

**Ata da Assembleia Geral Extraordinária
do Condomínio Geral do Bracuhy, em 14/04/2012**

Aos 14 dias de abril de 2012, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária, no Salão de Festas do Condomínio Porto Marina Bracuhy, as Senhoras e os Senhores Condôminos que atenderam ao Edital de Convocação de 09 de março de 2012 e assinaram o Livro de Presenças, representando um total de 306 pontos votantes, sendo 167 desses pontos por procuração, conforme informado pela mesa de recepção. Iniciada a assembleia às 10h50min, em segunda e última convocação. Eleito por unanimidade o condômino João Ventura para presidir a assembleia, que por sua vez convidou Regina Lima Costa para secretariar e a funcionária do Condomínio Geral, Jaqueline, para registrar os pedidos de fala. Em seguida passou a ler o edital de convocação da presente: 1 - Leitura e aprovação da Ata da AGO de 03 de março de 2012; 2 - Leitura das considerações ao relatório do conselho fiscal pelos ex-síndicos; 3 - Votação da aprovação das contas do exercício 2010/2011; 4 - Apresentação e votação da previsão orçamentária para o exercício de 2012; 5 - Assuntos gerais. O presidente pergunta a todos se desejam que seja lida a ata da última AGO e a assembleia decide que não é necessário. Em seguida a Sra. Nina diz que na assembleia do dia 03 de março de 2012 foi feita a gravação daquela AGO e que no dia 05 de março esta gravação foi disponibilizada à Administração do Condomínio. Que uma cópia foi encaminhada ao Sr. Trisciuzzi, presidente daquela assembleia, mas que este já havia concluído a ata. A Sra. Nina diz que muito do que foi dito no plenário da última assembleia não foi transcrito na ata da assembleia de 03 de março, e apresenta ao presidente uma transcrição integral daquela assembleia, que ela mesma encomendou a uma empresa especializada em transcrições de áudio. O presidente pergunta se ela deseja que a transcrição seja anexada à ata da assembleia em curso. Ela diz que isso não é possível e que a ata de 03 de março precisa ser cancelada e substituída pela transcrição porque, segundo ela, aquela ata não existe, por não corresponder à realidade dos fatos, e que as pessoas que a assinaram estão sujeitas a penalidades, visto que infringiram uma lei federal. O advogado do condomínio, Dr. William, diz que a ata existe, pode ser retificada, e registrado em ata desta AGE que a Sra. Nina está apresentando o documento que, segundo ela, seria a ata completa. A Sra. Nina questiona o teor da ata de 03 de março e insiste que a mesma tem que ser cancelada. O presidente toma a palavra e diz que já foi distribuída aos condôminos, não tem como ser cancelada, pode-se dizer que ela está errada ou incompleta, mas cancelar é impossível. A assembleia se manifesta fazendo a observação de que o cancelamento da ata anula a eleição. O Sr. Waicles toma a palavra e diz que a transcrição não vai mudar nenhuma decisão, até porque na transcrição diz quem foram os eleitos, isto está registrado, e que a única mudança é a verdade, algumas ponderações importantes que foram feitas que não constam naquela ata. O Sr. Pasini pede a palavra e diz concordar com a solicitação da transcrição completa porque isso nada anula o que está registrado e propõe que se ponha em votação a inclusão, ou não, da transcrição completa, e não reescrever-se a ata. O presidente toma a palavra e diz que o termo transcrição não significa a anulação da ata anterior, como propõe a Sra. Nina, e acha sensato anexar a transcrição à ata desta AGE, entendendo que isso atende o pedido dos ex-síndicos que, segundo eles, assim, a prova de uma verdade vai

ser divulgada. O Sr. Mauro solicita que seja feita a votação para aprovação, ou não, da ata anterior simplesmente, que é o que consta da pauta desta assembleia. O presidente toma a palavra e diz que qualquer condômino que achar que faltou alguma coisa na ata anterior, ele pleiteia que seja colocada a correção, e entende que não precisa de uma votação para inclusão da transcrição. O Sr. Mauro insiste na votação para aprovação, ou não, da ata anterior, visto que esta já fora divulgada e apresentada ao banco e aprovada por tal, e que por isso não pode ser alterada, e volta ao item da pauta. O Dr. William toma a palavra e sugere que apenas conste na ata desta AGE que nela está apresentada em anexo a transcrição integral da ata anterior. A Sra. Nina solicita que a transcrição seja anexada como complemento da ata anterior e distribuída aos condôminos, e entrega uma cópia ao presidente da mesa. A assembleia discute sobre anexar, ou não, a transcrição apresentada pela Sra. Nina, da AGE 03 de março de 2012. O presidente propõe como conciliação, que a ata da AGE de 03 março de 2012 seja aprovada e que a transcrição ora apresentada seja anexada à ata da assembleia de 14 de abril de 2012, e relembra que a solicitação do condômino tem que ser atendida e que os argumentos da Sra. Nina têm o seu peso. Colocada em votação a aprovação da ata da AGE de 03 de março de 2012, fica esta aprovada com 259 pontos a favor e 47 pontos contra, e por consenso é aceita a inclusão da transcrição ora apresentada pela Sra. Nina na ata desta assembleia de 14 de abril de 2012. O presidente menciona que o Condomínio está vivendo um momento solene, de evolução, e comenta que o relatório do conselho passado é um exemplo de análise minuciosa de uma administração, que nunca ocorreu antes e espera que esta assembleia termine tendo-se a percepção de que se está passando por um esforço de evolução. O Sr. Mauro pede a palavra, diz que é totalmente a favor de uma evolução, e que não erra aquele que não tenta. O presidente passa a tratar do item 2 - Leitura das considerações ao relatório do Conselho Fiscal pelos ex-síndicos; o Sr. Vicente pede a palavra para informar não concordar com a ata anterior, que, segundo ele, está totalmente errada e a chama de bilhete, pois não consta nem sequer o quanto de dinheiro ele, como síndico financeiro, deixou nas contas do condomínio e que numa situação em que haja uma necessidade de defesa, ele não pode afirmar quanto deixou de dinheiro em cada conta, o que é um fato importante e relevante e precisa ser incluído. Afirma não ter nada contra a assembleia, a votação e os novos síndicos, visto que foi validado, correto e honesto. Disse que teve uma conversa franca e aberta com o Sr. Mauro e pediu que ele conduzisse essa ata aos valores exatos, porque isto é uma questão de honra, não de picuinha. É justo para com os novos síndicos para que amanhã não passem pelo que eles estão passando. Disse que na sua opinião, que não vale mais nada, a ata deve ser execrada, pois na conversa que teve com o Sr. Mauro, expôs as suas preocupações, mesmo assim, a ata foi registrada em tempo recorde e que foram banidos em tempo recorde. Quando foram fazer a passagem, os novos síndicos não apareceram, conforme declaração em anexo a esta ata, no entanto, pouco depois assumiram sem saber onde ficava a gaveta de copos e isso é injusto porque não são inimigos e que trabalharam com dedicação, elevaram o Condomínio deixando-o sadio financeiramente, juridicamente e operacionalmente, que os novos síndicos devem saber do que ele está falando, que são mentiras as acusações de que o Condomínio está uma porcaria como dizem por aí. E não nos deram o direito de ter uma ata



Handwritten signature in blue ink.



