



Ata da Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Geral do Bracuhu

Ata da Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Geral do Bracuhu realizada em 03 de março de 2012, no salão de Convenção da Pousada do Engenho localizada na Marina Bracuhu. Reuniram-se os condôminos do Condomínio Geral do Bracuhu, regularmente convocados por edital de 23 de janeiro de 2012, para votação da seguinte ordem do dia: Apresentação, pelos síndicos, dos resultados da gestão dos mesmos, leitura do parecer do Conselho Fiscal, apresentação e votação do orçamento previsto para 2012, eleição dos síndicos Administrativo/Jurídico, Sindico Financeiro, e Sindico Operacional para o período 2012/2014, e, eleição do conselho fiscal consultivo para o período 2012/2014 sendo 3 membros efetivos e 3 membros suplentes. Enquanto se aguardava a apuração dos pontos registrados no livro de presença, o síndico Walcles propôs apresentar a posição administrativa / jurídica de sua gestão, o que foi acatado pela assembleia e assim feito. Em seguida apresentaram-se como candidatos para presidir a mesa, Leonardo Trisciuzzi Neto e Carlos Samuel. Leonardo Trisciuzzi Neto foi eleito por 395 pontos contra 204 pontos recebidos por Carlos Samuel, sendo 15 pontos de abstenção. O presidente tomou a palavra e convidou a mim, Alberto Horacio Pereira, para secretariá-lo e Francisco Tecles como apoio. Assim composta a mesa, o presidente em abertura aos trabalhos, fez a leitura do edital de convocação, e propôs a inversão dos itens 4 e 5, para eleger o conselho fiscal consultivo antes da eleição dos síndicos, o que teve aprovação da Assembléia. O Presidente pergunta a todos se desejam que seja lida a ATA da ultima AGE e a Assembléia decide por não ser necessário ler essa ata, ficando portanto aprovado o seu teor por todos os presentes. O presidente passou ao item 2 do edital e convidou o presidente do conselho fiscal para ler o parecer do conselho fiscal. Denis Blacker Baldassarri, presidente do conselho, procedeu a leitura do relatório, concluindo pela recomendação da não aprovação das contas da atual gestão. Por determinação da Assembléia este relatório será anexado à presente ATA. O presidente da mesa, passou a palavra a condômina Nina, e posteriormente ao Sindico Vicente Tavares Filho, que se pronunciaram sobre os assuntos mencionados no relatório e apresentado pelo presidente do conselho



fiscal. Diante da discordância apresentada pela condômina Nina e pelo síndico Vicente, bem como a alegação do síndico Walcles de que não teve conhecimento prévio do relatório apresentado pelo presidente do conselho na assembleia, esta decidiu, em votação, conceder 30 dias de prazo para que os atuais síndicos venham a apresentar suas considerações sobre o relatório do conselho, ocasião em que deverão apresentar suas justificativas, quando então, os condôminos procederão a votação do relatório do conselho fiscal, as contas da atual gestão, e o orçamento para o ano de 2012. Por decisão da maioria, tendo em vista a suspensão da votação dos itens acima citados, constantes da convocação para a Assembléia, esta, face a solicitação dos síndicos, marcou para 14 de abril de 2012, a continuidade de votação dos itens que ficaram suspensos. Em decorrência do adiamento da votação das contas dos atuais síndicos, a votação do orçamento proposto, também foi adiada para o dia 14 de abril de 2012. O presidente passa, a seguir ao item 5 do edital, eleição dos membros do conselho fiscal. Os seguintes condôminos foram eleitos por maioria de votação, sendo os membros efetivos Leonardo Trisciuzzi Neto, como presidente do conselho, Samantha Mariana Rezende e Therezinha Freire Cardoso. E, como membros suplentes Roberto Buechem, Márcia Drumond Bona e Alberto Horacio Pereira, nesta ordem. O presidente passou ao item 4 do edital, eleição dos síndicos. Após apresentação dos candidatos para o cargo de síndico operacional, Sandro Constant de Almeida Filho e Marco Antonio Polastri e colocados em votação foi obtido os seguintes resultados; 344 pontos a favor de Sandro Constant de Almeida Filho, e 253 pontos para Marcos Antonio Polastri e ainda mais 5 pontos de abstenção. Para síndico administrativo/jurídico foi apresentado os candidatos Marcio Marcondes Machado e Walcles de Alencar Osório. Posta em votação foram apresentados os seguintes resultados; Marcio Marcondes Machado, 350 pontos e Walcles de Alencar Osório, 250 pontos sendo 4 pontos de abstenção. Para síndico financeiro foi apresentado Francisco Tecles e Vicente Tavares Filho, sendo que este último declinou de sua candidatura. Colocado em votação o candidato Francisco Tecles recebeu 380 pontos, havendo ainda 89 pontos de abstenção. Portanto foram eleitos como síndico operacional Sandro Constant de Almeida Filho, síndico administrativo /jurídico Marcio Marcondes Machado e



