



Ano 1 - Nº 2 - Julho/19

Informativo

Cantegril Fase 4

Informativo da Administração 2018/2019



**Espaço de lazer
integrado à natureza**



Momento de agradecer!

Prezados condôminos!

É com grande satisfação que apresentamos um pouco do trabalho realizado nestes 24 meses de trabalho e dedicação exclusiva. Não foi fácil, necessitou muito empenho, profissionalismo e união de esforços da equipe administrativa para colocar a casa em ordem, principalmente nos primeiros meses, de julho a dezembro de 2017.

Já na segunda gestão, iniciada em julho de 2018, foi possível respirar aliviado financeiramente e colocar em pauta investimentos e obras vultuosas que estavam paradas no tempo. O calçamento das ruas é um exemplo. Logo depois, iniciamos o cercamento de uma das áreas mais vulneráveis do condomínio.

O desafio de revitalizar o açude e transformar o seu entorno em um espaço de lazer para os moradores do Cantegril é o que nos move atualmente. Já temos a aprovação dos condôminos. Aguardamos a liberação da Secretaria de Meio Ambiente.

Me candidatei ao cargo, dois anos atrás, pensando sobretudo no coletivo. Não sou a dona deste espaço. Sou a superintendente, como denomina a Convenção do Condomínio. Isso quer dizer que, às vezes, é necessário tomar medidas emergenciais



Lisiane Becker
Síndica

para impedir problemas maiores logo adiante.

Tenho plena convicção do meu trabalho, cujo único objetivo é zelar pelo nosso patrimônio, valorizar o nosso condomínio e promover melhorias significativas. Tudo visando ao bem-estar das famílias e o futuro dos nossos filhos.

Seguiremos trabalhando com o mesmo afinco que nos move desde a primeira gestão e com muita vontade de continuar fazendo o melhor. Sobre tudo, sempre avalizados pela confiança da maioria dos moradores da Fase 4.



Publicação interna do Condomínio Cantegril Fase 4

Ano 1 - Nº 2 - Julho/2019

Fones: Administração: 51 3446.0266 e 982.090.084

Portaria: 51 3446.2350 e 982.090.083

Síndica: Lisiane Becker | Vice-síndica: Luciana Miotto

Jornalista Responsável: Rozecler Bugs - MTB 8185

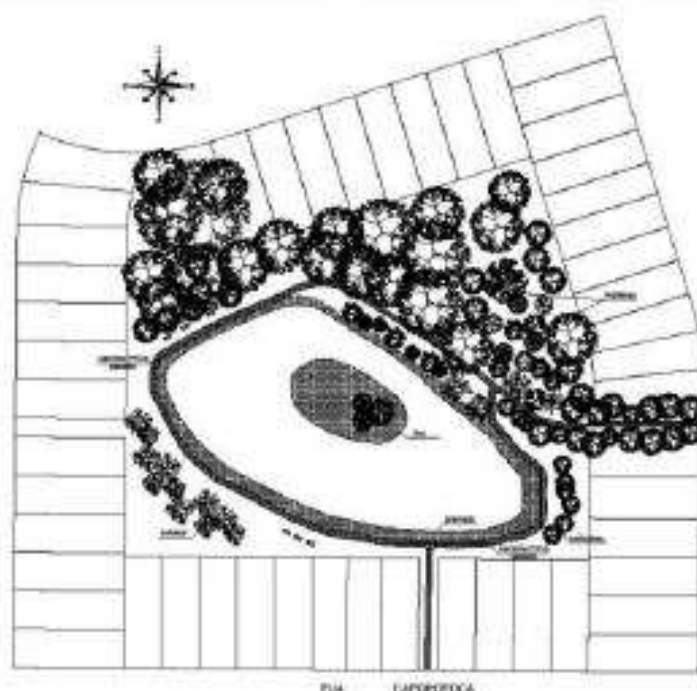
Aprovado projeto de revitalização

Durante os meses de verão, o açude quase secou. Para evitar a mortandade total dos peixes e tartarugas foi realizado um trabalho de desassoreamento — remoção de sedimentos acumulados no fundo, com aprofundamento de um metro. Toda a terra retirada permaneceu às margens da bacia e uma parte foi transferida para uma pequena ilha.

O trabalho emergencial de recuperação foi necessário, pois, caso nada tivesse sido feito, a fauna local desapareceria.

O próximo passo é investir no entorno do açude, o que já foi aprovado em assembleia de moradores. A administração aguarda a aprovação da Secretaria do Meio Ambiente de Viamão.

O projeto contempla calçada de pavs com 1,5m de largura, iniciando na entrada da servidão da Rua Palmeira e contornando o açude. O entorno também será gramado para evitar novo assoreamento. Bancos serão posicionados privilegiando a sombra e a contemplação do pôr do sol, tanto nos meses de inverno como de verão.



A multa de R\$ 10 mil aplicada pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, com a afirmação de ser o açude Área de Preservação Permanente, está sendo discutida. A equipe de Meio Ambiente do Condomínio contesta esta afirmação e já apresentou documentos no processo de defesa.

