



SOCIEDADE CIVIL RESIDENCIAL POENTE
CNPJ 06.096.247/0001-30
Rodovia PR-090 – ALVORADA DO SUL-PR

NOTA EXPLICATIVA

16.06.2020

Referência: **Nova Cota condominial de R\$244,33 e prorrogação de 12 parcelas do Paver a partir de Janeiro de 2021.**

A SOCIEDADE CIVIL RESIDENCIAL POENTE através de seu Presidente/Síndico, baixa a Nota Explicativa, a seguir:

Considerando que muitos condôminos não entenderam os cálculos e origem do item 1 do reajuste da cota condominial e Item 2 do Comunicado do dia 01.06.2020 referente a obra do Paver;

Considerando que muitos já foram beneficiados com o paver frente a suas residências.

Considerando que na Assembleia de 21/07/2019 ficou explícita a necessidade de parcelas até junho de 2021 com alteração das parcelas em Janeiro de 2020 para R\$212,00, o que não foi feito para não onerar os primeiros 24 meses, mantendo os R\$167,03 em 24 parcelas até decisão futura de acordo com o andar da obra:

Transcrição 1 de parte do texto de Assembleia de 21.07.2019: [Link http://rivieradopoente.com.br/wp-content/uploads/2019/07/Att_a_21.07.2019.pdf](http://rivieradopoente.com.br/wp-content/uploads/2019/07/Att_a_21.07.2019.pdf)

sem gerar necessidades de empréstimos ou novas chamadas de Capital, iniciando a execução em Agosto/19, mantendo a parcela condominial de investimento nos R\$167,03 atuais até Dezembro/2019 e em Janeiro/2020 passando para R\$212,00, estendendo-se até Junho/2021, que a obra pensada deve começar assentando pela

Considerando que o Síndico Márcio explicou a todos na mesma Assembleia de 21.07.2019, sobre as necessidades de grama lateral e canaletas, o que não tínhamos valores de previsão devido a cada rua ser diferente uma da outra, onde a partir de Janeiro de 2020 teríamos parcela de R\$212,00 e não de R\$167,03, mas a Administração decidiu manter o valor menor de R\$167,03 fixo até decisão posterior, com o fim de não onerar inicialmente os condôminos:

Transcrição 2 de parte do texto de Assembleia de 21.07.2019: [Link http://rivieradopoente.com.br/wp-content/uploads/2019/07/Att_a_21.07.2019.pdf](http://rivieradopoente.com.br/wp-content/uploads/2019/07/Att_a_21.07.2019.pdf)

Márcio explicou a forma de execução da obra, a largura geral das ruas em 7,00 metros e 10,00 metros para travessas das rampas, com a adequação de grama, canaletas e laje de travamento do piso nas laterais; Demonstrou-se por planilha de planejamento de execução mensal (cronograma):

Considerando que o Cronograma Mensal em 21.07.2019 previa o aumento para R\$212,00 da parcela do Paver a partir de Janeiro de 2020 mas foi mantido em



R\$167,03 para na execução poder-se adaptar a necessidade financeiras e decisões futuras, vide abaixo:

Transcrição 3 de parte do texto de Assembleia de 21.07.2019: [Link http://rivieradopoente.com.br/wp-content/uploads/2019/07/Att_a_21.07.2019.pdf](http://rivieradopoente.com.br/wp-content/uploads/2019/07/Att_a_21.07.2019.pdf)

de planejamento de execução mensal (cronograma):