indico financeiro Francisco José Thurler Tecles. Em vista da prorrogação da votação de alguns dos itens da assembleia, para o dia 14 de abril de 2012, quando então, será procedido a votação desses itens não votados, postergou-se também a apreciação do item, assuntos gerais. Nada mais havendo a ser tratado e como ninguém mais quisesse fazer uso da palavra, determinou o presidente o encerramento dos trabalhos e a lavratura desta ata, que segue assinada por ele presidente e por mim, secretário.

Presidente:

Secretario:



RELATÓRIO DO CONSELHO FISCAL

Período: Janeiro a Dezembro de 2011, baseado nas séries e fatos dos anos anteriores.

Integrantes do Conselho:

Presidente: Denis Blacker Baldassarri,
Iris Pacheco da Rocha M. Coelho
e Carlos Eduardo Elia

RECEITAS OPERACIONAIS

O CGB apresentou uma perigosa trajetória de decréscimo de seu superavit operacional, até atingir um déficit de 92 mil reais em 2010, saltando para 449 mil em 2011. Nos dois últimos exercícios, acumulou um déficit de 541 mil reais. A receita proveniente das taxas condominiais não tem sido suficiente para cobrir as despesas de rotina, ou operacionais. Esse gap foi coberto com o resultado dos acordos e leilões sem aprovação da Assembléia. Em outras palavras: o Condomínio quebrou.

Cessando a cortina de fumaça que são os processos judiciais em curso, que por sinal estão se extinguindo, nos encontraremos na beira de um precipício e será obrigatório um súbito e substancial aumento da cota condominial. Mesmo assim, esse acréscimo contemplará somente o pagamento das despesas correntes (pessoal, manutenção, energia elétrica, segurança, etc).

Esse resultado desfavorável teve origem no explosivo aumento das despesas operacionais em 61%, contra um aumento das receitas operacionais em 5%. Nas despesas operacionais não estão incluídas obras, amortização de dívidas, custas judiciais, investimentos, etc.

A proposta de orçamento para 2012 é uma peça de ficção porque a receita projetada prevê um aumento de 9% em relação a 2011. Em toda a série analisada, esta não cresceu mais que 1,3%. A única receita nova é a proveniente da Marina, algo em torno de R\$ 43.000,00. A receita está superestimada, e apontamos para um valor mais realista em torno de 1.650.000,00, uma vez que não foi alterado o valor da cota condominial. As despesas operacionais vêm crescendo de forma acelerada e atingiram o valor, em 2011, de R\$ 2.042.000,00.

O orçamento de 2012 prevê uma despesa anual de R\$ 1.732.335,89 muito aquém do valor gasto em 2011. Isso daria a impressão que nossas contas operacionais estariam equilibradas, mas, na realidade, o que teremos é o terceiro déficit operacional lançando mão dos recursos dos leilões. A continuidade desta política vai gerar uma bola de neve, trazendo sérias consequências para as próximas Administrações. A manutenção da cota condominial no mesmo patamar é uma inconsistência. Estamos em déficit desde 2010. Tecnicamente, desde o final de 2009, a cota já deveria ter sido ajustada aos custos crescentes. A decisão de qual será sua fonte de financiamento do déficit operacional é de exclusiva competência da Assembleia de Condôminos.

DESPESAS NÃO OPERACIONAIS

As perguntas mais frequentes dos condôminos são:

- 1ª - foram realmente arrecadados em acordos e leilões judiciais, desde 2008, mais de três milhões de reais?
- e 2ª - que destino tiveram estes recursos?

A resposta à primeira pergunta é sim. E o que foi feito com este dinheiro? As entradas e as saídas destes recursos não foram escrituradas em uma conta à parte e, assim sendo, a sua utilização se diluiu em centenas de lançamentos, operacionais ou extraordinários, onde ficou impraticável especificar cada gasto ou parcela aplicada.

