenção, caso a M.M. queira vender as vagas de barcos poderá fazê-lo, mas não poderá subdividir a quota de terreno da unidade A-09 em tantas cotas forem as vagas, e isso porque a Fração de terreno da A-09 está na Convenção de 100/18855, e esta só pode ser modificada com 2/3 dos votos dos Condôminos (Art. 28º). Nas hipóteses em que a M.M não pretenda subdividir a quota da A-09 em tantas quantas forem as vagas, e que o Condomínio não consinta nessa**

subdivisão das quotas da A-09, ainda poderá a M.M. alienar essa unidade, para vagas de barcos, aplicando o Art. 6º da Lei 4591...”(Ora !.. Verdadeiro nó jurídico, pura enrolação – Não se aplica ao Condomínio Marina Ponta do Cais, que é constituído de Frações Ideais para construção de unidades residenciais unifamiliar e preservadas as áreas comuns.)

Em 09 de setembro de 1975, a M.M. Magalhães, dos assuntos já bordados em correspondência anteriormente, carta em anexo, acrescenta: Item 3 – b) – “Seria construído por nossa empresa, e inteiramente às nossas custas, um prolongamento da garagem de barcos já existente, mantendo suas características arquitetônicas, de modo a acrescentar 24 vagas cobertas e 06 descobertas, contendo ainda este prolongamento um guindaste elétrico.” c) – “Uma vez construída a garage A-09, as vagas só poderiam ser vendidas a condôminos dos 2 condomínios(Marina e Ponta do Cais) e a sócios do Clube, sendo vedada a venda à pessoas de fora.”(a interpretação velada pela admissibilidade levou a Administradora a extrapolar no direito de restringir uso e ocupação somente à proprietários que obtiver título do Clube, com dois pesos e duas medidas o ARMC, faz valer também para o Hangar de Barcos G1. Proprietários que deixaram de ser sócios do Clube tem sua vaga ocupada e alugada para moradores de fora dos Condomínios, mas sócios do Clube. O Clube não repassa ao proprietário o valor comercializado e é impedido de usar a sua vaga. d) – “O prolongamento seria incorporado administrativamente à garage existente (do Condomínio Marina Ponta do Cais) ficando o seu funcionamento sob a orientação do Diretor de Náutica do Clube, que estabelecerá as regras e normas de funcionamento, inclusive no que diz respeito ao uso de guincho elétrico”; e) Os adquirentes das novas vagas, pagarão em conjunto mensalmente, todas as despesas inerentes à FRAÇÃO A-09 de modo a não causar prejuízo ao condomínio”. Dos valores praticados atualmente, demonstram superfaturamento na taxa condominial, que é recolhida diretamente ao Condomínio Marina Ponta do Cais pelo ARMC correspondente à G-1 que são 45 Frações ideais de 18/18855, no total de R\$ 1000,00 de taxa condominial, se rateada a cada um dos 45 proprietários seria R\$ 22,22/mês por detentor de cada vaga. O ARMC cobra dos proprietários de vagas da G1 o total de R\$ 12.375,00 mensais ou seja R\$ 247,00 como QUOTA CONDOMINIAL (módulo de 22 pés) + R\$ 28,00 de TAXA DE BOX de cada proprietário de vaga na G-1. Além do abuso de cobrança indevida (VAGA e BOX), isso representa renda líquida ao Clube de R\$ 11.375,00 por mês. Contudo, pode-se argumentar sobre manutenções, etc..., mas não se justifica em onerar aos proprietários uma vez que tem as TAXAS DE SERVIÇOS NÁUTICOS (por pés), TAXA DE ALUGUEL DE VAGAS (por pés) mensais de quem não usa e comercializadas pelo Clube, ligada e estadias de embarcações, mais a obrigatoriedade com as TAXAS DE MANUTENÇÃO DO CLUBE:

❖ Taxas de permanência na Garagem de Barcos, Operações e Clube:

Quota condominial (módulo de 22 pés):	R\$ 247,00
Taxa de Serviços (módulo de 22 pés):	R\$ 164,00
Taxa de Aluguel de Vaga (módulo de 22 pés)	R\$ 548,00
Taxa de bote rígido (até 5 metros)	R\$ 206,00

