

# Condomínio Ilhas Maurício

## Residence & Resort

Conexão e Transparência — Ano 2 — edição 4

Abril de 2014

Prezados Condôminos,

Essa edição (Abril/2014) encerra o ciclo de nossa gestão a frente da governança do condomínio Ilhas Maurício. Foram dois anos de trabalhos difíceis e de muita dedicação para colocar o condomínio em operação. Gostaríamos de agradecer a todos os condôminos que confiaram em nosso trabalho e apoiaram nosso modelo de gestão.

Consideramos importante relembrar aqui as duas retrospectivas que publicamos no site, elas ilustram um resumo dos nossos trabalhos e estão disponíveis em [retrospectiva 2013](#) e [retrospectiva 2012](#). A seguir passaremos a discorrer sobre elas.

### Retrospectiva 2013

**Em janeiro**, a governança do Ilhas Maurício se [reuniu](#) com representantes das Construtoras Villela e Carvalho e Real Engenharia para definição de uma força tarefa, no sentido de sanar pendências relacionadas aos vários problemas encontrados durante inspeção técnica. Conheça [aqui](#) os seus detalhes. Ainda neste mês a sindicância, preocupada com a preservação dos jardins externos, bem estar, e saúde de todos, disponibilizou uma [estrutura](#) para recolhimento dos dejetos de animais que são feitos fora do nosso condomínio.

**Em Fevereiro**, os moradores do Ilhas Maurício participaram do primeiro [Bailinho de carnaval](#) do condomínio e o que se viu foi uma tarde de sol animada, que certamente ficou registrada na memória das famílias. No dia 23, após ampla divulgação, os condôminos do Ilhas Maurício Residence e Resort tiveram a oportunidade de participar das Assembleias Gerais Extraordinárias convocadas pela Administração do condomínio. Após encerrar o prazo da segunda convocação sem o quórum mínimo exigido de dois terços dos condôminos, a primeira Assembleia, que trataria das alterações na Convenção e no Regimento Interno, não ocorreu. A Presidência então abriu a segunda [Assembleia](#), com um número recorde de participantes, um total de 95 condôminos, que deliberaram e aprovaram as normas de funcionamento do condomínio.

**Em março**, realizamos nossa [assembleia geral ordinária](#) com apresentação das contas e do novo orçamento. O síndico do Park Sul Prime visitou o condomínio para conhecer nossa estrutura de organização, controle e comunicação. Fomos bastante elogiados, em suas palavras "Nunca tinha visto um condomínio com um padrão tão alto de organização (controle das manutenções, comunicação via Web - Ouvidoria, controle patrimonial com inventário periódico e dados dos equipamentos com fotos, cadastro de fornecedores e contratos)".

**Em abril**, motivados por questionamentos levantados em Assembleia sobre a viabilidade de se ter serviços bancários contratados com uma Cooperativa de Crédito (Sicoob-Credijustra), convidamos os Srs. Francisco de Assis Teixeira Leal, Diretor Presidente da Cooperativa Credijustra, e Marden Marques Soares, Superintendente de Desenvolvimento Organizacional do Sicoob Confederação, para nos ministrar

uma [palestra](#) sobre o assunto. Nesse mês tivemos o nosso [1º FEST TRAINER CERRADO FIT](#) atividade organizada pela Cerrado Fit, empresa responsável pelo assessoramento esportivo no condomínio.

**Em maio**, iniciamos a [leitura e cobrança do consumo de água](#) (quente e fria) individualizada. A leitura é realizada por funcionários do condomínio, esse procedimento conforme apuramos na CAESB é mais vantajoso, financeiramente, para o condomínio e, por consequência, para o condômino.

**Em junho**, realizamos uma [assembleia geral extraordinária](#) que aprovou as contas de junho de 2012 a março de 2013, sendo assessorada pelo conselho fiscal e consultivo e por uma auditoria externa. Aprovou também o novo orçamento com uma proposta de contratação direta de alguns serviços e uma taxa extra para determinadas benfeitorias a saber: ampliação do CFTV; portaria de acesso à pedestre na torre 2; sistema de irrigação do jardim e lavagem das garagens; e o envidraçamento das churrasqueiras.

**Em julho**, nosso sistema de controle de acesso entrou em operação e todos os condôminos começaram a fazer uso do cartão de acesso para entrada e saída no Edifício. Nesse mês mais uma vez estivemos [reunidos com administradores do Guará](#) reivindicando melhorias para o nosso bairro. Elaboramos novo [relatório técnico de não conformidades e vícios ocultos](#) e obtivemos o compromisso das construtoras em sanar todas as pendências.