Para entender o que aconteceu, o Conselho Fiscal iniciou seus trabalhos com uma análise onde, através de uma série de fotos de exercícios anteriores, procurou elaborar um filme, uma sequência de fatos e acontecimentos que permitisse uma visão global do Bracuhy.

O resultado da análise dos balancetes correspondentes ao período que vai de janeiro de 2008 a dezembro de 2011 nos mostrou o seguinte:

DESPESAS OPERACIONAIS**(alguns números sujeitos a correção pela falta de clareza na demonstração das contas)**

1 - obras ou gastos planejados ou executados em administrações anteriores

40.000,00	automação ETE	total da obra: 155.000,00 / cota extra 115.000,00 emitida pelo Sr. Poeck / obra realizada por Paulo Ramos
89.001,93	automação ETA	obra realizada por Paulo Ramos
89.918,05	Praça do Mexilhão	obra realizada por Paulo Ramos
14.465,15	guarita da entrada	obra realizada por Paulo Ramos / embargada pela prefeitura
44.135,00	cerca	final do Canal – Poeck Av. Marlin – Paulo Ramos Av. Mar Azul – proprietário dos terrenos adjacentes demais trechos – administração atual
12.133,40	by pass	desvio da tubulação de água para evitar furto – material comprado, mas obra não realizada
3.930,55	rede de esgoto Península 2	obra realizada pelo síndico da Península 2
372.013,60	amortização dívida INSS	negociação com o INSS por Paulo César, Síndico Financeiro eleito em 2004; a partir de então os demais síndicos amortizaram cerca de R\$ 320.000,00. A atual administração quitou o saldo restante
135.929,73	custas judiciais	processos de cobrança e outros
120.201,00	dívidas trabalhistas	a Sra. Terezinha amortizou no passado R\$ 46.000,00 e o Sr. Waicles quitou o passivo trabalhista dos funcionários, em especial junto ao FGTS
264.874,00	dívidas judiciais	processos contra o CGB
462.200,96	pagamentos ao advogado	honorários advocatícios

1.648.803,37	subtotal
---------------------	----------

2 - obras ou gastos realizados pela administração atual mas aprovados ainda no tempo do Sr. Paulo Ramos

117.947,40	geradores	Faltou energia elétrica por dois dias seguidos no início do verão de 2009, e, com o Condomínio lotado, ficamos sem água. Por pressão dos síndicos dos prédios, o assunto foi colocado em pauta numa Assembléia e definido como prioridade.
32.030,00	enrocamento da Av. Marlin	Av Marlin: esta avenida é limítrofe ao Rio Bracuchy e com a erosão, as margens vinham perigosamente sendo absorvidas. Foi recomendada em Assembleia a sua contenção usando pedras. Em 2010, O então Presidente do Conselho, Sr. Ventura, verificou que estava sendo utilizado entulho, que tem um sexto da resistência das pedras, contrariando decisão de Assembleia e com um sério agravante, pois a maioria das notas fiscais de janeiro/2011 vinha faturada como pedra, cujo preço era muito superior. Parte do entulho contém tijolos, conforme prova fotográfica em poder deste Conselho. A utilização de tijolos, além de poluir o rio, pode gerar uma alta multa junto pelos órgãos de meio ambiente. Foi terceirizada para a empresa Gold Engenharia.





74.470,51	elevatórias 1 a 5	Reforma das edículas ao longo de nossas Avenidas, que servem de reservatório e bombeamento dos esgotos de volta para a ETE. Foram todas reformadas. A parte técnica, como piso, instalação de novas bombas e hidráulica, foi feita pelo nosso pessoal sob o comando do Rosaldo. A reforma em si (telhado, restauração das paredes, colocação de laje e pintura) era obra bastante simples e foi terceirizada para a mesma empresa que fez o enrocamento da Av Marlin. O preço da construção, por metro quadrado, de um imóvel no Rio de Janeiro é de R\$ 955,00 reais, baseado em tabela da Fundação Getulio Vargas. Isto inclui mão de obra e material, como hidráulica, elétrica, cerâmica nos pisos, etc. Somente a mão de obra empregada na reforma dessas edículas nos custou, por metro quadrado, R\$ 1 295,00. É difícil localizar na contabilidade o custo do material utilizado em cada uma das elevatórias. A elevatória 1 (Penínsulas) foi reformada há poucos meses e já está deteriorada. A reboco está toda mofada, o reboco está caindo. Prova fotográfica em poder deste Conselho.
48.350,00	ETE e elevatória 6	Pintura da ETE e construção elevatória. 6. Obra realizada pela empresa Gold Engenharia. Posterior a Paulo Ramos.
82.064,00	monitoração	
354.861,91	subtotal	

