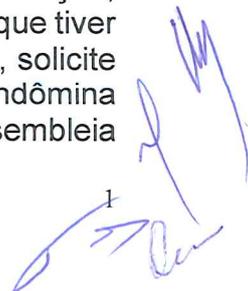


ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 28/08/2021  
CONDOMÍNIO CANTO DAS ÁGUAS

Aos vinte e oito dias do mês de agosto de dois mil e vinte e um, atendendo convocação do Síndico do Condomínio Canto das Águas, datada de 11 de agosto de 2021, reuniram-se no espaço denominado Vila do Canto os condôminos do referido condomínio para deliberarem sobre a seguinte pauta:

- 1 – Examinar as contas referentes ao exercício financeiro de 2020, bem como o relatório anual do síndico e o parecer do Conselho Deliberativo e Fiscal, com base no relatório dos auditores independentes.
- 2 - Apresentação da previsão orçamentária de 2021, com o orçamento do custo e a manutenção do condomínio.
- 3 - Apresentação do projeto do Parque Infantil, com o respectivo orçamento e destinação de área para implantação, para fins de deliberação.
- 4 – Assuntos gerais.

Não havendo quórum na primeira convocação às 10:30 horas, na qualidade de Presidente do Conselho Deliberativo e Fiscal e da AGO o condômino Paulo Cesar Mourão deu por aberta a Assembleia às 11:00 horas, em segunda convocação, convidando para compor a mesa o Conselheiro e ex-Presidente do Conselho, o condômino Marco Antônio Correa Ferreira, o Subsíndico Jurídico, condômino Roney Oliveira Júnior e, como secretário “ad hoc”, para lavrar a ata, o condômino Lauro Cesar de Abreu. Dando início aos trabalhos da AGO o Presidente pediu licença aos presentes para dirigir-lhes algumas palavras. Agradeceu, inicialmente, a presença de todos salientando que a divergência de ideias e o debate de propostas é salutar sendo necessário, entretanto, que haja serenidade, civilidade e equilíbrio. Os ataques pessoais são impróprios pois ferem a dignidade da pessoa. O Presidente da AGO, para garantir o desenvolvimento da Assembleia e a segurança jurídica da mesma traçou um roteiro que seria lido para os participantes. Nesse momento a condômina Tereza Garcia, levantando questão de ordem, questionou o sistema de apresentação das contas, sem interrupção, sendo todas as dúvidas esclarecidas após a apresentação. Na visão da condômina ficaria prejudicado todo o processo pois qualquer item colocado em dúvida e explicado “a posteriori” influenciaria nos subseqüentes. O mesmo, segundo a condômina, valeria para a apresentação do orçamento. A seguir pediu a palavra a condômina Maria do Carmo com uma opinião diferente. Para ela a interrupção durante a apresentação, que é um todo, irá acarretar a perda do contexto. Sugeriu que o condômino que tiver dúvidas durante a apresentação anote o número do “slide” e, nos debates, solicite os esclarecimentos devidos. A seguir a palavra foi passada para a condômina Giovana Ribeiro Fonseca que solicitou à mesa que, diferente da última Assembleia



CONDOMÍNIO  
CANTO DAS ÁGUAS

Geral, considerasse que a votação seja feita em uma única urna evitando-se a separação dos votantes em quem é contra e quem é a favor. Compreende que é uma maneira mais respeitosa e democrática. Sobre a análise das contas alegou que no dia anterior ao da Assembleia esteve examinando as contas durante bastante tempo com o pessoal que o Condomínio pôs à disposição para tal mister, fez vários questionamentos e que no momento oportuno, no desenvolvimento dos trabalhos falará sobre o assunto. A seguir a palavra foi passada para a condômina Ângela Saraiva que relatou aos presentes que solicitou há mais de 10 dias cópia dos documentos necessários para que pudesse fazer uma análise das contas. Solicitou novamente 3 dias depois, mais 3 dias depois e enfim, após a terceira vez, e porque não conseguiu cópias de todos os documentos que queria, dirigiu-se à Secretaria tendo sido recebida educadamente pelo senhor Giovanni (gerente do Condomínio) que falou para ela que ele estava proibido pelo Síndico de fornecer cópias dos contratos. Também esclareceu que não solicitou cópia de contrato do ano 2000, como havia sido dito. Pediu sim cópia de todos os documentos comprobatórios de despesas, inclusive, quando for o caso, os respectivos contratos que autorizam aquelas despesas. Entende que o Síndico é um mero procurador e que não pode proibir ao condômino de ter acesso à toda a documentação. Solicitou então ao Gerente Giovanni que lhe fornecesse um documento informando que ela estava proibida de levar cópias dos contratos por ela examinados na secretaria, o que o Gerente disse também não poder fazer. Como ela pretendia ter um documento comprobatório de não ter conseguido cópia dos contratos, e para ampará-la em uma eventual judicialização da questão, solicitou a presença da polícia para lavrar um boletim de ocorrência. Devido ao ocorrido pediu, inclusive que ficasse consignado em ata, "a suspensão da votação por um prazo de 30 dias" para que ela, e outros como ela que queiram se aprofundar na análise das contas, possam dispor de mais tempo. A seguir o condômino Sergio Orlando fez uso da palavra, informando que gostaria de entrar um pouco mais a fundo na questão jurídica naquilo que foi falado pela condômina Ângela Saraiva. No seu entendimento existe uma questão preliminar à aprovação das contas na Assembleia, que é a negativa da Administração em fornecer cópia dos contratos, alegando questões de confidencialidade. O Condomínio sendo uma propriedade comum, não pode vedar o direito dos condôminos de terem acesso a qualquer documento do Condomínio. Alegou que o Condomínio, além de não entregar os contratos solicitados impediu também que fossem tiradas fotos deles. Solicitou ao Subsíndico Jurídico que esclarecesse a fundamentação jurídica desse impedimento. Leu para os presentes o artigo quarto da lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709 de 14/08/2018) analisando a letra da mesma e mostrando que ela não se aplica ao Condomínio no caso de impedir o fornecimento de cópia dos contratos. Encerrando seu raciocínio sobre a questão preliminar à aprovação das contas, alegou que a impossibilidade da obtenção de cópias dos contratos para uma análise mais profunda dos mesmos prejudica a votação sobre a aprovação das contas, exame do mérito, uma vez que não se teve um acesso integral aos dados da prestação de contas. O condômino Sérgio enfatizou que, de acordo com a Convenção do Condomínio, todos os documentos estão à disposição de qualquer condômino, na secretaria, porém, a