Taxa de Box:	R\$ 28,00
Aluguel de Box:	R\$ 41,00
Lingada:	R\$ 115,00 + R\$ 6,00 por pés
Estadia:	R\$ 10% do valor da lingada até o 5º dia
Estadia:	R\$ 20% do 6º dia ao 15º dia
Estadia	R\$ 30% do 16º dia ao 20º dia.
Sócios Proprietários:	R\$ 440,00
Sócios Contribuintes:	R\$ 528,00
Sócios Familiares:	R\$ 106,00
Convidados de Proprietários:	R\$ 14,70/dia
Convidados de Contribuintes:	R\$ 17,60/dia
Aluguel do Quiosque (Sócios):	R\$ 330,00
Aluguel do Quiosque (Não Sócios)	R\$ 1980,00
Aluguel da Churrasqueira (Sócios)	R\$ 55,00
Aluguel da Churrasqueira (Não Sócios)	R\$ 330,00
Aluguel Salão Porto Marina (Sócio):	R\$ 110,00
Aluguel Salão Porto Marina (Não Sócio):	R\$ 660,00
Pier do Clube para Sócios e sócios de Clubes conveniados:	
7º ao 12º dia	R\$ 11,00/dia
13º ao 18º dia	R\$ 16,50/dia
19º ao 24º dia	R\$ 22,00/dia

Do exposto, deverá ser convocada a Administradora ARMC para reunião de consenso e definir critérios quanto à Administração da G-1 pelo ARMC ou não, dos valores cobrados, e sobre Contrato de Administração da Garagem de Barcos sem renovação desde 1999.

- 5) **Em 03 de novembro de 1975, com registro em Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada no Terrasse Club do Rio de Janeiro, sito na Av. Rio Branco nº 156 – 4º pavimento, os condôminos abaixo assinados (*apenas 05 decidindo por 100*), deliberaram**

sobre a seguinte Ordem do Dia: “...apenas no que diz respeito aos encargos atrasados, no valor de CR\$32.771,86, não pode o Síndico apresentar documentos comprobatórios, afirmando que os mesmos eram oriundos de acordo verbal entre os Síndicos dos dois Condomínios, que assim procederam com o intuito de minorarem a situação deficitária do ANGRA DOS REIS MARINA CLUBE (já naquela época o Clube se apresentava em estado de insolvência). Esta explicação foi considerada por nós como satisfatória, devendo a dotação necessária ao seu ressarcimento ser incluída no próximo orçamento anual, que deverá ser rapidamente submetida à Assembleia Geral Ordinária. A nosso ver o Orçamento Anual deve ser o instrumento norteador das decisões da Administradora e seu Síndico, devendo ser submetido aos Condôminos durante os três primeiros meses de cada ano, conforme Art. 4º da Convenção.;após leitura..., a Assembleia ratificou aprovação das contas e aproveitou a oportunidade, por sugestão do Sr. Dr. Monteiro, advogado de Marina Angra dos Reis S.A – Motéis, para inserir na Ata o seguinte texto: ...nada tendo os Sr. Condôminos a reclamar dos serviços prestados, dando-os por bons e valiosos....; Passado aos Serviços Gerais: O Sr. Presidente apresentou projeto da Firma M.M. Magalhães Engenharia e Ind. Ltda., para construção de 30 vagas de garagem de barcos na projeção A-09 de sua propriedade, propondo dar ao Condomínio a título de indenização pela utilização do espaço da área comum do condomínio, uma casa para moradia do zelador, cujo projeto foi verificado pela Assembleia que não se satisfaz e, deliberou que fosse apresentado outro projeto para uma casa com 35 m² de área útil, com um quarto e uma área de serviço fechada (foi construído um barraco de ½ água, telha de amianto que é utilizado para armazenar temporariamente recicláveis e oficina com usos precário de vestuário da equipe de Meio Ambiente – Precisa de reforma para higienização), pleiteando ainda para o Condomínio à título de indenização, uma comissão de 2% (dois por cento) sobre a venda das vagas, deliberando também que a casa seria entregue pronta, ao ser iniciada a venda das vagas”... (não há comprovantes do cumprimento das propostas).

