

Srs (as). Condôminos (as)

Bom dia,

Nos fins do ano de 2017, quando pela primeira vez nos reunimos (Cristovam, Jorge, Marcos e Rita) para avariar a possibilidade de formar uma chapa objetivando disputar a eleição para a Diretoria deste Condomínio, estabelecemos que em caso de vitória, a nossa Gestão se alicerçaria em três princípios básicos: gestão colegiada, independência administrativa e absoluta transparência. Eleitos, buscamos colocar em prática os princípios estabelecidos: o primeiro, através de reuniões constantes (pelo menos uma vez por semana) em Salvador, para cuidarmos exclusivamente das coisas do Condomínio; o segundo, pelo tratamento igualitário de todas as questões e ocorrências, independentemente das pessoas ou grupos (que sabemos existirem), baseando nossas decisões, única e exclusivamente, no Estatuto ou nas deliberações das Assembleias já ocorridas; por fim, na prática do terceiro princípio, buscamos tornar público e claro, desde o início, todas as nossas ações administrativas, principalmente aquelas envolvendo a aplicação de recursos financeiros. É focado ainda neste último princípio, que instituímos este relatório do nosso primeiro ano de gestão frente ao Condomínio Parque Enseada do Sol.

Eleitos na Assembleia ocorrida em 13.01.2018, assumimos a gestão do Condomínio no dia 1º de fevereiro seguinte. Durante os cinco primeiros meses, através da realização de reuniões com a Administradora e funcionários, contatos com a Empresa responsável pela nossa contabilidade, conversas com condôminos e pesquisa documental, buscamos nos inteirar da realidade do nosso Condomínio, suas políticas e processos administrativos, de forma a possibilitar o estabelecimento de estratégias e ações para o seu melhor gerenciamento.

A primeira questão a ser considerada já vinha desde o momento da assunção, quando nos foi dado ciência pela Diretoria anterior que a Empresa LLETECOM, contratada após Assembleia Extraordinária ocorrida em 25.04.2017, para realizar serviços visando melhorar a segurança das nossas instalações, em face de ocorrência de assaltos registrados anteriormente, não havia cumprido com o pactuado, deixando os trabalhos (colocação de concertina e refletores nos muros do Condomínio, além da instalação de câmeras por toda a área) inconclusos. Como providência inicial buscamos localizar o Sr. Leonardo Miranda, representante legal da citada Empresa, visando um posicionamento para futuras providências, mas, apesar dos incansáveis esforços desenvolvidos e possíveis, não conseguimos localizá-lo.

A segunda questão que se nos apresentou e que passamos a tratar como ação prioritária da nossa Gestão foi a reforma do Bar do Deck, com a instalação de mais um banheiro, reivindicação recorrente de muitos condôminos, principalmente o público feminino. Esta intervenção tinha também como objetivo paralelo o fechamento do bar, de forma a evitar as invasões e atos de vandalismo já registrados naquele ambiente. Acrescemos também um novo encanamento para a água do chuveiro da praia, que em razão de entupimento estava derramando na praia.

Ainda durante nossas avaliações, concluímos também ser prioritária a necessidade da substituição da motocicleta utilizada para a coleta do lixo, face aos constantes e longos períodos de interrupções das atividades, por defeitos mecânicos e com correções sempre demoradas, o que certamente resultaria num grande gargalo operacional durante a alta estação. Após a análise das opções disponíveis no mercado, levando-se em conta as especificidades dos serviços em que é

aplicado e do relevo do nosso Condomínio, optamos por adquirir um quadriciclo, veículo mais robusto e apropriado ao atendimento das nossas necessidades.

Verificadas as prioridades iniciais, passamos a levantar os custos e a disponibilidade dos recursos para implementá-las. Nesse ponto observamos que após o pagamento das despesas rotineiras com pessoal, administração e manutenção do Condomínio, os recursos restantes eram insuficientes para tocarmos esses investimentos. Para desatar esse nó, colocamos em prática algumas ações de contenção de despesas, como economia de gastos com pessoal, água, luz, etc. Ao mesmo tempo, das duas vertentes disponíveis para a captação dos recursos necessários, implantação de taxa extra ou cobrança de inadimplentes, optamos pela segunda hipótese, apesar de ser aquela mais difícil e demorada na obtenção dos resultados.

Iniciamos, em nossas reuniões semanais, a fazer os contatos com aqueles condôminos que tinham pendências de pagamento com o Condomínio. Surpreendemos-nos com o fato de muitos deles afirmarem desconhecer as dívidas, apesar delas constarem dos boletos mensais de pagamento das taxas condominiais. As resistências iniciais começaram a dar lugar à compreensão e através de barganhas equilibradas e racionais, com o viés de atendimento às duas partes e sem sacrificar ninguém, fechamos trinta e um processos de negociação de pagamento, resultando no exercício de 2018 na soma de R\$ 106.206,69 (cento e seis mil, duzentos e seis reais e sessenta e nove centavos), recursos que nos permitiram não só tocar aquelas ações tidas como prioridades iniciais, como também realizarmos novos investimentos que se mostraram necessários durante o resto do exercício. Vale acrescentar, que em razão de algumas dessas negociações envolverem valores mais altos e, como disse antes, foram baseadas na racionalidade e sem impor sacrifícios, sofreram um parcelamento mais longo, conseqüentemente vão render dividendos ainda durante o ano de 2019.