CONDOMÍNIO  
CANTO DAS ÁGUAS

análise de um contrato fica prejudicada se não se puder fazer uma cópia do mesmo para o condômino que assim o queira, para uma verificação mais detalhada. Como a Convenção não proíbe que se tire cópias, sendo o condômino um agente privado, entende que a Administração não pode impedir essa cópia. Solicitou ao Subsíndico Jurídico que fizesse um comentário sobre o caso. O Subsíndico Jurídico Roney Oliveira Júnior alegou que a questão tinha de ser olhada sob dois ângulos. Primeiro, de acordo com a Convenção, o direito do condômino de examinar a qualquer tempo os livros e documentos da administração do condomínio. Para os que estiveram na secretaria do Condomínio, todos os documentos solicitados foram apresentados e disponibilizados. O segundo, diz respeito à cópia dos contratos. Após os problemas ocorridos na secretaria do Condomínio por ocasião do exame dos contratos, as cópias dos contratos passaram a ser disponibilizadas, antes da AGO, mediante a assinatura, pelo condômino solicitante, de um termo de compromisso de que aquela cópia seria usada para fins exclusivamente condominiais. Tal termo de compromisso protege a Administração de problemas advindos dessas cópias que, porventura, caírem em mão de terceiros e gerarem processos contra o Condomínio. Com isso o problema de fornecimento de cópias ficou resolvido, antes da AGO. A palavra foi passada para o condômino Eduardo Muzzi que informou aos presentes que está no Condomínio desde 1999 e que há dezesseis anos dedica-se ao direito fundiário e imobiliário, conhecendo muito bem como funciona um condomínio e os problemas advindos da relação condominial. Informou ainda que fazia parte da atual administração como conselheiro. Não concordou com uma atitude da administração referente a um assunto pessoal dele no condomínio pois achou que não foi um ato correto. Por isso renunciou ao cargo de Conselheiro. Defendeu o ponto de vista que, de acordo com a lei 4591 que regula a relação condominial, a diretoria nada mais é do que condôminos que, eventualmente, exercem cargos de gestão, eleitos por todos os outros, não sendo, portanto, prerrogativa dela determinar o que deve ou não deve ser feito. Todo condômino tem o direito de acesso a todas as contas. Enfatizou a necessidade da busca de uma harmonia para que se possa desfrutar integralmente “deste paraíso” que é o nosso condomínio. Defendeu a suspensão da Assembleia, dando tempo a que todos os interessados pudessem dirimir as dúvidas referentes às contas e aos contratos colocando-se à disposição dos mesmos todas as cópias solicitadas. A seguir a palavra foi passada para o Síndico Aluísio Monteiro que fez vários esclarecimentos. Inicialmente disse que concordava com a colocação do condômino Eduardo Muzzi, mas que queria deixar bem claro para a Assembleia que a questão ética alegada pelo referido condômino para sua renúncia como conselheiro não dizia respeito à gestão do Condomínio, mas sim com uma decisão da diretoria sobre um problema particular dele que não o agradou. Sobre a colocação do condômino Sérgio Orlando também queria esclarecer que não existe documento sigiloso, que não há documento reservado. Todos os documentos pedidos foram colocados à disposição para exame, antes da AGO. O que ocorreu foi sobre a cópia de contratos. Precisariam saber se poderiam fornecer cópias, em que condições e qual termo de compromisso deveria haver nessa relação. A preocupação é que alguma dessas cópias pudesse, por acidente, cair nas mãos de terceiros e ser usada indevidamente. O contratado que se sentisse prejudicado por

CONDOMÍNIO  
CANTO DAS ÁGUAS

vazamento indevido de informações, caracterizando uma quebra contratual, poderia acionar judicialmente o Condomínio pedindo indenização. A responsabilidade nesse caso é do Síndico. Esse pedido de cópias ocorrido há dez dias, como citado pela condômina Ângela Saraiva, aconteceu justamente num período muito tumultuado na secretaria, pois estavam com uma empresa chamada Guarddoc, que está fazendo a gestão documental do Condomínio. Estavam sendo movimentadas 700 caixas de documentos com essa empresa, que irá fazer a triagem e a digitalização dos mais importantes, porque estão sendo perdidos documentos históricos por mau acondicionamento e, às vezes, por extravio. Citou a dificuldade que foi de se conseguir um projeto elétrico do Condomínio, que nem a Paineiras tinha; também o projeto da barragem do Lago do qual só existe uma cópia em papel. Esse acúmulo de serviço na secretaria acabou atrasando a definição com o Subsíndico Jurídico sobre a redação de um termo de responsabilidade. Da documentação entregue à Guarddoc foram separados 30 contratos os quais foram analisados um a um para verificar se existia alguma cláusula de confidencialidade que pudesse trazer problema para o Condomínio. Finalmente dias antes da AGO conseguiu-se estar com todos esses contratos disponíveis para cópia e entrega mediante a assinatura de um termo de responsabilidade. Entende que acabou ficando muito “em cima da hora” para análise, pois foi um período atípico que levou a esse atraso. Antes da análise dos contratos ainda foi feito um levantamento de todos os documentos digitalizados referentes aos pagamentos de 2020, o que deu quase 4000 documentos digitalizados, sendo colocados em um “pen drive” para disponibilizar aos condôminos solicitantes. Reafirmou que a administração não tem nada a esconder e que concorda plenamente que os documentos devem ser disponibilizados para todos os condôminos. O que o chateia é que se façam ilações em determinado grupo de condôminos contra a idoneidade dos administradores a ponto de se chamar a polícia para fazer um “BO”. O que se discutiu na semana foi como liberar cópia dos documentos, pois todos os documentos estavam à disposição para consulta na secretaria. O direito de examinar a documentação nunca foi negado. É salutar uma oposição, que deve cobrar mesmo, mas tem que ser responsável. Não há necessidade de se criarem factoides. O que se discutiu foi a respeito das cópias, e os documentos entregues o deveriam ser com um termo de responsabilidade. Com o termo de responsabilidade tendo definido o compromisso de que os documentos serão usados exclusivamente para fins condominiais, todos os documentos examinados ficaram disponibilizados para cópia. A seguir a palavra foi passada para o Subsíndico José Wellington que, referindo-se ao que foi colocado pela condômina Tereza Garcia sobre a apresentação das contas sem interrupção, com esclarecimentos “a posteriori”, sugeriu que o Subsíndico Célio fosse consultado, até por uma questão de educação, antes que se tomasse qualquer decisão: o que ele preferia: fazer a exposição direta e ser questionado depois, ou esclarecer os questionamentos durante a exposição? Entende que quem vai decidir sobre a colocação da condômina Tereza Garcia é a Assembleia, mas que não custa nada ouvir a opinião de quem vai fazer a exposição. Nesse momento o condômino Haroldo Magalhães Carneiro solicitou a palavra. Disse que está no Condomínio desde 1999 e já esteve presente na maioria das Assembleias. Em uma das

CONDOMÍNIO  
CANTO DAS ÁGUAS

Assembleias teve uma discussão gravíssima com o Síndico (à época) Josué que quis agredi-lo avançando sobre ele dizendo “esse Haroldo é um --- (palavra de baixo calão perfeitamente audível na gravação aos 56 min)” porque ele estava reclamando de uma conta no balanço que apresentava um gasto de R\$40.000,00 numa rubrica denominada outros e não quiseram abrir essa rubrica. Depois de muita insistência dele, inclusive ameaça de chamar a polícia por causa da tentativa de agressão sofrida por ele, descobriu-se que a conta escondia um contrato com a esposa do “pintor” Rui Santana. Achou estranho aquele valor, preço de um carro à época, e o contador disse que o plano de contas era assim e não tinha meios de abrir. A esposa do Rui Santana estava na Assembleia e depois dessa pressão toda feita por ele, Haroldo, ela resolveu se apresentar como contratada do Condomínio, na qualidade de Psicóloga, para conversar com os empregados. Ou seja, “estavam escondendo a passagem de R\$40.000,00 para o Rui Santana para que ele pudesse tratar de um câncer que o havia acometido”. Vê na atual prestação de contas R\$69.000,00 na conta outros. Perguntou, “por que nós não podemos ter o direito de saber o que está dentro dessas contas?”. “Eu quero saber o que está aí, contrato por contrato, despesa por despesa”. Acha que todos os que falaram até agora estão perfeitamente com a razão. Perguntou ao Síndico, aos Subsíndicos, para a Administração do Condomínio, “eu posso ter cópia ou não posso ter cópia?”. Solicitou que seja consignado em ata o seu posicionamento, inclusive com a sua fala. Nesse momento o Presidente fez uso da palavra dizendo que queria render suas homenagens ao ex-Síndico Josué. Trabalhou na gestão dele e tem grande admiração e respeito por ele. Dentro do princípio do contraditório e da ampla defesa abriu a palavra para o ex -Síndico Josué. Ao fazer uso da palavra disse: “meu nome é Josué Seroa da Mota, fui Síndico aqui durante duas administrações e o que eu posso fazer? A única coisa que eu posso fazer, perante as palavras que forem ditas, é que eu vou processá-lo, só isso. Quero a gravação porque eu vou processá-lo por calúnia”. A seguir o Presidente passou a palavra para o Subsíndico Jurídico sobre a questão preliminar levantada. O subsíndico Roney disse que, conforme já relatado pelo Síndico Aluisio Monteiro, todos os documentos foram colocados à disposição dos condôminos solicitantes e a questão das cópias ficou resolvida com a assinatura do termo de responsabilidade ao se retirar a cópia solicitada. Entretanto, devido às ocorrências relatadas pelo Síndico, talvez não tivesse havido prazo hábil, que seria desejável, para uma análise mais profunda de todos os documentos. Em conversa com os membros da mesa chegou-se à conclusão de que o encerramento da Assembleia e a convocação de uma outra traria uma série de dificuldades e, até mesmo, um custo maior para o Condomínio. Propôs então, desde que com a anuência de todos os presentes, que a Assembleia fosse suspensa, para dar tempo a todos os interessados de aprofundarem-se na análise das contas, e fosse retomada dentro de sete a quatorze dias. O “quórum” da Assembleia seria mantido o do momento e mantida a mesma composição da mesa na continuação dos trabalhos. Após várias discussões e sugestões, e com a aprovação de todos os presentes chegou-se à seguinte conclusão: a Assembleia seria suspensa até o dia 11 de setembro de 2021, naquele mesmo local, às 10 horas; a composição da mesa seria mantida e o “quórum” de votação seria o daquele momento. Antes, porém, que

