

INFORMATIVO

Cantegril

Fase 4

Administração 2022/2023
Novembro/23

Editorial

Prezados condôminos!

Estamos concluindo a sexta gestão à frente da administração da Fase 4. E, reiteramos, só estamos aqui porque contamos com a aprovação da grande maioria dos moradores.

O compromisso desta equipe sempre foi com a verdade e o objetivo assumido de fazer o melhor pela nossa comunidade.

Opiniões contrárias podem vir a contribuir, no entanto, precisam ser avaliadas quanto ao seu propósito. Teorias conspiratórias, sem fundamento, só atrapalham o andamento do trabalho. Neste ano, trocamos a administradora, escolha esta que é uma prerrogativa do síndico.

Sobretudo, acreditamos que o Condomínio está melhor assessorado em todas as áreas.

Administrar um condomínio do tamanho do Cantegril Fase 4 não é tarefa fácil, exige disposição e uma equipe engajada e comprometida. Temos plena convicção do trabalho realizado, cujo objetivo sempre foi e continua sendo zelar pelo nosso patrimônio e valorizar este espaço, pensando, sobretudo, no bem-estar das famílias. Estamos à disposição de todos que querem dialogar, com respeito e colaboração.

Lisiane Becker
Síndica

Diretriz Viária

Uma comissão de moradores das Fases 2 e 4 e as respectivas administrações, contando com assessoramento jurídico, está buscando alternativas para alterar o traçado de vias públicas previstas no Plano Diretor de Mobilidade do Município de Viamão, Lei nº 4.190/2013.

Caso viesse a ocorrer a implantação do projeto viário proposto, duas vias coletoras VS-06 passariam por dentro do Cantegril, nas ruas Caroba e Araucária. O resultado seria a desapropriação de mais de 60 imóveis e um sério risco à segurança de todos.

Em comunicado expedido em 31/5/23 ([clique para abrir o link](#)), a Prefeitura de Viamão afirmou que não existe intenção na abertura das vias no Cantegril. No entanto, a luta da comissão é pela revisão do Plano Diretor para alteração do traçado de forma oficial.

8/11/23 - 19 horas

Assembleia Geral Extraordinária Virtual

Assunto: Diretriz Viária

Acesso virtual:

<https://meet.google.com>

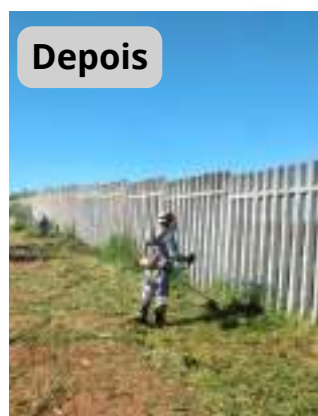
Gradil

O cercamento do Condomínio está avançando rumo à conclusão do projeto. Atualmente, a construção está na altura da Rua Eucalipto com Rua Araucária e, do outro lado, na altura da Rua Cipó (traço azul no mapa ao lado). Em vermelho, o que falta para finalização do projeto.

Desde o mês de maio/23, o Condomínio aguarda liberação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente para abrir uma trilha de acesso na área verde da divisa com o Seminário (à direita no mapa) e dar continuidade ao trabalho.

A obra iniciou em 2019 e vem avançando ano a ano com a instalação de gradil de concreto de 2,40 metros de altura. O objetivo é oferecer mais segurança aos moradores em regiões consideradas de maior vulnerabilidade na Fase 4.

Nas fotos abaixo, é possível ver como era a cerca antiga e como ficou após a instalação do gradil e limpeza no local.



Nossa Fauna



Cambacica

Postes

A Administração registrou reclamação na Ouvidoria da Ceee/Equatorial sobre a situação de 22 postes de energia que estão apresentando risco de cair no Condomínio.

A empresa realizou visita técnica no dia 5/9/23 e, segundo avaliação da equipe, foi constatada situação de maior risco em apenas quatro postes, com agendamento de manutenção em até 30 dias.

Os demais postes, que segundo análise da Ceee/Equatorial, não apresentam risco imediato, foram incluídos no programa de manutenção.