3 - obras ou gastos feitos exclusivamente por esta Administração

22.895,00	guaritas	sem aprovação Assembléia
70.995,00	ETA	caixa d'água e contenções. Sem aprovação de Assembléia
15.547,00	compensação ambiental	sem aprovação Assembléia
41.399,00	almoxarifado.	sem aprovação Assembléia
20.415,98	galpão	sem aprovação Assembléia
15.800,00	automação ETA	sem aprovação Assembléia
315.000,00	móveis e material de campo	sem aprovação Assembléia
541.000,00	receitas operacionais	recursos da receita extraordinária utilizados para cobrir o deficit das receitas operacionais. Sem aprovação da Assembléia
1.043.051,98	subtotal	

RESUMO

obras	717.550,57
investimentos	432.947,40
amortização e custas	1.355.219,29
receita operacional	541.000,00
outros	15.547,00
total	3.062.264,26



Resumindo: dos três milhões arrecadados, investimos apenas 717 mil em obras e desperdiçamos 541 mil reais para cobrir o déficit operacional sem aprovação de Assembléia.

PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO - ITENS A SEREM DEBATIDOS

Baseado em esclarecimentos prestados por profissionais especializados e em conversas com ex Síndico e funcionário, foi mostrada a necessidade de um estudo profundo das nossas redes de água e esgoto para sua modernização e adequação à demanda futura, destacando alguns itens, a saber:

REDE DE ESGOTOS

- **tubulação antiga** - A tubulação, degradada pelo tempo, necessita substituição. Na elevatória 1 (Penínsulas) foi instalada uma bomba nova de 10 HP que não pode ser acionada porque existe o risco de rompimento da rede. Permanece em uso a bomba antiga, menos potente. O único segmento cuja tubulação foi trocada foi entre as elevatórias 2 e 3, no tempo do Síndico Paulo Ramos.
- **risco de rompimento** - A tubulação que atravessa o Canal do Zodíaco, mal projetada, está sujeita a rompimento. Neste último Carnaval, mais uma vez um veleiro encalhou sobre a linha de esgoto que atravessa o leito do canal. O rompimento dessa tubulação trará, certamente, grandes problemas tanto do ponto de vista ambiental quando do próprio sistema de esgoto.
- **geradores** - Não foram instalados geradores nas elevatórias. Se não se interrompe o fornecimento de água quando falta energia elétrica graças ao uso de geradores, torna-se obrigatório que as elevatórias também não parem de funcionar, para que todo o sistema tenha continuidade.
- **licença** - A ETE não tem outorga definitiva para operar. Construída há cerca de 30 anos de acordo com normas antigas, não está adequada à legislação atual que, entre outras coisas, exige que o leito de secagem tenha um afastamento mínimo de 50m da margem do rio.
- **coordenação com outras obras** - Não foi previsto o aproveitamento da substituição da rede de esgotos para instalar as demais redes subterrâneas, como segurança, telefonia, TV a cabo. Quando foi feita a troca da tubulação entre as elevatórias 2 e 3, não se pensou nesta possibilidade.

TRATAMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

- **capacidade de armazenamento** - Nosso reservatório está subdimensionado e falta um outro de reserva. Depois de tratada, a água é armazenada num reservatório, que deveria, de acordo com as normas estabelecidas, atender a uma demanda de 24 horas. O nosso é suficiente para apenas 1 hora nos dias de grande consumo. E mais: por segurança, em situações de contaminação, vazamento ou rachadura, deveríamos ter dois. A construção deste segundo reservatório foi aprovada em Assembléia, porém até hoje não foi nem planejada nem executada. A decisão da Assembléia não foi cumprida.
- **filtro subdimensionado** - Na etapa do tratamento, a água é submetida a uma série de processos. Primeiro passa por um filtro de aço de 12 metros de comprimento por 2,5 aproximadamente, subdividido em 3 etapas. Na entrada são instalados os bicos injetores de cal, cloro e sulfato de alumínio. O fluxo de água é demasiado rápido para que os ingredientes tenham tempo de agir. A bomba misturadora foi comprada com uma rotação maior que a devida, turva a água em vez de misturar e por esta razão está desligada. Existe um pedido para a compra de uma bomba dosadora mais forte, o que não é a solução. O índice máximo de turbidez admitido é o,15. Nos dias 1 e 14 de janeiro atingiu a marca de o,70 e por vários dias permaneceu em torno de o,30. Este Conselho solicitou ao Sr. Rosaldo (nosso supervisor de campo) cópias das tabelas das análises diárias da água de janeiro de 2012. Não foram fornecidas. A turbidez só alcançou níveis normais quando aumentaram a injeção do sulfato de alumínio ao máximo. O sulfato de alumínio, responsável em aglutinar as partículas e decantá-las, pode causar doenças como osteoporose, Alzheimer, Parkinson, dificuldade de aprendizado e câncer (Dr. Wilson Rondó Jr, no site Springway) e está sendo utilizado em níveis acima dos recomendados. A ampliação do tanque permitiria que a quantidade injetada retornasse aos níveis seguros.
- **tubulação antiga** - pela idade, o encanamento está com rugosidade na parte interna, o que diminui a vazão e a pressão nos prédios das Penínsulas.
- **furto de água** - estima-se que seja em torno de 22%. A ETA se encontra instalada do outro lado da Rodovia em terreno que não é nosso. Já houve quem sugerisse, mediante negociação com o proprietário, a transferência da ETA para um morro dentro do nosso condomínio denominado Mirante ou Ladeira dos Namorados. É uma hipótese. Mas não temos até hoje nenhum estudo a respeito desse assunto.
- **novos condôminos** - o Bracuhy está ampliando as fronteiras com novos condôminos, o que exige o replanejamento do sistema de água para atender a demanda.

SEGURANÇA

A guarita de monitoração construída não obedece aos requisitos de segurança exigidos para construções deste tipo, nem foi aprovada por técnicos competentes ou pela Assembléia. A fiação está exposta, sujeita a cortes de imagem.

ARRUAMENTO

Como é do conhecimento de todos, a Rua do Barrigudinho (Penínsulas) alaga com as marés altas. O ex-Síndico Paulo Ramos já havia estudado o assunto do fechamento das comportas da tubulação. Engenheiros de solo da PUC e COPPE



tem dúvidas sobre a eficácia desta medida. Corremos o risco de jogar no lixo preciosos recursos com tentativas que podem não ser as ideais, e sim paliativas.

Enfim, foram gastos mais de 3 milhões de recursos extraordinários nos últimos anos e os principais problemas do Bracuchy continuam sem solução. As redes de água, esgoto e segurança apresentam os problemas de sempre. Esta Administração não traz ao conhecimento dos condôminos os reais problemas. Hum milhão de reais foram gastos exclusivamente por estes síndicos sem aprovação em obras e investimentos supérfluos tendo em vista uma série de problemas a serem resolvidos com prioridade. O orçamento de 2012 não contempla nenhum dos itens listados acima. Temos que parar e fazer um sério planejamento estratégico do condomínio baseado em profissionais altamente qualificados.

INADIMPLÊNCIA

Há tempos, a Sra. Lucia Borges (Síndica Financeira), ajudada por apenas um boy, organizou o cadastro e passou a processar toda a cobrança num hercúleo trabalho manual baseado numa planilha excell. Ela e o Sr. Pasini desvincularam o Condomínio Geral do Bracuchy da administração da Marina, até então uma só entidade. Conseguiram abrigo provisório no Condomínio do Porto. Em seguida, o Sr. Pasini, conseguiu gratuitamente junto à Letra as instalações em que estamos até hoje. A cobrança das cotas do Condomínio Geral era realizada pelos diversos Condomínios, que muitas vezes não repassavam os valores ao CGB. Tempos depois, a Sra. Lucia desenvolveu, gratuitamente, um sistema para o CGB.