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DE EXECUÇÃO DO PAVER								
DATA BASE	MESES DE EXECUÇÃO	VALOR M2 VEZES M2 DE EXECUÇÃO MENSAL	EXECUÇÃO MENSAL EM M2	EXECUÇÃO EM METRO LINEAR	RECEBIMENTO LIQUIDO EM CAIXA MENSAL	SALDO APÓS PAGAMENTO MENSAL	INADIMPLENTES	PARCELA MENSAL PAVER POR CONDÔMINO
fev a ago/19	7 meses +					345.333,33	56.122,08	167,03
set/19	1	75.890,91	2.000	286	49.333,33	318.775,76	8.017,44	167,03
out/19	2	75.890,91	2.000	286	49.333,33	292.218,18	8.017,44	167,03
nov/19	3	75.890,91	2.000	286	49.333,33	265.660,61	8.017,44	167,03
dez/19	4	75.890,91	2.000	286	49.333,33	239.103,03	8.017,44	167,03
jan/20	5	75.890,91	2.000	286	64.698,56	227.910,68	8.017,44	212,00
fev/20	6	75.890,91	2.000	286	64.698,56	216.718,33	8.017,44	212,00
mar/20	7	75.890,91	2.000	286	62.540,00	203.367,42	10.176,00	212,00
abr/20	8	75.890,91	2.000	286	62.540,00	190.016,51	10.176,00	212,00
mai/20	9	75.890,91	2.000	286	62.540,00	176.665,60	10.176,00	212,00
jun/20	10	75.890,91	2.000	286	62.540,00	163.314,70	10.176,00	212,00
jul/20	11	75.890,91	2.000	286	62.540,00	149.963,79	10.176,00	212,00
ago/20	12	75.890,91	2.000	286	62.540,00	136.612,88	10.176,00	212,00
set/20	13	75.890,91	2.000	286	62.540,00	123.261,97	10.176,00	212,00
out/20	14	75.890,91	2.000	286	62.540,00	109.911,06	10.176,00	212,00
nov/20	15	75.890,91	2.000	286	62.540,00	96.560,15	10.176,00	212,00
dez/20	16	75.890,91	2.000	286	62.540,00	83.209,24	10.176,00	212,00
jan/21	17	75.890,91	2.000	286	62.540,00	69.858,33	10.176,00	212,00
fev/21	18	75.890,91	2.000	286	62.540,00	56.507,42	10.176,00	212,00
mar/21	19	75.890,91	2.000	286	62.540,00	43.156,51	10.176,00	212,00
abr/21	20	75.890,91	2.000	286	62.540,00	29.805,60	10.176,00	212,00
mai/21	21	75.890,91	2.000	286	62.540,00	16.454,70	10.176,00	212,00
jun/21	22	75.890,91	2.000	286	62.540,00	3.103,79	10.176,00	212,00
			44.000	6.285,71	1.672.703,79		267.042,72	
			METROS QUADRADOS	METROS LINEARES	TOTAL DA OBRA	SALDO MENSAL	INADIMPLENTES	PARCELA MENSAL

Considerando que na Assembleia de 21.07.2019 já haviam iniciado a cobrança e foi pautada para reforçar a decisão de obra por Paver e não por Asfalto e início de obra.

Considerando que a Obra iniciou em 01.08.2019 para já beneficiar a questão importante sobre a diminuição da emissão de poeira, aproveitando o preço cotado de R\$27,00/m2 do tijolinho proposto pela CIPARTE de Cambé, com o fim de não onerar mais a obra, devido os custos assessórios imprevisíveis de grama, canaletas e locações de máquina.

Considerando que é praxe muitos condôminos não lerem as Atas e ou não participarem de Assembleias, apesar de vários condôminos serem dedicados e comparecem para votar e ficarem registrados suas presenças com assinaturas e Ata devidamente registrada em Cartório, sendo assim a Assembleia soberana nas decisões para todos e assim publicada no site WEB www.rivieradopoente.com.br.

Explica:



SOCIEDADE CIVIL RESIDENCIAL POENTE
CNPJ 06.096.247/0001-30
Rodovia PR-090 – ALVORADA DO SUL-PR

O reajuste da cota condominial para R\$244,33 a partir de Junho 2020 é necessária devido à cobertura do rateio da despesa mensal com pessoal, materiais e serviços assim comunicada em 17/11/2019 na Aprovação do Orçamento 2020.

Transcrição 4 de parte do texto de Assembleia de 21.07.2019 e slide 387 Planilha Power Point apresentada na AGE e link publicado na página do condomínio à época, <http://rivieradopoente.com.br/wp-content/uploads/2019/11/Apresenta%C3%A7%C3%A3o-para-17.11.2019.pdf>:

INADIMPLENCIA DE CUSTEIO.....	103.075,90
RESULTADO COM INADIMPLÊNCIA DE CUSTEIO.....	- 100.148,47
REAJUSTE DE COTA CONDOMINIAL.....	- 24,33
NOVA COTA CONDOMINIAL	244,33

220,00 desde Abril de 2017

Transcrição 5 de parte do texto de Assembleia de 17/11/2019 página 5 apresentada na AGE e link publicado na página do condomínio à época, <http://rivieradopoente.com.br/wp-content/uploads/2019/11/Ata-A.G.O-17.11.2019-Contas-2019-e-Or%C3%A7amento-2020.pdf>:

R\$1 666 897,66, num possível superávit de R\$2 927,42 sem contarmos com a inadimplência e um possível déficit por inadimplentes em R\$100 148,47, o que pode acarretar um aumento da cota condominial mensal de R\$220,00 para R\$244,33, em sendo aprovado desta forma explicou-se que em tempo, caso haja déficit financeiro, a administração poderá passar a emitir as cotas neste novo valor em 2020 em razão de inflação do período (4,07%) e C C T (6%) dos empregados sendo a cota

5

O comunicado enviado a todos os condôminos no dia 01.06.2020 referente ao Item 2, **Obra do Paver**, demonstrou em poucas linhas a situação financeira da obra o que estamos explicando melhor nesta Nota Explicativa.

