



Segurança em foco

Administração investe em várias medidas para aumentar a segurança no condomínio.

Página 4

Assembleia aprova normas de funcionamento

Condôminos do Ilhas Maurício Residence e Resort discutem e aprovam nova carta normativa. Documento já foi modificado e publicado no site do empreendimento.

No dia 23 de fevereiro, os condôminos do Ilhas Maurício Residence e Resort tiveram a oportunidade de participar das Assembleias Gerais Extraordinárias convocadas pela Administração do condomínio. O encontro aconteceu no auditório da Livraria Cultura, no Casa Park. 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, que deliberou e aprovou as normas de funcionamento do condomínio.

Antes da discussão das normas, o Subsíndico do condomínio, Carlos Emílio, explicou como seria o processo de votação. A Administração contratou o sistema PowerVote, que permitiu maior

celeridade, conforto e segurança ao processo de votação.

Durante as discussões, todos tiveram a oportunidade de sugerir propostas para a carta normativa. Em cada artigo que envolvia temas mais polêmicos, a presidência da Assembleia abria o sistema de votação eletrônico e o resultado era colocado instantaneamente no telão.

Aprovada as novas normas de funcionamento, a governança começou a dar ampla divulgação ao documento. Além de treinar a equipe de colaboradores e deixá-los cientes das modificações, a Administração já publicou o texto aprovado no site do condomínio. Acesse agora mesmo www.ilhasmauriciorr.com e veja os detalhes dessa importante Assembleia Geral.

Atenção! Dia 23 de março haverá Assembleia Geral Ordinária

Em breve, estaremos disponibilizando todos os detalhes desse encontro no site www.ilhasmauriciorr.com



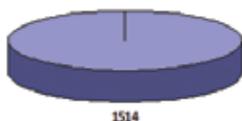
Ilhas Maurício passou a utilizar o novo Sistema Informatizado de Manutenção Condominial – SIMC



Sistema Informatizado de Manutenção Condominial

Boletim de Manutenção

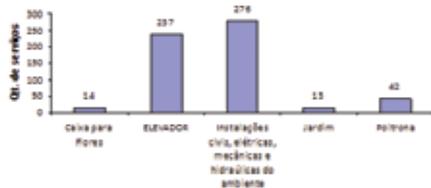
Equipamentos cadastrados



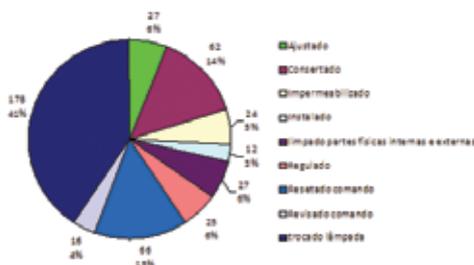
Ordens de Serviços cadastradas



Distribuição dos serviços por equipamentos
Filtro: equipamentos com mais de 10 serviços solicitados



Serviços mais executados
Filtro: tarefa executada com mais de 10 repetições



A gestão de um empreendimento como o Ilhas Maurício Residence e Resort depende de um trabalho estruturado e criterioso, pois o número de equipamentos, contratos e serviços de manutenção é bastante alto.

Para facilitar todo esse processo, o morador e subsíndico, Eron Andrade, desenvolveu um aplicativo de banco de dados que tem por objetivo armazenar as informações relacionadas à gestão da infraestrutura condominial. Só para exemplificar, a ferramenta possui registros da data de aquisição dos equipamentos, fornecedores, valor de aquisição, garantias, contratos, manutenções corretivas e preventivas, inventários, e outras funcionalidades. Eron destaca que sistemas como esse podem custar até R\$ 50.000,00. “Nosso condomínio possui a ferramenta de forma gratuita e, o mais importante, todos os dados e informações são de propriedade do condomínio, independente de fornecedor”, complementa. A figura ao lado ilustra um dos seus relatórios gerenciais – Boletim de Manutenção, que informa, entre outros dados, um total de 1.514 equipamentos cadastrados e 611 ordens de serviços emitidas, em três meses de uso do sistema. O próximo passo, agora, é entrar com o módulo de manutenção preventiva.

LEGISLAÇÃO



Trânsito de Animais no Condomínio

As regras de um condomínio bem organizado precisam ser conhecidas por todos aqueles que dele façam parte. Para alcançar essa audaciosa meta, traremos a cada edição os principais temas da Convenção e do Regimento Interno. Dessa vez, a Administração ressalta a circular normativa 002/2012, que disciplina o trânsito dos animais de estimação. A carta esclarece que constitui direito dos condôminos possuir, em suas unidades autônomas ou fazer circular no prédio nas áreas comuns, desde que possam ser dominados por seu condutor. A circular normativa ainda regula que:

- É expressamente proibido passear ou brincar com animais nas dependências comuns do condomínio, especialmente nas áreas de lazer, jardins, estacionamento, playground, halls de entrada etc.
- O traslado do animal para fora do condomínio deve ser realizado da forma mais rápida possível, evitando que o mesmo faça suas necessidades fisiológicas nas dependências do condomínio. Recomendamos fazer o traslado do animal no braço ou pelo subsolo, com uso de coleira apropriada.
- Os proprietários de animais são responsáveis pela sujeira proveniente de excrementos e urina nas áreas comuns do condomínio, devendo proceder à limpeza, caso ocorram, durante o percurso de saída ou retorno do animal ao condomínio.