A multa referente a descarte irregular de podas em terras alheias teve o valor reduzido de R\$ 19 mil para R\$ 5 mil. Sobretudo, ainda está sendo discutida, porque a faixa de terra rente ao muro de gradil é de posse e propriedade da Fase 4.

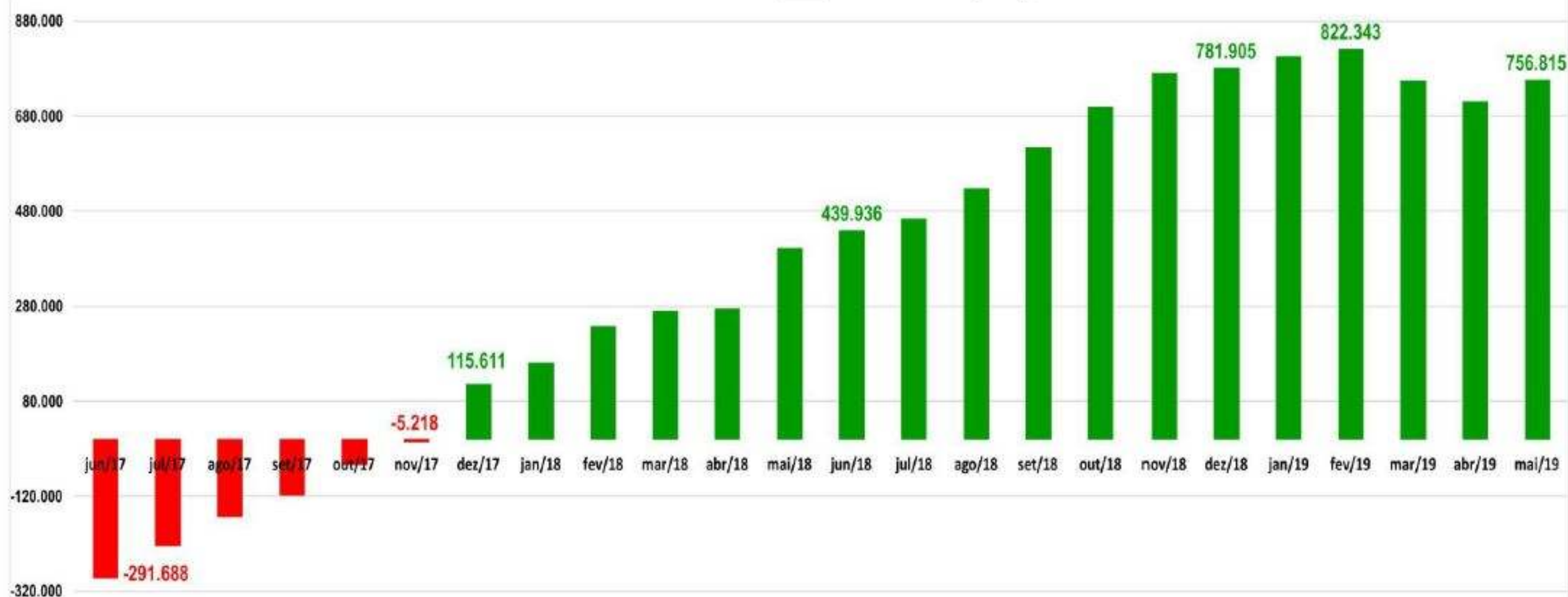


Duas gestões com desempenho financeiro positivo

Acompanhe, abaixo, a evolução da conta do Condomínio Cantegril Fase 4, desde o início da primeira gestão da atual equipe administrativa, em julho/17, até o final do segundo mandato.

O saldo de mais de R\$ 290 mil negativos foi regularizado já no primeiro semestre e se manteve em crescimento, sem nunca deixar de realizar pequenos, médios e grandes investimentos.

Saldo do Condomínio sem Benfeitorias (C.O.)





Melhorias

Pavimentação concluída

O calçamento das ruas da Fase 4 era um sonho antigo dos moradores e uma das metas da atual equipe administrativa. A pavimentação beneficiou 240 lotes, a maioria que sofria com o acúmulo de água e barro em dias de chuva.

Ao todo, foram instalados 18 mil metros quadrados de piso de concreto pav. A obra foi iniciada e concluída durante o ano de 2018. O valor para execução desta benfeitoria foi pago, mensalmente, ao longo de oito anos, pelos próprios condômi-



nos, denominados de moradores *não urbanizados*. O próximo passo será investir em novas placas de sinalização.

Novos veículos e equipamentos

Na gestão 2018/2019, o Condomínio investiu na aquisição de quatro motos Honda CG 160 e uma caminhonete Fiat Strada. Os veículos são utilizados nos serviços de manutenção e segurança da Fase 4. Juntos, chegam a rodar, em média, 18 mil km por mês.