Quanto aos **inadimplentes**, constam no cálculo do paver, portanto o valor destes faltará para completar a obra e mais necessidade financeira se estes não pagarem mas, já estamos efetivando cobrança por Advocacia para não onerar ainda mais os bons pagadores, o que não garante que recebamos destes em tempo da obra porém, ao final poderemos tomar outras decisões.

Considerando as Transcrições dos textos da Assembleia de 21.07.2019 acima expressos, percebe-se que 24 parcelas de R\$167,03 são R\$4.008,72 por condômino e que se tivéssemos seguido a planilha acima com aumento em Janeiro de 2019 para parcelas de R\$212,00, a soma total seria de R\$5.653,33 por condômino, um total da obra em R\$1.935.083,47 valor aproximado do custo que já tínhamos dos 44 mil m², restando uma diferença de 1.644,61 de cada condômino a lançar/cobrar, o que na atual realidade, com o valor do m² a R\$44,56 com os custos variáveis acessórios, a obra poderá chegar a R\$1.960.640,00 ainda sem reajustar o preço do tijolinho desde a proposta



Julho/2019, onde ficamos com mais dependência financeira, sendo esta demanda um dos motivos da comunicação de 01.06.2020 a todos.

Quanto à comunicação da **prorrogação de mais 12 parcelas de R\$167,03, a partir de Janeiro de 2021**, estas suportam praticamente toda a obra, exceto pela existência de inadimplência, também mencionada na Assembleia em 17/11/2019 junto com a aprovação do Orçamento 2020, para cobertura total do custo da obra do paver, ainda assim não garante o término total dos 44 mil m², matemática é matemática, a divisão é por condômino, se um não pagar a obra não termina e aí dependemos de economias e recebimentos de inadimplências:

Transcrição 6 de parte do texto de Assembleia de 17/11/2019 (Aprovação do Orçamento 2020) e slide 38 e 43 Planilha Power Point apresentada na AGE e links publicado na página do condomínio à época, <http://rivieradopoeite.com.br/wp-content/uploads/2019/11/Apresenta%C3%A7%C3%A3o-para-17.11.2019.pdf> e <http://rivieradopoeite.com.br/wp-content/uploads/2019/11/Ata-A.G.O-17.11.2019-Contas-2019-e-Or%C3%A7amento-2020.pdf>,

	MESES DE EXECUÇÃO	saldo anterior	execução m2	MT LIN	mês ARRECADADO	MOD M2	PAVER M2	GUIA	GRAMA	PÓ PEDRA	GASTO MÊS	SALDO	PARCELA
	7 meses +							4,30	4,10			302.398,37	167,03
1	ago/19	302.398,37	2.600	371	51.766,22	18.200,00	70.200,00	9.562,86	9.045,71	4.483,50	5.279,93	110.786,00	167,03
2	set/19	243.378,59	2.674	382	51.766,22	18.718,00	72.198,00	9.855,60	9.132,40	4.484,50	5.550,64	113.939,14	167,03
3	out/19	181.205,67	2.780	397	51.766,22	19.440,00	75.060,00	10.246,29	9.256,57	4.485,50	5.947,84	114.516,09	167,03
4	nov/19	114.516,09	2.900	416	50.767,44	14.000,00	54.000,00	7.371,43	7.342,86	4.486,50	3.019,21	85.220,00	167,03
5	dez/19	89.063,53	2.900	416	50.767,44	14.000,00	54.000,00	7.371,43	7.342,86	4.487,50	3.019,21	85.220,00	167,03
6	jan/20	45.610,97	2.900	416	50.416,34	14.000,00	54.000,00	7.371,43	7.342,86	4.488,50	3.019,21	85.220,00	167,03
7	fev/20	10.807,31	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.489,50	13,99	51.132,00	167,03
8	mar/20	10.091,64	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.490,50	12,99	51.132,00	167,03
9	abr/20	9.375,98	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.491,50	11,99	51.132,00	167,03
10	mai/20	8.660,31	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.492,50	10,99	51.132,00	167,03
11	jun/20	7.944,65	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.493,50	9,99	51.132,00	167,03
12	jul/20	7.228,98	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.494,50	8,99	51.132,00	167,03
13	ago/20	6.513,32	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.495,50	7,99	51.132,00	167,03
14	set/20	5.797,65	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.496,50	6,99	51.132,00	167,03
15	out/20	5.081,99	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.497,50	5,99	51.132,00	167,03
16	nov/20	4.366,32	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.498,50	4,99	51.132,00	167,03
17	dez/20	3.650,66	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.499,50	3,99	51.132,00	167,03
18	jan/21	2.934,99	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.500,50	2,99	51.132,00	167,03
19	fev/21	2.219,33	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.501,50	1,99	51.132,00	167,03
20	mar/21	1.503,66	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.502,50	0,99	51.132,00	167,03
21	abr/21	788,00	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.503,50	- 0,07	51.132,00	167,03
22	mai/21	72,33	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.504,50	- 1,07	51.132,00	167,03
23	jun/21	- 643,33	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.505,50	- 2,07	51.132,00	167,03
24	jul/21	- 1.359,00	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.506,50	- 3,07	51.132,00	167,03
25	ago/21	- 2.074,66	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.507,50	- 4,07	51.132,00	167,03
26	set/21	- 2.790,33	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.508,50	- 5,07	51.132,00	167,03
27	out/21	- 3.505,99	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.509,50	- 6,07	51.132,00	167,03
28	nov/21	- 4.221,66	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.510,50	- 7,07	51.132,00	167,03
29	dez/21	- 4.937,32	1.200	171	50.416,34	8.400,00	32.400,00	4.422,86	4.405,71	4.511,50	- 8,07	51.132,00	167,03
30	jan/22	- 5.652,99	1.000	148	50.416,34	7.000,00	27.000,00	3.685,71	1.171,43	4.512,50	- 759,64	42.610,00	167,03
31	fev/22	- 2.153,33	1.000	148	50.416,34	7.000,00	27.000,00	3.685,71	1.171,43	4.513,50	- 760,64	42.610,00	167,03
					43.654	4750,571	1416309,61					1416992,94	

