



INFORMATIVO

Cantegril

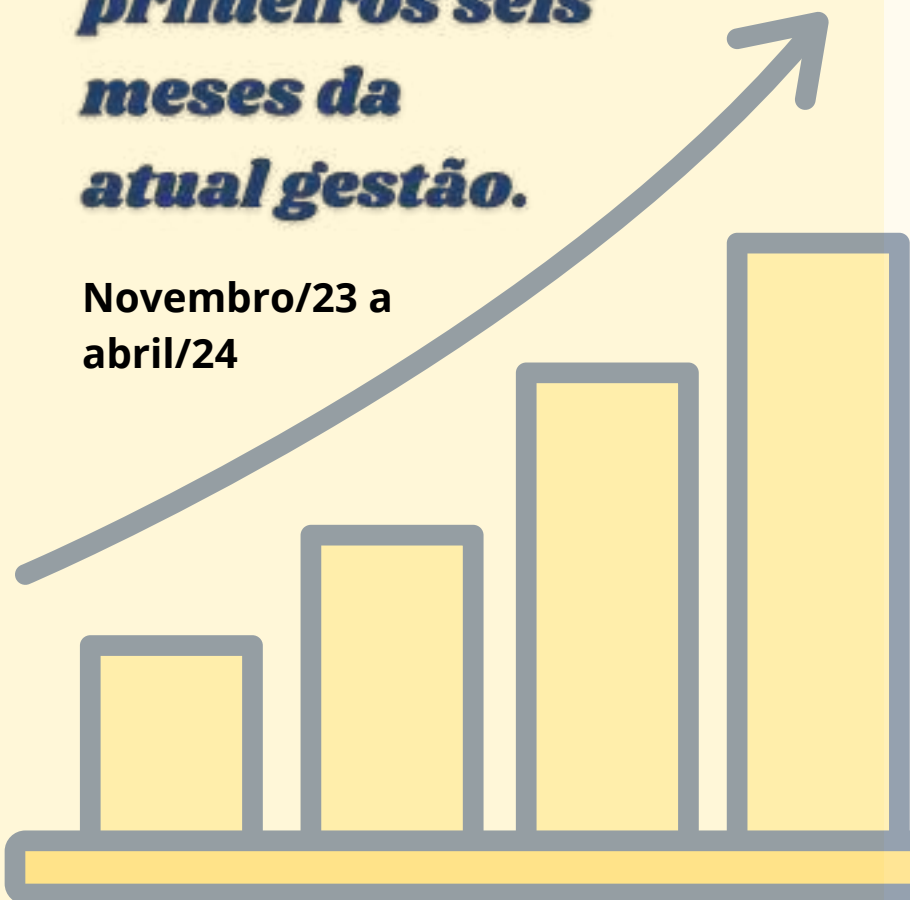
Fase 4

Gestão 2023/2024

Maio/24

**Confira nesta edição:
Ações/investimentos
realizados nos
primeiros seis
meses da
atual gestão.**

**Novembro/23 a
abril/24**



Prezados condôminos!

Neste informativo apresentamos um pouco das melhorias e dos investimentos realizados pela equipe administrativa do Condomínio Cantegril Fase 4 nos primeiros seis meses da gestão 2023/2024.

Sim, é apenas uma parte, porque o trabalho vai muito além do que é possível divulgar em fotos e textos em poucas páginas. Ele é realizado no dia a dia, com disposição e uma equipe comprometida em zelar pelo patrimônio, valorizar os espaços e contribuir para o bem-estar das famílias que escolheram morar aqui. Temos convicção que a grande maioria dos moradores aprova o nosso trabalho porque vê coerência entre discurso e prática, entre receita e despesa, além de enxergar resultados reais em investimentos e melhorias. Por tudo isso, aprova e nos reconduz ao cargo há sete gestões consecutivas.

Convido todos a conferirem de perto as ações realizadas, seja por meio deste informativo ou num diálogo colaborativo com a equipe administrativa. Estamos à disposição!

Lisiane Becker
Síndica

Caixas-d'água

A caixa-d'água suspensa da Praça Pôr do Sol está sendo substituída por seis novos reservatórios de fibra (imagem ao lado). Com isso, a capacidade de armazenamento, que era de 80 mil, passa a ser de 120 mil litros de água.

