



CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL RECREIO DAS CANOAS
ESTRADA DA CANOA, 722 – SÃO CONRADO – RIO DE JANEIRO – RJ

Rio de Janeiro, 06 de fevereiro de 2024.

EDITAL DE CONVOCAÇÃO - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Prezados proprietários e moradores,

Na qualidade de administradores do Condomínio do Conjunto Residencial **RECREIO DAS CANOAS** e, atendendo solicitação dos membros e do Presidente do Conselho Fiscal, com base na Convenção do Condomínio em seu **CAPÍTULO QUARTO – DAS ASSEMBLEIAS GERAIS** e parágrafos, convocamos os senhores proprietários e moradores para a **Assembleia Geral Extraordinária**, que será realizada no dia **25 de fevereiro de 2024 (domingo)**, às 15:00h em primeira convocação com quórum legal ou às 15:30h em segunda e última convocação, na Sede do Condomínio, com qualquer número de presentes, para deliberarem sobre a seguinte Pauta do Dia, a saber:

- 1. Apresentação, leitura e discussão dos assuntos abordados nos Relatórios do Conselho Fiscal referentes aos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2023, para uma divulgação plena a todos, devido a recusa da Administração Interna do Condomínio em fazer as publicações e divulgação pelos meios legais utilizados por esta.**

Deverão participar da Assembleia os proprietários das unidades ou seus procuradores e os inquilinos que poderão participar no que diz respeito a análise e discussão sobre despesas ordinárias, previamente habilitados e que estejam com as cotas condominiais da(s) unidade(s) devidamente quitadas, em atendimento as exigências previstas na Convenção do Condomínio e nos Artigos 1227, 654 e 1335 do Código Civil Brasileiro. As decisões nela tomadas obrigarão a todos, inclusive aos ausentes.

Agradecemos antecipadamente a valiosa presença de todos à Assembleia.

Atenciosamente,

Elaine Rezende

Gerente de Condomínios

RELATÓRIO CONSELHO FISCAL (CF) DO CRRRC REFERENTE AO MÊS DE SETEMBRO DE 2023

Relatório elaborado com o intuito de levar a todos os proprietários e inquilinos do CRRRC as nossas análises e considerações quanto ao controle das receitas e despesas relativas ao mês de setembro de 2023, bem como em relação a documentos e informações passadas pela administração relativas a novas contratações e despesas não previstas na previsão orçamentária aprovada na última AGO.

Outro motivo se prende a necessidade de informação da alteração na composição do CF, comunicada pelo anterior presidente Sr. Paulo Marques neste mês de novembro de 2023, o qual nos comunicou estar se afastando desta função por motivos pessoais e que somente estaria se comprometendo a analisar os livros até o mês de agosto de 2023, sendo empossado em seu lugar o primeiro suplente o Sr. Deodoro Mele e definido para presidir o CF pelos atuais membros do mesmo o conselheiro Sr. Roberto Lemos.

No que tange as comprovações das despesas incorridas, todas se encontram com a documentação referente que as comprove, como as Notas Fiscais e pagamentos realizados, porém, todas essas últimas contratações não tiveram a participação do CF para uma análise prévia, conforme determinado e orientado pela nossa Convenção, bem como pela legislação pertinente, conforme a caracterização do serviço/despesa, onde diversas ações teriam que ser respeitadas antes de feitas as contratações, como por exemplo, as análises técnicas que respaldassem as futuras tomadas de decisão, caracterizando a necessidade ou não de realização destes serviços/despesas, a possibilidade de programação prévia para suas realizações, a correta caracterização das despesas, como ordinárias ou extraordinárias, a necessidade ou não de convocação de uma AGE, a obrigatoriedade de serem obtidos, após todas essas análises, propostas em número condizente com o tamanho do contrato à ser assinado para a realização do escopo previamente definido pelo CRRRC para colocação no mercado junto a empresas também previamente definidas possuidoras de competência comprovada e tomando por base o mesmo objeto à ser contratado e, quando recebidas estas propostas, serem elaborados os mapas comparativos e que seja feita a equalização destas propostas, para que se possa, com a maior transparência e responsabilidade, partir para a definição destas contratações.

