



Ata da reunião nº 415

Data e horário: 01.11.2014 às 09h00

Local: Escritório da Administração do Condomínio

Presentes: Conselheiros – José Eugênio Pinto Campos (presidente), Ben-Hur Alexandre Venturini, Clodoaldo José de Souza, Sebastião Borges Taquary, Vera Fonseca de Paiva e Marcos Villaça Freitas

Síndica – Suely Aparecida Guiotti Testa e Subsíndica – Lélia de Amorim Campos

Condôminos – Sandra Maria Gomes Santos, Luciana Rodrigues Pereira e João José Miguel

Convidado – Subsíndico do Condomínio Solar da Serra Marco Aurélio de Carvalho

1. Justificativas de ausências

Não houve.

2. Apreciação da ata da reunião nº 414

Aprovada e assinada.

3. Comissões e Grupos de Trabalho – relato do andamento dos trabalhos

3.1. Comissão de Revisão da Convenção do Condomínio – Sebastião Borges Taquary (coord.), Ben-Hur Alexandre Venturini, Claudia Lyra Nascimento, José Eugênio Pinto Campos, Lélia de Amorim Campos, Luiz Tito Barbosa Bonvini, Marcos Villaça Freitas, Nadia Lemos Nogueira, Suely Aparecida Guiotti Testa e Vera Fonseca de Paiva

O Conselheiro Taquary informou que o próximo trabalho da Comissão é avaliar todas as sugestões recebidas por e-mail e na Primeira Audiência Pública realizada em 25.10.2014, além de responder a cada Condômino que apresentou sugestão. Em seguida deverá ser convocada a Segunda Audiência Pública, para depurar ainda mais o texto que será apreciado em AGE.

3.2. Comissão de Segurança – Sebastião Borges Taquary (coord.), Clodoaldo José de Souza e Suely Aparecida Guiotti Testa

O Conselheiro Taquary apresentou o Subsíndico do Solar da Serra, Marco Aurélio de Carvalho, e agradeceu sua presença como convidado a expor sua visão sobre segurança e sobre sistemas informatizados de apoio à segurança.

Inicialmente foi caracterizada a condição geográfica do Setor Habitacional São Bartolomeu, em forma de “península” limitada pelo córrego Taboca ao Sul e pelo córrego Taboquinha ao Norte/Leste, estando o Condomínio Solar da Serra situado na ponta dessa “península”.

Dentro dos limites do Solar da Serra há quem atravesse o córrego Taboca com bicicleta. Pelo fato de haver mata ciliar em ambas as margens dos dois córregos, as normas ambientais proíbem o cercamento das divisas por alambrado ou muro, pois os animais silvestres necessitam circular livremente.

A segurança requer grandes investimentos e custeio, envolvendo ronda, câmeras, controle de acesso, verificação permanente das instalações, o que é difícil para a comunidade não entender.

Nem em edifícios é feita reposição de furtos, que dirá em condomínios horizontais. As pessoas precisam se convencer de que a segurança é relativa – deve ser comparada com a de outros condomínios. Para reforçar o serviço próprio, o Solar da Serra contratou Mário Segurança (PM), cujos componentes portam a “lanterna que dá choque”. Com essa providência, ficaram seis meses sem ocorrência de furto. Ocorreu furto recente em residência que estava com a fonte de alimentação das câmeras desligada e a proprietária em viagem ao exterior. O sistema de alarme não tinha sido ligado, na ocasião. A casa estava em obras, com cinco operários nela residindo temporariamente.

O Condomínio proibiu a permanência de operários em obras durante a noite, exceto um vigilante.



Conselho Consultivo-Fiscal

Outro caso recente de furto ocorreu em uma residência à beira do córrego Taboca, dentro da mata, sem sistema de alarme. Anteriormente tinha sido feita uma visita ao local, ocasião em que o proprietário havia sido aconselhado a instalar um sistema, mas não o fez.

Na portaria do Condomínio tem um número de telefone celular disponível para receber ligações automáticas, geradas por sistemas de alarme.

