

INFORMATIVO - JUNHO / 2021

GESTÃO ATUAL: SET/20 A ABRIL/23

O objetivo do Informativo é atualizar os condôminos com as notícias mais importantes de JUNHO no Residencial Colinas do Sol.

A ideia é elaborar reportes curtos com os principais fatos que marcaram cada período e dar uma prévia do mês seguinte.

A ideia era fazer o Informativo Bimestral, mas em junho tivemos notícias importantes que demandaram essa edição em período mais curto que o esperado.

Entre os principais fatos, tivemos os acordos finais de débitos no caso Atlantis. Isso é extremamente importante porque estamos fechando definitivamente essa página que nos afetou significativamente em termos financeiros.

Os valores acordados ficaram dentro daquilo que foi provisionado pela Diretoria. Daqui para frente, vamos tentar na Justiça recuperar valores pagos pelo Colinas.

Na área social, houve apuração dos concursos de Fotografias e Desenho Infantil. A Sede Social teve o funcionamento liberado após negociação de pacote com a Engenfort para assumir a limpeza dos prédios comuns (Administração, Sede Social, etc) e aumento de efetivo na Portaria aos finais de semana (usando a Portaria de Serviços para isso).

Com relação às reformas e investimentos, segue a estimativa do cronograma. Com isso, os condôminos poderão acompanhar e cobrar ações e desembolsos previstos. Maiores detalhes do CRONOGRAMA estão nas páginas 9, 10 e 11.

CRONOGRAMA DE REFORMAS E INVESTIMENTOS

ENTENDA O CRONOGRAMA GERAL

O CRONOGRAMA lançou as REFORMAS & INVESTIMENTOS ao longo do período até fevereiro de 2022. Esse período considera o FLUXO DE CAIXA existente em junho e o que vai entrar nos próximos meses. Premissas técnicas, de fluxo de caixa e comerciais foram consideradas na elaboração do cronograma. Um exemplo é o Parquinho porque vai impactar diretamente na iluminação da Área de Lazer e outros itens. É importante frisar que o cronograma considera o prazo de negociações e não somente a execução.

CRONOGRAMA DE REFORMAS E INVESTIMENTOS DO COLINAS DO SOL - AGO + AGE												
DESCRIÇÃO	REFORMA OU INVESTIMENTO	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	VALOR	TOTAL
Piso da quadra poliesportiva	REFORMA	X	X	X							21.000	80.000
Fiação da Portaria	REFORMA	X	X	X	X						20.000	
Piso asfáltico de ruas	REFORMA		X	X			X	X			19.000	
Iluminação da Área de Lazer	REFORMA		X	X	X					X	20.000	
Iluminação do campo de futebol	INVESTIMENTO			X	X	X					40.000	127.600
Novos brinquedos no Parquinho	INVESTIMENTO	X	X	X							40.000	
Câmeras para a Área de Lazer	INVESTIMENTO		X	X	X					X	22.600	
Academia ao Ar Livre	INVESTIMENTO							X	X	X	25.000	

CONCURSO DE FOTOS DO COLINAS

Em junho, houve a divulgação dos vencedores do Concurso de Fotografias do Colinas. O Concurso foi chamado de **“Um Novo Olhar sobre o Colinas”**.

Além do lado social do entretenimento, ainda teve ação de solidariedade com doações.

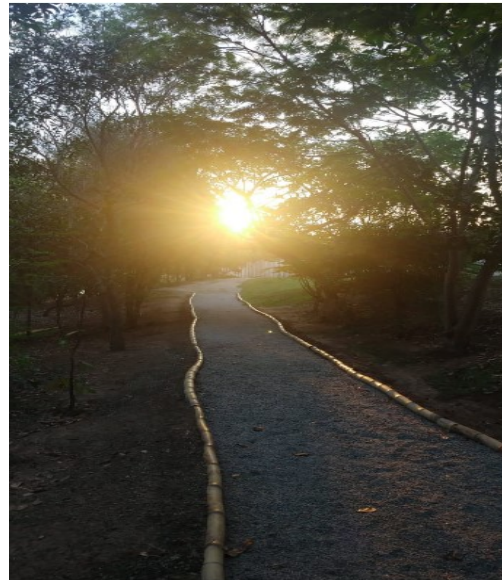
A vencedora, Ana Cláudia, do J-15, escolheu a instituição Santa Rita de Cássia, que cuida de crianças especiais, para receber as doações desse concurso.

Ela teve outra foto que ficou em 2º lugar e foi desconsiderada porque o regulamento previa que um mesmo morador não poderia levar 2 premiações e assim premiar outros.

