



Srs. (as) Proprietários (as)

No último mês de setembro, duas ocorrências violentas dentro do Residencial causaram grande apreensão a todos nós que delas tivemos conhecimento. Na primeira, por volta das 19:00 horas de um domingo, dia 19, um morador teve a casa invadida por duas pessoas, seu filho constrangido e bens e valores subtraídos. Nove dias depois, às 07:00 horas da manhã da terça-feira, dia 28, uma tentativa de invasão foi repelida por meio de disparos de arma de fogo efetuados por um vigilante. Ambas aconteceram no mesmo trecho de muro da Alameda Mangabeira que faz divisa com a mata exterior, a poucos metros uma da outra.

O primeiro episódio já havia tornado evidente a vulnerabilidade daquele segmento do Residencial. Exatamente por isto, a vigilância ali já tinha sido intensificada, providência que, definitivamente, produziu efeitos e evitou maiores conseqüências na segunda ocorrência. Entretanto, como foi alertado no Comunicado da Administração aos moradores do próprio dia 28, este reforço pontual da segurança foi medida emergencial – era e ainda é necessário tomar providências mais duradouras para garantir nossa segurança.

Na sexta-feira seguinte, dia 1 de outubro, o Conselho de Administração do Residencial reuniu-se para disposições adicionais. O resultado desta reunião foi levado ao conhecimento dos moradores por meio de um Comunicado e da postagem da respectiva ata em [www.moradadoslagos.com.br](http://www.moradadoslagos.com.br). Certas atividades de curto prazo determinadas naquela reunião já foram concluídas. Outras estão em curso.

É certo que o limite destas ações imediatas é dado pela possibilidade de remanejamento de valores do orçamento aprovado na Assembleia Geral de 29 de abril de 2010, com o qual a administração trabalha. Por isto, o Conselho, na mesma reunião do dia 1º de outubro, decidiu que as alternativas de maior alcance e que impliquem em investimentos adicionais, devem ser desenvolvidas por empresa especializada a ser contratada e levadas à apreciação de uma Assembleia Extraordinária.

No mesmo dia e hora da reunião do Conselho, moradores alarmados com aquelas ocorrências reuniram-se na casa de um deles, em frente ao local dos incidentes, com o propósito de discutir a segurança do Residencial e as mudanças necessárias a sua melhoria. Os presentes a esta reunião nomearam oito pessoas para integrarem um grupo, que denominaram de Comissão de Segurança, para representá-los junto ao Conselho. Em 22 de outubro, o grupo encaminhou ao Conselho uma correspondência requerendo ações de curto prazo, abordando aspectos organizacionais, e propondo um “modus operandi” para si mesmo.

Este comunicado se destina a informar todos os moradores sobre o que foi feito e o que está sendo contemplado na área de segurança do Residencial desde aquela primeira ocorrência. Mas, ele também tem a finalidade de dar uma satisfação àquele grupo de moradores, respondendo as questões contidas em sua correspondência



da maneira mais completa e transparente possível, por julgarmos que este assunto é de interesse geral.

Com efeito, boa parte das ações de curto prazo solicitadas por aquele grupo está em andamento. Por exemplo, conforme decidido na reunião do Conselho de 1º de outubro, já estamos recebendo propostas de empresas especializadas para a elaboração de um diagnóstico de riscos e vulnerabilidades do residencial e produção de alternativas que contemplem soluções integradas de segurança, incluindo novas obras civis, introdução de novas tecnologias, instalação de dispositivos de vigilância, compra de ativos e reengenharia de processos. As alternativas serão levadas a Assembléia Extraordinária, com seus respectivos custos e impactos na taxa de manutenção, para que esta delibere sobre a adoção das mesmas.

Também, medidas emergenciais tais como instalação de concertina e a colocação de placas de concreto sobre e sob o trecho de muro vulnerável, reparos em muros e fechamento de vãos, ou já foram tomadas ou estão em fase de implantação. Já a aquisição de veículos e o aumento do efetivo além de um certo número de funcionários necessitam de dotação orçamentária específica e estão atrelados às alternativas de segurança que serão submetidas à Assembléia.

