

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA
CONSELHO CONSULTIVO

ATA Nº 3/2019

Em 21 de novembro de 2019, às 19h30, reuniram-se, na administração do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, o Sr. Luís Felipe Monteiro Serrão, presidente do Conselho Consultivo e as Sras. **Cristina Mattos e Daniela Nunes, conselheiras titulares, e Roberto Mourão, suplente**, 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 que, até aquele momento, não haviam sido respondidas.

Segundo o Presidente do Conselho Consultivo, a intenção da solicitação foi a de 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.

Antes de iniciar o debate acerca dos itens apresentados, a Conselheira Daniela Nunes afirmou que gostaria de deixar registrado que a referida solicitação não se tratava de uma solicitação do Conselho, e sim do condômino Luis Felipe Serrão, o que foi confirmado pelo autor. Ela afirmou que, para as conselheiras presentes, como há ampla participação dos conselhos nas reuniões, as informações prestadas, até o momento, já respondem por boa parte do solicitado neste documento. Contudo, as conselheiras se colocaram à disposição para debater e sugerir ações para dirimir as dúvidas do requerente. Dito isso, sua opinião foi a de que, em conformidade com a afirmação de que

a solicitação do referido item seja um “item de fácil apresentação (...) não demandando esforço da Administração”, todos os documentos, desde contratos, pareceres, produtos, dentre outros, estão disponíveis, não só para os Conselhos, como também para todos os condôminos que assim desejarem pedir vistas aos referidos demonstrativos. A conselheira argumentou, ainda, que a maioria das solicitações exaradas neste pedido estão à disposição de qualquer condômino, bastando, para isso, comparecer à Administração ou marcar um horário com os responsáveis para obter cópia dos documentos, sendo desnecessário atribuir mais uma tarefa de reunir documentos e cópias à equipe, já tão sobrecarregada com assuntos de extrema importância e relevância para o condomínio, como as questões relativas às obras e a regularização do condomínio.

- 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.

Neste item, a Conselheira Cristina Mattos argumentou que o cronograma ainda está sendo ajustado de acordo com o andamento da obra, principalmente em função das entregas de materiais pelos fornecedores. Uma vez que o cronograma seja concluído, em definitivo, será disponibilizado à comunidade. De qualquer forma, qualquer condômino ou conselheiro que queira obter vistas do atual cronograma, basta solicitar à Administração para análise, no local.

- 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.

As conselheiras Cristina e Daniela argumentaram que, conforme é de conhecimento do Conselheiro, haverá reunião com a empresa para dirimir essa questão, a qual ele já foi convidado a participar. As conselheiras lembraram, ainda, que o próprio Conselheiro tem participado da maioria das reuniões e está à par dos andamentos referentes às obras, tais como contratação de empresas e investimento dos recursos disponíveis. A conselheira Daniela

ainda pontuou que qualquer empresa a prestar serviços com o condomínio poderia apresentar intercorrências, que ajustes são necessários e, no nosso caso, estão sendo realizados à medida que a obra está sendo executada. Além disso, ela opinou que diante dos resultados trazidos pela empresa, no que concerne à autorização das obras, num período exíguo de tempo exigido pelos órgãos e face ao histórico do condomínio, já se justifica o risco e as intercorrências ocorridas no projeto, o que não significa que a discussão e a solução dos problemas não devam ser debatidas posteriormente.

- 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.

Quando ao Conselho Consultivo, a conselheira Daniela afirmou que as atas das reuniões estão sendo registradas a cada reunião por todos os membros, em revezamento. Quanto aos outros Conselhos, como órgãos independentes e eleitos separadamente do Conselho Administrativo, as conselheiras sugeriram que a cobrança pelas atas seja realizada diretamente aos seus referidos presidentes. Ademais, ela afirmou que membros de todos os Conselhos (Conselho Administrativo, Fiscal, Consultivo e Comissão de Obras) têm participado, de forma colegiada, de todas as reuniões ocorridas até o momento, no que se refere às obras e, principalmente, sobre a contratação de empresas prestadoras de serviços. A conselheira inclusive reiterou que os pareceres dos Conselhos sobre os contratos estão disponíveis na Administração.

- 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.