Área verde bem cuidada

O Ilhas Maurício possui uma área verde privilegiada. Mas para manter um projeto paisagístico tão complexo, é preciso ter cuidados especiais. Recentemente, a Administração contratou a empresa Plantart. Nos próximos três meses, ela ficará responsável pela manutenção de todos os jardins. O trabalho já começou com o corte da grama e o coroamento das árvores. Essa ação visa à limpeza ao redor das plantas e a retirada do excesso de grama. O próximo passo é a adubação do solo. Com essas medidas, nosso condomínio ficará ainda mais bonito!



TV a cabo no Home Cinema

Além de assistir aos grandes sucessos do cinema, os moradores do Ilhas Maurício terão agora mais uma opção na hora de utilizar o home cinema. A Administração instalou um ponto de TV a Cabo com uma vasta programação de canais. Faça agora mesmo sua reserva do home cinema e aproveite mais esse espaço de nosso condomínio!





Investimentos no controle de acesso de pedestres



Em breve, o condomínio irá se beneficiar com mais uma iniciativa voltada a melhoria de nossa segurança. A Administração está concluindo o projeto do controle de acesso de pedestres. O sistema está em fase de testes e, após algumas customizações, será liberado para uso. Existem diversos benefícios na utilização desses sistemas, como, por exemplo, saber o número de visitantes e prestadores de serviços e para onde vão dentro do condomínio, garantir maior segurança com o controle na entrada de moradores e funcionários previamente cadastrados, etc. O sistema terá leituras via cartão RFID, senha ou biometria.

Controle de acesso de veículos

A Administração do Ilhas Maurício Residence e Resort está em fase adiantada de negociações quanto ao uso de cancelas rápidas na entrada e saída do condomínio. A ideia é que, nos horários de grande movimento, os portões fiquem semiabertos e as cancelas atuem como mecanismos de controle dos

veículos, impossibilitando o acesso daqueles sem identificação ou das famosas caronas entre a entrada de um carro e outro. Com a implantação das cancelas, a manutenção corretiva dos portões é minimizada, pois esses equipamentos não aguentam o grande fluxo de entrada e saída dos veículos.

Bailinho de Carnaval

No domingo de Carnaval (10/02), o clima da folia invadiu o salão de festas infantil do Ilhas Maurício Residence e Resort. Os moradores participaram do primeiro Bailinho do condomínio e o que se viu foi uma tarde de sol animada que certamente ficará registrada na memória das famílias. Durante a festa, muita pipoca, algodão doce e cachorro quente para a meninada. E para tornar o bailinho ainda melhor, a Administração contratou uma banda, que relembrou os antigos Carnavais com as tradicionais marchinhas e os sucessos de samba enredo. Veja as fotos desse evento no www.ilhasmauriciorr.com.



Palavra do Síndico

O ano de 2013 começou com vários eventos importantes para o condomínio. Aprovamos as Normas de Funcionamento que foram discutidas de maneira democrática e participativa. A assembleia do dia 23/02 foi o desfecho de um trabalho de mais de um ano, visto que as Normas tiveram sua gênese no Grupo de Trabalho de Implantação (GTI). Para aqueles que chegaram recentemente, tratou-se de uma comissão formada por voluntários para representar os promitentes compradores na fase pré-condomínial. Foi uma experiência pioneira em Brasília. Cremos que o momento da aprovação foi adequado, pois houve tempo suficiente para amadurecer as discussões na Assembleia Virtual, desfrutar dos espaços, diagnosticar problemas de convivência e observar os efeitos da ocupação gradativa. Do ponto de vista da administração, a aprovação representa um marco gerencial pois, a partir deste ponto, poderemos desenhar processos, contratar softwares e treinar melhor os funcionários com base em um regulamento estável. Parabéns aos moradores por essa grande ação coletiva!

Entraremos agora em uma segunda etapa de organização. Será a aprovação do Orçamento 2013/2014 que trata um reajuste da cota condomínial. Com a saída das construtoras, deixamos de ter uma assessoria técnica mais próxima e assumimos a manutenção preventiva. Como todos sabem, nosso "Resort" possui uma série de sistemas complexos que demandam empresas especializadas em sua conservação e correto funcionamento. Além disso, as construtoras também suportavam parte da limpeza e conservação como contrapartida pelas obras na piscina. Em dezembro, com a entrega da piscina, assumimos 100% da mão-de-obra. Somando-se a isso outros fatores como aumento na demanda de serviços, gastos crescentes com energia/água/gás e dissídio coletivo (que reajustou nossos contratos de serviços terceirizados em 25%), passamos a ter um orçamento deficitário, ou seja, hoje gastamos mais que arrecadamos.