digna, correta, justa, honesta e imparcial e que por isso ele é contra a ata e também faz questão da transcrição por uma questão de honra. O presidente pede a palavra e dá seguimento à pauta. Leitura das considerações ao relatório do conselho fiscal feita pelo ex-sindico, Sr. Walcles, considerações estas que se encontram em anexo a esta ata, juntamente com considerações do Sr Poeck. O Sr. Walcles finaliza a leitura do parecer ao relatório dizendo que o relatório extrapolou a competência do conselho fiscal, é difamatório e calunioso. Afirmou que tem documentos que provam tudo que foi dito durante a leitura destas considerações, e que se tratam de acusações de crimes graves, como envenenamento de água, falsidade ideológica e superfaturamento de obras, o que o levou a concluir que tais acusações não podem passar em branco, o que o levou a tomar a decisão de apresentar uma queixa crime contra os conselheiros, Sr. Denis e a Sra. Iris. O presidente pergunta se o conselho do mandato passado tem algo a dizer. O Sr. Denis inicia ratificando os termos do relatório do conselho, assinado por ele Denis e pela Sra. Iris, e elogiando a assembleia por ter dado o direito a todas as partes de se pronunciarem. Em seguida pergunta para a assembleia: quem de vocês sabia o que foi feito dos três milhões de reais? Ninguém responde e ele prossegue dizendo que a primeira obrigação da administração anterior, em relação aos três milhões, era ter prestado contas do dinheiro, porém nunca foi explicado como foi gasto. Ele afirma que se não tivesse entrado o dinheiro dos leilões, o condomínio teria quebrado sim, e que houve um déficit nos dois últimos anos, 2010 e 2011, apesar de o Sr. Walcles dizer que os dados não procedem. O Sr. Denis diz que o relatório lhe rendeu muito trabalho, porque não aparece no gráfico quanto custou cada obra, de modo que ele teve que checar os balancetes para descobrir os valores, onde foram usados esses valores e lançá-los no relatório, para que o conselho apresentasse as contas, o que, sem dúvida, é uma obrigação dos síndicos fazerem, mas como havia uma demanda de cobrança muito grande de condôminos, que queriam saber o que foi feito com o dinheiro, o conselho se adiantou e fez o relatório. A Sra. Iris toma a palavra, e falando do questionamento de ter levantado os últimos anos, além do período do último mandato, esclarece que, da mesma forma como quando receberam o edital de convocação da AGO de março, junto vinha relatório com um gráfico dos lançamentos dos últimos cinco anos com recebimentos que chegam ao valor de três milhões, por isso a necessidade de ser levantado todo esse período. O Sr. Denis diz que os dados dos balancetes estão corretos e estão disponíveis no site do CGB, isso responde o primeiro ponto e que o segundo ponto é que não se pode saber o valor que se vai arrecadar por conta de recursos judiciais, visto que não se tem uma previsão de quando acontecerão os leilões, não se pode contar com o dinheiro que pode entrar, ou não. Portanto, se não houvesse a entrada extraordinária desse dinheiro, o que poderia acontecer? As contas de 2010 e 2011 não fechariam, e seria necessária uma cota extra, pois havia déficit nestes dois anos, porém, os condôminos não tomaram conhecimento dos fatos, e reafirma que se não tivesse entrado a receita extraordinária, o condomínio estaria quebrado sim, e cita que as receitas extras referentes a pagamentos lá de trás é um dinheiro que está sendo devolvido e que no passado os condôminos adiantaram este valor para que as despesas fossem pagas, e sendo assim, quem tem o direito de decidir como vão ser financiadas as despesas operacionais são os condôminos, que pagaram essas despesas no passado, e afirma novamente,

que, se não fossem as receitas extraordinárias, o condomínio estaria quebrado. Citou, o Sr. Denis, que foram realizadas obras com valores significativos, sem que os síndicos obtivessem as devidas autorizações de assembleia e, além disso, adquiriram bens e equipamentos fora de previsão orçamentária e a respectiva aprovação de assembleia. Também executaram serviços e obras a custos elevados, bastando comparar os preços realizados com os fornecidos pelos boletins técnicos existentes. Também citou no relatório que houve fortes indícios de preços praticados acima do mercado e que houve gastos na ordem de um milhão de reais, sem que tivessem as autorizações de assembleia, que é quem autoriza o uso de receitas extraordinárias. Disse que foi necessário pesquisar anos anteriores para concluir os gastos apontados e que em nenhum momento, no relatório, o Conselho aponta que houve superfaturamento, e sim que havia fortes indícios de realização de preços acima do praticado pelo mercado. Apontou que a média de mão de obra praticada para reforma das elevatórias chegou a R\$1.250,00 por m² enquanto que a média nacional registrada pela FGV é da ordem de R\$ 955,00, para realização de obra completa, e que se gastou, no mês de janeiro, R\$16.000,00 só de mão de obra para pintura das faixas da ciclovia. Passada a palavra para a Sra. Ires, esta confirmou que houve demora no atendimento das solicitações do conselho, em razão de ser informado da necessidade de que os pedidos do conselho deveriam obter autorização do advogado e, assim, tais pedidos à administração levavam mais de trinta dias para serem atendidos. Isso não poderia ocorrer, pois os dados devem estar à disposição de todos os condôminos. Quando solicitada a posição das cobranças judiciais, tiveram como resposta "consultem o site do tribunal". A funcionária Kelly, sempre, quando solicitávamos documentos, nos dava como resposta "só com autorização dos síndicos". Citamos as dificuldades porque o Sr. Walcles afirmou que não houve dificuldades. Voltando a falar, o Sr. Denis citou o caso do sulfato de alumínio, utilizado no tratamento de água, e que este pode causar doenças como o câncer e outras. Informou que lhe foi negado o laudo de utilização do sulfato de alumínio. Informou reiterando, que não há nada de irresponsável no relatório. Afirma que é trabalho do conselho levantar todos os problemas condominiais, e se outros conselhos não o fizeram não é responsabilidade dos atuais conselheiros. Afirma que a guarita, onde ficarão as gravações das câmeras, deveria ser blindada para se evitar consequências graves e, se não for assim, o serviço de monitoramento será amadorístico. Afirma que não existe, de forma alguma, ódio nas conclusões do relatório. Aponta ausência dos síndicos no acompanhamento dos serviços, citando que os síndicos são totalmente desconhecidos pelos funcionários e administradores da Matos Contabilidade, que é a tradicional prestadora de serviço ao CGB. Declara que os ex-síndicos não tiveram suas contas aprovadas pelo conselho no ano anterior, conforme consta em ata e por muito tempo operavam com a ausência do conselho. Afirma que o sistema de informação do condomínio ficou fora de uso por algum tempo. Sintetiza que tudo que consta no relatório deve ser cumprido pela administração do CGB. Deu a conhecer que se esforçou para formar o conselho de maneira técnica e isenta, sem membro tendencioso, conseguindo que o primeiro suplente abdicasse do cargo para que o conselho se baseasse tão somente em análises técnicas dos documentos e dos trabalhos realizados no CGB. A seguir a Sra. Ires esclarece que a maior responsabilidade dos fatos apontados recai sobre as AGEs, pois