A substituição é uma necessidade em função do desgaste que a caixa metálica (imagem abaixo) apresenta na parte interna.

A opção de troca levou em conta o custo-benefício do investimento. Além disso, as novas caixas são pressurizadas, o que garantirá maior capacidade de vazão.



Realocação

Outra mudança significativa é com relação às caixas-d'água atualmente instaladas na Portaria. Elas serão transferidas para o pátio das quadras de esporte (Cancha de Areia).

Além das oito já existentes, o conjunto a ser realocado ganhará força com mais duas novas caixas de fibra, aumentando a capacidade de abastecimento em mais 40 mil litros de água para a Fase 4.

Todas as caixas estão recebendo pintura nova.

A caixa-d'água de ferro está à venda. Interessados devem entrar em contato com a Administração.



Nova Portaria

O primeiro passo para iniciar as obras da nova Portaria será a realocação das caixas-d'água. A partir disso, o local estará à disposição para receber o novo projeto.

O estudo realizado e apresentado em Assembleia de Moradores prevê a construção de três vias, sendo a primeira com controle individual de acesso para moradores, a segunda controlada pela guarita, para acesso de fornecedores e visitantes, e uma terceira via de saída.

Trata-se de uma obra necessária, tanto para abrigar os colaboradores das intempéries, como para a solução dos engarrafamentos na entrada, visando à redução de riscos de acidentes.



(imagem meramente ilustrativa)

A Administração está fazendo um chamamento aos condôminos que são profissionais das áreas de **Engenharia e Arquitetura** para compor o grupo de trabalho para remodelação da Portaria da Fase 4.

Administração

Remodelação da sala da Administração, com otimização do espaço, reforma da instalação elétrica e nova escada de acesso ao segundo piso. A troca da escada era uma necessidade para evitar acidentes de condôminos e colaboradores.

Nossa Fauna



Pica-pau
do Campo



Escada antiga



Escada nova

Urbanização

A Administração já iniciou tratativas com os proprietários dos 85 lotes localizados na área não urbanizada — final da rua Capororoca (imagem ao lado) — para colocar em prática as obras de infraestrutura: iluminação pública, calçamento, rede pluvial, água e energia elétrica.

O próximo passo será decidir em Assembleia Geral a forma como serão viabilizados tais projetos.



Adjudicação de lotes

Existem casos em que a recuperação judicial de crédito torna-se difícil ou inviável.

No entanto, a Administração da Fase 4, atenta a métodos alternativos para recuperação de créditos condominiais, conseguiu reaver mais de R\$ 260 mil em créditos com a adjudicação de dois terrenos em favor do Condomínio. Os lotes ofertados pelos devedores são AL04 e AK03 (fotos ao lado).

Trata-se de créditos que dificilmente conseguiriam ser reintegrados, mas, com a adjudicação, o Condomínio teve vantagens de ficar com os terrenos. Caso fossem a leilão, valeriam a metade do valor e, por certo, a Fase 4 arcaria com o prejuízo.

O Condomínio ficando com os lotes pode levar adiante projetos de melhorias em prol dos condôminos ou vender pelo valor de mercado. Com uma gestão administrativa e financeira inteligente, todos ganham!

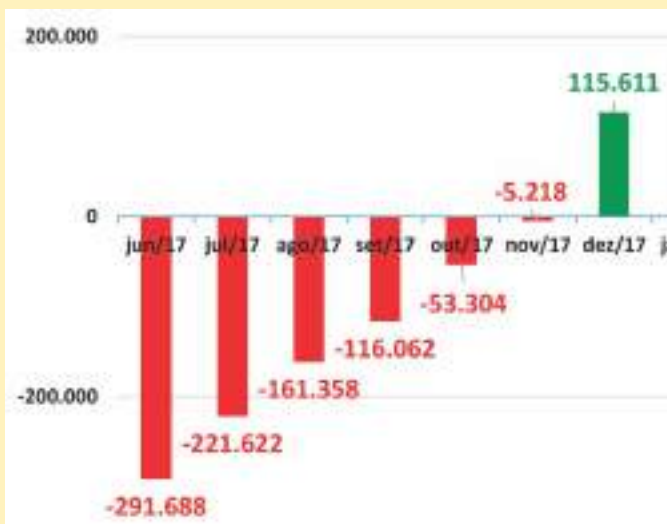
Desempenho Financeiro

Confira a evolução financeira das contas do Condomínio Cantegril Fase 4, no período de **novembro/2023** a **abril/2024**.

