

Rio de Janeiro, 13/08/2025.

69 dias de gestão.

Relatório Explicativo – Primeiras Ações da Nova Gestão

Logo no primeiro dia após assumirmos a administração, iniciamos uma série de reuniões com os responsáveis por todas as empresas prestadoras de serviço, com o objetivo de compreender a logística de trabalho de cada uma delas junto ao Crystal Lake (CL). Durante esses encontros, todos os representantes relataram que, na gestão anterior, não havia um canal de comunicação efetivo, sendo que a condução direta dos funcionários era feita pelo próprio CL, sem qualquer intermediação formal. De forma unânime, solicitaram nosso apoio para corrigir desvios de função recorrentes, que poderiam gerar processos trabalhistas contra as empresas ou contra a própria associação.

Durante essa mesma ocasião, o Sr. Bruno, responsável pela empresa JW (Alternativa), informou que foi recentemente notificado de uma ação trabalhista movida por um ex-funcionário, o Sr. Antônio, alegando possível desvio de função. O funcionário teria sido contratado para uma função específica, mas desempenhava diversas outras atividades incompatíveis com seu cargo(segundo relato do mesmo), e anexou ao processo fotos e vídeos que possivelmente comprovavam as irregularidades. O Sr. Bruno alegou que não concordava com o pedido de indenização(R\$80.000,00), pois o “possível” desvio de função teria sido imposto pela antiga administração do CL. Diante disso, o atual presidente solicitou que a empresa se manifestasse formalmente por meio de seus advogados, apontando a responsabilidade do CL pela situação. A associação também encaminhou toda a documentação para análise do nosso jurídico. Informamos que a primeira audiência deste processo está marcada para o mês de setembro. Além dessa situação, o presidente solicitou à empresa JW mais clareza e regularidade na emissão de notas fiscais, bem como o fornecimento obrigatório de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs), ferramentas adequadas e a apresentação das Certidões Negativas de Débito (CNDs), em conformidade com as exigências contratuais.

Com relação à ETE (Estação de Tratamento de Esgoto), passamos a acompanhar sua obra de forma permanente com o objetivo de reduzir riscos ambientais e evitar responsabilizações por crime ambiental. Ainda nos primeiros dias, detectamos o estado de abandono em que a estação se encontrava, apesar do pagamento mensal à empresa responsável pela manutenção. Notificamos formalmente a empresa solicitando explicações. Em resposta, recebemos um relatório com mais de 80 páginas contendo dezenas de notificações enviadas à administração anterior, alertando sobre o estado crítico da ETE e a necessidade urgente de reparos — todas ignoradas. Diante da gravidade, encaminhamos a documentação ao nosso advogado para avaliar

a responsabilização legal pela negligência. Adotamos, também, uma estratégia para evitar aumentos nos custos da obra da ETE: passamos a fornecer diretamente os materiais às empreiteiras, evitando a bitributação que ocorreria caso a compra fosse feita por elas. Realizamos cotações de preços para todos os itens e adquirimos com a empresa de menor valor — todas as licitações encontram-se disponíveis na administração para consulta dos interessados. Apesar de termos sido surpreendidos com a contratação indevida da empresa do Sr. Neemias — rejeitada em assembleia anterior por falta de contrato com valores definidos — e já tendo sido pagas duas parcelas antecipadas mesmo sem a aprovação dos associados, conseguimos reduzir parte do custo da obra economizando na aquisição dos materiais.

Realizamos ainda a troca completa dos quadros de energia da ETE e da portaria principal, que se encontravam em péssimo estado de conservação, com fiações derretidas, comprometendo a segurança da estrutura. Ambos os quadros estavam fora dos padrões exigidos pela empresa de energia, representando risco de incêndio e instabilidade elétrica.

No setor de segurança, em reunião com a empresa DELTA, o presidente e o Conselho de Segurança ouviram a preocupação da empresa quanto ao reaproveitamento de funcionários antigos da associação. Segundo a DELTA, esses colaboradores apresentavam “vícios operacionais” e relutância em se adequar às novas diretrizes exigidas para a melhoria dos serviços de segurança. Por cautela, solicitamos uma cotação a uma empresa de segurança mais conceituada no mercado, a fim de obter um parâmetro. No entanto, a mesma recusou a proposta, justificando que não atua com equipes herdadas de outras gestões, para preservar a eficácia de seus serviços e sua reputação — o que valorizou a postura da DELTA diante da situação. Fizemos ajustes contratuais com a DELTA, mantendo apenas os vigilantes armados. Os senhores Paulo e Diogo, por estarem atualmente em cargos administrativos, legalmente não podem portar armas. Ressaltamos que o Sr. Paulo custa hoje R\$ 12.400,00 mensais à associação — valor suficiente para a contratação de dois vigilantes armados adicionais, caso ele não integrasse o quadro da DELTA.