Apesar da promessa da Equatorial de troca dos postes em 30 dias, até o momento o serviço não foi realizado.

Açude

No dia 6/9/2022, de comum acordo, a Administração da Fase 4 assinou com o Ministério Público o Termo de Ajustamento de Conduta sobre a questão do açude **(ratificado pelo MP não tratar-se de APP)**, comprometendo-se com as seguintes obrigações:

(a) Fazer um Projeto de Recuperação de Área Degradada (PRAD) e aprová-lo perante o órgão ambiental;

(b) Gravar na matrícula do Condomínio o açude localizado na área verde nº 6.

Além disso, solicitar aprovação prévia para intervenções no local, com exceção das que desempenham função ecológica, paisagística e recreativa, incluindo trilhas, ciclovias, pequenos parques de lazer, acesso e travessia, equipamentos de segurança, lazer, cultura e esporte, bancos, acessos de pessoas e animais ao entorno.

O açude foi averbado na matrícula do Condomínio, e o PRAD foi apresentado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, no dia 17/10/2022.

Recentemente, no dia 1º/9/2023, foi realizada vistoria técnica dos profissionais da Secretaria, quando foram solicitados pequenos



ajustes e esclarecimentos sobre o projeto, na intenção de finalizar o parecer técnico. O documento foi finalizado em 26/9/2023 e até o presente momento aguarda a emissão da licença de aprovação do PRAD.

Com o empenho da equipe administrativa para solucionar esta questão, estamos prestes a devolver o açude aos moradores, com a revitalização do seu entorno e a certeza de que este ambiente é de todos.

Nossa Fauna



Garça parda

Convenção

A Administração da Fase 4 solicitou ao Cartório de Registro de Imóveis os requisitos para alteração/registro da Convenção Condominial. O órgão verificou entraves que necessitam de pronunciamento judicial, os quais seguem pendentes de decisão.

A Administração ainda não foi notificada sobre o assunto.

Pinus

Os pinus estão presentes nas áreas verdes do Condomínio, desenvolvendo-se e multiplicando-se.

Objetivando o controle desta espécie exótica invasora e a promoção do crescimento da vegetação nativa, foi obtida licença da Secretaria Municipal de Meio Ambiente para remoção dos pinus existentes na área verde localizada nos fundos da Rua Eucalipto. Por ser exótica, não há necessidade de licenciamento de corte, restringindo-se apenas aos eventuais danos no sub-bosque (árvores nativas que crescem por baixo dos exemplares de pinus), o que gerou uma compensação de 22 mudas.

Na área verde, onde foram retirados os pinus, plantamos 382 mudas, compensação referente a podas e supressões realizadas para construção do gradil na divisa com o Seminário.

No total, mais de 1 mil mudas de árvores nativas, a maioria frutíferas e melíferas, foram plantadas nos últimos anos na Fase 4.

Sobre o serviço de corte e remoção das árvores de pinus, o Condomínio realizou uma permuta com a empresa que efetuou o trabalho de retirada das toras do local em troca da madeira.

Nenhuma empresa contatada para este serviço teve interesse na compra da madeira.



Mudas para compensação

Usucapião

Em 2019, um levantamento topográfico comprovou que a faixa de terra de 316x26 metros, reivindicada pelo senhor Jorge Pinheiro, pertence realmente ao Condomínio Fase 4 (imagem abaixo). O estudo integra o processo judicial de Ação de Nulidade de Usucapião movido pela Administração para consolidar a posse e propriedade da área. O processo está na fase de instrução, ainda sem audiência marcada, a qual deverá ser realizada em 2024.



Nossa Fauna



Garça
Maria Faceira



Antes



Depois

Banheiro da praça

O banheiro da praça passou por reforma estrutural. A obra contempla a troca do encanamento de esgoto e rede hidráulica, novos revestimentos, louças, iluminação e melhoria da acessibilidade em três banheiros: feminino, masculino e familiar.



Cancha de areia

Outra área de convívio da Fase 4 que recebeu melhorias foi o espaço da Cancha de Areia. No local foi construído um banheiro e, além disso, substituída a rede em torno da quadra.