Cumpra lembrar que até hoje não estamos cobrando a conta de água individualizada devido ao atraso do processo junto à CAESB. Está sendo cobrada apenas uma taxa de consumo mínimo, sendo o excesso absorvido pela taxa condomínial. Isso é bom para o condômino individualmente mas péssimo para a administração, pois passamos a trabalhar com valores além dos previstos no Orçamento de 2012.

Esse breve exemplo serve apenas para exemplificar uma série de obras e iniciativas que foram realizadas sem cobrança de taxas extra. Poderíamos citar vários exemplos como instalação da concertina, fechamento dos portões da torre 2, instalação das persianas na academia, compra de lixeiras fora da taxa de enxoval, compra de material de musculação, revitalização dos jardins, implantação do controle de acesso, etc. Citamos também como economia aquilo que se deixou de gastar. Apenas um laudo de vícios ocultos e não conformidades prediais dirigido às construtoras foi cotado em cerca de R\$ 30.000,00. Esse laudo foi completamente elaborado dentro da administração, sem nenhum custo adicional. Um dos pontos abordados nesse laudo foi a queima precoce de várias lâmpadas das áreas comuns. Um ajuste no intervalo de apagamento, passando de 1min para 3min, foi suficiente para acabar com a pane. Não entraremos no detalhe técnico da solução mas pontuamos que isso significou uma economia de R\$ 4.500/mês para o condomínio. Enfim, trataremos desses detalhes em nosso próximo encontro marcado para o dia 23/03/2013. Contamos com a participação de todos em mais um passo importante para nossa qualidade de vida e valorização de nosso investimento.



Clênio Sobreira
Torre 1, unidade 1010

Ilhas Maurício toma uma série de medidas para aprimorar seu sistema de segurança



A operacionalização de um condomínio como o Ilhas Maurício se aperfeiçoa com o tempo. A cada dia, novas situações mostram qual a melhor estratégia para cada setor. Nessa fase inicial, uma das áreas que recebeu mais investimentos foi, sem dúvida alguma, a de segurança. Infelizmente, as mudanças e adaptações tiveram um motivo preocupante. Em novembro, o condomínio foi surpreendido por uma tentativa de furto. Após o ocorrido, os gestores fizeram uma análise detalhada das instalações de segurança.

Ao visitar os pontos críticos, todos perceberam que investimentos urgentes seriam necessários. Uma das primeiras medidas foi a colocação da concertina no muro lateral que faz divisa com um terreno desocupado. A nova estrutura dificulta e inibe a ação de invasores, pois o material é revestido com lâminas de aço.

Outro investimento foi a contratação de um posto permanente na sala de CFTV. Agora, há monitoramento 24 horas no condomínio. Com isso, será possível antecipar qualquer tentativa de invasão. Para melhorar a visualização dos ambientes mais isolados e ainda dificultar o acesso aos equipamentos, algumas câmeras foram reposicionadas e colocadas em locais mais ade-

quados, longe da ação dos bandidos.

Foi instalado também um alambrado de ferro com acabamento em alumínio ao lado do portão C2. Dessa forma, dificultou-se o acesso de pessoas estranhas ao condomínio por esse espaço, que estava vulnerável.

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 trará mais segurança aos usuários, que não serão vistos por quem estiver do lado de fora do prédio. Recomenda-se aos moradores que usam esses ambientes que mantenham as persianas fechadas, pois assim serão evitados problemas com agentes externos.

Com as novas medidas, a Administração espera que os problemas relacionados à segurança dos moradores e de seu patrimônio sejam minimizados. A administração irá ampliar o número de câmeras instaladas em nosso condomínio e iniciará, com outros parceiros, conversas a respeito de uma possível segurança armada do tipo ronda externa. Caso você, condômino, tenha outras sugestões, por favor utilize o canal de ouvidoria no site e contribua.

Parceria de sucesso com as construtoras

Em janeiro, Administradores do Ilhas Maurício se reuniram 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.

Antes de iniciar os debates, o síndico Clênio Sobreira apresentou um relatório de 96 páginas com descritivos e fotos dos principais problemas encontrados. O trabalho detectou várias obras inacabadas. Dos itens colocados em discussão, destaque para os reparos feitos recentemente nas piscinas. A galeria, sob a piscina, foi entregue com muitas pendências. O relatório também

apontou problemas no sistema de alerta de incêndio e pressurização das escadas, elevadores, sistema de iluminação externa e interna, circuito fechado de televisão e automação, entre outros.

Após o encontro, algumas medidas já foram tomadas como a revisão da manta da piscina, que estava exposta, e a retirada dos entulhos de obras nessa galeria. As fotos a seguir ilustram o antes e o depois de alguns problemas encontrados e as intervenções realizadas pelas construtoras até o momento.

A Administração continuará acompanhando de perto cada assunto tratado nessa reunião e, no momento oportuno, publicará notícias no site para acompanhamento dos condôminos.

ANTES



DEPOIS