Já nos meses de outubro e novembro de 2023, tivemos algumas reuniões com a Administração, sendo a última reunião com realizada no último dia 19, devido a já termos despesas incorridas neste mês de setembro de 2023 sem a devida documentação apresentada e para colocarmos para esta a não observância dos aspectos legais e obrigatórios a serem seguidos antes destas contratações. Alertamos a Administração quanto a necessidade de não ocorrerem mais quaisquer gastos que tenham que seguir tais fluxos, interrompendo assim os gastos não analisados e programados, podendo citar como exemplos a troca da empresa para as atividades relativas a piscina e para a reforma do telhado do Bloco 3, dentre outras, onde a contratação das empresas ocorreu sem a consulta prévia ao CF, sem as análises dos impactos que poderiam advir destas contratações e sem que tenha havido uma concorrência, como no caso da piscina, onde apenas a proposta da empresa Brylho nos foi apresentada nestas reuniões já com o contrato assinado em 02 de Outubro de 2023. Já a obra do telhado do Bloco 3 também não seguiu a tramitação obrigatória, sem uma análise técnico/administrativa que a precedesse, tendo sido contratada a empresa Dom Cavatti para a realização dos serviços e apresentadas apenas mais

2

B

duas propostas e tendo sido assinado o contrato em 25 de setembro de 2023 e os serviços já sendo realizados, sendo que apenas estes dois contratos geraram despesas vultuosas que seguem:

Contrato Piscina:

Anteriormente contratada a empresa Aquafort para termos guardião e tratamento por piscineiro no valor de R\$ 8.100,00 (oito mil e cem reais) por mês, sendo utilizado recurso de pessoal do CCRRC para a limpeza da área e controle de acesso no período do verão.

Desde 02 de outubro de 2023 a empresa Brylho está contratada, sem concorrência, pelo valor de R\$ 21.250,00, onde foi inserida cláusula de desconto no contrato até o mês de março 2024 no valor de R\$ 4.439,60, ficando de outubro de 2023 a março de 2024 o valor mensal de R\$ 16.825,40, sendo que consta no mesmo instrumento a cláusula 6.1 o parágrafo:

“Ao fim do período de desconto e considerando a data base da categoria, o percentual do dissídio será aplicado ao custo real do contrato”.

Além disso, o serviço que será descontinuado a partir de abril de 2024 será o do Controlador de acesso, no valor de R\$ 2.073,00 e não no valor do desconto dado até março de 2024, o que ficou de ser verificado pela Administração.

Tem sido solicitado pelo CF, após ter tomado conhecimento desta contratação, a memória de cálculo antes das despesas incorrerem que, segundo a Administração, tem equiparação com os gastos relativos ao anterior, devido a retirada de um ASG colaborador do condomínio do local, com o posterior desligamento, bem como a inclusão de um controlador de acesso terceirizado para o período de outubro de 2023 a março de 2024, que também era exercido por colaborador do condomínio e, além das irregularidades supra apontadas, os documentos encaminhados pela Administração ainda não comprovam a equivalência de gastos entre os contratos, o que reforçamos a necessidade de imediata apresentação da memória de cálculo que comprove o não aumento de gastos com a troca da empresa prestadora de serviços, sem análise do aspecto da qualidade dos serviços prestados.

Importante ressaltar que não estão sendo levados em consideração os aspectos técnicos e operacionais nas atividades que estão sendo realizadas.

Contrato da reforma do telhado do Bloco 3:

O contrato que foi assinado, sem que tenha sido observado o processo administrativo a ser seguido, teve o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) apenas para a MO, ficando as demais despesas, como a compra dos materiais e insumos, por conta do CCRRC.

Segundo fomos informados por e-mail no dia 21 de novembro de 2023, os gastos adicionais foram:

R\$ 20.611,10 (vinte mil seiscentos e onze reais e dez centavos) na compra de materiais;

R\$ 5.803,50 (cinco mil oitocentos e três reais e cinquenta centavos) retorfite instalações;

R\$ 1.900,10 (um mil e novecentos reais e dez centavos) para remoção entulhos.