- 6) **Em 27 de abril de 1983, Orlando Macedo, encaminha ao Angra dos Reis Marina Clube, em papel timbrado do Condomínio “Marina Angra dos Reis” em At. Diretor de Náutica (Sr. Rodolfo), relação dos 45 titulares originais das vagas do ANTIGO HANGAR DE BARCOS, a saber, em anexo:**
- 7) *Em 10 de abril de 1992, foi lavrada ESCRITURA DE DOAÇÃO no 1º Ofício de Notas do Estado do Rio de Janeiro, da outorgante Companhia Construtora Baerlein para a outorgada Angra dos Reis Marina Clube, da FRAÇÃO de 100/18855 correspondente à projeção A-09 do Condomínio Marina Ponta do Cais, na qual ela outorgante construiu uma garagem de barcos de até vinte e dois pés, a qual garante também como condição irrevogável de negócio a permanente locação a título oneroso de uma vaga descoberta para que o mesmo possa guardar uma embarcação com comprimento superior a vinte e dois pés, correndo por conta do locatário as despesas de aluguel e taxas fixadas, respeitando a obrigatoriedade em associar-se ao Angra dos Reis Marina Clube pagando as taxas decorrentes. Também assume a outorgada Angra dos Reis Marina Clube a obrigação de liquidar toda e qualquer dívida Federal, Estadual e Municipal que incida sobre o imóvel, decorrentes exclusivamente desta doação. Em anexos, relação de nomes em INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE USO PERPÉTUO ANGRA DOS REIS: Federico Axel Lundegren (01 vaga), João Vilela de Souza (05 vagas), Marina Angra dos Reis S/A Motéis (04 vagas), Antônio Augusto de Lima Neto (01 vaga), Carlos Américo Paiva*

Gonçalves (01 vaga), Delfin Moreira de Capistrano (02 vagas), Ernest Kaindl (01 vaga), Hermani Albert Junior (01 vaga), Jorge Koch Ribas (01 vaga), Jonas Correia Santos (01 vaga), Jorge de Oliveira Roque (01 vaga), José Luiz Governo de Souza (01 vaga), Almirante Luiz Clóvis de Oliveira (01 vaga), Maria Luiza Maia Pereira da Silva (01 vaga), Mauricio Marcolini (01 vaga), Mário Andrade Figueira Silva (01 vaga), Milena Castelo Branco (01 vaga), Newton Rigne Empreendimentos e Participações S/A (01 vaga), Paulo Pires Simões (01 vaga), Paulo Niemeyer de Frontin Werneck (01 vaga), Raul Affonso Serrador Melhado (01 vaga), Reginaldo Cunha Costa (01 vaga), Ronaldo Rabello Russi (01 vaga), Ronaldo Cardoso Moreira (01 vaga), Saul Farhi (01 vaga), Walter da Silva Barbedo (01 vaga), Washington Davinir de Barros (01 vaga), José Luiz Motta Magalhães (01 vaga), totalizando 36 vagas.

8) Em 31 de maio de 1997, foi celebrado **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DA ANTIGA GARAGEM DE BARCOS** do Condomínio Marina Ponta do Cais, com Angra dos Reis Marina Clube como proprietário da **FRAÇÃO A-09** e, como **Administrador** das garagens para a guarda de barcos e de todos os serviços inerentes à sua utilização, com participação da **Comissão de Garagem** constituída conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária dos Srs. Proprietários de vagas de garagem para a guarda de barcos, realizada em 17/05/1997, no A.R.M.C; doravante conforme segue: em anexo.

- **Entendimento sucinto do conteúdo:** Constitui-se de **proprietários** de vagas de uso perpétuo ou por propriedade, e de **usuários** aos quais se utilizam dos serviços prestados pela garagem, são os sócios do Clube, mas que não são proprietários. A Comissão da Garagem é formada de 01 representante do A.R.M.C, e por 02 representantes proprietários, sempre eleito entre eles. O contrato é assinado em 03 vias, pelo prazo de 02 anos, renováveis pelo mesmo período, se assim decidirem as partes.

