

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA
CONSELHO CONSULTIVO

ATA Nº 3/2019

Em 21 de novembro de 2019, às 19h30 min, reuniram-se, na administração do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, o Sr. Luís Felipe Monteiro Serrão, presidente do Conselho Consultivo e as Sras. Cristina XXXXX e Daniela XXXX, conselheiras, por convocação prevista no art. 83. O motivo da convocação foi a solicitação de informações, enviadas à Administração pelo Presidente do Conselho no dia 08/10/2019, e não respondidas. A intenção da solicitação foi conhecer como os procedimentos do Condomínio estavam sendo conduzidos, bem como obter informações sobre o andamento da obra de infraestrutura, a fim de poder deliberar no âmbito deste conselho e assessorar adequadamente a Administração, zelando pela economicidade e eficiência administrativa, face à previsão do aumento dos gastos ordinários e extraordinários.

Para dar início aos trabalhos, o presidente entregou uma cópia da solicitação encaminhada para a Administração, a fim de equalizar os conhecimentos. Após isso, passou a tecer os comentários sobre cada item solicitado, conforme a seguir:

- a) No âmbito da realização das obras de infraestruturas
 - 1) Apresentar todos os projetos contratados e já pagos, com os respectivos produtos e aprova da Comissão de obras, conforme previsto no art. 72, item XXI – O objetivo desta solicitação é verificar se está sendo cumprido a convenção sobre o tema. Item de fácil apresentação, caso esteja sendo realizado, não demandando esforço extra da administração. A posição do Sr. Luis Felipe é que o Conselho endosse esta solicitação, pois existiam produtos que não haviam sido entregues e o pagamento já tinha sido realizado. Neste momento, o presidente passou a palavra para as demais conselheiras para considerações;
 - 2) Apresentar cronograma de toda a obra de infraestrutura em andamento e respectivos responsáveis pela condução, bem como será realizado o processo para a aprovação da medição e pagamento. Deverá ser elaborado documento formal sobre todas as etapas do processo, contendo assinaturas de todos os responsáveis – O objetivo desta solicitação é permitir que a obra possa ser auditada a qualquer momento, quer seja por empresa especializada ou por condôminos, visto que se trata de um empreendimento de elevado valor (cerca de 42 milhões de reais). Esclareceu ainda, que na visão dele, o cronograma deveria estar disponível para todos os condôminos. Dito isso, o presidente passou a palavra para as demais conselheiras para considerações.
 - 3) Apresentar, juntamente com a geológica, documento relatando as inconformidades no projeto e ações que serão realizadas para minimizar os possíveis problemas decorrentes, e se estes irão impactar no cronograma do cumprimento do PRAD, bem como os novos custos para a correção – Síndica

e Comissão de Obras. O Sr. Luis Felipe relatou que ocorreram alguns erros no projeto apresentado pela empresa Geológica, os quais são conhecimento do Conselho e solicitou providências sobre o tema. Neste momento, o presidente passou a palavra para as demais conselheiras para considerações