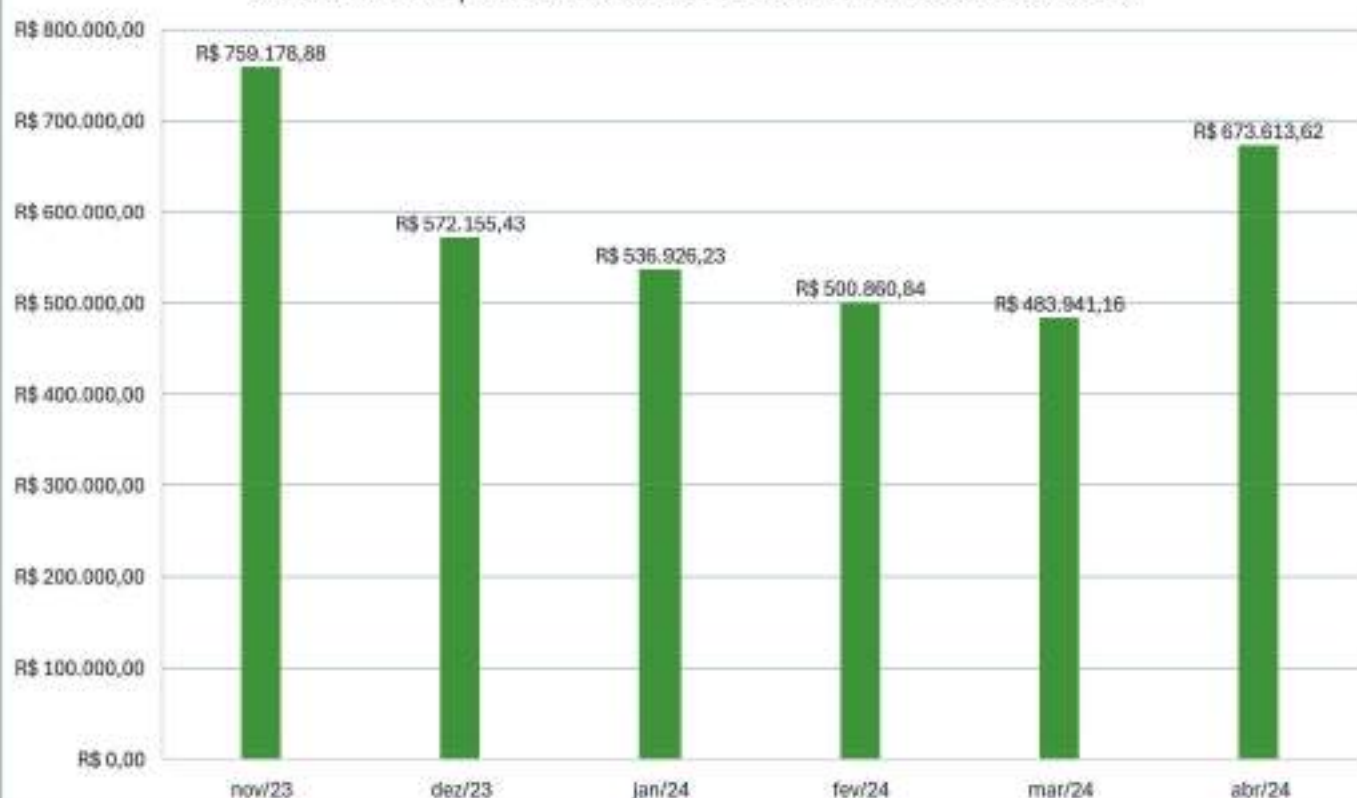
No quadro menor (imagem ao lado), destaque para a situação em junho/2017, início da primeira gestão da atual equipe administrativa.