O novo sistema instalado na portaria do Setor Habitacional São Bartolomeu pode liberar abertura de cancelas pela leitura da placa do veículo. Esse sistema não tem velocidade para controle de saída. Para não causar transtorno, decidiu-se pela adoção de cancela aberta. Foi executada a instalação inicial com baixa qualidade, o que está sendo contornado.

Para o Solar da Serra, havia sido pensada a implantação do piloto de um sistema de monitoração de áreas comuns denominado Segurança Compartilhada. Cada unidade, instalada em uma residência, teria a possibilidade de receber as imagens de dezesseis câmeras, sendo oito utilizadas pelo Condomínio e oito disponibilizadas para o condômino hospedeiro. Além de gravadas, as imagens seriam transmitidas pela Internet. O sistema requer investimento e organização, mas o Condomínio desistiu da implantação. A empresa Real Security, que havia oferecido o produto, foi substituída por ineficácia e a nova empresa não se interessou por levar o projeto adiante.

Atualmente o Solar da Serra opera com seis rondas motorizados durante a noite e quatro durante o dia.

Questionado qual era a sua visão da segurança do Setor Habitacional São Bartolomeu, Dr. Marco Aurélio declarou que vê a necessidade da ação em conjunto por todos os Condomínios. Questões operacionais mais difíceis devem ser consideradas: o Solar tem metade da população do Setor. Lá, o visitante só passa pela portaria se o porteiro conseguir falar com a casa de destino por telefone, que pode ser fixo da NET ou celular da VIVO. Essa consulta só é feita lá, devido à característica topográfica: quando o visitante passa pela portaria geral do Setor, a portaria do Solar é avisada por um sistema de comunicação privado via rádio, de que o Sr. Fulano está a caminho e deseja ir à casa tal. Durante o tempo de deslocamento, a portaria do Solar consulta a casa se deseja receber o visitante, de maneira que quando ele chega e se identifica, é imediatamente liberado. O procedimento é facilitado porque o sistema de cadastro de visitantes é o mesmo para o Setor e para o Solar da Serra. Foi eliminado o fornecimento de cartão ao visitante na portaria do Setor, porque muitos cartões não eram devolvidos, passando a identificação na saída a ser feita pela placa do veículo. O bom funcionamento do sistema requer comprometimento dos porteiros, o que nem sempre existe. O sistema possibilita o pré-cadastro do visitante pelo Condômino, necessitando, apenas, atualização da versão. É necessário inserir no contrato uma cláusula de atualização e exigir seu cumprimento. Os casos específicos ficaram para ser estudados cada um a seu tempo.

O Sr. Presidente agradeceu a visita do Dr. Marco Aurélio, tendo convidado para que ele permanecesse na reunião do Conselho, mas não pôde em função de outro compromisso.

3.3. Comissão do Site – José Eugênio Pinto Campos e Mônica Campos Amorim Coelho

A Sra. Síndica comentou a necessidade de atualização no conteúdo do site e ficou de passar ao Conselheiro Eugênio o que é necessário inserir e retirar.

3.4. Grupo de Trabalho para regularização – Coordenado pelo Presidente do Conselho. Participam todos os Conselheiros, Suely Aparecida Guiotti Testa, Lélia de Amorim Campos e Claudia Lyra Nascimento

A Sra. Síndica informou que foi ao Cartório do Registro de Imóveis solicitar a relação dos confrontantes e o Cartório não só inverteu, mas dificultou a consulta: solicitou os números das matrículas dos confrontantes. O Contratado para georreferenciamento ajudará na pesquisa. O Condomínio Residencial Mansões Itaipu tem uma matrícula-mãe, mas está bloqueada.