- **Dos Direitos:**

*“O Administrador reservará para si o direito de somente prestar os serviços, objetos deste contrato, aos **proprietários** e aos **usuários** que forem sócios do Angra dos Reis Marina Clube, ressalvados os caso excepcionais, mediante prévia e expressa autorização da Comissão de Garagem”; (isto posto, não quer dizer que aos proprietários da vagas da G-1, obrigatoriamente têm que ser sócios do Clube – paga-se TAXA DE SERVIÇOS e o correto é recolher TAXA CONDOMINIAL de cada Fração 18/18855 diretamente ao Condomínio Marina Ponta do Cais, evitando assim superfaturamento por parte do ARMC.)*

“O Administrador é responsável, a partir da entrega das apólices de seguro, pela guarda e segurança das embarcações e objetos pertencentes, inclusive por danos e furtos ocorridos nas embarcações, dentro das áreas das garagens, Isto posto, a Comissão da Garagem deverá providenciar a contratação de seguros”;

“A Comissão da Garagem terá o poder de fiscalizar, decidir, fazer auditoria nas contas, firmar nas contas, firmar contratos remunerados junto ao administrador, para a administração do mesmo, das garagens de barcos e de

seus serviços; convocar Assembleias dos Proprietários; e o de regular e normatizar, junto ao Administrador, todas as normas e postura de uso, para a utilização da guarda de embarcações e de todos os serviços correlatos prestados nas áreas comuns que compõe as garagens de barcos, quer para os Proprietários ou para Usuários. Quando convocados, as Assembleias dos Proprietários, o serão sempre feitas pela Comissão de garagem, sendo que as convocações se farão obrigatoriamente por carta, com 15 dias de antecedência, por iniciativa própria ou por solicitação do administrador ou do Condomínio Marina Ponta do Cais”;

“Os Proprietários poderão apresentar sugestões ou fazer reclamações sobre os serviços prestados pelo administrador, em livro próprio, devendo o administrador fazer mensalmente um relatório sobre os fatos nele anotados e das providências que foram tomadas”;

“Nas Reuniões e Assembleias que forem convocadas pelo Condomínio Marina Ponta do Cais, para tratar de assuntos pertinentes às garagens de barco, a Comissão terá direito de 02 votos.” [Conforme Cartão da CGC a Comissão da Garagem de Barcos se institucionalizou em Associação da Garagem de Barcos Ponta dos Cais com nº de Inscrição 39.162.680/0001-85 e validade até 30/06/1998 do Cartão em anexo. Situação Cadastral atual “BAIXADA” em 09/02/2015 com “OMISSÃO CONTUMAZ”. Não tem registros de ter participado de reuniões de interesse do CMPC.](#)

- Dos deveres:

...”A comissão de Garagem e o administrador reconhecem, e, se obrigam a respeitar a Convenção e o Regulamento Interno do Condomínio Marina Ponta do Cais, inclusive as modificações que venham a ser adotadas, desde que elas tenham sido objeto de discussão e análise por parte de todos os interessados.”

(O Clube se intitula dono da G1 e não respeita a convenção, condôminos não sócios do Clube é constrangido/impedido em usar o píer da Ponta do Cais pertencente ao Condomínio e acesso ao mar pela servidão da Garagem de Barcos.)

O Clube se constitui de 10 Frações ideais do Condomínio Marinas e apenas de 01 (uma) Fração ideal – A-09 do Condomínio Marina Ponta do Cais, doada por Companhia Construtora Baerlein ao ARMC em 10/04/1992, possuidora da fração de 100/18855, ou seja 10m x 10m, atualmente ocupa uma área de 25m x 26m, na qual ela (Baerlein) construiu uma garagem de barcos com 36 vagas. “... Que a outorgada aceita e reconhece, inclusive para herdeiros e sucessores, todas as promessas de cessões de uso perpétuo outorgadas pela outorgante aos terceiros já relacionados na escritura, notadamente à cedida a José Luiz Motta Magalhães (Superintendente da Baerlein), ao qual garantirá, como condição irrevogável de negócio a permanente locação a título oneroso de uma vaga descoberta para que o mesmo possa guardar uma embarcação superior à

22 pés, correndo por conta do locatário as despesas de aluguel e taxas fixadas, respeitando a obrigatoriedade em associar-se ao Clube pagando as taxas decorrentes.”