O saldo herdado de **R\$ 291 mil negativos** foi regularizado já no primeiro semestre de trabalho e se manteve em crescimento, sem nunca deixar de realizar obras e investimentos necessários para o nosso Condomínio.

Junho a dezembro/2017



SALDO GERAL | COND. CANTEGRIL FASE IV 11/2023 A 04/2024



Composição do Gráfico

Conta da administradora	Conta Banrisul CDB Autom.	Conta Banrisul CDB Ganhe +	Conta Banrisul F.Reserva
R\$ 33.327,78	R\$ 407.828,89	R\$ 3.132,69	R\$ 229.324,26

Prestação de Contas

Nas páginas 6 e 7,
saldos em contas bancárias do
Condomínio Cantegril Fase 4
em 30/4/2024.

Conta Ordinária



DEMONSTRATIVO DE MOVIMENTAÇÃO

CDB AUTOMÁTICO - MENSAL



Conta:		CPF/CNPJ:		Aplicação:		Conta Corrente:		Período de Referência:		Página:		
BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.		02.702.862/0001-96		FUND. - FUND. 4 - FUND. AUTOMÁTICO		02.702.862/0001-96		01/04/2024 - 30/04/2024		01 de 02		
IDENTIFICAÇÃO DAS OPERAÇÕES						MOVIMENTAÇÕES						Posição Final do Período
Data de Aplicação	Valor	Motivação	Data	Período	Valor	Saldo Anterior	Saldo Posterior	CPF	IR	Valor Líquido		
01/04/2024	10.121,10	DEPOSITO	01/04/2024	01/04/2024	10.121,10	0,00	10.121,10			10.121,10		
01/04/2024	10.121,10	DEPOSITO	01/04/2024	01/04/2024	10.121,10	10.121,10	20.242,20			20.242,20		
01/04/2024	10.121,10	DEPOSITO	01/04/2024	01/04/2024	10.121,10	20.242,20	30.363,30			30.363,30		
01/04/2024	10.121,10	DEPOSITO	01/04/2024	01/04/2024	10.121,10	30.363,30	40.484,40			40.484,40		
01/04/2024	10.121,10	DEPOSITO	01/04/2024	01/04/2024	10.121,10	40.484,40	50.605,50			50.605,50		
01/04/2024	10.121,10	DEPOSITO	01/04/2024	01/04/2024	10.121,10	50.605,50	60.726,60			60.726,60		
01/04/2024	10.121,10	DEPOSITO	01/04/2024	01/04/2024	10.121,10	60.726,60	70.847,70			70.847,70		
01/04/2024	10.121,10	DEPOSITO	01/04/2024	01/04/2024	10.121,10	70.847,70	80.968,80			80.968,80		
01/04/2024	10.121,10	DEPOSITO	01/04/2024	01/04/2024	10.121,10	80.968,80	91.089,90			91.089,90		
01/04/2024	10.121,10	DEPOSITO	01/04/2024	01/04/2024	10.121,10	91.089,90	101.211,00			101.211,00		
SOMATÓRIO DAS OPERAÇÕES RESGATADAS NO MÊS:						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SOMATÓRIO DAS OPERAÇÕES ATIVAS NO MÊS:						10.121,10	10.121,10	1,00	0,00	10.121,10	10.121,10	
OBSERVAÇÃO: - Estabelece para simples conferência. - O valor de CPF de operação foi reduzido de base de cálculo do IR.						VALOR GROSSO		VALOR LÍQUIDO DO PERÍODO		VALOR DE RESGATE		
						5,00		5,00		5,00		