Conselho Consultivo-Fiscal

- 3.5. Comissão de Urbanismo – Mônica Campos Amorim Coelho (coord.), Alexandre Santos de Carvalho, Cátia Regina da Costa Machado, Suely Aparecida Guiotti Testa e Valéria Barroso da Silveira

A Comissão obteve um orçamento para iluminação, no valor de R\$35.000,00. O Conselheiro Eugênio manteve contato com empresa de São Paulo para fornecimento de postes de 5 metros equipados com duas luminárias modernas com lâmpadas de *led*, que são muito mais eficientes e de longa vida: cada poste completo é vendido por R\$590,10 mais frete. O Conselheiro ofereceu a elaboração do projeto ao CQA. A instalação do quadro, a abertura das valas para lançamento dos cabos e cavas para fixação dos postes seriam executadas pelo pessoal próprio ou mão-de-obra contratada. A instalação seria executada por eletricista especializado. O custo total foi estimado em 6 a 7 mil reais e a execução da obra aprovada pelo Conselho.

A Sra. Síndica informou que está providenciando a transferência das grades que cercavam o parquinho da praça, para a área da Av. Rio Paraná. Objetivando delimitar a área destinada às crianças, onde será construída uma caixa de areia solicitada por diversas mães, pois a situação mostrou-se crítica, com as crianças brincando em areia que havia sobrado da obra. A areia contida na caixa pode ser periodicamente higienizada com produto à base de cloro e pode também ser coberta com lona todas as noites.

Foi relatada a ocorrência de três fatos preocupantes: encontrada latinha utilizada para fumar craque e por duas vezes encontradas seringas com sangue.

Objetivando desestimular ações indesejadas, foi definida a instalação de câmeras e equipamento para gravação das imagens. Para tanto, deverá ser projetado um armário anexo ao quadro de comando da iluminação, destinado a abrigar os equipamentos de gravação.

- 3.6. Comissão de Obras – Marcos Villaça Freitas (coord.), José Eugênio Pinto Campos e Rosemberg de Araújo Gouveia Júnior

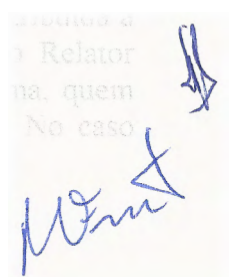
Nada a relatar.

- 3.7. Grupo de estudo da regularização como loteamento ou como condomínio – Luciana Rodrigues Pereira (coord.), Cátia Regina da Costa Machado, Ben-Hur Alexandre Venturini, Lélia de Amorim Campos, Mônica Campos Amorim Coelho, Simone Cordeiro Vieira e Valéria Barroso da Silveira

A Condômina Luciana informou que o Grupo está aguardando decisão sobre a proposta do Advogado Fernando Dantas para elaboração de Nota Técnica por R\$6.000,00. Ficou agendada reunião com aquele Advogado para discutir o escopo da Nota Técnica e seu valor.

4. Distribuição e análise de prestações de contas:

Dezembro/2013: Taquary –





Conselho Consultivo-Fiscal

Nesta reunião o Conselheiro Taquary apresentou seu parecer calcado nas novas informações recebidas, tendo ficado pendentes dois itens que impedem a aprovação: a falta de autorização para o fornecimento de cestas de Natal aos empregados e a falta de assinatura no recibo de salário de uma empregada demitida.

O Sr. Presidente lembrou a tradição em que se consagrou o fornecimento das cestas de Natal, propondo que se dispense a pesquisa da autorização formal em ata. Os Conselheiros Eugênio e Marcos confirmaram que haviam visto o recibo à AMSHSB assinado pela empregada. Ao ser solicitada a substituição do recibo da Associação por recibo do CQA, a Sra. Mônica destruiu o recibo já assinado e imprimiu o recibo do CQA, no qual não se conseguiu obter a assinatura da empregada, por ter sido demitida. O Conselho decidiu acatar as duas condições acima descritas e aprovar a prestação de contas de dezembro de 2013.

Janeiro, fevereiro e março de 2014: após a realização do mutirão/treinamento nos dias 04 e 06 de junho, as prestações de contas foram distribuídas a Conselheiros que participaram do mutirão, para análise e parecer.

Janeiro/2014: Eugênio – Na reunião nº 414 o Conselheiro Eugênio assumiu a análise, em virtude da renúncia do Conselheiro Prata. Nesta reunião foi apresentado o parecer com várias pendências cuja solução depende de retorno à contabilidade.