CONDOMÍNIO  
CANTO DAS ÁGUAS

se suspendesse a Assembleia foi feita uma sugestão de se aproveitar, para ganhar tempo na continuação dos trabalhos no dia 11/09/2021, que fosse apresentado o item 3 da pauta: apresentação do projeto do Parque Infantil, com o respectivo orçamento e destinação de área para implantação, para fins de deliberação. Consultados os presentes, após algumas discussões e sugestões, ficou aprovado por todos que a apresentação seria feita e a votação ficaria para quando da continuação da Assembleia no dia 11/09/2021. Antes de passar a palavra para a condômina Maria do Carmo, que faria a apresentação do item 3, de acordo com a aprovação da Assembleia, o Presidente da mesa cedeu a palavra à Sra. Maria Luiza, filha de uma condômina, que fez uma colocação referente à prioridade de investimento em segurança, antes de se discutir o Parquinho. Declarou que o que mais preza aqui é a atenção dos funcionários e a questão da segurança. A mãe é idosa, às vezes ficando sozinha e “a gente se sente muito bem acolhido e muito seguro aqui no Condomínio”. Citou um fato acontecido com uma pessoa próxima que a deixou, porém, um pouco apreensiva. Houve a entrada de um estranho em uma casa mexendo nas coisas da casa, tendo ficado lá algum tempo. Quando tal fato foi comunicado à segurança, a resposta que essa pessoa recebeu é que “nós não estamos tendo monitoramento nenhum do Condomínio” sentindo-se, portanto, muito desacolhida. Solicitou as imagens de uma câmera de segurança colocada próxima à casa e a resposta que obteve, inclusive por escrito, foi de que a sala de segurança não estava pronta e que não havia imagens de segurança do Condomínio. Gostaria, portanto, de saber o que está havendo e qual a real situação da segurança. O Síndico Aluísio Monteiro assumiu a palavra para responder o questionamento. Disse que a preocupação da Sra. Maria Luiza sobre a prioridade da segurança é perfeita e muito bem colocada. Acha que quem escolhe o Condomínio para investir ou construir sua residência a primeira coisa que se quer realmente é a segurança. E quanto a isso ela pode ficar tranquila porque em questão de segurança estamos cada dia melhor. Sobre a ocorrência citada pela pessoa próxima à Sra. Maria Luiza o Coordenador de Segurança chamado por ele não soube explicar qual teria sido essa ocorrência. Estávamos há muito tempo sem registro de ocorrências desse tipo devido à colocação da cerca elétrica. Recentemente, há aproximadamente duas semanas, tivemos o registro da entrada de uma pessoa cavando por baixo da cerca, roubando uma televisão em uma casa. Ao tentar sair carregando a televisão foi detectado por uma câmera, os agentes foram acionados e o intruso foi alcançado, deixando a televisão e uma mochila embrenhando-se rapidamente no mato. É figura conhecida, que já havia entrado aqui outras vezes, já identificado pela polícia. Aproveitou para discorrer para os presentes sobre a situação atual do sistema de segurança do Condomínio. A cerca tem uma extensão de 8 km e já contamos com 75 câmeras inteligentes. Convidou a todos para conhecerem a sala de monitoramento, que fica na entrada do restaurante, funcionando 24 horas por dia, sempre com dois agentes. O próximo passo será a instalação de câmeras nas vias internas que medirão inclusive a velocidade dos veículos. A seguir a palavra foi passada para a condômina Maria do Carmo para, de acordo com o item 3 da pauta, apresentar o projeto do Parquinho. Ficando bem claro que essa inversão da pauta foi aprovada por todos os presentes

CONDOMÍNIO  
CANTO DAS ÁGUAS

para ser apresentada, antes da suspensão da Assembleia, ficando a votação para ser feita após a retomada dos trabalhos no dia 11/09/2021. A condômina Maria do Carmo inicialmente agradeceu à Administração de Condomínio ter confiado a ela a coordenação desse projeto. Disse que esse projeto nasceu de uma demanda que se houve a todo momento de avós e mães, da carência de um espaço específico para crianças no Condomínio. Os parques estão ocupando hoje em dia um espaço muito interessante para tentar tirar as crianças das telas das televisões. Apesar de termos alguns brinquedos para crianças no Condomínio, não temos um parque onde, além de brincar, as crianças possam se socializar. Em 18 slides fez a apresentação do projeto do Parquinho que ocupará uma área de 600 (seiscentos) m<sup>2</sup> subtraída dos 3.000 (três mil) m<sup>2</sup> do estacionamento adjacente à Vila do Canto. Nesses 18 slides, anexados à presente Ata, mostrou, primeiro, os questionamentos iniciais do projeto: por quê; para que e onde. Depois apresentou as propostas de quatro empresas especializadas e convidadas, apresentou a melhor proposta pelo envoltório das melhores e o projeto proposto por essa empresa para o Parquinho. Durante a apresentação a condômina Maria do Carmo recebeu sugestões, esclareceu dúvidas, debateu questões levantadas, deixando muito claro o que se pretende com o projeto do Parquinho. Ficou esclarecido que ao se votar o item 3 da pauta na continuação da AGO no próximo dia 11/09, estará sendo colocada em votação: 1) a destinação da área de 600 m<sup>2</sup> do estacionamento; 2) a autorização para se dar continuidade ao projeto de acordo com os dados mostrados nos slides apresentados. Caso aprovado haverá a solicitação para uma participação maior de pais e avós no desenvolvimento e conhecimento do projeto definitivo. Entre os que colocaram dúvidas sobre o projeto e fizeram sugestões, o último a fazê-lo, foi o condômino Haroldo Carneiro, imediatamente após o término da apresentação pela condômina Maria do Carmo. Após os esclarecimentos prestados e dirimidas as dúvidas colocadas, o condômino Haroldo disse que queria aproveitar a oportunidade, mesmo sabendo não ser objeto da apresentação do item 3 da pauta, que se constasse em Ata que o “termo de responsabilidade” a ser assinado por qualquer condômino para o recebimento de cópias de documentos, chamado por ele de “termo de confiabilidade”, a seu juízo, é inconstitucional. A seguir foram discutidos alguns assuntos que deveriam ser levados em consideração para a continuação da AGO no próximo dia 11/09. Ficou acertado que a votação não será feita urnas contra ou favor alguma pauta, que haverá a possibilidade de abstenção de voto, que as fichas emitidas para cada condômino votar continuarão de posse dos mesmos e serão trocadas no dia 11/09 por outras com os mesmos dados e de cor diferente. Não haverá a necessidade de se assinar nova lista de presença, pois a Assembleia está apenas suspensa temporariamente até o próximo dia 11/09. O condômino presente hoje e que não puder comparecer no dia 11/09 poderá outorgar procuração para um representante. Para segurança da continuação dos trabalhos foi verificado o “quórum que indicou a participação de 81 (oitenta e um) presentes e 161 (cento e sessenta e um) por procuração com um total de 242 (duzentos e quarenta e dois) votantes. Este o número que será considerado. O Presidente da AGO comunicou aos presentes que o Subsindico Administrativo Célio Pontes se colocou à disposição de todos aqueles que quisessem mais detalhes sobre as

CONDOMÍNIO  
CANTO DAS ÁGUAS

contas, de marcar um dia para tal mister, tornando possível agilizar-se mais os trabalhos na continuação da Assembleia no dia 11/09. Após definidos esses detalhes o Presidente agradeceu a todos, pediu desculpas por alguma falha porventura ocorrida e declarou suspensa a Assembleia até o dia 11/09/2021 às 10 horas no mesmo local.

