



comunicado067.dez2021

Caros moradores

Depois de muito conversar com o nosso Conselho Consultivo, optei por renunciar ao cargo de Síndica de Canoas, apesar de todo o trabalho que ainda vejo por fazer.

Desde que assumimos passamos por obras, emergências e inovações que Canoas há muito não via.

Mas talvez tenham sido muitas ações, o que suscitou ciúmes e desconfiança em algumas pessoas.

Recebemos Canoas com algumas pendências urgentes e um valor vultuoso em caixa, fruto de obras e ações de manutenção que não foram realizadas na gestão anterior. Porém, como todos sabem, a **cota condominial é o rateio das despesas mensais por todas as unidades**, e por isto **nunca** deveria haver valor em conta além de uma reserva para emergência.

Hoje temos em Canoas o **estacionamento do bloco 1 parcialmente interditado** por conta do reboco que cai do telhado; a **Guitarra interditada** já que o guarda-corpo se deteriora desde 2018 sem que nenhuma providência para recompô-la tenha sido tomada; a **lateral do Castelo interditada** porque o reboco está caindo e há um vazamento que aumenta a cada dia – além da limpeza, que deveria ser a cada seis meses, não ser feita desde agosto de 2019.

Temos também a **área de lazer da entrada da piscina interditada** por afundamento do piso – isto já havia ocorrido antes, porém a atitude do síndico, à época, foi tapar o buraco sem consertar o estrago que estava por debaixo do piso. Com isto o piso cedeu novamente, agora em uma área bem maior e que **vai custar muito mais caro para ser consertado**.

Também estamos com o **muro da entrada do condomínio**, que divide a rua com o lago, **cedendo em diversos trechos** – em um deles não há nada embaixo que o segure.

O nosso lago segue em franco processo de assoreamento e descobrimos que um dos motivos deste assoreamento foi uma obra que retirou a areia do fundo e a colocou na lateral, **fazendo com que a água não se mova da maneira correta e a areia se acumule, ao invés de seguir seu curso para a saída do lago**.

Ao mesmo tempo, semanalmente temos obras de emergências para fazer – vazamentos, infiltrações – por conta da situação ruim dos nossos prédios. Somente um destes vazamentos, no bloco 4, nos obrigou a reparar estragos em oito apartamentos. E tudo isto custa tempo e dinheiro aos nossos cofres!

Por todas estas necessidades, solicitamos em julho um reajuste da cota condominial – congelada desde setembro de 2017. Desde setembro de 2017 tivemos reajustes anuais em nossos contratos terceirizados, insumos e salários dos funcionários, porém não obtivemos sucesso em fazer ver aos moradores que a situação financeira e estrutural do condomínio é crítica.

Durante o período em que ficamos à frente de Canoas recebemos valores vultuosos de dois grandes inadimplentes – no primeiro semestre, cerca de **R\$ 40 mil reais** e no segundo, cerca de **R\$ 80 mil**. Temos ainda um grande devedor porém o valor acordado para pagamento ainda não foi creditado na conta do condomínio. Porém o nosso **déficit mensal fica entre 15 e 20 mil reais**, o que nos obriga a fazer uso destes valores mensalmente.

Para tornar o combate à inadimplência uma ação rotineira e evitar que cheguemos a ter valores tão altos em déficit, em setembro assinamos contrato com a administradora Delta Domus. Éramos assessorados pela contadora Betras porém, por ser uma contadora, estávamos perdendo tempo e dinheiro já que a nova administradora tem a função de **controlar a inadimplência, fazer gestão e controle de pessoal – além do novo contrato significar uma economia de R\$ 23 mil anuais**.

Apesar de todas estas ações e melhorias, algumas pessoas ainda se encontram insatisfeitas com a nossa gestão e por isto optamos por sair para que um novo síndico assuma Canoas e consiga executar todas estas ações pendentes.

Junto desta carta você está recebendo o edital de convocação de AGE para eleição de novo síndico.

Estamos sempre à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Luciana Cordeiro

Rio de Janeiro, 01/12/2021



EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Vimos pela presente convocar os senhores condôminos a participar da **Assembleia Geral Extraordinária**, que será realizada no dia 13 de dezembro de 2021 (segunda-feira), na sede social do condomínio, em primeira convocação às 19h00 em se tendo quórum legal e, em segunda e última convocação às 19h30, até às 22h00, com qualquer número de condôminos, para discutir os seguintes assuntos:

- 1) Apresentação da nova administradora do condomínio - Delta Domus Administradora;
- 2) Apresentação, leitura e aprovação da Ata da AGO de 25/07/2021. Tendo em vista existirem duas versões, elaboradas pelo secretário e pelo presidente - ressaltando que ambas não estão devidamente assinadas em virtude da divergência quanto ao conteúdo;
- 3) Apresentação, leitura e aprovação da Ata da AGE de 22/08/2021;
- 4) Explanação sobre obras emergenciais:
 - 4.1) Desassoreamento do lago;
 - 4.2) Reestruturação da estrutura do piso da área de lazer da piscina infantil;
 - 4.3) Limpeza e recuperação estrutural do Castelo de água;
 - 4.4) Suporte do muro de contenção entre a entrada do condomínio e o lago;
- 5) Apresentação de Renúncia da Síndica;
- 6) Prestação de contas em virtude da renúncia da Síndica, até o mês de OUTUBRO/2021;
- 7) Eleição de novo síndico, com mandato até julho de 2022.

Tendo em vista a relevância dos assuntos a serem tratados, lembramos a todos a conveniência de comparecerem ou se fazerem **representar por procuradores legalmente habilitados**, e devidamente quites com suas cotas condominiais, conforme exigências previstas respectivamente nos **Artigos 654 e 1335** do Código Civil Brasileiro. As decisões nela tomadas obrigarão a todos, inclusive aos ausentes.

Atendendo as recomendações da OMS, solicitamos que compareça apenas um representante de cada unidade, mantendo uma distância segura entre os participantes, sendo indispensável o uso da máscara durante a reunião.

Rio de Janeiro, 01/12/2021.

Luciana Cordeiro
Síndica