Obs: O Contrato de Administrador foi celebrado em 31 de maio de 1997, e não teve renovação.

por: Ivanildo Leal de Avelar (Comodoro do ARMC e Síndico do CMPC): E demais membros:

Maurício Porto (Conselheiro ARMC), Luiz Carlos Jerez (Conselheiro CMPC),

George Avelino, Fernando Gouvêa, Bernardo Ceppas (Comissão de Garagem).

Para solução e eliminar os conflitos, busca-se uma saída desatando esse nó: Com garantias para que todos os condôminos tenham o direito de acessar ao mar pela servidão da Antiga Garagem de Barcos, assim como poder EMBARCAR E DESEMBARCAR no píer da Ponta do Cais.

Com construção de alambrado e portão de correr, isola-se o Hangar de Barcos do acesso ao Píer. Reativa a guarita para melhor segurança e recepção dos condôminos que desembarcarem pelo píer.

Com a implementação de critérios claros e justos não gera conflitos:

- Uma simulação do que deveria ser aplicado pelo Administrador ARMC para o HANGAR G1 como cobertura de despesas com pessoal e manutenção.

Cálculo do valor anual líquido recebido por um empregado (Assistente de Operações – Hangar / Náutica)

Salário mensal: R\$2.200,00
Ticket refeição: R\$12,00
Vale transporte: R\$3,50
Plano de saúde: R\$0,00

Extrato do empregado

Salários: (R\$2.200,00 x 12) = R\$26.400,00
Décimo terceiro: R\$2.200,00
Adicional de férias: R\$733,33
Total anual bruto: R\$29.333,33

INSS: R\$2.698,66
IRPF (base R\$19.310,14, ajuste anual simplificado): R\$7.324,54
Total anual líquido: R\$19.310,14

Ticket refeição (R\$12,00 x 235 dias) = R\$2.820,00
Vale transporte (R\$3,50 x 235 dias) = R\$822,50
Plano saúde (R\$0,00 x 12) = R\$0,00
Total anual líquido, com benefícios: R\$22.952,64

Depósitos FGTS : R\$2.346,67
Total anual líquido, com FGTS: R\$25.299,31

Extrato da empresa

Salários: (R\$2.200,00 x 12) = R\$26.400,00

Décimo terceiro: R\$2.200,00

Adicional de férias: R\$733,33

Ticket refeição (R\$12,00 x 235 dias) = R\$2.820,00

Vale transporte (R\$3,50 x 235 dias) = R\$822,50

Plano saúde (R\$0,00 x 12) = R\$0,00

INSS (aprox.): R\$7.861,33

FGTS: R\$3.373,33

Custo anual total da empresa: R\$44.210,50

Cálculo do valor anual líquido recebido por um empregado (Marinheiro e Operador de Trator/Guincho)

Salário mensal: R\$1.580,00

Ticket refeição: R\$12,00

Vale transporte: R\$3,50

Plano de saúde: R\$0,00

Extrato do empregado

Salários: (R\$1.580,00 x 12) = R\$18.960,00

Décimo terceiro: R\$1.580,00

Adicional de férias: R\$526,67

Total anual bruto: R\$21.066,67

INSS: R\$1.896,00

IRPF (base R\$13.898,74, ajuste anual simplificado): R\$5.271,93

Total anual líquido: R\$13.898,74

Ticket refeição (R\$12,00 x 235 dias) = R\$2.820,00

Vale transporte (R\$3,50 x 235 dias) = R\$822,50

Plano saúde (R\$0,00 x 12) = R\$0,00

Total anual líquido, com benefícios: R\$17.541,24

Depósitos FGTS : R\$1.685,33

Total anual líquido, com FGTS: R\$19.226,57

Extrato da empresa

Salários: (R\$1.580,00 x 12) = R\$18.960,00

Décimo terceiro: R\$1.580,00

Adicional de férias: R\$526,67

Ticket refeição (R\$12,00 x 235 dias) = R\$2.820,00

Vale transporte (R\$3,50 x 235 dias) = R\$822,50

Plano saúde (R\$0,00 x 12) = R\$0,00

INSS (aprox.): R\$5.645,87

FGTS: R\$2.422,67

Custo anual total da empresa: R\$32.777,70

Cálculo do valor anual líquido recebido por um empregado (Vigia)