Aos onze dias do mês de setembro de dois mil e vinte um, às 11 horas, de acordo com o que foi aprovado no dia 28/08/2021, o Presidente do Conselho Deliberativo e Fiscal e da AGO, o condômino Paulo Cesar Mourão, deu por reiniciada a Assembleia Geral Ordinária. Para recomposição da mesa convidou o Conselheiro e ex-Presidente do Conselho, o condômino Marco Antônio Correa Ferreira, o Subsíndico Jurídico, condômino Roney Oliveira Júnior e para atuar como secretário "ad hoc" para lavrar a ata, o condômino e ex-presidente do Conselho, Lauro Cesar de Abreu. Agradeceu a presença de todos e aproveitou a oportunidade para um agradecimento especial à condômina Ângela Saraiva que o convidou para um bate papo cordial em sua casa, onde foram tratados vários assuntos de interesse do Condomínio. Passou a palavra para a condômina Eliane Salgado, viúva do artista plástico Rui Santana que havia sido citada pelo condômino Haroldo Magalhães Carneiro na primeira parte da Assembleia no dia 28/08/2021. Afirmou que como estava convalescendo de uma cirurgia, não pôde participar da AGO no dia 28/08/2021 e que apesar de ainda estar de repouso solicitou ao Presidente que a permitisse prestar alguns esclarecimentos sobre o assunto. Em primeiro lugar esclareceu que Rui Santana não era um pintor, como dito pelo condômino Haroldo, mas sim um artista plástico. Foi produtor cultural, professor universitário, teve vários parceiros de empresas multinacionais, desenvolveu projetos junto à FIAT etc. Em seguida discorreu sobre o que foi falado, que ela ganhou "uma certa quantia" para conversar com os funcionários do Condomínio. Afirmou que é psicóloga e foi contratada para prestar serviços na gestão do Síndico Josué Seroa, na época, preocupado com o bem-estar dos funcionários. Como Psicóloga fez um trabalho de escuta e apoio com os funcionários, principalmente na área de segurança onde estava havendo um desgaste muito grande entre eles. Também afirmou que a alegação do dinheiro recebido por ela ser para o tratamento do câncer que havia acometido seu marido, não procede. Ele tinha plano de saúde e fez três intervenções cirúrgicas todas cobertas pelo plano. Acha que a contribuição cultural do seu marido para o Condomínio durante a gestão do Síndico Josué Seroa foi muito positiva. Citou como exemplo um acervo de esculturas do artista e arquiteto João Diniz, existente no polígono do lago que muito valorizam nosso Condomínio. Por fim entregou à mesa um livro do Rui Santana para que fosse encaminhado ao condômino Haroldo. A seguir o Presidente fez uso da palavra apresentando um roteiro, para o desenvolvimento dos trabalhos com ordem e segurança jurídica. Foi definido, como solicitado anteriormente, que a votação será em urna geral para todo tipo de voto, com fichas de cores diferentes para votação de cada um dos três itens da pauta. Serão considerados votos brancos (voto sem nenhuma marcação) e votos nulos (votos com duas marcações ou com fichas de cores diferentes). Cada ficha contém o item que será votado, o número de votos próprio e por procuração que ela representa e as opções de voto a favor ou contra. Completou a sua fala informando

CONDOMÍNIO  
CANTO DAS ÁGUAS

sobre como serão guardados os votos apurados, a necessidade de inscrição na mesa para os esclarecimentos, a cessão da palavra em caso da necessidade de réplica, resposta a ofensas etc. A seguir, atendendo ao item 1 da pauta: “examinar as contas referentes ao exercício financeiro de 2020, bem como o relatório anual do síndico e o parecer do Conselho Deliberativo e Fiscal, com base no relatório dos auditores independentes”, passou a palavra para o Síndico Aluísio Monteiro que agradeceu a presença de todos e solicitou ao Subsíndico Administrativo e Financeiro Célio Marcos Pontes de Albuquerque para fazer a apresentação das contas. A prestação de contas de 2020 foi sintetizada, para apresentação na Assembleia, em 10 slides a saber: 1- Demonstração do Resultado Financeiro-Regime de Caixa; 2- Receitas Efetivas 2020; 3- Comparativo das Receitas-2019/2020; 4- Despesas Efetivas-2019/2020; 5- Comparativo das Despesas Fixas; 6- Comparativo das despesas Variáveis; 7- Execução Orçamentária 2020; 8- Fundo de Obras 2020; 9- Relatório Fundo de Obras Jan a Dez 2020; 10- Inadimplência. Após a apresentação do Subsíndico Célio a palavra foi passada para o auditor Pedro da ACE Auditoria e Consultoria Empresarial. Iniciou esclarecendo que a prestação de contas trabalha com o regime de caixa e a contabilidade reconhece o regime de competência. Explicou que o objetivo da auditoria é verificar se as demonstrações contábeis representam adequadamente, dentro das técnicas e normas, a situação patrimonial e financeira do Condomínio. O parecer da auditoria é que as contas do ano de 2020 representam, adequadamente, todos os aspectos relevantes da situação patrimonial e financeira do Condomínio Canto das Águas, sem nenhuma ressalva. O Presidente agradeceu a participação e solicitou ao auditor Pedro que permanecesse na Assembleia de modo que pudesse esclarecer quaisquer dúvidas surgidas durante os esclarecimentos aos condôminos. A seguir a palavra foi passada para o condômino Eduardo Muzzi, primeiro dos inscritos, para os esclarecimentos sobre a prestação de contas. Inicialmente disse que foi um dos que solicitou a suspensão da Assembleia para uma análise mais detalhada dos documentos, o que foi muito prudente. A seguir fez referência à condômina Ângela Saraiva a quem elogiou por um exaustivo trabalho de pesquisa de documentos comprobatórios de despesas e contratos. Afirmou ter ajudado a referida condômina neste trabalho, creditando a ela todo o mérito. Estava apresentando, a pedido dela, um levantamento mais resumido dos itens questionados e ela os complementaria quando da sua vez de falar, encaminhando para a administração um detalhamento de todos os itens com os devidos pedidos de esclarecimentos, dentro de um prazo solicitado de trinta dias. Citou cinco áreas ou serviços cujos contratos foram objeto de análise e geraram questionamento à administração: nova portaria; necessidade de contratação de advogados para cobrança de inadimplentes; contratos de manutenção de serviços de informática; tratamento de água e serviços de limpeza (Inove). A seguir a condômina Maria Luiza fez uso da palavra falando sobre a questão, “origem dos recursos e a destinação”. Disse ser importante diferenciar entre melhorias e manutenção. Os benefícios devem ser pagos pelos proprietários e as manutenções por todos aqueles que usufruem do Condomínio. Citou também a necessidade de unificação de rubricas que às vezes aparecem, em várias contas diferentes. Abordou a conta “outras despesas” que varia de cinquenta mil reais a