Ires



estas aprovam intenções e não cobram realizações. Comenta que se registrou em ata que um ex-síndico, não estes aqui presentes, declarou, e não foi contestado, que trabalharia desatrelado ao que consta no Código Civil e na Convenção do Condomínio. O Sr. Pasini informa que as observações que ele tem para apresentar serão por escrito, entregues à mesa no momento de Assuntos Gerais. Ao final da exposição dos conselheiros o Sr. Vicente volta a afirmar para a assembleia que discorda que as receitas de cobranças judiciais sejam consideradas como receitas extraordinárias e por isso as utilizou como receitas ordinárias. A seguir, informou aos presentes que nunca usou a senha do condomínio e que, para ter acesso às informações, solicitava que um colaborador do condomínio fizesse uso da senha. O presidente toma a palavra e segue para o item 3 – Votação da aprovação das contas do exercício 2010/2011. Após caloroso debate a assembleia assim se manifesta: por 260 pontos, segue a recomendação do conselho, não aprovando as contas apresentadas, contra 37 pontos pela aprovação, havendo ainda 09 abstenções. A Sra. Nina solicita que conste na presente ata que, com 28 pontos, se manifestou pela aprovação. A seguir o Sr. Márcio Marcondes (atual síndico administrativo/jurídico) propõe que uma empresa terceirizada proceda a uma auditoria das contas de 2011, que, após debates, fica aprovada tal proposta com exceção do voto (01 ponto) do Sr. Roberto Rodolfo Marques Schurr, que discorda, e diz que é ilegal. A seguir o Sr. Walcles lê declaração assinada por ele e pelo Sr. Vicente, e que consta em anexo a esta ata, onde alega interrupção do prazo do seu mandato citando o artigo 18 da Convenção, afirmando que o mandato teria vigência até dia 01 de abril de 2012. Pedindo a palavra o Sr. Pasini discordou do Sr. Walcles sobre a vigência do mandato dos síndicos, uma vez que o artigo 18 da Convenção é claro, que os mandatos deverão iniciar-se no mês de fevereiro e, por via de consequência, terminar em fevereiro, dois anos depois. No entender do Sr. Pasini, o que o Sr. Walcles citou, na verdade, foi o teor da alínea A do artigo 18 onde as contas e orçamentos têm suas aprovações até 31 de março de cada ano. A seguir o presidente colocou para discussão e aprovação o item 4 – Apresentação e votação da previsão orçamentária para o exercício de 2012. Após as considerações gerais ficou decidido por 265 pontos a favor da aprovação orçamentária, em caráter provisório, com vigência até julho de 2012 e com abstenções de 28 pontos representados pela Sra. Nina e por mais outros 13 pontos. Seguiu-se ao item 5 – Assuntos gerais. Conforme anteriormente proposto pelo presidente, apresentaram por escrito suas proposições: Sr. Luiz Carlos Galvão Lobo (p.p.) Q. 4 L1 – "Há anos que tenho meu barco em Bracuhy e há muitos anos na frente da minha casa. Há anos pinto regularmente o fundo do meu barco e a proteção de cracas dura em torno de 1,5 anos. Ao longo do tempo essa proteção tem encurtado devido a poluição cada vez maior no Canal do Zodíaco. O canal não pode continuar tão contaminado, eis porque solicito ao condomínio a regularização da situação. Há que se verificar despejos de esgoto sendo feito diretamente no canal embora saibamos da operação regular da ETE. Esta situação vem aumentando e causando mau cheiro em certas ocasiões. Por tudo isso requer providência urgente do CGB." Sr. Pasini Q. 8 L. 2 - "Solicitações aos síndicos: sabem que, eleitos, tornaram-se procuradores de todos os condôminos. Ficam, portanto, obrigados a conhecer profundamente a Convenção, Regulamento Interno e leis que versam sobre o Condomínio. Leiam atentamente os registros constantes



no livro de reclamações e respondam aos seus condôminos. Saibam que orçamento não é obra de ficção, é norteamento para suas atuações. Trabalhar em consonância com o Conselho Fiscal e Consultivo é cumprir e facilitar seus trabalhos. Aviso aos condôminos: A – omitir-se sobre a atuação dos síndicos gera custos adicionais de diversas naturezas. B – acompanhar a gestão condominial é um direito que não deve ser negligenciado. C – use seus meios de participação registrando seus anseios no livro de reclamações ou através de cartas e até mesmo por contato direto com os administradores condominiais.* Nada mais havendo a ser tratado e sem mais uso da palavra por qualquer participante, declarou o presidente encerrada a assembleia, às 14h50min deste dia, passando à lavratura desta, que se apresenta assinada pelo presidente e pela secretária.


João S. Ventura


Regina de Sousa Lima Costa



LIDO NA ASSEMBLEIA DE 3 DE MARÇO DE 2012

O Relatório do Conselho Fiscal está errado, sem amparo legal na maioria de suas colocações e, em certos casos, foram colocadas frases caluniosas e difamatórias contra a atuação dos síndicos.

Nestes 4 anos que estivemos no CGB sempre agimos dentro das leis, cobrando os inadimplentes sem exceção, e nunca nos curvamos para atender a pedidos pessoais, o que nos criou certamente muitos inimigos. Nunca aceitamos a política de "ou faz o que queremos ou falaremos mal de vocês". Sempre trabalhamos para todos os condôminos.

Cada síndico que administrou antes de nós deu a sua contribuição, boa ou ruim, não nos importa. O que nos importa é o que nós realizamos. O combate à inadimplência trouxe para o caixa do CGB mais de R\$ 3.000.000,00. Temos o mérito de termos consolidado o CGB, em todos os aspectos, e isto não pode ser abalado pelas colocações dos conselheiros.

O Relatório coloca em suspeita nossa conduta como profissionais e pessoas, o que não aceitamos. Em ano de eleições, já que não podem desqualificar nosso trabalho, tentam nos desqualificar com colocações distorcidas. Antes da Assembleia do dia 3/3, já era do nosso conhecimento que alardeavam que os síndicos quebraram o CGB.

Já no início do Relatório, os conselheiros dizem que "há um déficit acumulado de 541 mil reais" e "o Condomínio quebrou". Termos usados com irresponsabilidade, levando aos condôminos a falsa impressão de que "falta dinheiro no CGB" reforçado pela expressão "o Condomínio quebrou".

"*Deficit é um termo da contabilidade, que se caracteriza por um saldo negativo. Num orçamento, o saldo negativo ocorre quando as despesas superam as receitas.*"

O CGB nunca esteve nesta situação de não ter verbas para cumprir seus compromissos e sempre fechou seus balancetes com dinheiro em suas contas. Como pode estar quebrado um Condomínio que:

- no final de Dezembro/2011 tem registrado em suas Contas o valor total de **R\$ 607.144,71** ?
- no final de Janeiro/2012 tem registrado em suas Contas o valor total de **R\$ 800.078,56** ?

Os Conselheiros, em momento algum, falaram quanto de dinheiro tem nas Contas do CGB. Só enfatizam que o CGB está em **deficit e falido**. Uma imagem desta desmoralizaria qualquer síndico, se fosse a verdade.

A política adotada por esta Administração foi aumentando seu caixa desde 2008, como provam os balancetes dos anos de 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012, todos eles a disposição dos condôminos, em detalhes no site do CGB. Em seu relatório, os conselheiros nos acusam de "falta de transparência". Como ser mais transparente do que o que fizemos, expondo, em detalhes, cada real gasto no site ?

Os conselheiros fazem colocações "econômicas confusas" para concluir que "o orçamento de 2012 é uma peça de ficção", e que "desde 2009, a cota condominial já deveria ter sido ajustada aos custos crescentes". Perguntamos a todos os condôminos:

- **Porque aumentar a cota condominial e/ou pedir cota-extra, se temos dinheiro em caixa para fazer obras e cuidar do CGB?**

O RELATÓRIO foi feito com vários erros e inverdades, que devemos esclarecer a todos.

Observação: Os conselheiros ultrapassaram suas competências ao analisarem períodos que não eram da gestão deles. Olharam as pastas desde 2007 (não 2008 como disseram), citam nomes de ex-síndicos, pessoas que já tiveram suas contas aprovadas por Conselheiros da época. Não cabe ao Sr. Dennis e a Sra Iris análise de anos anteriores a 2011.

Quando listaram as obras e seus valores, desde 2007, colocaram no Relatório a observação " (**alguns números sujeitos a correção pela falta de clareza na demonstração das contas**) ". Dizer que "falta clareza nas demonstrações de conta" é dizer que há dúvidas, que pode haver erros. Eles colocam em dúvida a atuação de todos os ex-síndicos, assim como os conselheiros que aprovaram as Contas destas pessoas.



1. Sobre Receita Ordinária e Recebimento Judiciais

Os conselheiros dizem que não podiamos usar as verbas recebidas de inadimplentes (que eles chamam de receitas extraordinárias), que deveríamos guardá-las em uma conta à parte, e só usá-las com a autorização da Assembleia.

Com base nesta definição feita por eles é que criaram um déficit de R\$ 541.000,000

e concluíram que estamos falidos.

Com esta teoria, estes conselheiros só provam pouco conhecimento da nossa Convenção e do Código Civil Brasileiro.