**Nossa
Fauna**

**Graxaim
do Mato**

Desempenho Financeiro

Junho a dezembro/2017



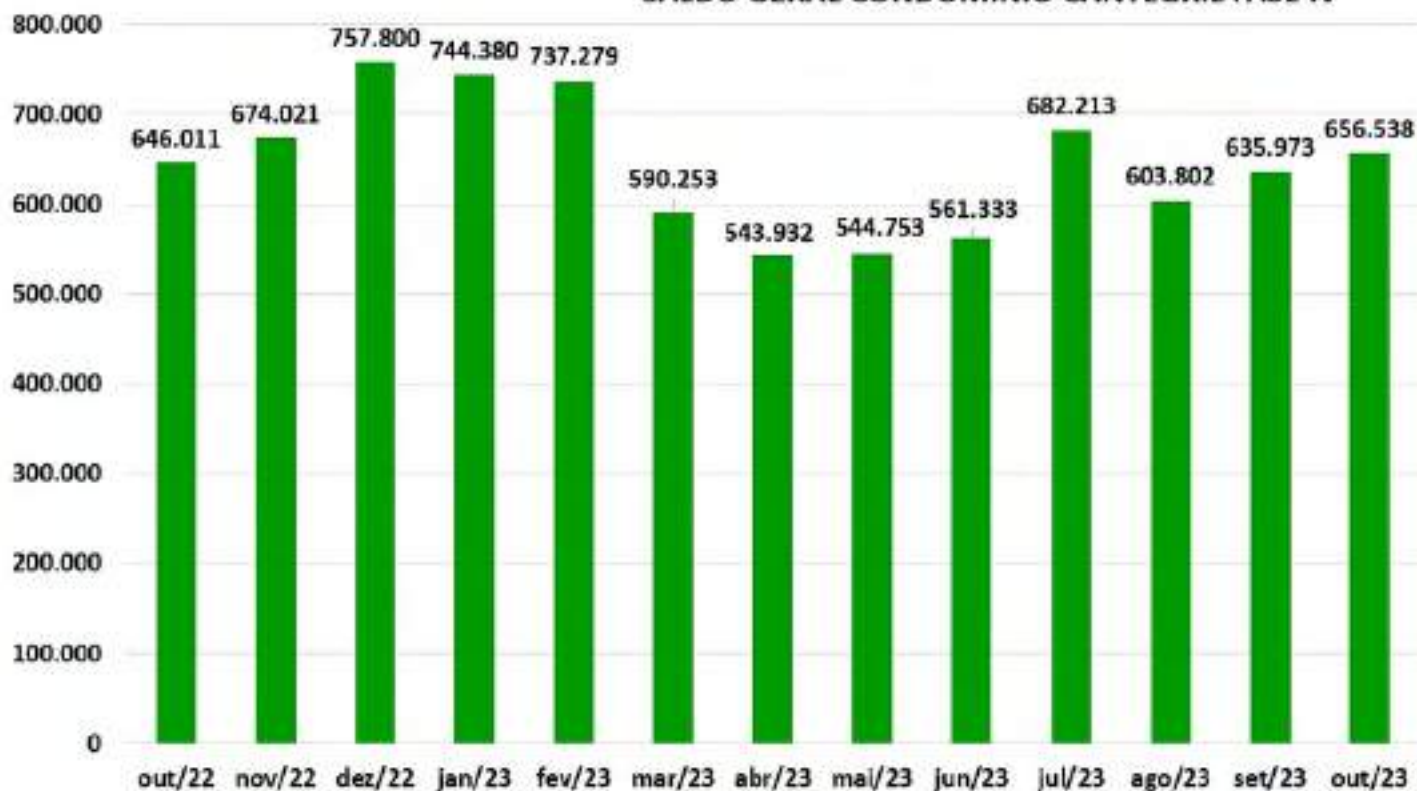
Confira a evolução financeira 2022/2023.

No quadro menor, destaque para a situação das contas da Fase 4 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.