Com esses valores passados até o momento, ainda a serem confirmados seus lançamentos nos livros, temos um total de R\$ 58.314,60 (cinquenta e oito mil trezentos e quatorze reais e sessenta centavos) gastos com a reforma do telhado do Bloco 3. Valor este extremamente elevado, sem que esta despesa estivesse prevista na previsão orçamentária aprovada na última AGO, associado ao fato de, em não ter passado pelos processos obrigatórios de serem seguidos neste

2
B

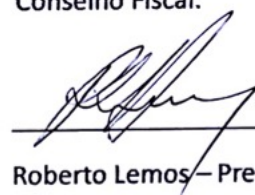
tipo de despesa/serviço, onde seria verificada a real necessidade de realização do serviço, sua caracterização quanto a velocidade de execução, como sendo passível de um planejamento, se em caráter de urgência ou emergência, ser verificado e definido qual deveria ser a origem desta despesa, se ordinária ou extraordinária, qual a priorização deste e dos demais cinco blocos do CCRRC, visto não termos recebido qualquer diagnóstico com relatório técnico que respaldasse a tomada de decisão por parte da Administração.

Além de todo o exposto, a documentação apresentada com as três propostas obtidas, não nos deixam confortáveis em aprovar esta despesa, sem antes submeter aos condôminos a situação, visto o que já foi acima exposto.

Outro aspecto de suma importância que estamos reforçando junto à Administração, diz respeito a créditos que não vinham sendo demonstrados nos livros, como no caso da lavanderia, onde após começarem a aparecer de forma retroativa e incompleta, ainda carecem de memorial descritivo que demonstre a chegada aos valores creditados, além de estarmos solicitando uma posição efetiva quanto ao rendimento em uma aplicação financeira, mesmo que conservadora, do fundo relativo a cota extra para as instalações elétricas, o qual vem sendo administrado pela Delta desde a sua entrada, bem como do caixa, como por exemplo C/C remunerada, sem que haja qualquer tipo de repasse para o Condomínio, sendo informadas apenas as entradas dos valores mensais recolhidos.

Face o exposto, publicaremos este relatório no site da administradora DELTA, bem como será anexada uma via impressa no livro de setembro.

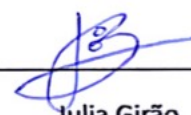
Conselho Fiscal:



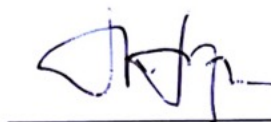
Roberto Lemos – Presidente



Deodoro Mele



Julia Girão



José Motta - Suplente

Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2024

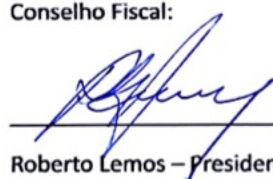
RELATÓRIO CONSELHO FISCAL (CF) DO CCRRRC REFERENTE AO MÊS DE OUTUBRO DE 2023

Relatório elaborado com o intuito de levar a todos os proprietários e inquilinos do CCRRRC as nossas análises e considerações quanto ao controle das receitas e despesas relativas ao mês de outubro de 2023.

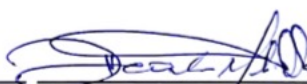
No que tange as comprovações das despesas incorridas, podemos informar que todas se encontram com a documentação referente que as comprove, como as Notas Fiscais e pagamentos realizados, porém, como tem sido apontado em meses anteriores, além da necessidade de serem respeitados todos os procedimentos legais antes da efetivação das despesas, temos solicitado com frequência e continuamos aguardando o envio ou a complementação de diversas informações solicitadas nos relatórios anteriores, descritas nos livros e algumas registradas em e-mails, reforçando a necessidade de uma maior atenção e esmero da Administração interna, bem como sua atuação junto a Delta Domus e demais contratados/prestadores de serviços, para que tenhamos uma efetiva qualidade nas informações constantes destes livros, demonstrando uma maior transparência para quem os acesse, bem como possibilitando uma melhor análise, visto ainda existirem pontos a serem trabalhados ou melhorados.

Encaminharemos este relatório para publicação no site da administradora Delta Domus, bem como será anexada uma via impressa no livro de outubro.

Conselho Fiscal:



Roberto Lemos – Presidente



Deodoro Mele



Julia Girão



José Motta - Suplente

Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2024

RELATÓRIO CONSELHO FISCAL (CF) DO CCRRC REFERENTE AO MÊS DE NOVEMBRO DE 2023

Relatório elaborado com o intuito de levar a todos os proprietários e inquilinos do CCRRC as nossas análises e considerações quanto ao controle das receitas e despesas relativas ao mês de novembro de 2023.