A fonte principal de receita do CGB são as provenientes de pagamento de cotas condominiais, chamadas **receitas ordinárias**. As receitas ordinárias, se pagas em dia ou não, através pagamento em banco, depósito em conta corrente, através de acordos ou recebidas judicialmente, **elas não deixam de ser receitas ordinárias**. E **receitas ordinárias** podem ser usadas para qualquer pagamento que se faça necessário: manutenção, compra de equipamentos, fazer obras, etc. Enfim, tudo que o CGB necessite para o seu bom funcionamento.

Cotas extras são **receitas extraordinárias** que tem uma finalidade específica para aplicação, são criadas e pagas pelos condôminos.

Nossa Convenção define, nos artigos 10 e 12, como **receita extraordinária** a chamada "cota extra".

Art. 10º - Os condôminos participarão das despesas **ordinárias e extraordinárias** proporcionalmente às áreas de terreno e as áreas construídas de cada unidade.

Art. 12º - As **contribuições ordinárias** serão mensais e pagas até o dia 15 (quinze) de cada mês e as **extraordinárias** quando determinadas em Assembleia.

Na Convenção há a referência da cobrança judicial de receitas ordinárias e extraordinárias.

Art. 33º - A Administração do Condomínio será exercida por Três Síndicos, a quem, obedecidas as disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, compete

l) cobrar, inclusive em Juízo, **as quotas que cabem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do Condomínio**, bem como multas impostas por infração de disposições legais, desta Convenção e do Regulamento Interno;

✓ **O Conselho erra ao dizer que receitas de acordos e pagamento judiciais são receitas extraordinárias. Elas são receitas ordinárias. Somente Cotas extras são extraordinárias.**

Para a constituição do Fundo de Reserva, a Convenção do CGB dita

Art. 15º - Para a constituição de Fundo de Reserva as **despesas ordinárias serão acrescidas de 5%** (cinco por cento).

Art. 42º - Ao Fundo de Reserva, estabelecido pela Assembleia Geral, como previsto no Art. 15º, reverterão também as Receitas provenientes das multas de natureza disciplinar.

Art. 43º - O saldo do Fundo de Reserva não deverá exceder a 20% (vinte por cento) do montante da receita de cada exercício, incorporando-se o excesso à conta do orçamento ordinário do exercício seguinte.

Todo mês a Administração recolhia, 5% do valor das receitas ordinárias recebidas, para a conta Fundo de Reserva. Toda a verba do Fundo é aplicada financeiramente e os seus rendimentos não são retirados, se incorporando ao Fundo. Cumprindo assim o artigo 15º da Convenção. **O Fundo de Reserva só pode ser utilizado mediante aprovação da Assembleia.**

✓ **O Conselho erra ao dizer que receitas de acordos e pagamento judiciais tem que ser escrituradas em uma conta à parte. Elas fazem parte da receita mensal e somente 5% deve ser recolhido para o Fundo.**

Ressaltamos que **em janeiro/2012, recolhemos R\$ 90.000,00 por antecipação, valor estimado de 5% da futura arrecadação relativas as meses de Janeiro até Setembro/2012 para o Fundo de Reserva**. Para estes meses, somente deverá ser apurado a arrecadação mensal e feito depósito da diferença encontrada entre o que foi depositado para o Fundo de Reserva.

Nossa Administração inovou, criando uma conta **Provisionamento**. As receitas ordinárias não usadas, eram aplicadas financeiramente para uso futuro. Uma parte destas verbas era destinada a pagamento de férias e 13º salário dos

funcionários". O restante era usado para obras de manutenção, aquisição de ativos, no que fosse necessário. Assim, podíamos fazer vários trabalhos sem a necessidade de usar o Fundo de Reserva, deixando-o para as grandes obras.

- < O relatório do Conselho está errado ao dizer que receitas ordinárias devem ter aprovação da Assembleia para sua utilização.

Além de não ter amparo legal, ao dizer que o uso das receitas ordinárias deve ter autorização da Assembleia, isto inviabiliza qualquer Administração, pois qualquer pagamento deveria ser precedido de uma Assembleia para autorização. Para isto existe o Conselho Fiscal, que verifica as contas, ou seja, todos os pagamentos feitos com as receitas ordinárias.

Outro artigo da Convenção nos dá o respaldo para nosso trabalho.

Art. 33º [7] - A Administração do Condomínio será exercida por Três Síndicos, a quem, obedecidas as disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 compete:

- f.) ordenar as medidas urgentes de qualquer natureza, inclusive as de gastos sem previsão orçamentária;

2. Sobre o ORÇAMENTO 2012

Quando fizemos a proposta orçamentária, retiramos da receita toda a entrada de acordos e processos judiciais. A razão disto é que estas receitas podem acontecer ou não. Também fazemos:

- não incluímos as obras de maior valor, pois elas só serão realizadas se tivermos entrada de verbas.
- reduzimos o "valor das manutenções" visto que para obras realizadas a despesa morre naquele ano, pois não será feita novamente.
- reduzimos as despesas judiciárias, pois pagamento de advogado só ocorre se houver recebimento judicial.
- consideramos também que já temos um valor considerável no Fundo de Reserva e na conta de Provisãoamento.

Desde 2008 fazemos nosso orçamento desta forma, que sempre foi aprovado pela Assembleia, e nunca faltou verba para nada, fizemos obras e melhorias, não temos dívidas. O segredo é só planejar os gastos, que foi o que fizemos.

AFIRMAMOS, NÃO É NECESSÁRIO AUMENTO DA COTA CONDOMINIAL NEM COTA EXTRA EM 2012 !!!

Perguntamos aos condôminos:

- Quem administra o CGB, os síndicos ou o Conselho Fiscal? Se os síndicos não acham necessário aumento condominial, por que fazê-lo? São eles que foram eleitos para administrar.

Os conselheiros dizem que "este resultado desfavorável teve origem no explosivo aumento das despesas operacionais em 81% contra um aumento de 5% das receitas". **Análise errada.** Citar números soltos podem gerar más interpretações por quem lê, faltou este cuidado no documento. Os Conselheiros esquecem que Obras têm início e fim, quando se termina uma obra a despesa que ela gerou não acontecerá mais.

Todos os meses, os balancetes fecham com uma considerável quantia nas suas contas. Obras só são iniciadas quando temos a certeza que poderão ser pagas.

Mandamos para todos, em janeiro/2012, um Relatório sobre nossos Trabalhos, onde consta uma Planilha das Obras previstas para 2012. A maioria delas tinha a seguinte observação "verba já reservada", ou seja, afirmávamos que a verba para tal obra já estava guardada na caixa do CGB.

Não cabe portanto a colocação de que "não há acompanhamento orçamentário, não há planejamento que contemple as reais necessidades do condomínio". Graças a um planejamento é que conseguimos ter verba para as principais obras a serem feitas e graças a um acompanhamento orçamentário é que não temos dívidas e pagamos tudo pontualmente.

Ou será que não são obras importantes para o Complexo:

Concluir a instalação das bombas flyghts de esgoto; Colocar as câmeras e ativar o sistema de segurança. Concluir o enrocamento da Av. Marlin; Levantar o greide da Rua do Barrigudinho; Fazer a contenção do mar na Rua do Barrigudinho; Recuperar o Sistema de Incêndio (hidrantes); Recuperar o Filtro da Estação de Tratamento de Água. Fazer



uma nova guarita somente de saída para que a guarita principal fique somente para entrada possibilitando uma maior segurança de acesso. Fazer um projeto de um ramal submerso (canal) mais moderno de Elevatória 4 para a Elevatória 5.

Isto era o que estava no Planejamento enviado aos Condôminos. **O Conselho erra ao dizer "O orçamento de 2012 não contempla nenhum dos itens listados"** no relatório deles.

NÃO CONTEMPLAM POR QUE A MAIORIA DESTAS OBRAS JÁ TEM VERBA RESERVADA NO CAIXA DO CGB.