A Síndica Lisiane Becker ressalta o desempenho desta gestão: "Tivemos um resultado operacional positivo de R\$ 10.000,00 neste período, graças ao empenho realizado para buscar os créditos de inadimplentes, que resultou em uma receita de R\$ 211.000,00, o que demonstra a importância do nosso esforço, uma vez que, se não fosse a receita obtida, precisaríamos de reajustes na cota de condomínio."

SALDO GERAL CONDOMÍNIO CANTEGRIL FASE IV



Podas

Periodicamente, a equipe de Manutenção da Fase 4 realiza podas para remoção de galhos que batem na rede elétrica e podem ocasionar queda de energia elétrica, principalmente em dias de temporal.



Manutenção

- Operação “tapa buraco”, realizado pela equipe de Manutenção da Fase 4, utilizando asfalto usinado.
- Limpeza e pintura do meio-fio e da sinalização das ruas.
- Corte de grama e roçada periódica.



Aquisição de Equipamentos

- Soprador de folhas.
- Armário para pertences dos funcionários.
- Nova iluminação com lâmpadas de Led. Já foram substituídas em 203 dos 231 postes existentes.
- Troca de bombas d'água dos poços das ruas Jacarandá e Cipreste. Entre outras aquisições...

Energia solar

Está em estudo a implantação de energia solar fotovoltaica para a Fase 4. Brevemente, a proposta será apresentada aos moradores em assembleia.

Moto



Neste ano, realizamos a substituição de uma das motos do serviço de ronda, modelo Yamaha Factor 125/2023. Na gestão 2018/19, o investimento foi na aquisição de quatro motos Honda CG 160 e uma caminhonete Fiat Strada.

Em 2021, novamente, trocamos as quatro motos e a caminhonete, e compramos um carro Fiat Mobi. A previsão é a troca das outras três motos em 2024.

Nossa Fauna



Teiú

Nova Portaria

Projeto em estudo de viabilidade da nova portaria com abertura de mais uma faixa de acesso e realocação das caixas d'água. O estudo contempla: identificação visual do pórtico, modernização arquitetônica da guarita, com cobertura, e 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 a terceira via de saída. (imagens meramente ilustrativas)



Almoxarifado

Construção do prédio do setor de Manutenção. O espaço possui cozinha, banheiro e almoxarifado, e armazena ferramentas e equipamentos de trabalho. Confira as imagens de como era o local e como ficou.



Antes



Depois

Nossos colaboradores

A Fase 4 conta com 37 funcionários que atuam nas áreas de Portaria, Manutenção e Administração. As equipes prestam todo suporte nos afazeres rotineiros e em obras necessárias no Condomínio.



Equipes de Manutenção e Administração



Equipe de Portaria



Equipe de Portaria



Síndica Lisiane Becker (E)
e Vice-síndica Célia Rodrigues

Mimo de Natal

No Natal 2022, os funcionários e o Conselho Consultivo foram presenteados com uma caneca alusiva à data.



Nossa Fauna

Bem-te-vi



Congresso

A síndica Lisiane Becker participou, no mês de outubro, do Congresso **#SouSindico Conectado 2023**, maior evento brasileiro de capacitação e atualização de síndicos do mercado condominial.



O evento, realizado em Florianópolis, SC, reuniu cerca de 2 mil pessoas.



Troca de Administradora

Desde julho deste ano, a Controlar Imóveis é a administradora que está auxiliando na gestão do Condomínio Cantegril Fase 4.

Confira, ao lado, os contatos da empresa.



51 3337-1000



51 99879-4683



condominios@controlarimoveis.com.br



www.controlarimoveis.com.br



Nossa Fauna



Garça branca pequena

Horários da Van - Fase 4

Segunda a sexta-feira

Sábado

05h45	11h	17h	22h	8h
06h30	12h	17h30		9h
7h	12h30	18h		10h
07h30	13h	18h30		11h
8h	13h30	19h		12h
08h30	14h	19h30		13h
9h	15h	20h		
10h	16h	21h		



Semana Farroupilha

A integração dos moradores é um dos pontos defendidos pela atual administração.