O ex Síndico Jurídico Fernando Faria aprovou em Assembléia a criação de um fundo específico para custas judiciais, em especial para processos contra o maior devedor da época. O Sr. Marcondes, quando síndico da Península 3, realizou o melhor trabalho de cobrança de todos os Condomínios, atingindo o admirável índice de apenas 5% de inadimplência. No Condomínio Geral, esbarrou no problema da troca de advogado, que era primordial, mas criou a ambiência política para entrada em massa de processos de cobrança. Foi o primeiro a colocar na Justiça o maior devedor da época. Em seguida, o Sr. Mauro conseguiu fazer o distrato com o advogado de então. Contratou o escritório Bermudes do Rio. Já tendo sido criado um fundo para processar os inadimplentes e com a quebra política das resistências, só faltavam os recursos. A receita no segundo semestre de 2007 começou enfim a deslanchar por várias razões: primeiro já havia uma série de processos na Justiça iniciados ex Síndico Fernando Faria; segundo devido a vários acordos realizados pelo ex Síndico Jurídico Sr. Mauro; terceiro porque o CGB pegou várias caronas nos processos dos demais condomínios e por último de um processo específico administrado pelo Dr. Willian que gerou os recursos necessários para enfrentar as custas judiciais. O Sr. Walcles assumiu como Síndico Jurídico em 2007 e, com uma folga de caixa que há anos não existia e condições favoráveis criadas pelas administrações anteriores, cumpriu sua obrigação e acelerou os processos de cobrança. Finalmente, o advogado Willian passou a ser a peça chave da nossa cobrança.

Observamos, porém, que a nossa Administração não faz uma cobrança preliminar dos atrasos até 90 dias. Não são, no mínimo, emitidas cartas de advertência nos 30, 60 e 90 dias. Apenas na ocasião da emissão dos carnês de pagamento (normalmente de 6 em 6 meses) é inserido um aviso. Seria uma prática que evitaria, em muitos casos, o encaminhamento para o advogado, que cobra 10% quando o recebimento é feito extrajudicialmente.

O Conselho Fiscal não teve meios de determinar, com precisão, o real índice de inadimplência do CGB. Os dados necessários para tanto deveriam estar à disposição não só do Conselho Fiscal, mas de qualquer condômino. Vários dados foram solicitados por escrito à Administração, mas estes pedidos foram, segundo o síndico Vicente, encaminhados ao advogado para análise. Após cerca de 30 dias, foram respondidos de maneira não consistente.

Diante desta dificuldade, e da informação constante do Relatório de Trabalho do CGB de que o índice de inadimplência era de 14,36%, o Conselho tentou conferir este resultado usando os dados de que dispunha: os balancetes mensais e uma relação exibida por uma funcionária da administração que simplesmente relacionava os devedores, sem informar os valores correspondentes. A listagem fornecida pela administração data de 23/01/2012, e nela estão apenas as unidades em débito a partir do 4º mês: 168 condôminos. Imperfeita, porque não relacionava todos os inadimplentes nem os respectivos valores. Além do mais, a funcionária não soube explicar se ali estavam incluídos os inadimplentes já em fase de execução judicial. Considerando um total de 780 condôminos, chega-se a um índice de 21,54%, ao qual deve ser acrescentado o equivalente aos inadimplentes com atrasos de 30, 60 e 90 dias. Outro recurso foi recorrer aos balancetes mensais e então foram tabulados os valores de cobrança emitida, cobrança recebida e cobrança cancelada. O índice seria então de 23,45%, calculado sobre os valores monetários.

A arrecadação das cotas condominiais correspondente ao próprio mês só dá para cobrir 55% das despesas, ou seja, quem paga em dia só cobre metade dos gastos. Mesmo somando-se pagamentos antecipados, mais pagamentos com pequenos atrasos, mais pagamentos não identificados, ainda assim esse valor não cobre as despesas em 28%.

OS BALANCETES DE 2011

Expor os problemas, prestar esclarecimentos e colocar à disposição não só do Conselho Fiscal, mas de todos os condôminos os lançamentos contábeis e os documentos que os embasam é dever dos administradores e são procedimentos que se traduzem na tão desejada "transparência". Porque, em última análise, os condôminos são os reais proprietários dos recursos a eles entregues. O CGB colocou as demonstrações de contas à disposição dos condôminos



no site do condomínio somente após a eleição deste Conselho, com seis meses de atraso. Isto baseado no relatório do sistema emitido pela Stai Computadores. O Presidente do Conselho fez uma série de pedidos de informações e os Síndicos do CGB, em resposta comunicaram que haviam enviado os pedidos para um advogado. Este certamente, para evitar maiores problemas, aconselhou-os a fornecer as informações, o que foi feito com quase um mês de atraso, ou seja, já em janeiro deste ano. E a cada novo pedido feito, os funcionários respondiam que somente poderiam atender com autorização prévia dos Síndicos. Somente as pastas que continham os balancetes mensais eram entregues.