3. Sobre DESPESAS OPERACIONAIS



Não cabe discutir as planilhas apresentadas, pois obras realizadas em anos anteriores a 2011 foram aprovadas pelo Conselho Fiscal da época. Não há nenhum registro de reclamação em Assembleias anteriores de que elas não deveriam ter sido feitas. Cabem somente algumas colocações, úteis para os condôminos.

1. Muitos dos valores apresentados não coincidem com os registrados em balancetes, que não conferem com o total do Quadro Resumo feito. Ou seja, trabalho feito sem consistência.

2. Comprar equipamentos/moveis é necessário para o melhor trabalho do CGB. Eles constituem patrimônio da empresa, não são gastos e sim são investimentos. A maioria deles foi comprada com verba da receita ordinária.

3. Elaboramos uma planilha, em anexo, com base nos Balancetes, mais objetiva, onde foram colocadas despesas que são consideradas "pontuais", ou seja, ocorreram e não se repetirão a médio/longo prazo, logo, não podem servir de base para análises financeiras e nem de projeções orçamentárias do CGB.

Colocações graves feitas que implicam em crime ambiental e crime de apropriação indebita

Os conselheiros dizem que o entroncamento da Av. Marlin não foi feito com pedras e sim com entulhos, e completam dizendo que "com o sério agravante pois a maioria das notas fiscais vinha faturada como pedra, cujo preço era muito superior". Cabe a eles prová-los. A contenção do desabamento foi feita. Três dias depois fomos notificados, pelo INEA, para "regularizar a obra, tirando a devida licença". Justificamos-nos com o INEA, apresentamos um projeto para a Prefeitura e o INEA aprovarem, pagamos a licença devida.

Os conselheiros nos acusam de superfaturamento nas obras de reformas das elevatórias. Não apresentaram laudos e nem o estudo da Fundação Getúlio Vargas citado. Cabe a eles provar estas acusações. Descobrimos que o trabalho do Sr. Paulo Malafaia foi além das obras em si, ele atuou junto a Prefeitura para regularizar as construções das Elevatórias, o que possibilitou construir a Elevatória 6 e reformar as demais, sem problemas com a fiscalização.

4. Sobre: PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO – ITENS A SEREM DEBATIDOS

De novo, os conselheiros saem da sua competência, apresentando "Itens para debate - Planejamento estratégico". Porém, visto a irresponsabilidade em colocações feitas, daremos alguns esclarecimentos.

Em 5/3/2012 solicitamos aos conselheiros que entregassem todos os laudos técnicos, planilhas e documentos que embasaram o relatório apresentado. Nenhum laudo foi entregue, somente alguns papéis informais foi entregue.

- ✓ Solicitamos aos Conselheiros os laudos técnicos, que amparassem suas colocações. Não nos apresentaram nenhum laudo. Carta de solicitação e respectiva resposta deles a disposição dos condôminos.

Sobre as avaliações feitas sobre a área operacional, os conselheiros nos responderam:

* Laudo Técnico sobre a água, esgoto e demais avaliações técnicas feitas sobre a área operacional

O Conselho contou com assessoria do Superintendente da SABESP, que controla a rede de água e esgoto de São Paulo. Este profissional é mestre em Londres na área e dá consultoria para o Banco Mundial em diversos países, entre eles para a África do Sul (Durban) por ocasião da Copa do Mundo.

O Conselho contou também com um profissional que fez parte da equipe que construiu o Bracuhy, profundo conhecedor de todas as instalações da ETE e da ETA.

- ✓ A resposta dos conselhos é evasiva. Não dá nomes às pessoas, não apresenta nenhum laudo técnico que fundamente suas colocações. Logo, não pode ser considerada.

Os conselheiros recomendam um estudo profundo da água e esgoto para adequação a futuras demandas. Em vista dos novos projetos a serem feitos por empresas que aqui estão chegando, temos a opinião de: Não são os condôminos que deverão pagar por ampliações na rede de água e esgoto para atender aos empresários. São os empresários que deverão investir nisto, para atender seus projetos.



Nossos esclarecimentos sobre os problemas operacionais apontados

Sobre: REDE DE ESGOTO

Sobre tubulação antiga

Parte da rede de esgoto pode ser substituída por materiais mais atuais, porém sem urgência. Houve um rompimento na rede após a saída da elevatória 1 devido tubulação desgastada, o que foi consertado. A bomba de 10cv na Elevatória 1 está instalada. Para seu funcionamento pleno só depende de substituição de parte da tubulação que passa por debaixo do Estaleiro. Este ramal deve ser mudado para o lado externo do Estaleiro.

A recuperação das elevatórias é parte da obra, votada na Assembleia de 26/08/2010, de instalação de bombas submersas flyght. Mudou-se a rede elétrica e hidráulica, e os medidores de energia. Todas as bombas foram trocadas pelo padrão de 10cv e 7,5cv, facilitando a manutenção. Estas bombas atuarão como reservas das bombas flyght.

Sobre Geradores para as Elevatórias de Esgoto

Os "geradores" só deverão ser comprados após a instalação das bombas flyght, com o dimensionamento correto do equipamento. O CGB tem soluções operacionais de resolver possíveis problemas nas Elevatórias; no caso de falta de energia. Já estava planejado comprar 1 gerador para a Elevatória 6 e 1 gerador móvel para as demais.

Sobre Risco de Rompimento

A tubulação que atravessa o Canal do Zodíaco funciona bem. Nesta Administração foi a primeira vez que houve problema, por conta da batida de um barco, sendo consertado. Foi solicitado à empresa Santa Serra um estudo técnico para a modernização deste ramal.

Sobre Licença do INEA

A licença, dada pelo INEA, da Estação de Tratamento de Esgoto é válida e com prazo de validade determinado por lei, quando é feita nova avaliação pelo INEA. Quando da emissão de uma Outorga, o INEA verifica se ela está dentro dos padrões legais atuais (questão obrigatório). Não teríamos a Outorga se não estivesse.

Sobre Coordenação com outras obras

Não há por que pensar em aproveitar a troca da substituição da rede de esgotos para instalar redes subterrâneas para empresas particulares citadas no relatório dos conselheiros: telefonia e TV a cabo, como os conselheiros sugerem. A verba do CGB é para uso em serviços exclusivos para os condôminos, não para atender a empresas de terceiros.

Sobre Segurança, as câmeras de monitoramento usarão a rede de empresa NET que disponibilizou sua rede para o Condomínio. Fazer uma rede própria para o CGB teria um custo alto de implantação e manutenção. A parceria com a NET reduziu os custos do projeto de Sistema de Monitoramento (aprovado na Assembleia de 2010).

Sobre: TRATAMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

Sobre Capacidade de Armazenamento

Os Conselheiros dizem que o reservatório de água está subdimensionado, que depois da água tratada, ela deveria ficar armazenada num reservatório, para atender a uma demanda de 24 horas. Não foi apresentado nenhum laudo técnico sobre o assunto.

O reservatório existente possui 2 caixas interligadas, que podem funcionar separadamente, em caso de manutenção em uma delas. Ele acaba sendo uma caixa de passagem de água. Com a instalação dos geradores de energia, a produção de água é contínua, sem interrupções. Não se faz necessário o armazenamento de água.

Também, para construir outro reservatório na Estação de Água tem-se 2 (dois) problemas: a área está em morro íngreme sendo necessário enorme movimento de terra, toda aquela área é considerada "área de quilombolas" (lei federal) não podendo fazer construção no local. A Prefeitura tentou asfaltar a ladeira, mas foi impedida. Foi aprovada em 2010 a ideia

de se fazer uma nova caixa d'água, sem projeto e nem verba definida. O assunto teria que voltar a pauta, mas com todos os impedimentos acima, foi descartado. O projeto era inviável.