CONDOMÍNIO  
CANTO DAS ÁGUAS

setenta mil reais mensais sem um maior detalhamento. Alegou, ainda, que durante a apresentação das contas ficou em dúvida sobre a questão de algumas despesas que geram reembolso ao Condomínio e como isso é lançado. Acha que a Pacto erra muito e que precisamos de um olhar mais atento à essas questões. O condômino Fernando Guimarães, terceiro inscrito, iniciou sua fala solicitando que não se colocasse na cédula de votação o número do lote e a quadra evitando-se assim a identificação do votante. A seguir falou que os problemas trazidos pelos dois primeiros inscritos tinham muito em comum com os questionamentos que iria fazer, motivo pelo qual se ateria a dois itens. Despesas do condomínio e melhorias. As despesas são encargos incorridos e devem ser cobradas de todos. As melhorias devem ser cobradas somente dos proprietários. Citou como exemplo de um e de outro, as obras do gabião e da portaria. Antes de passar a palavra para o quarto inscrito o Presidente agradeceu ao condômino Fernando Guimarães a sugestão sobre a não identificação na cédula de votação informando que o condômino que não quisesse ser identificado na cédula poderia riscar os números de quadra e lote ou mesmo cortá-los e que isso não anularia o voto. A seguir a palavra foi passada para a condômina Ângela Saraiva que iniciou agradecendo ao condômino Eduardo Muzzi a ajuda dada no levantamento dos documentos. Disse que, de mais de 3.000 lançamentos ela teve acesso não chegou a analisar nem 10 por cento. Desses documentos foram identificadas diversas questões que ela está chamando de ressalvas relativas às contas e que estão consubstanciadas em um documento que ela solicita que seja constado em ata e que faça parte integrante como documento anexo. Teceu comentários sobre o sistema de compras onde são feitas três cotações e conferência posterior por outras pessoas. Citou o exemplo da compra de uma prancha para a área náutica que custou R\$5.000,00. Essa mesma prancha ela diz não chegar a R\$3.000,00 no "Mercado Livre". Colocou-se à disposição do Condomínio, sem nenhum ônus, para ajudar, com sugestões, nessas cotações, pois trabalhou muitos anos com orçamento. A seguir, tendo em mãos o documento que fará parte integrante da ata, discorreu sobre os vários assuntos ali relacionados e já levantados pelo condômino Eduardo Muzzi, porém, descendo a mais detalhes. Durante sua exposição a condômina Ângela Saraiva comentou que haveria alguém da administração que forneceu material para o Condomínio e não sabe se isso seria correto. Ao terminar sua exposição, antes que a palavra fosse passada para o próximo inscrito, o Subsíndico Roney solicitou a palavra ao Presidente e solicitou à condômina Ângela Saraiva que declinasse o nome do membro da Administração que teria fornecido material para o Condomínio. Ela disse que é o condômino Alexandre Cosenza, pessoa inclusive do seu círculo de amizades, que forneceu cimento. Ainda segundo a condômina Ângela Saraiva, pesquisa por ela realizada mostrou que o preço dele foi de R\$2,00 por saco inferior ao de mercado. O Subsíndico Roney agradeceu e esclareceu para a condômina que o condômino Alexandre Cosenza não faz parte de Administração. Ele é conselheiro e o Conselho Deliberativo e Fiscal é independente, e não faz parte da diretoria, ou administração, não havendo qualquer vedação na convenção neste caso. O Subsíndico Roney agradeceu e disse ser importante esse esclarecimento para a Assembleia. A palavra foi passada para a condômina Tereza Garcia que se desculpou com o Subsíndico

CONDOMÍNIO  
CANTO DAS ÁGUAS

Célio por não ter participado da reunião de ontem à tarde às 14 horas por trabalhar até às 17 horas. Disse que a AGO é o foro onde todas as dúvidas devem colocadas para serem esclarecidas. A seguir colocou que na apresentação do Subsíndico Célio não são apresentados nem o balanço, nem as demonstrações, nem o relatório da auditoria, aos quais ela teve acesso através do Anote Aí número 19, onde foram disponibilizados para os condôminos. Portanto, a apresentação ela não pode analisar, mas o balanço sim. Ela tinha alguns questionamentos para a auditoria. Solicitou explicações sobre as rubricas "caixa", "banco e equivalente de caixa" e "aplicações financeiras". Colocou para o auditor Pedro que as notas explicativas não esclarecem as dúvidas por ela levantadas. Colocou inúmeras outras dúvidas e questionamentos que, de acordo com o auditor, deveriam ser esclarecidas junto à contabilidade, por serem assuntos específicos dela. A condômina Tereza Garcia solicitou que se colocasse em ata que ela não ficou satisfeita de como foi tratada pelo auditor. Acha que a apresentação do Subsíndico Célio deveria ter sido apresentada com antecedência, como o foi o balanço, no Anote Aí, possibilitando uma análise mais detalhada dos condôminos. Finalmente a condômina Tereza Garcia, dirigindo-se ao Presidente da mesa disse ficar preocupada pois aquele relatório de auditoria, no qual ela teve várias dúvidas não esclarecidas, foi aprovado pelo Conselho. A seguir a condômina Prysce fez uso da palavra. Sobre o balancete mensal da Pacto solicitou que se evite repetição de mesma rubrica em locais diferentes do balancete, citando como exemplo no último balancete de agosto despesas de informática aparecendo três vezes, recolhimento de entulho duas vezes e refeições duas vezes. Não conseguiu, também, encontrar o lançamento de pagamento da água das lojas e da Pousada que se encontram na área da portaria e cuja água é fornecida pelo Condomínio. Alegou que apesar de se ter dito na apresentação das contas que dinheiro em espécie não passa pela Administração, não existe nenhuma disposição que impeça o condômino de pagar a taxa de condomínio na Administração e sabe de várias pessoas que assim o fazem. Por fim demonstrou preocupação com uma "taxa de manutenção de água tratada" que as lojas citadas por ela pagam junto com o pagamento da água. Acha que por estarem fora da portaria do Condomínio, pode haver problema com a prefeitura que não cobra água de nenhum município. O Subsíndico Roney solicitou a palavra e explicou que na Convenção de Condomínio há um item específico sobre essa área externa. A seguir fez uso da palavra o condômino Sérgio Orlando que iniciou cumprimentando os presentes e dizendo ser um pouco complicado complementar a brilhante exposição do condômino Eduardo Muzzi. Antes, porém de fazer um apanhado geral do que já foi dito, queria ressaltar uma conversa que teve com o Subsíndico Roney antes da Assembleia. Foi-lhe esclarecido que as atas das reuniões do Condomínio Canto das Águas, por conta da quantidade de matérias que são debatidas e da quantidade de falas que devem ser registradas, não são concluídas enquanto a assembleia flui, mas são feitas a posteriori com o auxílio da gravação. Temos uma série de matérias que são debatidas e obviamente o secretário não tem condições de anotar e transcrever tudo o que é debatido. Então a ata é concluída e lavrada posteriormente ouvindo-se exaustivamente o registro da gravação a fim de se ter o mais fidedigno possível o que foi debatido. Ressaltou o