**Em agosto**, foi realizada a [1º reunião da comissão de manutenção e conservação do patrimônio](#). O objetivo da comissão foi conhecer um pouco mais sobre o sistema de controle da manutenção; ter ciência dos serviços que são executados; conhecer os contratos, seus valores e benefícios; tirar dúvidas, apresentar sugestões e solicitar aberturas de ordens de serviço. Neste mês foi encerrada a parceria com a empresa terceirizada VOLT serviços. Seguindo recomendações da assembleia um novo processo licitatório foi realizado, e a empresa SERVLIMP foi a escolhida, por apresentar a proposta mais vantajosa para o condomínio. Participamos da [5º Conferencia Distrital](#) das cidades e conseguimos emplacar três (03) propostas no total das sete (07) que seguiram adiante para a etapa Regional.

**Em setembro**, a construtora realizou a [revitalização dos rejuntas da sauna](#), eliminou a infiltração na sala de estudos e trabalhou na rampa de acesso da piscina (lado da quadra), serviço ainda a ser concluído. A [nova parceira](#) nos trabalhos de limpeza, conservação e manutenção do nosso patrimônio, a empresa SERVLIMP, iniciou os seus trabalhos no condomínio.

**Em outubro**, por meio de uma forte [gestão da sindicância](#) as construtoras fizeram ajustes nos relés dos disjuntores da T1 e T2, substituíram as luminárias de piso ao redor da piscina por um modelo mais adequado às necessidades do condomínio e fizeram reparos nas goteiras das churrasqueiras. Por iniciativa de um grupo de mães e pais do IM foi realizado, com o apoio da sindicância, o nosso halloween que foi um sucesso. A construtora trabalhou nos ajustes e reparos das instalações de pressurização das escadas e no sistema de combate a incêndio.

**Em novembro**, as construtoras começaram a fazer, sem ônus para o condomínio, os reparos nas [pinturas do hall dos apartamentos](#). A sindicância conseguiu viabilizar, sem a necessidade de taxa extra, a infraestrutura do nosso bicicletário.

**Em dezembro**, tivemos a [cantata de Natal](#) promovida pela Sra. Maria Jose, a [1 Colonia de Férias do IM](#), e o amigo secreto com a presença do [Papai Noel](#). A ampliação do CFTV começou a ser executada com o lançamento dos cabos e a sindicância aprovou a execução da obra de [acesso de pedestre](#) pela torre 2, que terá início em janeiro de 2014. Nesse mês fizemos o inventário patrimonial utilizando o sistema informati-

zado de manutenção condominial - SIMC. Executamos a correção na estrutura de aterramento da nossa central de interfonos, despesa que a construtora se comprometeu em nos ressarcir.

Temos um problema crítico que se arrasta desde a entrega do empreendimento, são as infiltrações no 1º subsolo. Esse problema já foi documentado e encaminhado para apreciação das construtoras.

## Retrospectiva 2012

Em 22 de maio, por meio da assembleia de implantação do condomínio, fomos eleitos para administrar o Residencial Ilhas Maurício durante o biênio 2012-2014. Um desafio enorme que estamos enfrentando com muita disposição e colaboração da ampla maioria dos condôminos. Para começar recebemos os espaços comuns, depois de quase 4 semanas de vistorias, com uma pendência crítica, o vazamento de nossa piscina. No dia 02 de Julho de 2012 nosso primeiro condômino chegou ao Ilhas Maurício. Nossos espaços de lazer começaram a ser utilizados, e até o dia 14 de julho já tínhamos 135 espaços alugados. Isso só foi possível graças ao trabalho de um grupo de voluntários que arquitetou um modelo de governança, elaborou um conjunto de normas provisórias, uma minuta de carta convite e, finalmente, uma proposição de orçamento, aprovada em assembleia, para subsidiar os futuros administradores do condomínio.

Seguimos com a construtora fazendo os reparos necessários nas pendências e respondendo as nossas demandas. Muito trabalho aconteceu em paralelo: abertura de CNPJ, conta bancária, avaliação de propostas de fornecedores, negociações, assinaturas de contratos, inventário, etc. Além disso, outros fatos, destacados a seguir, mereceram nossa forte atuação.

**Tentativa de furto e providências tomadas.** Nosso condomínio foi surpreendido por uma tentativa de furto. Os delinquentes entraram pelo portão C2 e cortaram os fios de algumas câmeras. Nada de grave ocorreu, mas a situação acendeu o sinal de alerta no condomínio. Uma das primeiras medidas foi a colocação da concertina no muro lateral que faz divisa com um terreno desocupado. As câmeras foram recuperadas e realocadas para uma posição de difícil acesso por agentes externos. Instalamos um alambrado de ferro com acabamento em alumínio ao lado do portão C2, dificultando o acesso de pessoas estranhas ao condomínio. Por fim, concluiu-se o trabalho de colocação das persianas na Academia e no Salão de Jogos. Além de dar mais privacidade, a nova estrutura trouxe mais segurança aos usuários, que não serão vistos por quem estiver do lado de fora do prédio.