Sobre Filtro subdimensionado

Toda a explicação dada é de amadores. Em 2011, o CGB contratou um técnico (químico) da SAAE Sr. Miguel, especializado em monitoração da qualidade da água, que treina os funcionários, verifica os materiais, equipamentos e fiscaliza a qualidade da água. O Conselho diz que "a bomba misturadora foi comprada com uma rotação maior que a devida, turva a água em vez de misturar e por esta razão está parada" "que foi pedido a compra de bomba dosadoras mais forte, que não é a solução". Todas as colocações estão erradas. Os materiais comprados / instalados são verificados com o Sr. Miguel.

Foi solicitado ao Conselho que nos fornecesse laudos técnicos que amparassem todas suas colocações. Não apresentaram nenhum laudo, e foram vagos em suas respostas. (resposta deles no começo no começo do item 4 deste relatório)

Colocações graves feitas, que implica em crime contra "a saúde pública"

O Conselho mostra total desinformação sobre o assunto ao dizer que "o índice máximo de Turbidez é de 0,15", que o uso do "sulfato de alumínio está sendo utilizado em níveis acima dos recomendados. Que nos dia 1 e 14 de janeiro chegaram a marca de 0,70 e por dias ficou em 0,30". Que a turbidez da água só voltou ao seu normal quando aumentaram a injeção de sulfato de alumínio ao máximo. Também diz que "O sulfato de alumínio pode causar doenças como: osteoporose, Alzheimer, Parkinson, dificuldade de aprendizado e câncer, e está sendo utilizado em níveis acima dos recomendados".

As normas para controle da qualidade da água para consumo humano e seu padrão de potabilidade são regidos pelas Portarias do Ministério da Saúde, a saber: Portaria 518/GM de 3/2004 e a atual Portaria 2914 de 12/12/2011.

Na Portaria 518 Artigo 18 Tabela 6 tem-se: O Índice de Turbidez máximo (NTU) é de até 40 + 1 para cada 25.000 habitantes). Na Portaria 2914 Artigo 30 § 1º tem-se: O Índice de Turbidez máximo (NTU) é de até 5,0 uT

Limites muito acima do que os conselheiros, levemente, disseram ser de "índice máximo de Turbidez de 0,15"

O sulfato de alumínio é um produto autorizado pelo Ministério da Saúde, para uso no processo de filtragem da água dentro de limites definidos nas leis acima. É usado em todo o Brasil, desde pequenas até grandes estações de tratamento.

O CGB contratou desde 2008, cumprindo as exigências do INEA e da Vigilância Sanitária, a empresa credenciada Selo Verde Consultoria Ambiental e Análise Ltda. A empresa realiza mensalmente coleta e análise da água fornecendo laudos técnicos onde todos os parâmetros requeridos são verificados. Todos estes Laudos Técnicos, desde 2008 estão disponíveis na Sede Administrativa para os condôminos. Não há registro de problemas de tal gravidade na água que o CGB trata e distribui.

Sobre Tubulação antiga

A rede de água mantida pelo CGB possui trechos com tubulações antigas, isto é certo, mas não é impeditivo para que a água circule com boa vazão. A rede interna dos Condomínios Picoia, Penínsulas e Porto não é de competência do CGB, cabendo a eles resolver sobre a pressão da água nos prédios, principalmente nos andares mais altos.

Sobre Furto de água

Os Conselheiros dizem que existe furto de água em torno de 22%. Impossível saber onde estão todas as ligações clandestinas a maioria subterrâneas que temos na rede de água, muito menos medir estas vazões furtadas. Não foi apresentado nenhum laudo técnico que prove o falado. O Percentual apresentado é fantasioso.

A sugestão de transferir a Estação de Tratamento de Água para o morro na Ladeira dos Namorados é inviável pelos motivos: 1 - Trata-se de terreno particular que se encontra penhorado judicialmente por Terceiros. 2 - Com a atual Estação, a água desce para o condomínio por gravidade. Já na Estação proposta, haveria a necessidade de se refazer toda a rede de água, com instalação de bombas para levar a água para parte da Av. Boulevard Marazul, Picoia e toda a Av. Marim. O custo de tal mudança é inexecutável e isto não impediria de existência de furto de água.

Novos Condôminos

Sobre este assunto, já demos nossa opinião, no início do item 4.



Sobre: SEGURANÇA

A Guarita de Monitoração é parte da obra instalação de Câmeras, aprovada na Assembléia de 26/06/2010. Para se ter câmeras é óbvio que deve existir uma Central de Controle. Houve atrasos na obra como um todo, era prevista a retomada em março/2012. A guarita de Monitoração não está pronta. Logo, a preocupação dos conselheiros de que "a fiação está exposta, sujeita a cortes de imagem" é absurda. A rede elétrica nem está pronta.

A empresa de segurança PTR foi consultada sobre a obra. Condôminos queriam que fosse blindada toda a guarita com chapas de aço e colocadas bases de concreto em volta. O custo disto além caro, nos pareceu exagerado. O Sr. Rosendo da PTR ligou para Técnico do BOPE, da área de armamentos/segurança, que nos convenceu que não havia necessidade destas medidas. Caso a Assembléia queira implantar estas "medidas anti-guerrilha" na Guarita, caberá a ela decidir.

ARRUAMENTO

A reforma das comportas na área da Península é a 1ª parte de obra de "Levantamento do Greide da rua". Também deve ser feito o levantamento da rede pluvial até a entrada das comportas, desaguando no mar a água da chuva. O projeto das foi bem estudado e está em conclusão, o que diminuirá a invasão do mar nas penínsulas. Ele não é solução paliativa, é sim parte de um conjunto de obras, que concluídas resolverão o problema.

O CGB tem uma grande chance de a Prefeitura fazer a obra do "levantamento do greide da Rua do Barrigudinho". Os Sr. Paulo Malafaia e o advogado do Sr. William já conseguiram pareceres favoráveis sobre "a obrigação da Prefeitura realizar a obra".

- ✓ **CONCLUSÃO: AS COLOCAÇÕES FEITAS SOBRE A SITUAÇÃO OPERACIONAL SÃO MEROS "ACHISMOS" E/OU BASEADAS EM INFORMAÇÕES DE PESSOAS DESATUALIZADAS SOBRE O ASSUNTO.**

Em resumo, das obras decididas em junho/2010 pela Assembléia temos:

- 1ª Montagem Eletromecânica das Elevatórias (elevatórias prontas, estudo das "flyght" feito pela empresa Santa Serra)
- 2ª Geradores da ETA (obra concluída);
- 3ª Enrocamento da Av. Marim (obra emergencial feita, projeto no INEA, a definir data de início da obra definitiva nos padrões solicitados pelo INEA);
- 4ª - Inundações nas Penínsulas (projeto apresentado, comportas em conclusão, no aguardo da decisão da Prefeitura pagar o levantamento do greide);

Obras Inviabilizadas: By-Pass aprovada sem ter projeto definido. Um possível corte na água fornecida ao Posto de Saúde causaria uma comoção social e problemas com a Prefeitura. **Construção de Caixa de Água**, razões já apresentadas neste relatório.

INADIMPLÊNCIA

Sobre o histórico da inadimplência no Bracury, somente recomendamos a todos os condôminos que leiam todas as Atas de Assembléias, disponíveis no site, desde a criação do CGB. Além de ser uma base para que entendam as coisas que acontecem no CGB, poderão avaliar por si só o que são fatos reais e o que não são verdadeiros no histórico apresentado pelos conselheiros.

Foi feita uma grave acusação, que implica em crime de falsidade ideológica.

Que "O Sr. Walcles entregou ao Conselho um relatório de processos na Justiça onde consta uma unidade como processada, e ao mesmo tempo o CGB emitiu uma Nada Consta." Por lei, não se pode emitir uma Certidão Negativa de Débito Condominial, se o condômino estiver inadimplente. Imprimimos a Ficha Cadastral da Unidade referida, com o registro de todos os seus pagamentos, provando que quando a Certidão foi emitida em 11/01/2012, o condômino estava em dia com suas obrigações condominiais (emitida pelo sistema, sem possibilidade de adulteração). Este imóvel foi arrematado em leilão e o comprador pagou a dívida existente. O número do processo continuou na lista do advogado, pois um processo não se extingue após um o leilão, ele tem que seguir os trâmites internos para seu término e arquivamento.