A conselheira Daniela sugeriu que, para maior efetividade da demanda, fosse marcado um horário com a síndica ou Diretora Administrativa para obter os dados (de forma física e digital) e conversar sobre a atual estrutura. Mais uma vez, a conselheira lembrou que a Administração possui excesso de demandas diárias a serem atendidas, o que às vezes impede o atendimento de demandas não prioritárias de forma tempestiva.

- 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.

A conselheira Daniela informou que indagou a síndica Lila Souza sobre a resposta ao requerimento em questão. A conselheira informou aos presentes que a síndica apenas aguardava a resposta dos demais membros da Diretoria para encaminhar a resposta. Sobre este item, o Conselheiro Luis Felipe afirmou que o Diretor Financeiro já havia repassado as informações.

- 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.

A conselheira Daniela afirmou que a decisão por adquirir as câmeras de vigilância se deu em função de uma demanda da comunidade, uma vez que, no período, aconteciam várias ocorrências de furtos na região. Como o condomínio não pode ser murado, a decisão para a instalação de câmeras ao longo do perímetro da DF001 foi feita para auxiliar o trabalho dos rondas. Adicionalmente, a conselheira afirmou que a motivação nunca foi a “redução de custos”, mas visando a segurança da comunidade. A conselheira Cristina afirmou que, como subsíndica à época da aquisição das câmeras, houve intercorrências no local que justificaram a instalação dos equipamentos, além de haver saldo em caixa suficiente para atender à demanda. Afirmou, ainda, que o projeto para implantação de câmeras no condomínio inteiro era extremamente caro e deverá ser aprovado em assembleia, o que justificaria o atual protocolo de resposta às ocorrências.

- 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.

Passada a palavra pelo presidente, a conselheira Cristina afirmou que a Diretora Administrativa da gestão passada realizou pesquisa sobre a

possibilidade de terceirizar a segurança, porém foi constatado que a despesa aumentaria consideravelmente, tendo então necessidade de se levar a uma assembleia.

- 5) Análise de todos os contratos vigentes, justificativa da necessidade e/ou redimensionamento dos valores, conforme art. 72, item II – Síndica/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.

Sobre esse item, as conselheiras afirmaram haver pareceres do jurídico e dos Conselhos à disposição para consulta, para que o Conselheiro pudesse realizar a análise dos respectivos contratos. Ademais, reforçamos que alguns contratos, pelo seu nível de importância, foram levados ao conhecimento da comunidade na assembleia.



- 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.

A conselheira Cristina relatou que durante sua gestão como síndica e subsíndica, havia análise das situações, caso a caso, para abono de multas aplicadas, exemplificando, ainda, para tornar clara que o abono aplicado serviu como modo de resolução de conflito entre condôminos, conforme previsto no art. 42, parágrafo 1º.

- 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.

A Conselheira Daniela lembrou aos presentes que não há, em Convenção, nenhum dispositivo sobre a obrigatoriedade de apresentação de relatórios de reuniões externas. Lembrou que a única obrigatoriedade é a realização dos relatórios de atividades ao final de cada mês trabalhado, para fins de pagamento e conferência com os objetos dos contratos relativos aos serviços prestados. Os relatórios de atividades dos prestadores de serviços estão disponíveis para análise. Lembrou, também, que na maioria das reuniões delegadas aos prestadores de serviços, há sempre alguém da Diretoria acompanhando e que as

informações são devidamente divulgadas aos Conselhos. Ainda, as informações mais relevantes são também divulgadas diretamente aos condôminos por meio dos canais oficiais da Administração, principalmente nos informativos e informes nas redes sociais.

- 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.

Novamente, neste quesito, as conselheiras sugeriram ao Presidente do Conselho Consultivo que deliberasse junto aos membros da referida Comissão e que as solicitações fossem requeridas diretamente ao presidente da Comissão de Obras. Elas lembraram, inclusive, que frequentemente os membros da CPO Vinícius Ribeiro de Assis e Alex Peres têm comparecido e participado ativamente das reuniões sobre as obras de infraestrutura e contratação de empresas.

- 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.

A conselheira Daniela lembrou que, à época da Administração passada, havia sido implementado um sistema de controle de almoxarifado, mas como não acompanhou este processo, e por não saber como está atualmente, aconselhou o requerente a informar-se melhor acerca do assunto junto à atual Diretoria Financeira.

Ao final da reunião, o presidente do Conselho acatou as sugestões, informando que, posteriormente, compareceria à Administração para reunir o material pretendido.

A reunião encerrou-se às 21h30.