No setor administrativo, realizamos um upgrade nos equipamentos da associação (desktop e notebook), que estavam obsoletos, além de aumentar a capacidade de internet. Cancelamos contratos que, após análise jurídica, foram considerados onerosos e sem contrapartida real. Estamos desenvolvendo um site institucional, atualmente em construção, que trará mais transparência à gestão e maior valorização à estrutura do CL.

O Conselho Fiscal vem atuando com rigor, realizando mensalmente os ajustes no plano de contas e aprimorando a apresentação do balancete sintético para torná-lo mais claro e acessível aos associados.

Um grupo de moradoras voluntárias também se mobilizou para revitalizar os jardins da associação, com zelo e cuidado, remanejando plantas e contribuindo para a estética do local sem gerar custos adicionais relevantes.

Desde o início da gestão, o presidente abriu mão do pró-labore e continua pagando sua cota associativa. Também determinou a liberação dos documentos da associação para consulta dos moradores, proibiu o pagamento via recibos manuais e instituiu a obrigatoriedade de nota fiscal ou RPA para qualquer pagamento. Nenhum pagamento é realizado sem a assinatura do presidente e de pelo menos um ou dois membros do conselho, antes do envio à administradora Fernando & Fernandes.

Reavaliamos e encerramos os serviços do auditor contábil anterior, que apresentou inconsistências graves em seus relatórios. Ao ser questionado sobre o cálculo de mais de 60% de insalubridade em seu parecer, afirmou que o valor foi ajustado conforme a quantia por ele recebida a fim de alcançá-la ao término do relatório — uma prática inaceitável.

Descobrimos, ainda, que mantínhamos um convênio com o advogado Dr. Giuliano, pago apenas para ser lembrado de acompanhar processos. O convênio foi encerrado. Posteriormente, fomos surpreendidos por duas cotas judiciais totalizando R\$ 5.200,00 referentes a uma ação movida por ele de forma indevida contra a União, o que gerou custos processuais para a associação.

Foi identificado que, mesmo com previsão estatutária, nenhuma ação de cobrança judicial vinha sendo tomada contra inadimplentes. Hoje, cerca de 20 casas estão inadimplentes, gerando um déficit de R\$ 230.000,00. De imediato, autorizamos a Fernando & Fernandes e nosso jurídico a iniciar os processos de cobrança. Ainda assim, em dois meses de gestão, conseguimos evitar a necessidade de cota extra e não acumulamos dívidas ou juros com a administradora.

Concluímos a reforma e entrega do portão da P2, que aguardava há meses sua entrega, e reforçamos a segurança da portaria mantendo uma viatura no local durante toda a noite com giroflex ligado, para demonstrar presença ostensiva em área mais vulnerável.

Sobre a câmera instalada “Gabriel”, recebemos parecer desfavorável da prefeitura quanto à legalidade de sua operação. Estamos estudando junto ao conselho jurídico e nosso advogado, o encerramento do contrato com a empresa, sem custos para a associação, pois o serviço não estava em conformidade com a legislação e já havia monitoramento por câmeras no local.

Detectamos que o serviço de fumacê era realizado por dois funcionários da empresa JW (Alternativa), que recebiam adicional de insalubridade, mesmo sem a devida qualificação, equipamentos ou licenças exigidas. A prática colocava em risco a saúde de moradores e funcionários, além de configurar desvio de função. Realizamos licitação e contratamos a empresa Astral, devidamente licenciada, que apresentou o menor preço e já iniciou os trabalhos de forma segura (As propostas da licitação estão na administração do CL para quem desejar analisa-las).

Após denúncia realizada em assembleia sobre um possível furto de energia elétrica por parte do trailer localizado na calçada do Barra Bali, no dia seguinte convidamos o proprietário para uma conversa a fim de esclarecer os fatos. De imediato, o responsável negou estar se beneficiando de forma irregular da energia do condomínio. No entanto, ofereceu ao atual presidente uma contribuição mensal com o intuito de obter permissão para utilizar a energia e água. O presidente prontamente esclareceu que apenas as concessionárias responsáveis possuíam autoridade para realizar tais serviços e que qualquer distribuição feita por terceiros configura crime, conforme previsto em lei.

Desde o início da gestão, já emitimos 34 comunicados oficiais aos moradores, garantindo total transparência e fluxo de informação.

Por fim, destacamos que a atual administração, junto ao advogado da associação, iniciou estudos para a reformulação do estatuto do Crystal Lake. O atual estatuto foi modificado durante a pandemia, em período no qual reuniões presenciais estavam proibidas. O documento foi entregue de porta em porta e solicitado que os moradores assinassem apenas como comprovação de recebimento. Contudo, essas mesmas assinaturas foram utilizadas para registrar e legalizar a suposta aprovação do novo estatuto. Verificamos que, em diversos casos, os comprovantes foram assinados por empregados domésticos — o que, juridicamente, invalida as assinaturas para fins de deliberação e aprovação. Diante disso, estamos avaliando, de forma técnica e jurídica, a possibilidade de redigir um novo estatuto com base em critérios legais, participativos e transparentes, que garantam legitimidade e representatividade à gestão da associação.

Atenciosamente,

Jefferson Barreiros

(Presidente)