Salário mensal: R\$1.060,00

Ticket refeição: R\$12,00

Vale transporte: R\$3,50

Plano de saúde: R\$0,00

Extrato do empregado

Salários: (R\$1.060,00 x 12) = R\$12.720,00

Décimo terceiro: R\$1.060,00

Adicional de férias: R\$353,33

Total anual bruto: R\$14.133,33

INSS: R\$1.130,66

IRPF (base R\$9.426,94, ajuste anual simplificado): R\$3.575,73

Total anual líquido: R\$9.426,94

Ticket refeição (R\$12,00 x 235 dias) = R\$2.820,00

Vale transporte (R\$3,50 x 235 dias) = R\$822,50

Plano saúde (R\$0,00 x 12) = R\$0,00

Total anual líquido, com benefícios: R\$13.069,44

Depósitos FGTS : R\$1.130,67

Total anual líquido, com FGTS: R\$14.200,10

Extrato da empresa

Salários: (R\$1.060,00 x 12) = R\$12.720,00

Décimo terceiro: R\$1.060,00

Adicional de férias: R\$353,33

Ticket refeição (R\$12,00 x 235 dias) = R\$2.820,00

Vale transporte (R\$3,50 x 235 dias) = R\$822,50

Plano saúde (R\$0,00 x 12) = R\$0,00

INSS (aprox.): R\$3.787,73

FGTS: R\$1.625,33

Custo anual total da empresa: R\$23.188,90

SIMULADO PARA CONTRATAÇÃO PRÓPRIA DO CMPC

CUSTEIO - EQUIPE PARA HANGAR DE BARCOS G1				
Item	Cargo	UN.	Custo Anual	Custo Anual (Total)
01	Assistente de Operações Náuticas	01	R\$ 44.210,00	R\$ 44.210,00
02	Marinheiro (2), Op. Trator/Guincho (01)	03	R\$ 32.777,70	R\$ 98.333,10
03	Vigia	02	R\$ 23.188,90	R\$ 46.377,80
Total Ano		06	-	R\$ 188.920,90
DESPESA FIXA MÊS				R\$ 15.743,40
CUSTO FIXO – MOVIMENTAÇÃO VAGA SECA – HANGAR G1 - SIMULADO				
Categoria	Tipo	Valor	Quant.	
01	Até 16 pés	R\$ 150,00	04	600,00
02	De 17 a 23 pés	R\$ 253,00	20	5.060,00
03	De 24 a 28 pés	R\$ 426,00	10	4.260,00
04	De 29 a 32 pés	R\$ 716,00	06	4.296,00
05	Acima de 33 pés	R\$ 1204,00	05	6.020,00
RECEITA			45	20.236,00

Obs: Dos valores simulados, contempla a Convenção Coletiva de Trabalho do SINTNÁUTICO de profissionais qualificados a movimentar o maior bem patrimonial da garagem que são as embarcações. Faz-se necessário somente um levantamento nas vagas do Hangar G1 por tipo (pés) de ocupação e ajustar receita dentro da realidade atual, o que terá pequena alteração do simulado.

A COTA CONDOMINIAL correspondente à fração ideal de 18/18855 para cada uma das 45 vagas do Hangar de Barcos G1 será de R\$ 100,00 recolhidos ao Condomínio Marina Ponta do Cais, não mais ao ARMC conforme praticado. O Clube não é Condomínio, como administrador arrecada R\$ 12.375,00 em Taxa Condominial e Taxa de Box e repassa apenas R\$ 1.000,00 ao CMPC como cota condominial do HANGAR G1. Tem de mudar essa rubrica.

Com o praticado o CMPC perde de receita/mês R\$ 6.100,00 e R\$ 73.200,00 de receita/ano.

O SIMULADO para CUSTEIO é matéria a ser discutida entre proprietários de vagas no HANGAR G1, ACREDITO QUE MUITOS, SENÃO TODOS, desconhecem essa contabilidade desigual e sou favorável em constituir equipe e o Condomínio Marina Ponta do Cais ter administração própria do HANGAR G1 caso o ARMC não tenha interesse em se adequar. Mais atenção e igualdade aos condôminos e proprietários dos HANGAR G1.

Será matéria na AGO de 16/04/2016.

Stainer Peixoto Braga