Slide 38

EXECUÇÃO DO PAVER até 31.10.2019			
Saldo Inicial JUL/19 7meses	=	302.398,37	
Arrec Período 3 meses	=	155.298,66	
SALDO QUE INICIOU O PAVER	=	457.697,03	

8,054 M2 CONSTRUÍDO 1.150 M	=	217.458,00	
Pó/Pedrisco	=	34.349,70	
Grama	=	5.330,00	
Guia	=	20.038,00	
Mão Obra	=	56.378,00	
Pá/terra/cimento/areia/plantio	=	9.594,59	
Total gasto Agosto a Outubro	=	343.148,29	
Valor do Metro Quadrado.....	=	42,61	←
Saldo real em 31.10.19	=	114.548,74	
Restam 35.946m2 aprox. 5135 m	=	1.531.513,33	←

Slide 43

O comunicado de 01.06.2020 do Síndico foi uma recomunicação e alerta a todos sobre o que já havia sido mencionado sobre o financeiro da Obra o Paver na



SOCIEDADE CIVIL RESIDENCIAL POENTE
CNPJ 06.096.247/0001-30
Rodovia PR-090 – ALVORADA DO SUL-PR

Assembleia de 17/11/2019, visto que nem todos vão às Assembleias, vejam abaixo:

Transcrição 7 de parte do texto de Assembleia de 17/11/2019(ATA – Página 6 e 7 Prestação de Contas do Paver) apresentada na AGE e link publicado na página do condomínio à época, <http://rivieradopoente.com.br/wp-content/uploads/2019/11/Ata-A.G.O-17.11.2019-Contas-2019-e-Or%C3%A7amento-2020.pdf>

Na **Pauta 4** - Prestar contas do Paver, Iluminação e aprovar cota condominial de investimento, o Síndico José Márcio Miranda junto ao vice síndico/tesoureiro, apresentaram fotos e planilha de cálculo de execução das obras da **Pavimentação por Paver** até 31.10.2019, onde 8054 m2 foram executados ao custo de R\$ 343.148,29, considerando o custo do produto paver R\$27,00 m2 e os demais custos variáveis que só viáveis de se calcular quando da execução da obra, como pó de pedra, grama, guia, mão-de-obra, locação de pá, cimento, areia e plantio, onde os

~~CONDOMÍNIO~~

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA DO POENTE
CNPJ 06.096.247/0001-30

atuais metros quadrados efetivados ficaram em um total de R\$42,61; que foram avaliados os orçamentos iniciais antes de começar a obra e visitadas as empresas com auxílio do Conselheiro Paulo Felix, para decisão de capacidade de fornecimento e qualidade do produto paver; Perguntado sobre o tempo de obra, José Márcio informou até 2021 e que já sabemos que precisaremos em data futura de chamada de capital para terminar os 35.946 m2 restantes e com as parcelas inicialmente aprovadas estaremos conciliando com a execução mensal dos metros quadrados e em nova Assembleia Extraordinária futura estaremos decidindo;



O comunicado da necessidade em 01.06.2020 foi motivado por termos compromisso com a CIPARTE fabricante dos tijolinhos, onde mais 12 parcelas a partir de Janeiro de 2021 são inevitáveis se segurarmos o preço dos R\$27,00/m2 do tijolo.