CONDOMÍNIO  
CANTO DAS ÁGUAS

condômino Sérgio Orlando que nós temos uma disposição da Convenção do Condomínio que diz o seguinte: cláusula 13ª; 13 e 14 – “as atas das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias serão lavradas em livro próprio contendo as decisões tomadas. As deliberações da assembleia geral serão registradas sob a forma de ata lavrada pelo secretário que será firmada pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos que assim o desejarem”. Portanto deixou registrado ser um dos condôminos, entre outros, que querem assinar a ata antes de ser publicada e registrada em cartório conforme ordena a própria Convenção de Condomínio. Devido ao ocorrido quando do questionamento da condômina Tereza Garcia com o auditor, gostaria de sugerir que a apresentação fosse por tema, sendo a apresentação da auditoria um dos temas de modo que, após a fala do auditor, seja aberto um pequeno espaço para contraditório antes de passar para as demais matérias. Chamou a atenção da Assembleia para a questão levantada pela condômina Tereza Garcia. Foram contabilizados R\$69,00 em conta bancária e R\$315.000,00 em “caixa” ou “equivalente de caixa”. Afirmou que gostaria de saber onde fica custodiado um valor tão alto dentro do Condomínio, ou se se trata de um erro. Fez ao auditor Pedro uma série de perguntas: qual o valor do contrato anual de Auditoria; quantos relatórios de auditoria são produzidos, se somente esse relatório de fim de exercícios contábil fiscal ou se há outro relatório sendo feito, ou seja, a periodicidade; qual o orçamento que foi utilizado para dar ensejo à análise das contas, se esse orçamento existe e se nós podemos obter cópia desse orçamento, tendo em vista que na Assembleia passada nós aprovamos o orçamento para o exercício atual de 2021. A questão seguinte remeteu ao assunto portaria. Fez o seguinte raciocínio: a taxa básica atual de condomínio é de R\$ 767,15; pela Convenção do Condomínio a competência para a aprovação de gastos pelo Conselho Deliberativo e Fiscal é de até 1.000 vezes a taxa básica ou seja, R\$767.150,00; como dito na apresentação de contas pelo Subsíndico Célio, que 67% da obra da portaria foi realizada em 2020, com um gasto de R\$405.000,00; imaginando-se que o restante foi realizado em 2021 e por uma simples regra de três conclui-se que o gasto total com a portaria foi de R\$605.000,00. Continuando seu raciocínio, retornou à fala da condômina Ângela Saraiva, quando analisou o contrato da portaria, onde houve um distrato com a empreiteira que tocava a obra e o Condomínio terminou o serviço com mão de obra própria. Concluiu dizendo que dever-se-ia incorporar o custo da mão de obra própria após o distrato, aos R\$605.000,00 para se saber se a competência de autorização continuaria com o Conselho Deliberativo e Fiscal ou deveria ser da Assembleia Geral. Por fim fez algumas considerações sobre a apresentação do Subsíndico Célio. A primeira foi sobre um valor bastante grande classificado como “despesas reembolsáveis”. Gostaria de entender melhor a natureza dessas despesas porque se são reembolsáveis significa que alguém vai reembolsar o Condomínio e elas deveriam aparecer nas receitas. A questão seguinte foi sobre classificar “fundo fixo de caixa e equivalente de caixa”. Sugere que se separe estas duas contas pois fica parecendo como se tivesse R\$315.000,00 em espécie na secretaria. Citou ainda as despesas institucionais que aparecem no balancete da Pacto com cerca de R\$15.000,00 mensais. Em relação aos contratos, como alegado pelo Subsíndico

CONDOMÍNIO  
CANTO DAS ÁGUAS

Célio que três deles já haviam sido repactuados passando o índice de correção deles de IGPM para IPCA, ressaltou não fazer sentido adotar IGPM como índice de correção para contratos de mão de obra. Sugeriu que nas próximas contratações ou nas renovações de contratos que se evite adotar o IGPM. Por fim colocou que, como já relatado pelo condômino Eduardo Muzzi, na análise de contratos encontraram vários casos de sobreposição de objeto contratual. Por vezes pagamentos não previstos em contrato, como no caso da Inove onde não existe locação de equipamento e o caso de contratos de honorários advocatícios, sendo que a Pacto tem um setor específico para cobrança de taxa condominial. Para encerrar a sua fala o condômino Sérgio Orlando disse imaginar dois planos: o da licitude e o da ilicitude. Eles podem se tocar, mas não existe intercessão entre eles. Ou é lícito ou é ilícito. Dentro da licitude há a boa e a má gestão existindo então uma zona cinzenta que aproxima muito a licitude da ilicitude. Quer parecer que por vezes nós estamos a atuar dentro desta zona cinzenta. Conclamou os presentes à reflexão do que seria uma boa ou uma má gestão, ressaltando não estar dizendo que existe uma má gestão no Condomínio, e concluiu dizendo que: “por esta razão a gente está propondo uma chapa para concorrer às eleições aqui no Condomínio porque a gente quer fazer a boa gestão”. Neste momento o condômino Sérgio Orlando foi advertido pelo Presidente da mesa, por tratar-se de matéria estranha à AGO esse seu comunicado. Antes que a palavra fosse passada para o próximo inscrito o Subsíndico Roney solicitou ao Presidente que permitisse a ele esclarecer para os presentes várias das questões levantadas. Tomando a palavra o Subsíndico Roney iniciou dizendo que os Subsíndicos José Eduardo e Élio e o Síndico Aluísio iriam fazer os devidos esclarecimentos no momento oportuno, mas que ele gostaria de esclarecer algumas das questões levantadas. A primeira diz respeito à portaria que o Subsíndico José Eduardo, graciosamente, sem ônus para o Condomínio, colocou-se como responsável técnico pela obra. A Assembleia do ano passado referendou e aprovou as contas e o orçamento da obra da portaria que está dentro da competência do Conselho e esse caso está superado. As cobranças de novas taxas condominiais em atraso já estão sendo encaminhadas para a Pacto. O escritório do advogado citado em exposição anterior, trabalha para o Condomínio desde 2006, e o valor cobrado é bem baixo. Esse escritório tem Ações de cobrança ajuizadas anteriormente à entrada da Pacto no Condomínio e de antes do encaminhamento das cobranças à empresa. Essas Ações de cobrança continuam sendo seguidas por ele. Chamou a atenção dos presentes para o fato que os problemas jurídicos do Condomínio não se resumem a cobrança de taxas condominiais em atraso. As principais ações do Condomínio não são as de cobrança. Citou como exemplo uma Ação proposta por cerca de uns vinte condôminos para anular uma Assembleia Geral do Condomínio que aprovou a construção da Vila do Canto. Essa Ação foi acompanhada e ganha com muita maestria por esse advogado. Pediu licença e leu para os presentes a sentença do juiz. A Ação foi julgada improcedente e os condôminos autores condenados a pagar as custas e foram também condenados por multa por litigância de má fé. Alertou que devemos tratar dos fatos como eles são e não levantar suspeitas como no caso do fornecimento de material ao Condomínio pelo condômino Alexandre Cosenza.

CONDOMÍNIO  
CANTO DAS ÁGUAS

A Convenção do Condomínio diz que membros da administração são o Síndico e os Subsíndicos. O Conselho não faz parte da Administração e não há vedação para que, eventualmente, se forneça um produto, inclusive com preço mais baixo. Não é alterando fatos, não é contando meias verdades que se vai conseguir um consenso no Condomínio. Lembrou o trabalho exaustivo que foi a aprovação da atual Convenção que evitou se acrescentassem mais 1.200 lotes no Condomínio. O mesmo ocorreu para a recuperação da área do Centro Hípico, hoje transformado na Vila do Canto. Citou ainda o processo com a Paineiras que ainda não acabou e que a administração conseguiu contratar por um preço muito baixo um excelente advogado para fazer a sustentação oral e conseguiu reverter a Ação a favor do Condomínio. Acha que os questionamentos, as sugestões para melhoria dos procedimentos, são muito bem-vindas. Agradece tudo que for colocado para aprimorar, para melhorar os processos. Solicitou que quem tiver suspeita de irregularidade a leve a ele que será o primeiro a representar, seja contra amigo, seja contra qualquer pessoa. Encerrou dizendo que o Síndico Aluísio Monteiro é uma pessoa de bem; não é uma pessoa desonesta; estão querendo fustigar a vida dele para procurar irregularidades; ele não vai continuar na administração pois já deu a sua contribuição e fez uma excelente gestão; ele pode ser questionado por ser às vezes pouco político, mas é duro na administração, por isso o Condomínio está tão bem administrado. Conclamou todos a trabalharem em prol do Condomínio e "concentrar a artilharia talvez em inimigos de fora". A seguir a condômina Cláudia Maria Silva iniciou dirigindo-se ao Subsíndico Roney dizendo que ela não está entre os vinte condôminos na Ação citada por ele, mas que tinha informações que ela ainda estava em curso e que, portanto, o despacho lido por ele era do julgamento em primeira instância. A seguir disse que queria saber qual é a empresa que substituiu a empresa que teve o contrato suspenso na obra da portaria. Como se chama esta empresa e quem é o seu proprietário. O Subsíndico de Obras José Eduardo assumiu a palavra dizendo que o assunto portaria já havia sido debatido exaustivamente na AGO do ano passado. Já havia sido esclarecido que a substituição da empresa que não terminou a obra foi feita com mão de obra própria do Condomínio e que o custo total da obra da portaria ficou em R\$480.000,00. Informou que a regra de três feita pelo condômino Sérgio Orlando estava errada, porque ele partiu de uma premissa errada. Os R\$405.000,00 gastos em 2020 na portaria representaram 67% do valor do fundo de obras usado no ano e não do valor total da obra da portaria, o que foi confirmado, naquele momento, pelo Subsíndico Célio. Aproveitou para falar sobre a estação de tratamento de água e voltou a explicar tratar-se de um equipamento com mais de trinta anos, trabalhando acima de sua capacidade e que todo o esforço é feito para entregar água de boa qualidade para o Condomínio. Para isso, apesar dos questionamentos sobre a organização contratual da empresa contratada, é muito importante o relacionamento do Condomínio com o responsável na empresa pela operação da estação, e este é muito grande e efetivo. Retomando a palavra a condômina Cláudia disse não estar satisfeita com o que foi respondido, sobre todas as questões levantadas pelos condôminos que a antecederam. Acha que não temos uma boa gestão e que estamos pagando por isso. A seguir a condômina Giovana Fonseca fez uso da