Nos últimos anos, por exemplo, durante a Semana Farroupilha, moradores e funcionários participam de uma cavalgada, em Viamão, para buscar a centelha da Chama Crioula.

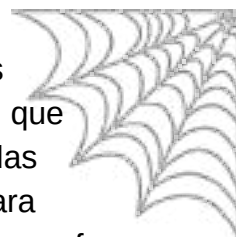
O evento abre oficialmente os festejos tradicionalistas no Piquete Coruja Gaudéria, na Fase 4.



Halloween



Um dos eventos mais esperados do ano pelas crianças é o Halloween, que reúne moradores de todas as fases do Cantegril para arrecadar guloseimas com a famosa frase: “Doces ou travessuras?” Este ano a festa foi completa. Crianças e adultos vestiram suas fantasias e tomaram conta das ruas do Condomínio, com muita alegria e criatividade.



Nossa Fauna



**Martim Pescador
de Colar**





Relatório de Processo - Clube Cantegril
FASE 1 - Glebas 2 e 3, FASE 1 - Gleba 4, FASE 1 - Gleba 5,
FASE 2, FASE 3 e FASE 4

Em 27/10/2022, ingressamos com ação contra o Clube Cantegril, Ilha Grande Empreendimentos, Cotiza e Município de Viamão, com pedidos liminares, entre eles de dar livre acesso aos Condomínios e seus prestadores de serviços e aos Condôminos desses e aqueles que lhes prestam serviços, processo que tomou o nº 50238245220228210039. Inicialmente, houve o indeferimento da liminar, mas após manejarmos um recurso ao próprio juiz, recurso chamado de embargos de declaração, o MM Juiz da 2ª Vara Cível de Viamão, em 14/2/2022, despacho concedendo a liminar pleiteada nos seguintes termos: "...cite-se e intime-se o requerido devendo ficar ciente da decisão liminar que determina o direito de livre acesso dos Condomínios e seus funcionários e prestadores de serviço, assim como dos condôminos, funcionários, prestadores de serviço e familiares pela única portaria existente da Av. Salgado Filho até dentro dos Condomínios."

Prudentemente, esperamos a citação de todos e o prazo de recurso de agravo de instrumento, o qual foi ajuizado pelo Clube e o qual o clube teve o pedido de suspensão da liminar negado em 15/3, tendo sido julgado de forma definitiva em 15/09/2023, e tendo o Tribunal rejeitado todos os argumentos do Clube. Todos os Réus apresentaram defesa, as mesmas foram impugnadas.

A Cotiza impugnou o valor da causa requerendo fosse computada sobre um valor de mais de R\$ 2.000.000,00 o que poderia gerar o aumento de despesas (custas judiciais) a serem recolhidas em valor que ultrapassa R\$ 50 mil reais, dessa decisão interpusemos recurso de embargos de declaração, estando aguardando novo pronunciamento do juiz a respeito desse pagamento complementar.

Tendo em vista os reiterados descumprimentos de liminar por parte do Clube, que não demonstra o menor respeito pelo poder judiciário, e tendo em vista a destruição da passagem por via contratada com o Clube desde 2014, em contrato válido até 2024, ingressamos com Execução de Cumprimento de Obrigação de Fazer em 30/03/2023, tendo tomado o processo de nº 50071627620238210039.

O MM. Juízo da 2ª Vara de Viamão determinou a devolução do acesso pela estrada antiga e fixou multa. Colocou o primeiro e o segundo processo a correrem juntos e, em 21/08/2023, mandou expedir mandado de verificação.

Mandado expedido em 28 de agosto para a Oficial de Justiça VILSSANDRA ALLINNE FERREIRA RIBEIRO, estamos aguardando o cumprimento do mandado com a visita da mesma e relatório da situação da via para executar a multa fixada judicialmente.

IVAN SÉRGIO FELONIUK – OAB/RS 29.446
Assessor Jurídico dos Condomínios



Publicação interna do Condomínio Cantegril Fase 4

Novembro/2023

Síndica: Lisiane Becker | **Vice-síndica:** Célia Rodrigues

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