Procedimentos que dificultaram a auditoria

- 1 - Não houve um critério definido na organização das contas: foram usados o regime de caixa e o de competência indistintamente, e desta forma os dados lançados em um mês nem sempre coincidem com os extratos bancários.
- 2 - Não nos foram fornecidos os relatórios operacionais onde estejam registrados os gastos com cada uma das obras, investimentos, amortização de dívidas, recebimentos de acordos e processos judiciais, aquisição de ativos.
- 3 - Foi adotada a prática de emitir um cheque para vários pagamentos, distribuídos por diferentes contas.
- 4 - Da mesma forma, é bastante freqüente a emissão de uma nota fiscal cujos itens são distribuídos por diversas contas. A alocação de cada um destes itens é feita a lápis na NF (p.ex. material de construção para diferentes obras e artigos de bazar para a administração na mesma nota).
- 5 - O Sr. Walcles entregou a este Conselho um relatório de processos na Justiça onde consta uma unidade como sendo processada, e ao mesmo tempo o CGB emitiu um nada consta.

Falhas detectadas por amostragem

- 1 - diversos comprovantes em nota de caixa impressa em papel que desbota (nas contas correios, alimentação, medicina do trabalho, combustível, combustível da segurança, manutenção, conserto de carro, informática, despesas administrativas, depósito de pensão alimentícia devida por funcionário, uniformes, garrafa térmica, Casa e Vídeo, manutenção de áreas comuns, material de escritório, alimentação, estacionamento, material de limpeza, farmácia)
- 2 - em fevereiro:
 - o valor da NF emitida pela empresa Gold Engenharia (reforma da elevatória 4) não coincide com o somatório das parcelas pagas. Há uma observação a lápis nesse sentido.
 - cheques emitidos e compensados em março para pagamentos de encargos arquivados na pasta de fevereiro
 - cheque emitido no dia 5 de fevereiro e compensado no dia 1º de fevereiro
- 3 - em junho, verificamos:
 - pagamento a Jaqueline (prestação de serviços) na conta "salários", embora tenha sido emitido RPA
 - recibos de pro-labore de síndicos sem assinatura.
 - despesa com a ANGRATECH (aluguel de modem e visita técnica) sem a NF correspondente
 - aluguel de telão e som ao Sr. Edson Vicente sem comprovação
 - manutenção de guaritas - serviço prestado por SEGFRADE sem a nota fiscal
 - serviços prestados - o comprovante de recolhimento do INSS está na conta salários
- 4 - julho
 - pagamento a Jaqueline (prestação de serviços) na conta "salários", embora tenha sido emitido o RPA (adiantamento), já a 2ª parcela está correta, na conta serviços prestados
 - manutenção de áreas comuns: 5 cabos de enxada sem recibo.
 - serviço prestado por Antonio Marcos Ladeira dos Santos sem recibo
 - manutenção de equipamentos - falta nota fiscal da empresa Ciclomar do Frade
- 5 - agosto
 - Cláudio Amorim - prestou serviços, porém o recibo fala em salário. Anotado a lápis, mas não corrigido
 - SEGFRADE - diferença entre o valor lançado e o que consta da NF (conta manutenção do monitoramento da captação água)
 - horas extras - o total dos recibos individuais não confere com os valores lançados na conta
- 6 - setembro
 - reembolso de valores ao advogado William (custas judiciais e cópias de documentos para processos) na conta material de escritório
 - recibo de férias do funcionário Laudiano dos Santos Solice na conta pagamento a advogados
- 7 - outubro
 - despesas com publicação de edital referente a processo judicial na conta manutenção da administração, e não na conta despesas judiciais
 - reembolso de valores ao advogado William (custas judiciais e cópias de documentos para processos) na conta material de escritório
 - prestação serviços por pessoa física (Sr. Malafaia) sem recolhimento de impostos
- 8 - novembro
 - prestação serviços por pessoa física (Sr. Malafaia) sem recolhimento de impostos
- 9 - dezembro
 - conta manutenção ETA - no balancete o valor está diferente da folha de resumo 9.691,60 x 42.689,80
 - prestação serviços por pessoa física (Sr. Malafaia) sem recolhimento de impostos

CARTEIRO 1º OFÍCIO DE ANGRA DOS REIS
Titular - DOMÊNICO CIUFFO CIGARINO

Título Protocolado no Liv. "94", 356 e nº 20742, e Registrado no Livro B sob o nº 015902 do REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS.