5. Sobre os BALANCETES DE 2011



Sobre : PROCEDIMENTOS QUE DIFICULTARAM A AUDITORIA

Antes fazerem análises, se é prudente que os conselheiros solicitassem uma explicação da forma de trabalhar na área financeira conhecendo o sistema informatizado do CGB. Isto facilitaria o trabalho deles, além de que dúvidas seriam esclarecidas. Mesmo assim, uma funcionária ficou à disposição deles para quaisquer esclarecimentos. O comportamento deles foi incompatível com o definido para o cargo. Se tinham dúvidas, perguntassem. Acharam mais cômodo considerar errado o que não entendiam.

Não procedê que os conselheiros não tiveram tempo para analisar as pastas. Eles foram eleitos em 19/11/2011. So iniciaram o trabalho de verificação das pastas no dia 9/1/2012, indo ao CGB durante 15 dias alternados, e findando os trabalhos em 9/02/2012. Resumo de trabalho neste período: Sr. Dennis - 7 dias / Sra Iris - 14 dias, sendo que cada visita durava entre 2:00hs à 2:30hs. Todos os horários e as pastas solicitadas em cada visita, foi registrado pela funcionária. Todas as pastas estavam à disposição, cabendo a eles decidirem quando queriam fazer suas visitas.

Também, o correto seria o Conselho fazer um relatório preliminar, apresentarem o documento numa reunião com os sindicatos para os esclarecimentos necessários, e com base nisto fazerem seu relatório final. Isto evitaria tantas colocações erradas como as que temos no relatório apresentado.

Os conselheiros dizem que

1 - Diz que foi usado o regime de caixa e de competência nos lançamentos, que os dados lançados em um mês nem sempre coincidem com os extratos bancários.

RESPOSTA: Trabalhamos com regime contábil de CAIXA, o balancete é feito com base nos pagamentos feitos no mês. Para cada pagamento, é feito lançamento no sistema (com datas de vencimento/ pagamento/valor/descriptivo/conta contábil, etc). Todos os lançamentos geram um extrato de conta no sistema, que posteriormente é usado para conciliação com o extrato oficial do banco Santander.

Vale observar que: Regime contábil por Competência nada tem a ver com data de compensação bancária. Regime contábil por Caixa nada tem a ver com copiar os extratos do banco. Faltou aos conselheiros conhecimento básico contábil.

Situação onde o extrato do sistema fica diferente do extrato do banco.

1. Se o fornecedor é pago com cheque e ele só compensa tempos depois. Por isso, no balancete oficial, em "Notas Explicativas" é colocada a lista de cheques não compensados, para poder-se conciliar o extrato do sistema com o extrato do banco. (se você entregou o cheque ao fornecedor, esta verba não lhe pertence mais, independente do cheque ter sido descontado ou não!)

Segue abaixo o que está escrito nas Notas Explicativas de dezembro/2011, deixando claro que o explicamos acima.

Exemplo de Conciliação (mês de dezembro/2011)

Saldo de balancete: (+) R\$ 111.213,27

Cheques pagos e não compensados (16299,16678,182,50,231,246,247,301,250): (+) R\$ 8,026,66

Saldo do extrato da conta 7712929 : R\$ 119.239,93

Surpreende-nos os conselheiros dizerem que não conseguiram fechar um balancete. A funcionária, que os atendia, sabia montar as pastas, conferir as contas e fechar os balancetes. Poderiam solicitar a orientação dela.

2 - não foram fornecidos relatórios gerenciais onde estejam registrados os gastos com cada uma das obras, investimentos, etc

Deviam ter solicitado o que achavam que faltava. Nes pastas constam todas as informações necessárias ao trabalho

- Cada obra tem uma conta contábil específica, assim como existe conta de Ativos onde se registram as aquisições "consideradas por lei como ativos".
- Em todas as contas contábeis, junto aos comprovantes de pagamento, tem-se um relatório resumo com o detalhamento da conta e cópias de cheques.
- No Balancete, estão discriminados todos os valores de receitas e despesas conforme o Plano de contas.
- Na pasta consta a lista de condôminos que pagaram seus boletos no banco, em caixa e por conta corrente, e todos os extratos de todas as contas (emitidos pelo sistema e pelo banco)

3 - foi adotado a prática de emitir um cheque para vários pagamentos, distribuídos em diferentes contas.

Isto acontece quando há muitas contas e tem-se poucas folhas de cheque. Quando isto ocorre registra-se ao lado do número do cheque a palavra "parte". Qualquer cheque pode ser localizado no sistema, é só colocar na tela de consulta o número do cheque "exemplo: cheque 999parte", e terá tudo o que foi pago com aquele cheque em detalhes. O funcionário é instruído para só usar este recurso em casos especiais.

4 - é frequente a emissão de Nota Fiscal cujos itens são distribuídos por várias contas.

O CGB não emite Nota Fiscal, recebe Notas Fiscais. Quando compramos, em uma mesma loja, itens para mais de uma obra/manutenção, ao chegar a Nota Fiscal escrevemos nela a conta onde cada item vai ser contabilizado, e registramos os valores. Na pasta, é colocado cópia desta nota fiscal nas respectivas contas. No sistema do CGB, pode-se tirar um relatório só desta nota e ver onde todos os itens foram contabilizados. Isto é para contabilizar com precisão as despesas.

Sobre: FALHAS DETECTADAS POR AMOSTRAGEM

1 - diversos comprovantes em notas de caixa em papel que desbota.

Resposta: Em geral é feito xerox deste tipo de recibos e colocado junto ao original, após fechar os balancetes. Se faltou algum, o funcionário responsável pode complementar o trabalho. NÃO HÁ ERRO

2 - EM FEVEREIRO

2.1 - valor da nota paga a God Engenharia (referente a Elevatória 4) não coincide com o somatório das parcelas pagas

Resposta: Ao pagar o valor da Nota, foi acrescido R\$ 460,00, referente a laje para a elevatória 4. A funcionária registrou este valor junto com a Nota. Não foi um procedimento correto, mas sem prejuízo para o resultado do Balancete do mês.

2.2 - cheques emitidos e compensados em março para pagamento de encargos arquivados na pasta de fevereiro

Resposta: A funcionária lançou registrou 3 (três) lançamentos no mês de fevereiro, quando deveria ter registrado no mês de março, na data de seu pagamento 02/03/2011. Isto poderá ser corrigido com a reabertura dos balancetes de fevereiro e março/2011 e apropriação dos valores na pasta certa. Os pagamentos em si foram feitos corretamente.

2.3 - cheque emitido dia 5/2 e compensado dia 1/2

Resposta: não foi dada informação suficiente para localizar o lançamento. Concluímos que o cheque estava pronto, o fornecedor acabou o serviço antes do prazo e recebeu o cheque antecipado. NÃO HÁ ERRO

3 - EM JUNHO

3.1 - pagamento a Jacqueline (prest. de serviço) paga com RPA e colocado na conta "salários".

Resposta: Concordamos. Poderá ser colocado na conta certa, sem prejuízos para o resultado do Balancete do mês.

3.2 - pró-labores de síndicos sem assinatura

Resposta: por Lei, o comprovante de depósito em conta bancária da mesma pessoa que foi especificada no recibo serve como comprovação de pagamento, dispensando de assinatura o recibo. NÃO HÁ ERRO

3.3 - despesa com a Angratech (aluguel de modem e visita técnica) sem a Nota correspondente.

Resposta: o funcionário localizou o recibo. O recibo e o devido comprovante de depósito estão corretos. NÃO HÁ ERRO

3.4 - aluguel de telão e som ao Sr. Edson sem comprovação.