Para a área de manutenção, foram

comprados roçadeiras, motosserra e soprador de folhas. O corte de grama das calçadas e a limpeza das vias são executados a cada 10 dias.

Outro investimento realizado foi a compra de novos computadores para a Administração e Portaria, em substituição a equipamentos muito antigos.



Segurança

Estudo comprova a posse e propriedade da terra

O cercamento da área norte do Condomínio — final da Rua Capororoca, é uma das obras mais vultuosas desta administração. No local, ao término do trabalho serão instalados 1.500m de gradil de concreto, com 2,40m de altura. O investimento gira em torno de R\$ 400 mil.

No mês de junho, a administração contratou um levantamento topográfico, o qual mediu e determinou os limites da Fase 4. O trabalho comprovou que a faixa de terra (316x26m), reivindicada pelo senhor Jorge Pinheiro (JP), pertence realmente ao Condomínio Cantegril.

O estudo passa a integrar o processo judicial de defesa movido pela Administração, para consolidar a posse e propriedade da área. Processo esse, de Ação de Nulidade de Usucapião, feito por Elisabeth Barcellos (ex-esposa de Paulo Alencastro), em 2004, e deferido em favor da mesma em 2011. Em 2015, ela vendeu essa terra ao senhor Jorge Pinheiro.

Em 2017, JP propôs urbanizar as ruas sem calçamento da Fase 4 em troca de darmos passagem aos moradores do futuro condomínio que ele construiria, pois, conforme afirmava, eram terras encravadas (sem saída). A proposta foi rechaçada pela imensa maioria dos condôminos que



estavam na AGE de 5/6/2017. E não foi dito nessa assembleia que o senhor JP seria o proprietário das terras que, hoje, ele diz serem suas.

No local, estão localizados 85 lotes. O cercamento promove mais segurança para os moradores, pois o ponto é considerado um dos mais vulneráveis da Fase 4. O local é lindeiro com terras de propriedade do Tumelero, Cambará, TecnoPuc e Jonas A. da Costa (hoje, segundo documentos anexados ao processo, são de propriedade de Jorge Pinheiro).

No último ano, aconteceram várias situações de incêndio e risco de invasão, evitados, na sua totalidade, por uma assessoria de segurança terceirizada. Em alguns períodos, chegou a ter seis homens de prontidão, para que aquele espaço fosse preservado e mantido sob domínio da Fase 4.

Na imagem acima, o traço amarelo mostra a obra do muro de gradil já concluída e, em branco, o trecho ainda em construção.



Nova Convenção

A Convenção e o Regulamento Interno do Condomínio Cantegril Fase 4 estão em fase final de reformulação para melhor atender as demandas atuais da nossa comunidade. Os documentos em uso são datados da constituição do Condomínio e não contemplam mais muitas das necessidades.

A proposta de alteração foi colocada em pauta em 2018. A assembleia aprovou e o texto foi redigido e apresentado para avaliação dos moradores. Muitos condôminos enviaram sugestões. A aprovação final será feita em nova assembleia de moradores, a ser realizada no dia 8 de julho, às 20 horas, no salão do Clube Cantegril.

A versão atualizada da Convenção está disponível no site do Condomínio: www.cantegrilfase4.com.br.

Podas gerais

A equipe de Meio Ambiente do Condomínio realizou levantamento de árvores, arvoretas e arbustos, localizados em áreas comuns, que necessitam manejo. São mais de 600 vegetais catalogados. O pedido foi protocolado em 27/5 na Secretaria de Meio Ambiente de Viamão e aguarda autorização. Manejos vegetais (poda/supressão e transplante) só podem ser realizados com autorização do órgão municipal.

A poda de galhos é necessária sempre que estiver colocando em risco a rede elétrica ou atrapalhando a circulação de pedestres nas calçadas e de veículos nas vias do Condomínio.

Rede hidráulica

A partir de 10/7 iniciarão as obras de troca de adutoras da rede de abastecimento de água da área 1. O trecho compreende as Ruas Pinus, Álamo e partes da Pinheiros, da Cipreste e da Mogno.

Estudo preliminar indicou que 30% da perda de água do Condomínio está localizada nesta região. A construção utilizará conexões em polietileno de alta densidade e qualidade (PEAD).

A obra levará em torno de 40 dias para ser concluída. No entanto, não haverá problemas no fornecimento de água, pois a rede será construída paralelamente a que existe hoje, e será ligada às casas somente quando toda a instalação estiver pronta.

O projeto foi aprovado em assembleia de moradores. A obra será realizada por empresa terceirizada e supervisionada por técnicos do Condomínio.

Monitoramento

Foram instaladas novas câmeras no Condomínio, sendo duas na praça. Os modelos utilizados são específicos para o monitoramento de grandes áreas, com qualidade de imagem. A previsão é colocar mais seis câmeras em pontos estratégicos, como, por exemplo, nos quatro poços de abastecimento de água.

Agenda de Assembleias

- 8/7** - Extraordinária (Convenção) - 20h
- 15/7** - Ordinária (Prestação de contas e eleição) - 20h