Prestação de Contas

Investimento CDB



DEMONSTRATIVO DE MOVIMENTAÇÃO

CDB - GANHE MAIS - PESSOAL



Conta:	INVESTIMENTO ORDINÁRIO - CDB - GANHE MAIS	Unidade:	01 - 0001 - 0001 - 00	Agência:	011 - 0001 - 0001 - 00	Conta Corrente:	011 - 0001 - 0001 - 00	Período de Referência:	01/04/2024 - 30/04/2024	Moeda:	R\$ - Real
IDENTIFICAÇÃO DAS OPERAÇÕES				MOVIMENTAÇÕES							Preço Final do Período
Data da Operação	Mês	Operação	Valor	Data da Operação	Valor	Operação	Valor	Operação	Valor	Operação	
01/04/2024	04	0001 - 0001 - 0001 - 00	1.132,69	01/04/2024	1.132,69	0001 - 0001 - 0001 - 00	1.132,69	0001 - 0001 - 0001 - 00	1.132,69	0001 - 0001 - 0001 - 00	1.132,69
SOMATÓRIO DAS OPERAÇÕES RESUMIDAS NO MÊS				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOMATÓRIO DAS OPERAÇÕES ATUAIS NO MÊS				1.132,69	1.132,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.132,69
Observações: - Colocar para análise contábil e fiscal. - O valor do CDB da operação foi reduzido da base de cálculo do IR. - Resgate antecipado sujeito a desconto na taxa contratada conforme negociação.											
Unidade: 01 - 0001 - 0001 - 00 Agência: 011 - 0001 - 0001 - 00 Conta Corrente: 011 - 0001 - 0001 - 00 Período de Referência: 01/04/2024 - 30/04/2024 Moeda: R\$ - Real											

Clique aqui
para abrir
o arquivo



Saldo final de abril de 2024: R\$ 673.613,62,
sendo R\$ 407.828,89 + R\$ 3.132,69 na conta Ordinária
mantida no Banrisul, R\$ 229.324,26 na conta Fundo de Reserva
mantida no Banrisul e R\$ 33.327,78 com a administradora.

Nossa Fauna

Prestação de Contas - novembro/23 a abril/24
Clique e acesse as informações:

RECEITAS



DESPESAS



Gavião

Espaços de convivência

Nosso espaço de esporte e recreação, utilizado diariamente pelas crianças e pelos jovens, ganhou uma quadra revestida de grama sintética (em fase de conclusão).



Nossa Fauna



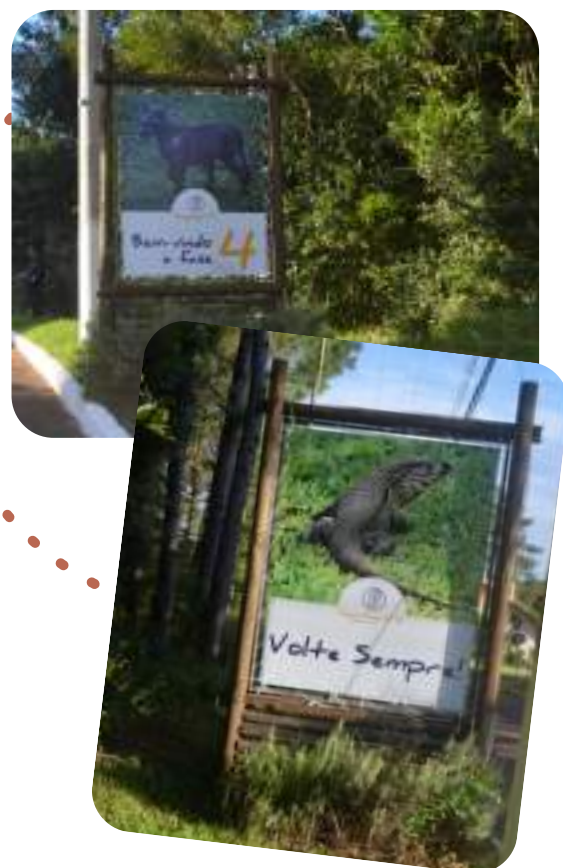
**Tartaruga
Tigre-D'água**



A Cancha de Areia agora também tem rede na cobertura, além da tela de proteção do entorno que foi substituída no ano passado, na mesma época da construção do banheiro.

Novas Placas

Novas placas de identificação foram instaladas nas áreas limítrofes da Fase 4. As imagens fazem referência à exuberante fauna do nosso Condomínio e foram gentilmente cedidas pelo morador Horácio Rodrigues.