- 4) Emissão de Atas em todas as reuniões da Comissão de obras e demais conselhos - O objetivo desta solicitação é verificar se está sendo cumprido a convenção sobre o tema e registrar todas as decisões dos conselhos gestores, demonstrando transparência nos processos e gastos realizados. Dito isso, o presidente passou a palavra para as demais conselheiras para considerações;
- b) No âmbito das atividades diárias da gestão do Condomínio e com o intuito de fazer frente aos novos gastos decorrentes do item a):
- 1) Relação de todos os funcionários e contratados e suas respectivas responsabilidades perante aos gestores da Diretoria Administrativa do condomínio, conforme art. 72, item II – Diretora Administrativa/Sindica – O objetivo é conhecer como o condomínio está estruturado e apresentar sugestões para a melhoria dos processos, tentando otimizar a mão de obra existente e zelando pelo princípio da eficiência e economicidade. Item de fácil apresentação, caso esteja sendo realizado, não demandando esforço extra da administração. Neste momento, o presidente passou a palavra para as demais conselheiras para considerações;
 - 2) Levantamento de todos os custos mensais com a atividade de segurança do Condomínio (pessoal, encargos, manutenção e patrimônio) – Diretor Financeiro. O objetivo desta solicitação é conhecer o montante gasto com a segurança do condomínio, face a possível necessidade de aumento dos salários devido à notificação recebida pelo condomínio. O valor levantado será comparado com os gastos de câmeras e a não revisão do atual serviço. Neste momento, o presidente passou a palavra para as demais conselheiras para considerações;
 - 3) Justificativa do investimento em câmeras de vídeo, sem o devido impacto na atividade de segurança, ou seja, investiu-se em câmeras e não houve redução nos custos anteriormente realizados, conforme art. 72, item XIV – Síndica/Diretora Administrativa. O Sr. Luis Felipe relatou que este item está ligado aos itens 2 e 4. Inclusive expôs que, como não existe segurança monitorando as câmeras, estas só servem para verificar o problema após o acontecido. Relatou ainda, que nesta semana, houve um problema com um homem que ameaçou duas mulheres e a informação apresentada foi que seria verificado no sistema de vídeo o acontecido. Dito isso, o presidente passou a palavra para as demais conselheiras para considerações.
 - 4) Elaboração de estudo, acompanhado de orçamentos sobre a segurança do condomínio, conforme art. 72, item XIV – Síndica/Diretora Administrativa. Assunto já apresentado no item anterior. O objetivo é comparar e verificar se seria possível reduzir os custos.
 - 5) Análise de todos os contratos vigentes, justificativa da necessidade e/ou redimensionamento dos valores, conforme art. 72, item II – Sindica/Diretor Financeiro. O objetivo foi tentar reduzir os custos face às novas contratações
- 

realizadas, tais como engenheiro, gerente e etc... Neste momento, o presidente passou a palavra para as demais conselheiras para considerações;

- 6) Apresentação das notificações/multas e dos processos formais de análise, bem como do devido processo, em caso de cancelamento, conforme previsto no art. 42 da CCEQA – Síndica. O objetivo desta solicitação é verificar como está sendo conduzido o processo, pois, no ano vigente, este conselho, responsável pelo julgamento dos recursos de multas não recebeu nenhuma solicitação, demonstrando que todos estão pagando sem recorrer ou existe alguém abonando as multas sem observar o devido processo. Dito isso, o presidente passou a palavra para as demais conselheiras para considerações.
- 7) Apresentação dos relatórios das reuniões dos representantes contratados pela administração para representar o condomínio nos diversos órgãos do governo e o respectivo aprova da Síndica, tendo em vista a sua responsabilidade direta, prevista no Art. 72, itens IX e XXIII. O objetivo é validar os contratos com os prestadores de serviços contratados pelo condomínio para exercer esta atividade. Neste momento, o presidente passou a palavra para as demais conselheiras para considerações
- 8) Apresentação dos documentos emitidos pela Comissão de obras para acompanhamento, apreciação, orientação e fiscalização dos projetos em execução e as obras de interesse do condomínio e obras particulares, conforme previsto no art. 85 da CCEQA. O objetivo desta solicitação é verificar se está sendo cumprido a convenção sobre o tema. Item de fácil apresentação, caso esteja sendo realizado, não demandando esforço extra da administração. A posição do Sr. Luis Felipe é que o Conselho endosse esta solicitação. Neste momento, o presidente passou a palavra para as demais conselheiras para considerações
- 9) Apresentação do controle de entrada e saída de material adquirido para a manutenção e serviços do condomínio. O objetivo é verificar como está sendo conduzido este processo, pois a experiência neste assunto demonstra que, quando quem cota autoriza e compra, a chance de ocorrerem problemas é muito grande. Ao buscar conhecer o processo, antes que ocorram falhas, é uma atitude preventiva e de controle. Dito isso, o presidente passou a palavra para as demais conselheiras para considerações