Fevereiro/2014: Eugênio –

Na reunião nº 414 foi entregue novamente ao Conselheiro Eugênio. Nesta reunião foi apresentado o parecer com várias pendências cuja solução depende de retorno à contabilidade.

Março/2014: Tito – Deverá ser devolvida à ASCONAN. A Administração entregou novamente ao Conselheiro Tito logo após a reunião nº 414. Não houve relato nesta reunião, face à ausência do Conselheiro Tito.

Abril/2014: Taquary – Na reunião nº 413 o Conselheiro Taquary apresentou parecer. Entretanto, a prestação de contas deverá ser devolvida à ASCONAN. Na reunião nº 414 foi entregue novamente ao Conselheiro Taquary. Nesta reunião foi apresentado parecer propondo a aprovação. O Conselho acatou o parecer e aprovou.



Conselho Consultivo-Fiscal

Maio/2014: Marcos – Deverá ser devolvida à ASCONAN. Na reunião nº 414 foi entregue novamente ao Conselheiro Marcos. Nesta reunião foi apresentado parecer propondo a aprovação com observações. O Conselho acatou e aprovou.

Junho/2014: Mônica – Entregue na reunião nº 414. Permanece em análise.

5. Demandas judiciais e amigáveis

5.1. O Conselheiro Taquary informou que a Oi não efetuou o pagamento do acordo feito em juízo, referente ao contrato de aluguel do espaço para a central telefônica. Deverá ser ajuizada outra ação.

5.2. A Administração está confirmando novas inadimplências, para ser providenciada a cobrança.

6. Notícias da Administração

6.1. Providências para transferência do alambrado da Praça para o novo Parquinho e construção de caixa de areia, bem como relato de fatos preocupantes, noticiados no item 3.5 desta ata.

6.2. A Administração comunicou que o CQA recebeu ofício da SEMARH determinando que sejam informadas as providências para compensação ambiental pela implantação do Condomínio. Solicitou orçamento da empresa Bittar Consultoria, cuja referência foi obtida na própria SEMARH, para determinação do valor da terra nua e para o cálculo da compensação ambiental. O valor do contrato seria de R\$ 18.000,00. A Sra. Síndica ficou de consultar, também a Trilha Mundos – Cooperativa de Turismo, Cultura e Meio Ambiente, que elaborou o plano urbanístico inserido no processo de regularização.

6.3. A Sra. Síndica confirmou o encaminhamento da carta à Administração Regional do Jardim Botânico, em resposta à segunda notificação recebida sobre as providências a serem adotadas para atenuar os efeitos da deposição de águas pluviais na vertente Sul. A minuta da carta, anexa à ata da reunião nº 414, foi elaborada pela Comissão de Obras e encaminhada à Sra. Síndica em 30.09.2014.

6.4. A Sra. Síndica informou que fará estudo sobre a conveniência ou não de restabelecer o serviço de ronda nas vias do CQA, durante o período diurno.

7. Assuntos Gerais

Não foram tratados.


8. Assuntos para a pauta da próxima reunião

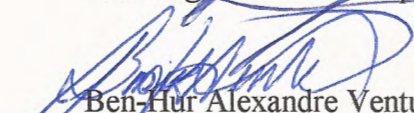
Não foram colocados assuntos novos.

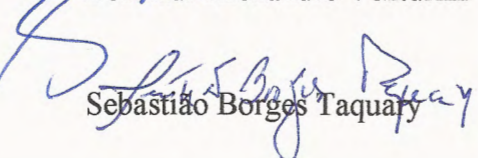
9. Data e local da próxima reunião

Ficou definido que a próxima reunião do Conselho será realizada dia 22.11, às 09h00, no Escritório do Condomínio.

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião nº 415, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelos Conselheiros presentes.


José Eugênio Pinto Campos – Presidente


Ben-Hur Alexandre Venturini


Sebastião Borges Taquary


Marcos Villaça Freitas – Secretário

Clodoaldo José de Souza

Vera Fonseca de Paiva