palavra informando que foi a única a comparecer à reunião que o Subsíndico Célio se dispôs a fazer antes da Assembleia com a finalidade de esclarecer dúvidas sobre as contas apresentadas. Afirmou que foi prontamente atendida com todos os documentos que ela havia solicitado antes, exceto o contrato da Inove. Reclamou que somente estava presente o Subsíndico Financeiro, pois tinha outras questões que gostaria de tratar sobre meio ambiente e esportes. Gostaria que estivessem presentes outros subsíndicos, porque ela saiu da reunião sem respostas, principalmente no contrato da Inove. A condômina Fernanda Baia foi a seguinte a fazer uso da palavra. Iniciou dizendo que queria agradecer a Administração que realmente tem feito muita coisa pelo Condomínio. Também agradeceu a todos aqueles que tem, pelo questionamento, procurado uma melhoria. Solicitou que se acalmassem os ânimos pois ainda temos muita coisa a fazer juntos. Pediu desculpas por ser um pouco ausente, vindo pouco às assembleias, mas acha que todos querem a mesma coisa, a melhoria contínua do Condomínio. Acha que as perguntas não podem ficar sem respostas e quer saber quando serão respondidas. A palavra foi passada para o último inscrito, condômino Fernando Pedrosa que fez uma longa exposição falando sobre alguns pontos aqui colocados, resumidamente, e em sequência: “argumento de autoridade não anula os fatos”; “todos são condôminos e tem o direito de questionar”; “doação pessoal não canoniza ninguém”; “parar com a divisão entre nós e eles”. Parabenizou as pessoas que estão questionando; reclamou de intermediação para contratação do aplicativo ByDoor com inclusão de totem de portaria; reclamou da entrada de internet no Condomínio alegando que antes era um monopólio. Terminando sua fala disse que uma má gestão pode representar um percentual de perda na aplicação da receita do Condomínio. A seguir a palavra foi passada ao auditor Pedro que disse, respondendo a solicitação anterior, não ter o valor do contrato naquele momento, mas que o enviaria ao condômino solicitante, inclusive com uma cópia do contrato. Continuou dizendo que as auditorias são feitas trimestralmente, em março, junho, setembro e dezembro. Consolidando os quatro trimestres em dezembro, emitem o relatório final da auditoria. A seguir o Presidente passou para a votação da aprovação das contas. A ficha utilizada para a votação foi a ficha azul. Salientou que quem quisesse riscar ou cortar a identificação do condômino ficasse à vontade, podendo fazê-lo. Após encerrada a votação foi feita a apuração dos votos por dois condôminos representantes dos demais junto à mesa, com o seguinte resultado: 166 votos a favor da aprovação; 51 votos contra a aprovação e 1 voto branco/nulo num total de 218 votos. O Presidente proclamou aprovadas as contas do exercício de 2020. Após a proclamação do resultado da aprovação das contas, a condômina Ângela Saraiva apresentou à mesa um documento, já citado anteriormente em sua fala, solicitando que se contasse em ata a sua entrega, e, também, que ele fosse protocolado e anexado à Ata. A pedido do Presidente o Gerente Geral do Condomínio Giovani recebeu e protocolou o documento. A seguir passou-se para o segundo item da pauta: “apresentação da previsão orçamentária de 2021, com o orçamento do custo e a manutenção do condomínio”. A palavra foi passada ao Síndico Aluísio Monteiro que pediu para, antes da apresentação do orçamento, fazer alguns esclarecimentos e observações sobre o que foi levantado na

CONDOMÍNIO  
CANTO DAS ÁGUAS

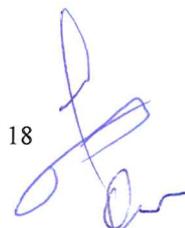
Assembleia até aquele momento. Inicialmente disse que queria cumprimentar os condôminos que tiveram o trabalho de fazer o levantamento e de listar uma série de questões importantes que têm que ser esclarecidas. Quanto a entrega de documentos esclareceu que se tratava de um processo novo para a Administração que não tinha procedimentos ainda definidos para manuseio e cópia de toda aquela documentação solicitada. Agora já existe este procedimento. As cópias solicitadas são identificadas, rubricadas pelo funcionário que as entrega ao solicitante, de maneira que se possa acompanhar e rastrear essas cópias no caso de aparecer no futuro alguma cópia usada para outros fins que não os condominiais. Isso foi feito porque existe uma responsabilidade do Síndico com os documentos que ficam à disposição do Condomínio. Tentando minimizar esse problema, além da suspensão da Assembleia por 14 dias, o Subsíndico Célio, com a equipe do financeiro e a gerente de contabilidade da Pacto, ficaram à disposição dos condôminos que quisessem esclarecimentos sobre a apresentação da prestação de contas, ontem, a partir de 14 horas. Infelizmente, por razões alheias à vontade da Administração houve o comparecimento de somente uma condômina. Afirmou que tudo o que foi falado e sugerido para aperfeiçoar o sistema de registro contábil, de registro financeiro, vai ser adotado pois é isso que quer, também, a Administração. Tudo terá de ser acertado com a Pacto, uma vez que ela é que faz a nossa contabilidade. Citou como exemplo o balancete que vem no verso do boleto. Ele cria mais problema do que solução, pois, da maneira como está sendo apresentado acaba gerando muitas dúvidas. Não tem mais sentido isso, pois, hoje quem entra no site pode ver o balancete analítico muito mais completo e muito mais detalhado. Para os que fizeram uso da palavra, seja questionando cláusulas contratuais pinçadas dos contratos sem um maior aprofundamento, seja criticando atos da administração sem conhecimento do que realmente acontece ou aconteceu, disse que tudo já foi ou será respondido e esclarecido. Com o novo procedimento para fornecimento e cópia de documentos, sugere que essas questões sejam feitas ao longo do ano e não acumuladas e levadas para serem todas respondidas no espaço próximo de uma assembleia. Aproveitou para exemplificar e esclarecer alguns pontos pinçados de contratos e de afirmações não condizentes com a realidade dos fatos, com suposições que ficam no ar, como se estivessem sendo pagos serviços, já previstos em contratos, a outras empresas ou, então, uma má gestão. Explicou e justificou detalhadamente várias questões colocadas como se fossem má gestão, discorrendo sobre: "pagamento de análise da qualidade de água em outros locais do Condomínio não previstos no escopo do contrato da estação de tratamento de água"; "poda e corte de árvores de grande porte não previstos no escopo do contrato da Inove"; "escritório de advocacia fazendo serviços outros que não os do escopo da Pacto ou então cobranças antigas já ajuizadas anteriormente ao contrato com a Pacto". Discorda quando dizem que o Condomínio é mal administrado. Acha que é uma ilação, uma opinião pessoal e que seria interessante que essa pessoa mostrasse o que está mal-feito, pois com mal-feito a Administração não tem compromisso. Ela tem compromisso é com lisura, é com procurar fazer a coisa certa. A equipe da Administração é formada de pessoas da mais alta qualidade, dedicadas e ele se orgulha de estar junto e liderar essa equipe. Existe sim, também,