Combate à Dengue

**Não deixe água parada!
Elimine os criadouros
do mosquito transmissor!**



**Mantenha a caixa-d'água
e a piscina sempre limpas.**

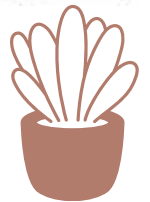
**Revise e limpe
as calhas.**



**Troque diariamente a água
dos animais de estimação
e limpe o recipiente
a cada três dias.**



**Retire os pratos
dos vasos de plantas
ou coloque areia.**



[Acesse Vigilância Sanitária RS](#)

A partir de denúncias recebidas de moradores, a Administração da Fase 4 está notificando proprietários cujas piscinas estão sem manutenção. Lembrando que água parada e sem tratamento pode se tornar criadouro do mosquito *Aedes aegypti*.

Contatos da Administradora



51 3337-1000



51 99879-4683



condominios@controlarimoveis.com.br



www.controlarimoveis.com.br



Nossa Fauna



Gambá

Agradecimento

Nosso agradecimento especial à síndica da Fase 2, Rosane Aguirre Muller, que não mediu esforços para nos fornecer água no período em que ficamos desabastecidos da Corsan, no início do mês de maio, em função da enchente/calamidade no RS.

Diretriz Viária de Viamão

Situação atual da Conferência Municipal e o que afeta as Fases 2 e 4 do Cantegril

Como a maioria já deve saber, o assunto Diretriz Viária é para ser discutido dentro do tema Mobilidade Urbana, no Plano Diretor de Viamão, o qual, por sua vez, é debatido na Conferência Municipal da Cidade.

A partir da organização feita por meio do grupo de Whatsapp Diretriz Viária, atualmente com 426 membros, o Condomínio Cantegril passou a ter uma mobilização como nunca antes vista para lutar pela alteração da VS-06, via proposta pelo Plano Diretor de 2013 que pretende cortar o nosso condomínio em dois pontos: Rua Caroba (Fase 2) e Rua Araucária (Fase 4).

Nossa mobilização passou a ter um papel crucial na condução dos trabalhos da Conferência Municipal da Cidade, quando foi realizada a primeira pré-conferência, em 2/2/24. Mais de 40 moradores marcaram presença, o que ajudou a mudar o rumo daquilo que a Prefeitura queria fazer: realizar uma Conferência às pressas, sem debate, sem participação das comunidades e sem respeitar o Regimento Interno do Conselho Municipal de Viamão (Concivi). Fomos decisivos naquele momento para a criação de cinco comissões, compreendendo diversos bairros da cidade. A grande mobilização que o Cantegril mostrou contagiou outras comunidades, associações e bairros a se engajarem mais nos debates. O Cantegril foi visto, praticamente, como um “bairro” da cidade, mais do que um condomínio privado. Tanto que nas comissões ficamos na chamada Região Sede, que compreende, entre outros bairros, o centro da cidade. Nesta Comissão, três membros são do Cantegril: Carlos Badia, Bruno Masiero e Horácio Dottori. No Grupo de trabalho de planejamento estão os moradores Sérgio Camargo e Carlos Badia.

Em fevereiro, o Ministério das Cidades baixou a

Portaria 175, definindo o Regimento Interno da 6ª Conferência Nacional das Cidades e o calendário das Conferências Municipais e Estaduais 2024. Quando a Prefeitura suspendeu os debates e o cronograma sobre a revisão do Plano Diretor, os participantes das Comissões e GTs solicitaram a membros da Câmara de Vereadores a convocação de uma Audiência Pública, ocorrida em 7/3. Mais uma vez, o Condomínio Cantegril esteve presente, mostrando toda a sua força.

Um dos questionamentos feitos na Audiência foi sobre a legalidade do mandato do atual presidente do Concivi, que deveria ser de 3 anos, mas ele está no cargo desde 2016.

Quanto ao Plano Diretor, como o Ministério Público de Viamão concordou com a proposta do atual Prefeito de retirá-lo do debate da Conferência (o que está em desacordo com o Regimento Interno do Concivi e o Regulamento da Conferência Nacional das Cidades), ele seria debatido após a Conferência Nacional das Cidades e as eleições municipais deste ano.

Sobretudo, diante da calamidade que atingiu o Rio Grande do Sul, o Conselho Nacional das Cidades deliberou, no dia 17/5, um ajuste nas datas das Conferências.