Foram arrecadados alimentos. A Teresa doou o valor do seu prêmio e foram comprados mais alimentos para a instituição escolhida. Houve empate no 3º lugar.



1º LUGAR: ANA CLÁUDIA—J-15

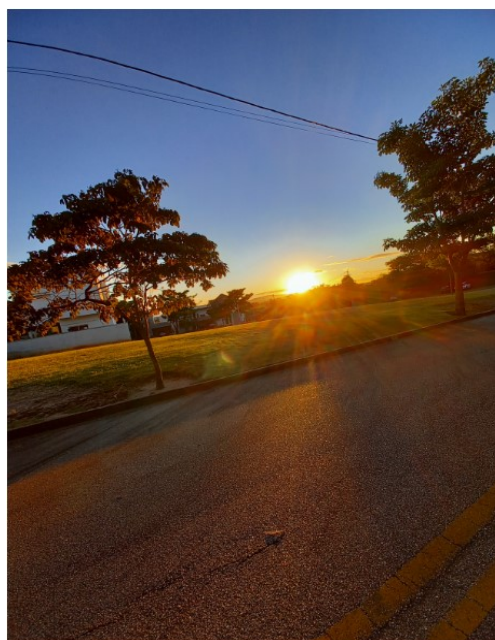


ANA CLÁUDIA—J-15

Foto
desconsiderada
pelo regulamento



2º LUGAR: TERESA —E-17



3º LUGAR:

LUÍZA—N-08



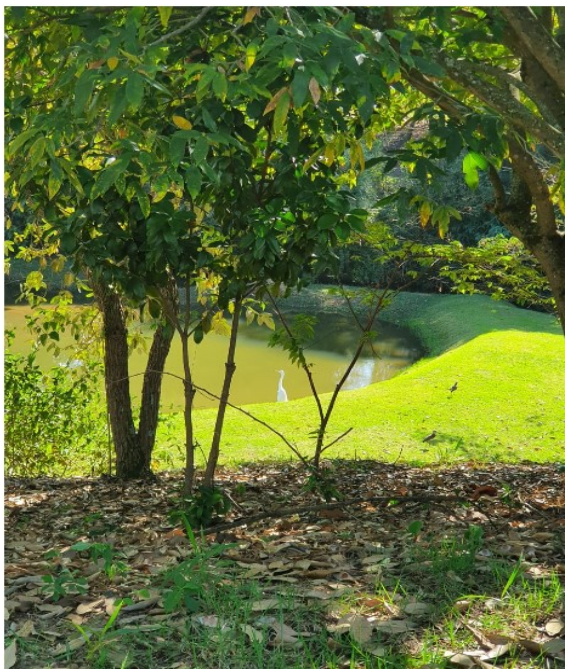
3º LUGAR: SÍLVIA—D-07



4º LUGAR:

TERESA—E-17

Seguem mais fotos do Concurso de Fotografias do Colinas. No total, foram 28 fotografias. Agradecemos a todos os participantes e aos voluntários da Comissão Organizadora. Pessoas comentaram que estava difícil fazer a escolha diante de tantas fotos bonitas. As fotografias realçaram ainda mais a beleza do nosso Residencial. Esperamos que sirvam de inspiração para os próximos concursos.



4º LUGAR: JULIANA—N-08



5º LUGAR: EVELYZE—M-01



5º LUGAR: REINALDO —E-15



5º LUGAR: EVELYZE—M-01



5º LUGAR: GRASIELE—J-03



5º LUGAR: ZANZA—B-02

COMISSÃO DO CONCURSO DE FOTOGRAFIAS:

GILSON (G-3), GISLAINE (G-12), REINALDO (E-15), TERESA (E-17), INARA (M-9), ZANZA (B-2), ALESSA (D-5)

CONCURSO DE DESENHO INFANTIL

Em junho, houve a divulgação dos vencedores do Concurso de Desenho Infantil.

O tema foi: **“DESENHO DO BEM - O MUNDO VISTO DO COLINAS DO SOL”**.

Foi uma maneira de perceber o olhar das crianças sobre o nosso residencial.

Além do lado social do entretenimento, teve ação de solidariedade com as doações.

Foram arrecadados alimentos não perecíveis.

A vencedora com maior pontuação das 3 categorias, Rafaela, do F-08, que teve 32 votos, escolheu a instituição Creche Maria Claro para receber as doações.

Inclusive a família doou o valor do prêmio para complementar as doações de alimentos.

Agradecemos a todos os participantes e aos voluntários que formaram a Comissão.