O comunicado não teve o intuito de apavorar os condôminos e sim prevenir a todos financeiramente. A obra é bonita mas os custos são inerentes e o fornecedor dos tijolinhos, para manter o preço do m2 aos R\$27,00, propôs manter o fornecimento da metragem mensal inicial, 2.000 m2, para receber depois e com isso nós adiantamos a obra agora para pagamentos futuros, mas isso é impossível sem um feedback de todos, sendo este síndico já compromissado no que foi decidido na AGE de 17/11/2019, em que seria proposto chamada de capital em **Assembleia Futura**, na verdade vai fazer acontecer, sendo o comunicado apenas uma informação, que devido à pandemia não fizemos ainda uma Assembleia para não contrariar as normas de distanciamento e confinamento da COVID 19:

Transcrição 8 de parte do texto de Assembleia de 17/11/2019(ATA – Página 8 Prestação de Contas do Paver) apresentada na AGE e link publicado na página do condomínio à época, <http://rivieradopoente.com.br/wp-content/uploads/2019/11/Ata-A.G.O-17.11.2019-Contas-2019-e-Or%C3%A7amento-2020.pdf>



SOCIEDADE CIVIL RESIDENCIAL POENTE
CNPJ 06.096.247/0001-30
Rodovia PR-090 - ALVORADA DO SUL-PR

Após explanação da Pauta 4 – Prestar contas do Paver, Iluminação não se colocou em votação por já ter sido aprovada no consolidado da Pauta 1 e ter sido apenas para esclarecimento pontual, não havendo atualmente necessidade para 2020, de atualização das parcelas do paver, não havendo mais dúvida do presente deu-se por satisfeita esta prestação de contas dos investimentos portanto aprovada a condição de cota de investimentos em futura Assembleia; -x-



De qualquer forma em Novembro/2020, teremos oportunidade de explicar a todos em Assembleia, pois, o custo atual do m² do paver é R\$27,00 chegando aos R\$44,56 com este fixo(tijolinhos) e os variáveis(grama-canaletas, serviços-locação de máquinas-pó de pedra etc...), com necessidade de aporte de parcelas, conforme comunicado simples de 01.06.2020.

Temos que ser razoáveis e sinceros com todos, demonstrar como executamos as despesas, incluindo as despesas de capital como o Paver, sendo sempre explicado e aprovado nas Assembleias e remetido em todas as apresentações soberanas de que haveriam necessidades de novas parcelas até o final da obra, mas se o condômino não aparece na Assembleia ou não lê as Atas fica tudo mais difícil de entender depois de alguns meses passados.

Vale ressaltar que sempre estaremos com todos os documentos hábeis contabilizados a disposição de todos e o mais transparente em tudo no site www.rivieradopoente.com.br.

Em resumo, tudo que falamos acima, já sabíamos do valor desde o início, principalmente na AGE de 21.07.2019 antes de iniciar a obra mas, primeiramente colocamos 24 parcelas de R\$167,03 assim aprovadas para o início da obra, e na verdade em Janeiro de 2020 era para termos passado para R\$212,00 valendo até Junho/2021 mas AGE de 21.07.2019 deixou para que decidíssemos neste ano, o que daria para cobrir quase que 100% da obra não fosse isso interferido pelos inadimplentes e então necessitamos de prorrogar mais 12 parcelas do que já vinha sendo descontado, que ao final será praticamente o mesmo valor individual para cada condômino. Quem não entendeu entenderá em Assembleia de Novembro de 2020 que explicaremos e seguiremos pra frente com isso tudo, mas venha e participe da Assembleia, caso contrário não saberá como funciona seu Condomínio.

Isso tudo é viver em condomínio, decidir em conjunto, por Assembleias soberanas, rateando as despesas comuns e de investimentos, reservando fundo, disponibilizando os serviços de manutenção e segurança com contratação de pessoal, materiais e algumas terceirizações, fora isso a outra forma é termos um imóvel em áreas desprotegidas e sem infraestrutura coletiva.

Atenciosamente.

JOSÉ MARCIO MIRANDA
SÍNDICO/PRESIDENTE