1) Conferências Municipais podem acontecer até 30/04/2025.

2) Conferências Estaduais podem acontecer até 30/06/2025.

3) Estimativa da Conferência Nacional das Cidades acontecer até 15/08/2025.

Estamos atentos aos desdobramentos e organizando todo um planejamento de mobilização das comunidades e associações para a realização das Conferências. A força do nosso Condomínio ajudará para que a alteração de traçado da VS-06 seja real e possamos ter paz por aqui.

Carlos Badia - Comissão de Moradores

Resultado da Audiência de Conciliação do Processo Nº 50238245220228210039 - ocorrida em 25/4/24 FASE 1 - Glebas 2, 3, 4 e 5, FASE 2, FASE 3 e FASE 4

O processo acima se refere à circulação (área de passagem) dos condôminos até a RS 040 e vice-versa, pela propriedade do Clube Cantegril. Conforme ajustado na última assembleia conjunta dos condôminos do Cantegril, as três propostas para viabilizar um acordo já estavam juntadas no processo conforme a ordem de preferência estabelecida na assembleia.

No entanto, o Clube, até a audiência, não juntou qualquer proposta de acordo no processo. Entretanto, sabedor da proposta preferencial pela compra da área para a passagem ofertada pelos condôminos, juntou antes da audiência uma petição acompanhada de um laudo de avaliação do valor do metro quadrado da área objeto da compra, laudo este, feito por um corretor por eles contratado. Há uma grande diferença entre os valores: os condôminos ofereceram uma proposta de compra pelo valor de R\$ 521.203,85, parcelado em 24 vezes de R\$ 21.716,83. O Clube avaliou a área em um valor médio estimado em R\$ 3.120.000,00, com margem de 5% de desvio para mais ou para menos, deixando para abordar na audiência demais condições para eventual composição. Além disso, outro fato relevante foi a manifestação do Ministério Público no processo, que dispôs que não vislumbra relevância social (interesse público primário e/ou social e/ou indisponível) a justificar a sua atuação ministerial, razões pelas quais, declinou de intervir no processo. Este foi o cenário prévio com que a audiência de conciliação foi aberta pelo juiz.

Aberta a sessão, o juiz perguntou às partes se havia interesse em realizar o acordo, dizendo que para um caso complexo como esse, seria a melhor solução. Pelos condôminos, o Dr. Ivan se manifestou primeiro dizendo que sim, que há o interesse de compor a lide com acordo entre as partes mediante a compra da área, como preferencialmente definido em assembleia. Pelo Clube, falou o Dr. Eduardo, dizendo que sim, que há interesse em fazer o acordo mediante a venda da área, pontuando que o Clube, por meio do seu presidente Luiz Vendrúsculo, outorgou procuração para o Dr. André Pacheco, para que este faça a intermediação pelo Clube das negociações desta possibilidade de acordo. O juiz, pontuando que uma negociação destas envolve certo grau de complexidade, junto com as partes, entendeu não ser possível entabular tratativas e solução na própria audiência e, diante da firme intenção das partes em acordarem, concedeu um prazo de 30 dias para que, em conjunto, entabulem um acordo definitivo e apresentem a ele para homologação. Para tanto, suspendeu o processo pelo prazo de 30 dias, advertindo que, se ao final do prazo não houver o acordo, irá dar seguimento a instrução do processo, intimando as partes para a produção de provas e demais ritos processuais. Mais uma vez, ao final, alertou o juiz que a composição é a melhor forma, pois uma instrução com prova pericial custará caro e, num processo complexo como esse, normalmente, nem todos ganham tudo o que pedem. Não havendo nada mais a ser dito, o juiz encerrou a audiência.



Publicação interna do Condomínio Cantegril Fase 4

Maio/2024

Síndica: Lisiane Becker | **Subsíndica:** Nadir Belan
Jornalista Responsável: Rozecler Bugs - MTB 8185
Fotos: Rodrigo Horn Schneider (açude) e
Horácio Rodrigues (animais silvestres)

Fones: Administração: 51 3446.0266 e 982.090.084
Portaria: 51 3446.2350 e 982.090.083