**Comunidade Park Sul** Estamos na vanguarda de um movimento para melhoria da infraestrutura de um novo bairro que surge no Distrito Federal - o Park Sul. De forma protagonista e em colaboração com outros parceiros (Living, Carrefour, etc) e o Deputado Wasny De Roure realizamos várias reuniões e encontros com órgãos do GDF. Uma delas ocorrida no dia 25 de outubro, no salão de festas de nosso condomínio, teve como temas: as novas necessidades de uma área tradicionalmente comercial e que agora abriga milhares de famílias - a feirinha; o acesso ao bairro - dificuldades crescentes no trânsito e a segurança pública.

**Portal de Comunicação** Uma característica marcante dos moradores do Ilhas Maurício Residence e Resort é o interesse pelos meios digitais de comunicação. Desde a implantação do Grupo de Trabalho, os blogs e fóruns são utilizados em discussões importantes do condomínio. Para incrementar ainda mais as ferramentas virtuais do empreendimento, criamos o portal de comunicação do condomínio na Internet. Com um layout moderno e de fácil navegação, o portal do Ilhas Maurício disponibilizou regulamentos, atas das Assembleias, demonstrativos financeiros, os principais telefones de interesse público e, é claro, todas as notícias re-

lacionadas ao condomínio. Disponibilizamos um espaço de ouvidoria, que permitiu ao condômino tirar suas dúvidas, enviar sugestões, críticas ou mesmo fazer elogios à Administração.

**Sistema Informatizado de Manutenção** A gestão de um empreendimento tão complexo como o Ilhas Maurício Residence e Resort depende de um trabalho criterioso, pois o número de equipamentos, contratos e serviços de manutenção é demasiadamente alto. Para termos um controle rigoroso do nosso patrimônio e dos serviços realizados no condomínio contamos com um sistema informatizado de manutenção que, ainda em fase de implantação, permitiu o inventário dos equipamentos e cadastro de todos os contratos.

**Controle de acesso** Adquirimos e estamos implantando um moderno controle de acesso de pedestres. Isso dará maior segurança aos condôminos.

**Revisão das Normas (Convenção e Normas provisórias de funcionamento)** Iniciamos o processo de revisão das nossas normas com uma ampla divulgação de como os condôminos podem participar e colaborar para o aperfeiçoamento delas. Esse processo é vital para determinarmos as regras de convívio que queremos seguir. Aproveitamos para reforçar, aqui, o convite à participação de todos nesse processo.

**4 INFRA** Desde a instituição do primeiro grupo de trabalho, o Condomínio Ilhas Maurício Residence e Resort é uma referência em seu segmento. Além da estrutura de ponta, um traço marcante desse empreendimento é o comprometimento de seus gestores, que estão implantando uma metodologia de trabalho capaz de transformar um espaço residencial em um verdadeiro centro de facilidades. Esse modelo administrativo chamou a atenção de muitos parceiros que, interessados em conhecer as ideias implantadas no Ilhas Maurício, convidaram os síndicos Clênio Sobreira e Eron Andrade a participarem do INFRA 4 - Encontro de Líderes do Distrito Federal e Região em Gestão de Serviços e de Infraestrutura em Ambientes Construídos. O encontro aconteceu no dia 17 de outubro de 2012, no Centro de Eventos do Mercure Líder. Clênio e Eron fizeram uma palestra com o tema: "O Facility Management em Edifícios Residenciais - Case: Ilhas Maurício Residence & Resort".

## Ilhas Maurício Residence e Resort - Uma referência em Gestão

Gostaríamos de dizer a todos que o nosso condomínio é uma referência no quesito de qualidade da gestão condominial. Recebemos visitas de vários síndicos e conselheiros de diversos condomínios como por exemplo Living, Park Sul Prime, Imprensa IV, ISLA, Alphaville, SQA, etc, com o objetivo de conhecer nossa gestão inovadora. Ficamos felizes por mais esse reconhecimento e estamos auxiliando outros condomínios a implantarem o jeito de ser Ilhas Maurício nesses empreendimentos.

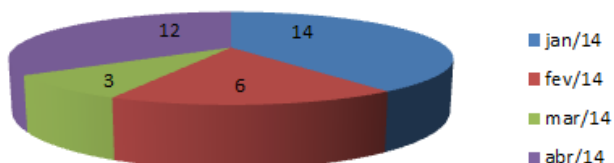
Mais uma vez o nosso muito obrigado pela confiança depositada,

**Governança do Condomínio Ilhas Maurício Residence e Resort — Gestão 21/05/2012 a 21/05/2014**

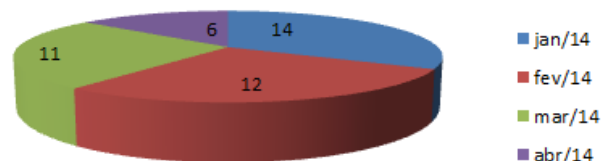
# Ilhas Maurício em números.