ANGRA DOS REIS, RJ em 06/03/2012,

1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
MÁRCIO ANTÔNIO FAZOLATO
Substituto
Matr. 84/6533

Emolumentos: 120,08
Lei 2217/99: 24,01
Lei 4664/05: 6,00
Lei 111/06: 6,00
Distrib.: 7,06
Mutua/Acot.: 10,25
Valor Total: 173,42



Constatações que exigem auditoria, abrangendo, inclusive, exercícios anteriores

- verificação dos custos de mão-de-obra e material empregado nas obras realizadas pela empresa Gold Engenharia, estendendo-se aos contratos feitos com o representante da empresa na condição de pessoa física e aos exercícios anteriores.

CONCLUSÃO

Esta administração recebeu o Condomínio com as contas operacionais equilibradas e as entrega com um deficit acumulado de R\$ 541.000,00.

Houve um aumento de 61% da despesa operacional sem contrapartida da receita, e a partir do momento em que as receitas extraordinárias acabarem, haverá um brutal desequilíbrio nas contas, exigindo um considerável aumento da contribuição condominial.

Os condôminos não estão sendo informados dos reais problemas do condomínio, tanto dos financeiros acima citados quanto dos operacionais (água, esgoto, arruamento e segurança).

Esta administração apresentou aos condôminos um índice de inadimplência de 14,36%, quando foi constatado por este Conselho um percentual mínimo de 21,54 % ao qual deve ser acrescentado o correspondente aos devedores de 30, 60 e 90 dias.

Esta administração utiliza recursos extraordinários sem aprovação da Assembléia de Condôminos, e um terço destes recursos foi gasto em obras não emergenciais.

Não há acompanhamento orçamentário.

Há fortes indícios da prática de preços acima do valor de mercado nas obras realizadas pela empresa Gold Engenharia, e esta pode ter sido contratada sem concorrência.

As obras mais importantes não foram feitas por esta administração e não há planejamento que contemple as reais necessidades do Condomínio.

As dívidas já vinham sendo pagas pelas administrações anteriores.

Não há diálogo entre a administração e os condôminos.

O resultado de uma arrecadação extraordinária através de acordos e processos judiciais foi iniciado em medidas tomadas em administrações anteriores.

Esta administração está terceirizando a nossa mão de obra (exemplo: pintura das faixas da ciclovia e pintura do ETE) e em alguns casos, com indícios de custos acima de mercado (exemplo: reforma de edículas).

Tendo em vista que este Conselho só foi constituído em novembro de 2011, faltando apenas um mês para o encerramento do exercício, e que:

- não houve tempo hábil para examinar detalhadamente todas as pastas, principalmente devido ao fato serem os lançamentos feitos tanto por regime de caixa quanto de competência, dificultando a conciliação com os extratos bancários,
- as solicitações de apresentação de dados feitas à Administração foram a priori negadas pelos Síndicos, que as encaminhou para apreciação de um advogado e que só foram atendidas, de forma insatisfatória, cerca de um mês depois,
- não foi possível obter um valor aproximado dos processos judiciais ainda pendentes,
- o exame, por amostragem, revelou irregularidades nos balancetes que precisam ser corrigidas.

O CONSELHO NÃO RECOMENDA A APROVAÇÃO DAS CONTAS DE 2011, e solicita que a Assembléia determine que:

- 1 - se proceda à regularização das pastas dos balancetes mensais, de modo a adotar um único regime de escrituração (caixa) e sanar as falhas aqui apontadas e outras que porventura possam ser verificadas,
- 2 - sejam submetidas a auditoria todas as obras realizadas pela empresa Gold Engenharia, incluindo os contratos firmados com o seu titular como pessoa física e estendendo-se aos exercícios anteriores,
- 3 - os Síndicos procedam ao ressarcimento dos valores gastos com advogados e postagem de correspondência do "comunicado aos condôminos", porque não foram usados em benefício do Condomínio, e sim com interesses políticos.
- 4 - sejam este e todos os demais Relatórios do Conselho Fiscal, anteriores e futuros, divulgados no site do CGB.

Angra dos Reis, 03 de março de 2012

Presidente: Denis Blacker Baldassarri

Iris Pacheco da Rocha Mendes Coelho

Carlos Eduardo Elia