A divisão do Residencial por setores, com distribuição de crachás coloridos por setor para prestadores de serviço, como nos foi sugerida, ainda que viável, não é prática, pelo menos no momento. Com 40 obras em andamento e 20 sendo iniciadas, até 500 veículos de serviço e 1000 prestadores ingressam diariamente no Residencial, vários jardineiros, piscineiros e outros profissionais prestam serviços em mais de uma residência no mesmo dia. Os esforços de logística e os recursos de vigilância necessários para garantir que os prestadores de serviço permaneçam em um determinado setor são desproporcionalmente altos em relação ao benefício que oferecem. Conforme Comunicado da Administração de 20 de outubro, foram adquiridas filipetas coloridas, para identificar e diferenciar prestadores de serviços, visitantes e corretores.

Com relação aos aspectos organizacionais, estamos cientes de que nossos funcionários atravessam uma fase de motivação insuficiente e moral abalada, principalmente em função da incerteza causada pelas mudanças que, depois de muitos anos, estão sendo introduzidas, mudanças destinadas a aumentar a produtividade, pelas quais todos os demais residenciais de Aldeia da Serra já passaram, e que, no fim das contas, não vão trazer prejuízos para aqueles que puderem e desejarem permanecer – a maioria, esperamos. Estamos empenhados em reverter este estado de coisas e prontos a receber sugestões neste sentido.

A demissão por justa causa foi aplicada a um funcionário que já possuía uma suspensão por agressão física a um subordinado e uma advertência por desligamento de monitores de vigilância para assistir a partida de futebol. Seu último ato de indisciplina e insubordinação foi abandonar suas funções em seu horário de trabalho ao engajar-se em atividade de distribuição de panfletos na portaria do Residencial. A decisão do Conselho foi unânime, depois de ouvido o advogado trabalhista que nos assiste.



A severidade da resposta a atos de indisciplina e insubordinação de funcionários, desde que respeitados os requisitos legais, é uma escolha administrativa. Esta Administração está empenhada em preservar a coluna vertebral da nossa estrutura de segurança, impondo disciplina e respeito à hierarquia, por julgar que sem estes quesitos qualquer iniciativa de segurança está destinada ao insucesso. Para isso, está disposta a agir com rigor, sejam os faltosos civis ou militares, novos ou antigos de casa, amigos ou não de moradores.

Um acordo com aquele ex-funcionário no curso da reclamação trabalhista ajuizada por ele, no sentido de um ajuste entre as partes, é sempre possível, mas não depende apenas do Residencial – depende também do reclamante. A propósito, nossa assessoria jurídica, ainda que não descarte as chances do ex-funcionário na ação, acredita na possibilidade de que os argumentos do residencial prosperem em juízo.

Em outro quadrante, para contemplarmos apropriadamente a sugestão de designar um “Gerente Interino para o Projeto de Melhoria da Segurança”, precisamos reconhecer que não dispomos, nos quadros da administração do Residencial, de um profissional com este perfil. Seria necessário contratá-lo, com a conseqüente contrapartida nos custos administrativos. Como esgotamos o expediente de remanejamento de recursos do orçamento com as medidas emergenciais de segurança, esta contratação teria que integrar propostas a serem levadas à Assembléia.

Em relação ao “modus operandi” pleiteado pelo grupo de moradores, precisaríamos conhecer melhor o motivo pelo qual o grupo entende ser necessário que todos os envolvidos em iniciativas de segurança no residencial, de qualquer nível hierárquico, reportem-se a seus membros, e por que razão informações prestadas direta e detalhadamente pelo presidente do Conselho, ou membro designado para tal, não seriam suficientes. Independentemente disto, usamos esta oportunidade para agradecer a disposição reiterada pelo grupo de trabalhar junto com o Conselho na busca de soluções para nossos problemas de segurança, **e para convidá-lo a assumir a condução do processo de contratação da empresa especializada para a elaboração do diagnóstico de vulnerabilidades do Residencial, levando e apresentando as alternativas produzidas pela contratada, com seus respectivos custos e impactos nas taxas de manutenção, à Assembléia Extraordinária convocada para apreciá-las.** Julgamos que, da outra forma, a participação daquele grupo nos trabalhos e iniciativas de segurança seria redundante, geraria problemas de liderança e não agregaria valor ao processo.

**Conselho Diretor**  
**08 de novembro de 2010**