Ainda com relação à inadimplência, faz parte das nossas metas para o primeiro semestre deste exercício a continuação dos contatos e a negociação extrajudicial das dívidas, com a probabilidade, no segundo semestre, da contratação de escritório de advocacia para a execução judicial daquelas pendências inegociáveis.

Feitas estas considerações iniciais, informamos aos srs. Condôminos que esta pasta é composta, além deste relatório, dos seguintes documentos:

1. Prestação de Contas do exercício de 2018;
2. Planilha demonstrativa dos recursos alocados com as realizações administrativas da nossa gestão;
3. Planilha demonstrativa da alocação de recursos para a reforma do Bar do Deck;
4. Planilha demonstrativa dos recursos alocados na aquisição do Quadriciclo;
5. Planilha demonstrativa da alocação de recursos para a retomada dos serviços interrompidos;
6. Planilha demonstrativa dos recursos alocados com a revitalização do campo de futebol;
7. Planilha demonstrativa da alocação de recursos para a realização do Réveillon/Lavagem – 2018/2019

A Prestação de Contas do exercício de 2018 reflete as receitas arrecadadas durante o ano, suas fontes e períodos, contrapondo às despesas executadas, por natureza e época, com o fechamento total das contas.

Através da Planilha referente às realizações administrativas, buscamos demonstrar os recursos empregados em ações específicas, não cotidianas. Foram aplicados nesse viés valores da ordem de R\$ 116.844,48 (cento e dezesseis mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e oito centavos) com realizações pontuais, algumas expressivas, e outras com características de investimento, por agregar valor.

As despesas realizadas com a reforma do Bar do Deck, aquisição do Quadriciclo e retomada dos serviços interrompidos, apesar de constarem da planilha das realizações administrativas, por envolverem recursos mais expressivos, mereceram tratamentos específicos e pormenorizados, em demonstrativos próprios.

Outro item constante da planilha das realizações administrativas que mereceu demonstrativo individualizado foi o relativo às despesas com a revitalização do gramado do Campo de Futebol. Obedecendo a uma programação colocada em prática nos anos anteriores e seguindo os mesmos moldes, a revitalização em questão começou no mês de julho, com a interdição do campo e utilização de mão de obra própria. Todavia, com a falta de chuvas, o processo de recuperação ocorreu de forma mais lenta, demora não aceita por um grupo de condôminos, que passou a pressionar a Diretoria no sentido de liberar o uso do campo. Perdurando a situação e com o consequente aumento da pressão, em determinado momento, mesmo não concordando, a Diretoria resolveu por liberar o campo para a prática do futebol, o que resultou em danos maiores ao gramado. A partir dessa ocorrência, já no mês de outubro, solicitamos um diagnóstico a uma empresa especializada, que estabeleceu um cronograma de trabalho, ações que só terminaram em dezembro, quando o campo voltou a ter condições de uso.

Ainda em relação às planilhas, construímos por fim uma exclusivamente direcionada ao tratamento das despesas envolvendo os eventos Réveillon/Lavagem – 2018/2019. Apresentar o balanço completo dos números desses eventos é de fundamental importância, haja vista que as despesas superaram as receitas em R\$ 2.818,00 (dois mil, oitocentos e dezoito reais), além do teto de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para uso nos dois eventos, fixado em Assembleia anterior. Este revés requer uma reavaliação da situação, com o aumento do teto em mais R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), ou em considerável perda da qualidade das ações na realização desses eventos no próximo período, se considerarmos a aplicação da inflação nas contratações futuras.

Finalizando o presente relatório, listamos a seguir as nossas metas para o exercício de 2019:

1. Conclusão dos serviços de recuperação e ampliação dos Sumidouros. Obra já iniciada, originada de situação emergencial ocorrida logo após o Réveillon, quando transbordou para a primeira rua água de esgoto das fossas e sumidouros existentes na Área Verde, consequência provável do excesso de pessoas que hospedaram o Condomínio durante as festas de fim de ano. Obra estimada em R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);
2. Continuidade da instalação das câmeras (3ª Rua) referentes à retomada dos serviços objetivando a segurança do Condomínio. Serviço estimado em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais);
3. Reparação com substituição de toda a estrutura em eucalipto existente na Área Verde do Condomínio, envolvendo cercas, quiosques e brinquedos do Parquinho. Reforma estimada em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);

4. Elaboração de um projeto arquitetônico completo, contemplando toda a área envolvendo a Administração, Academia, Banheiros e Dormitório dos funcionários, além da Área de Depósito, objetivando futura construção que proporcione a ampliação e adaptação desses mesmos ambientes. Serviço estimado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Vera Cruz-Ba. 26 de janeiro de 2019

---

CRISTOVAM LIMA DE OLIVEIRA

Presidente

---

JORGE LUIS MENEZES TEIXEIRA

Vice Presidente

---

JOSÉ MARCOS CAVALCANTE DO NASCIMENTO

Tesoureiro

---

RITA DE CÁSSIA ALVES MARTINS

Secretária