Resposta: o funcionário localizou a NF. A Nota e devido comprovante de pagamento estão corretos. NÃO HÁ ERRO

3.5 - na conta "manutenção das guaritas" - Serviço da Segfrade sem a Nota Fiscal

Resposta: A NF0171 no valor total de R\$ 7.362,00 foi paga em 3 parcelas. Se for pesquisado verá a Nota registrada nos meses de abril, maio e junho/2011. A cópia da NF não estava no local certo da pasta de junho. NÃO HÁ ERRO

3.6 - na conta "serviços prestados" - o comprovante de recolhimento de INSS está na conta "salários"

Resposta: Concordamos. Poderá ser colocado na conta certa, sem prejuízos para o resultado do Balancete do mês.

4 - EM JULHO

4.1 - pagamento a Jacqueline (prest. de serviço) paga com RPA e colocado na conta "salários".

Resposta: Concordamos. Poderá ser colocado na conta certa, sem prejuízos para o resultado do Balancete do mês.



Handwritten signature and initials in blue ink.

4.2 - na conta "manutenção áreas comuns" - falta nota fiscal de compra de 5 cabos de enxada.

Resposta: recibo para Sr. Romeu da Silva, no valor de R\$ 50,00 localizado pelo funcionário. NÃO HÁ ERRO.

4.3 - na conta "serviço prestado" por Antonio Marcos sem o recibo.

Resposta: funcionário fez 1 lançamento errado, corrigindo antes de fechar o balancete. Lançamento pertence a conta "manutenção de área comum". Versão on-line está correta. A folha-resumo na pasta deve ser atualizada, sem prejuízos para o resultado do Balancete do mês. NÃO HÁ ERRO.

4.4 - na conta "manutenção de equipamentos" - falta nota fiscal da Ciclomar do Frade.

Resposta: a compra foi paga no mês de agosto, logo pertence a pasta de agosto/2011. Na Pasta de agosto consta a NF313, emitida dia 30/7/2011 e paga dia 11/08/2011 no valor de R\$ 106,00. NÃO HÁ ERRO

5 - EM AGOSTO

5.1 - na conta "prestação de serviço" - Sr Claudio prestou serviço, mas no recibo fala em salário (há uma anotação a lápis mostrando o erro, mas não foi corrigido).

Resposta: o funcionário deveria ter escrito "prestação de serviço" ao invés de "salário". Erro descritivo já corrigido, sem prejuízo para o resultado do Balancete do mês. NÃO HÁ ERRO

5.2 - na conta "manutenção na Captação da água" diferença de valor entre o valor lançado e o que consta na NF

Resposta: : funcionário fez 1 lançamento errado, corrigindo antes de fechar o balancete. Versão on-line correta. A folha-resumo na pasta deve ser atualizada, sem prejuízos para o resultado do Balancete do mês. NÃO HÁ ERRO

5.3 - na conta "horas extras" - o total de recibos individuais não bate com o valor lançado.

Resposta: O valor contabilizado de R\$ 618,32 está certo. Na calculo do total de Horas-extras é somados os valores de hora extra + adicional noturno (se houver) + repouso remunerado (se houver). NÃO HÁ ERRO

6 - EM SETEMBRO

6.1 - reembolso ao advogado William (cópias de documentos) na conta "material de escritório"

Resposta: por definição nossa, serviços de xerox são colocados na conta "material de escritório". NÃO HÁ ERRO

6.2 - recibo de férias do funcionário Laudiano na conta "pagamento a advogados"

Resposta: funcionário fez 1 lançamento errado, corrigindo antes de fechar o balancete. Lançamento pertence a conta "Férias". Versão on-line está correta. A folha-resumo na pasta deve ser atualizada, sem prejuízos para o resultado do Balancete do mês. NÃO HÁ ERRO

7 - EM OUTUBRO

7.1 - despesas com publicação de edital referente a processo judicial na conta manutenção da administração, e não na conta despesas judiciais.

Resposta: Concordamos. Poderá ser colocado na conta certa, sem prejuízos para o resultado do Balancete do mês.

7.2 - reembolso ao advogado William (cópias de documentos p/processos) na conta "material de escritório"

Resposta: por definição nossa, serviços de xerox são colocados na conta "material de escritório". NÃO HÁ ERRO

7.3 - prestação de serviço por pessoa física (Paulo Malafaia), sem recolhimento de imposto.

Resposta: neste caso, não há obrigação legal do contratante recolher impostos sobre o contratado, não somos agentes fiscalizadores do governo. O pagamento foi feito por recibo, pois o valor contempla mão de obra e material usado, e pago com cheque nominal. NÃO HÁ ERRO

8 - EM NOVEMBRO

8.1 - prestação de serviço por pessoa física (Paulo Malafaia), sem recolhimento de imposto.

Resposta: neste caso, não há obrigação legal do contratante recolher impostos sobre o contratado, não somos agentes fiscalizadores do governo. O pagamento foi feito por recibo, pois o valor contempla mão de obra e material usado, e pago com cheque nominal. NÃO HÁ ERRO

9 - EM DEZEMBRO

9.1 - na "conta manutenção ETA" - no balancete o valor está diferente da folha resumo (9691,60 x 42.689,80)

Resposta: o funcionário fez 2 lançamentos errados (no total de 42.689,80) na conta manutenção ETA, corrigindo antes de fechar o balancete, esquecendo de trocar a folha resumo da pasta. Versão on-line está correta. NÃO HÁ ERRO



9.2 - prestação de serviço por pessoa física (Paulo Malafaia), sem recolhimento de imposto.

Resposta: neste caso, não há obrigação legal do contratante recolher impostos sobre o contratado, não somos agentes fiscalizadores do governo. O pagamento foi feito por recibo, pois o valor contempla mão de obra e material usado, e pago com cheque nominal. **NÃO HÁ ERRO**

Resumindo, dos 25 pontos levantados temos:

Em 19 itens - Não há erros

Em 5 itens - A correção pode ser feita sem prejuízos para o resultado do Balancete do mês

Em 1 item - Deverá ser feita correção. Ela alterará o resultado da conta contábil nos balancetes de Fevereiro e de Março/2011, mas não alterará o resultado das contas bancárias de Fevereiro e nem de Março/2011.

Sobre correções em lançamentos, foi explicado ao Conselho (Sra Iris) que, após o balancete ser fechado e divulgado na internet, o funcionário não consegue mais fazer qualquer alteração nele. Isto garante os lançamentos mensais registrados evitando fraudes e garantindo a integridade dos balancetes. Para proceder as correções após fechamento, a empresa responsável pelo site deve ser solicitada e o trabalho é feito em conjunto, com a guarda dos documentos que forem alterados.

CONCLUSÃO

Diante do que acabamos de expor, concluímos que o Relatório apresentado pelos Conselheiros está totalmente comprometido por ser baseado em fatos meramente especulativos, análises e acusações não comprovadas e opiniões pessoais dos conselheiros.

No trabalho principal que compete ao Conselho Fiscal fazer, de analisar as Pastas de Contas, só foram apontados erros de procedimentos, nada que invalide a Prestação de Contas no que se refere a movimentação financeira.

Somos pela rejeição total do Relatório do Conselho Fiscal apresentado e assinado pelos Srs Denis Baldassarí e Iris Pacheco Coelho.

Angra dos Reis, 14 de abril de 2012.



Waices F. A. Osório



Vicente Tavares Filho

CARTÓRIO DO OFÍCIO DE AGRAS DO REIS
Estado do Rio Grande do Sul
Título Protocolado no Liv. 44, sec. 0 no 1117, e Registrado
Liv. 8 sec. 0 no 1127 no REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS.
Nos termos do Art. 113, Art. 137, Lei
1.917/13 Reg. Público. Cota arquivada neste
Cartório em 28/03/2012.



João Renato Nascimento
Escritor
Matr. 94/5274