Repetimos aqui o já exposto nos relatórios anteriores, no que tange as comprovações das despesas incorridas, podemos informar que todas se encontram com a documentação referente que as comprove, como as Notas Fiscais e pagamentos realizados, porém, como tem sido apontado em meses anteriores, além da necessidade de serem respeitados todos os procedimentos legais antes da efetivação das despesas, temos solicitado com frequência e continuamos aguardando o envio ou a complementação de diversas informações solicitadas nos relatórios anteriores, descritas nos livros e algumas registradas em e-mails, reforçando a necessidade de uma maior atenção e esmero da Administração interna, bem como sua atuação junto a Delta Domus e demais contratados/prestadores de serviços, para que tenhamos uma efetiva qualidade nas informações constantes destes livros, demonstrando transparência para quem os acesse, bem como possibilitando uma melhor análise, visto ainda existirem pontos a serem trabalhados ou melhorados. Enfatizamos a demora na solução de problemas

Neste mês de novembro de 2023, tivemos uma última reunião com a Administração interna no dia 19 e, conforme registramos em Ata, destacamos aqui uma compilação dos temas abordados:

- 1 – Relatório consolidado e conciso dos processos com os advogados;
- 2 – Contrato Delta Domus e novas propostas;
- 2 – Rendimento financeiro do fundo elétrico e do caixa????;
- 4 – Complementação do relatório da OMO, incluindo lavagem e secagem;
- 5 – Ajuste da previsão orçamentária;
- 6 – Ajustar interface entre Delta e Advogados


Quanto ao Contrato da Piscina, as informações passadas até agora não são suficientes para demonstrar o equilíbrio financeiro deste com o anterior, mesmo considerando os acréscimos de MO. Continuamos cobrando uma planilha comparativa que retrate a realidade.

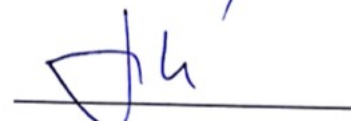
Encaminharemos este relatório para publicação no site da administradora Delta Domus, bem como será anexada uma via impressa no livro de novembro.

Conselho Fiscal:


Roberto Lemos – Presidente


Deodoro Mele


Julia Girão


José Motta - Suplente

Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2024

RELATÓRIO CONSELHO FISCAL (CF) DO CCRRRC REFERENTE AO MÊS DE DEZEMBRO DE 2023

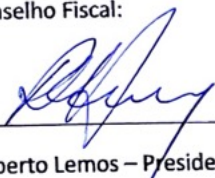
Relatório elaborado com o intuito de levar a todos os proprietários e inquilinos do CCRRC as nossas análises e considerações quanto ao controle das receitas e despesas relativas ao mês de dezembro de 2023.

Repetimos aqui o já exposto nos relatórios anteriores, no que tange as comprovações das despesas incorridas, podemos informar que todas se encontram com a documentação referente que as comprove, como as Notas Fiscais e pagamentos realizados, porém, como tem sido apontado em meses anteriores, além da necessidade de serem respeitados todos os procedimentos legais antes da efetivação das despesas, temos solicitado com frequência e continuamos aguardando o envio ou a complementação de diversas informações solicitadas nos relatórios anteriores, descritas nos livros e algumas registradas em e-mails, reforçando a necessidade de uma maior atenção e esmero da Administração interna, bem como sua atuação junto a Delta Domus e demais contratados/prestadores de serviços, para que tenhamos uma efetiva qualidade nas informações constantes destes livros, demonstrando transparência para quem os acesse, bem como possibilitando uma melhor análise, visto ainda existirem pontos a serem trabalhados ou melhorados. Enfatizamos a demora na solução de problemas

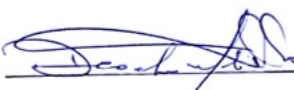
Recebemos nos dias 20 e 21 de dezembro e-mails encaminhados pela Administração interna referentes a algumas solicitações feitas pelo CF, sendo que todas carecem de complementação e maiores esclarecimentos, todos já sinalizados há meses.

Encaminharemos este relatório para publicação no site da administradora Delta Domus, bem como será anexada uma via impressa no livro de dezembro.

Conselho Fiscal:




Roberto Lemos – Presidente



Deodoro Mele



Julia Girão



José Motta - Suplente