## Notificações emitidas em 2014

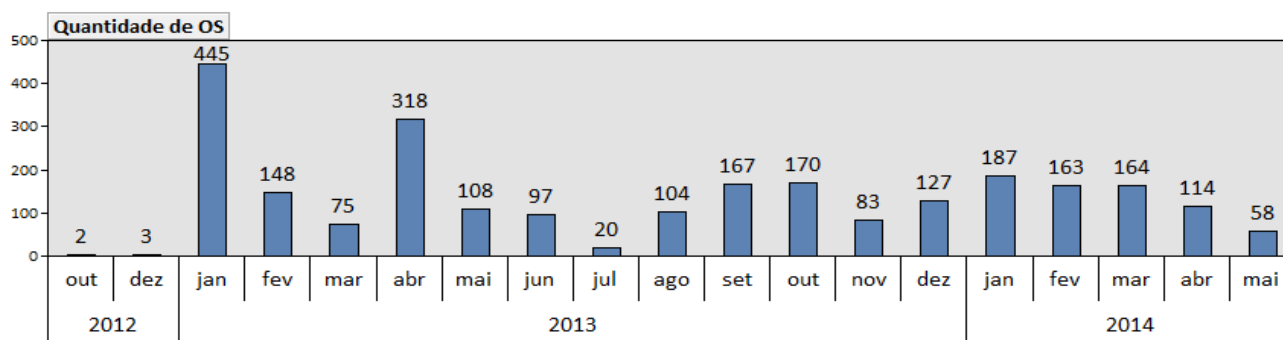
Notificações expedidas T1



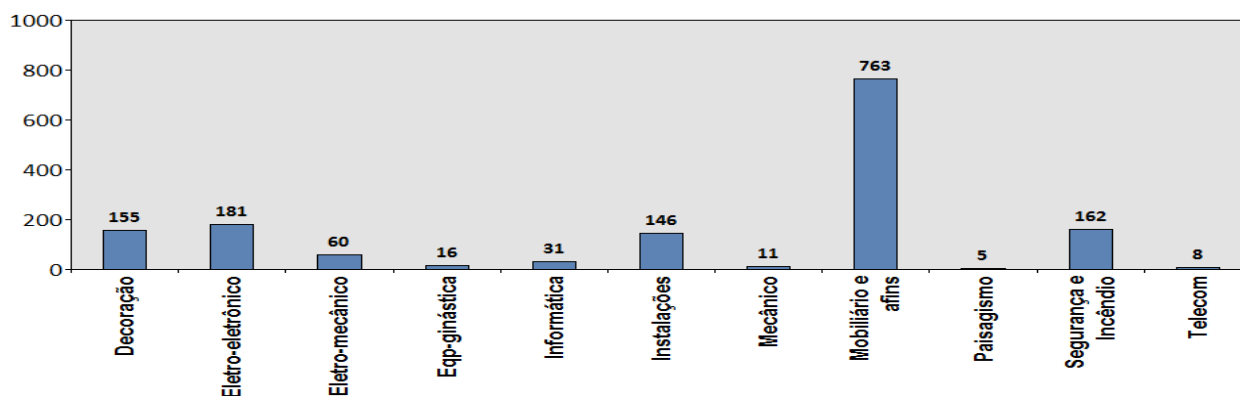
Notificações expedidas T2



## Serviços de manutenção realizados (OS) desde a implantação do SIMC



## Quantitativo de equipamentos controlados no sistema informatizado de manutenção condominial — SIMC



## Novo corpo diretivo do condomínio Ilhas Maurício Residence e Resort assume a partir de 22 de Maio de 2014

### Síndico

- ◆ Paulo Agostinho Dezen - 1006 T1

### Subsíndicos

- ◆ César da Silva Aguiar - 201 T1
- ◆ Idamir Rosa Bandeira - 909 T2

### Conselho Consultivo e Fiscal

- ◆ Luíz Carlos Paranhos Montenegro - 309 T1
- ◆ Edman Rodrigues Nóbrega - 709 T2
- ◆ Carlos Emílio Sprogis - 711 T2
- ◆ Sérgio André Alves da Silva - 604 T2

## Uma palavra da nova sindicância

Venho como síndico eleito do Condomínio Ilhas Maurício Residence & Resort agradecer o trabalho e dedicação desempenhada pela sindicância que ficou afrente de nosso Condomínio nos dois últimos anos.

**Paulo Agostinho Dezen**