CONDOMÍNIO  
**CANTO DAS ÁGUAS**

uma grande preocupação, uma obsessão mesmo, com economia. Porém, afirmou: algumas contratações não são feitas por preço, principalmente quando há necessidade de qualidade. Foi feita uma crítica a um contrato de R\$265.000,00 em cinco anos, sem o conhecimento real do que é esse contrato. É um contrato de locação de equipamento o mais moderno que existe. Somos o primeiro a usar esse equipamento em Minas Gerais. É um contrato de locação porque esse equipamento fica obsoleto muito rápido. O Condomínio já teve experiência na aquisição de câmeras que, quando ficaram obsoletas, não tiveram uso. Em um contrato desse tipo, tudo é feito com muita discussão, com várias áreas envolvidas e com muito critério. Temos 75 câmeras periféricas e vamos colocar mais 60 na área interna, e são câmeras caríssimas. É muito mais barato para o Condomínio fazer essa contratação sob a forma de locação pois não é só o equipamento que está ali, mas todo um contexto, um sistema operacional. Esclareceu que o ByDoor não foi contratado por intermediação de outra empresa como afirmado por um condômino. **Ele foi cedido gratuitamente ao Condomínio pela empresa que fornece o “soft” de um sistema chamado For Acesso, que faz todos os registros de portaria.** Solicita que se tenha um pouco mais de cuidado antes de colocar publicamente que o Condomínio não é bem administrado. Baseado em que? O que se tem objetivamente para falar? Se houver alguma coisa errada, iremos corrigir, pois não temos medo do errado. Continuou afirmando que balcão de negócios aqui não existe. Disse que há cerca de 6 anos a empresa TRIX se dispôs a investir no Condomínio fazendo um trabalho pioneiro de lançamento de cabos de fibra ótica. Hoje qualquer empresa que quiser pode entrar aqui, desde que coloque sua fibra ótica ou, se não quiser, o sistema de rádio. Nota-se que a campanha para uma chapa para próxima eleição do Condomínio já está lançada e estão montando frases de efeito como: “balcão de negócios”; “má gestão”; “coisas escandalosas”. O Condomínio está muito bem administrado. Temos procedimentos operacionais para tudo. Não tínhamos até há duas semanas procedimento para entrega de documentos, agora temos. Temos mais de 40 instruções de trabalho para que o funcionário saiba o que fazer para cada coisa, para cada tarefa. Fizemos uma revisão do plano de cargos e salários. Participamos de uma pesquisa salarial que mostrou que o salário pago aos funcionários pelo Condomínio está dentro do mercado. O Condomínio é um bom empregador. Estamos fazendo um trabalho sério e sabemos que ainda há muita coisa a se fazer. Finalizou a sua fala dizendo que não se pode falar na Assembleia de uma forma leviana que pode ser até ofensiva. A seguir solicitou ao Subsíndico Administrativo e Financeiro Célio Pontes de Albuquerque que fizesse a apresentação do orçamento para 2021. O Subsíndico Célio iniciou sua exposição alertando que, à semelhança do ano passado, por estarmos em um ano atípico devido à pandemia, o orçamento que deveria ter sido apresentado na Assembleia de março, que não pode ser realizada, estaria sendo apresentado agora para todo o ano de 2021, porém, com os valores até julho sendo os efetivamente realizados. Esclareceu que, apesar de não ter havido a AGO em março, foi feita uma proposta orçamentária naquela data, que inclusive foi publicada no Anote Aí para conhecimento de todos. Em que pese a proposta orçamentária feita em março, chamou a atenção que a atual trazida à Assembleia considera os

valores de janeiro a julho os já efetivamente realizados, pois não justificaria trabalhar com outros números que não os reais. Em doze slides do PowerPoint apresentou os principais itens de receitas e despesas para o ano de 2021. Durante a apresentação, à medida que era questionado por algum condômino, foi esclarecendo as dúvidas. Encerrou dizendo que não tivemos aumento na taxa de condomínio porque o saldo positivo assim o permitiu. Terminada a apresentação o Presidente agradeceu ao Subsíndico Célio pelo trabalho desenvolvido e colocou em votação a aprovação do Orçamento para 2021 esclarecendo que as cédulas de votação seriam as cédulas verdes. O sistema de votação foi o mesmo usado para a votação da aprovação das contas. Após encerrada a votação foi feita a apuração dos votos por dois condôminos representantes dos demais junto à mesa, com o seguinte resultado: 172 votos a favor da aprovação; 45 votos contra a aprovação e 0 (zero) voto branco/nulo num total de 217 votos. O Presidente proclamou aprovado o orçamento do exercício de 2021. A seguir passou-se para a votação do item 3 da pauta: “apresentação do projeto do Parque Infantil, com o respectivo orçamento e destinação de área para implantação, para fins de deliberação”. O Presidente lembrou que a apresentação e discussão já haviam sido feitas na primeira parte da Assembleia no dia 28/08/2021, por ter sido aprovada a inversão da pauta, para se ganhar tempo. Lembrou, também, que a votação do item 3 estaria definindo a aprovação de: 1) a destinação da área de 600 m<sup>2</sup> do estacionamento da Vila do Canto; 2) a autorização para se dar continuidade ao projeto de acordo com os dados mostrados nos slides apresentados no dia 28/08/2021 pela condômina Maria do Carmo. O sistema foi o mesmo que o usado para as duas votações anteriores usando-se nesta terceira votação as cédulas amarelas. Após encerrada a votação foi feita a apuração dos votos por dois condôminos representantes dos demais junto à mesa, com o seguinte resultado: 192 votos a favor da aprovação; 25 votos contra a aprovação e 0 (zero) voto branco/nulo num total de 217 votos. O Presidente proclamou aprovados, para o Parque Infantil, a destinação de 600 m<sup>2</sup> do estacionamento da Vila do Canto e a continuidade do projeto de acordo com os dados mostrados nos slides apresentados pela condômina Maria do Carmo, no dia 28/08/2021. Após a proclamação do resultado, e não havendo mais nada a tratar, o Presidente agradeceu a presença de todos, pediu desculpas se por acaso cometeu algum excesso e deu por encerrada a AGE e eu Lauro Cesar de Abreu, secretário “ad hoc” lavrei a presente ATA que vai assinada por mim, pelo Presidente Paulo Cesar Campos Mourão, pelo Subsíndico Jurídico Roney Oliveira Junior, pelo Conselheiro Marco Antônio Correa Ferreira e por todos aqueles que o desejarem.

Paulo Cesar Mourão – CPF: 110.889.826-20 / 30.150 OAB MG  
Presidente da Assembleia  
Advogado



CONDOMÍNIO  
**CANTO DAS ÁGUAS**

---



Lauro Cesar de Abreu – CPF:004.155.536-87 / 3795 CREA/MG  
Secretário “ad hoc”  
Engenheiro



Roney Oliveira Junior – CPF: 662.608.926-91 / M-3.232.684  
Subsídico Jurídico  
Advogado



Marco Antônio Correa Ferreira – CPF: 755.022.726-34 / M-3.659.695  
Conselheiro Efetivo  
Advogado