Esperamos que esse evento sirva de inspiração para os próximos.

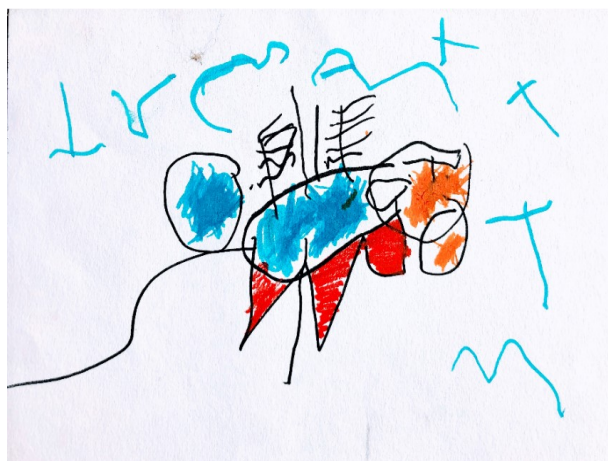
CATEGORIA ATÉ 6 ANOS DE IDADE



1º LUGAR: RAFAELA — F-08



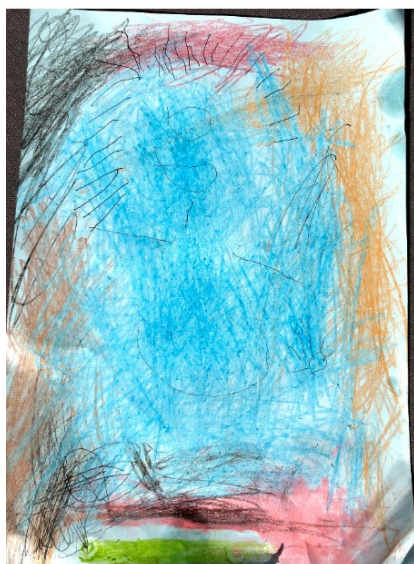
2º LUGAR: MARINA — H-03



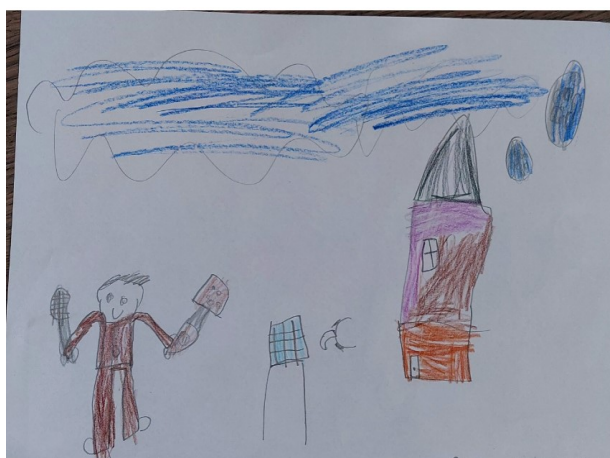
3º LUGAR: LUCAS — H-04



4º LUGAR: GABRIEL — J-16



5º LUGAR: LUCAS — H-04



6º LUGAR: GABRIEL — J-16

CATEGORIA DE 7 A 9 ANOS DE IDADE



1º LUGAR: ISADORA —N-09



2º LUGAR: MIGUEL —M-13

CATEGORIA 10 A 12 ANOS DE IDADE

Como curiosidade, na categoria de 10 a 12 anos, a Ana Laura ficou em 1º e 2º lugares. O 2º desenho foi desconsiderado porque o regulamento previa que um mesmo morador não poderia levar 2 premiações a fim de dar oportunidade a outros condôminos.



1º LUGAR: ANA LAURA—D-07



2º LUGAR: LUÍZA—N-08



2º LUGAR: ANA LAURA—D-07
(desconsiderado pelo regulamento)



3º LUGAR: ANA LAURA—I-22



5º LUGAR: ANA LAURA—I-22

COMISSÃO DO CONCURSO DE DESENHO INFANTIL:

GILSON (G-03), GISLAINE (G-12), JULIANA (N-08), KAREN (I-07), MÔNICA (C-15), RITA (N-15).

MELHORIAS EM JUNHO

LIBERAÇÃO DA SEDE SOCIAL



A Sede Social foi aberta ao público.

Foi feita negociação com a Engefort para assumir a limpeza do local e de outras áreas.

Houve reavaliação das propostas e o processo só foi fechado após negociações que não envolveram somente a limpeza, mas também um pacote mais amplo, incluindo aumento de efetivo na Portaria durante os finais de semana de modo a melhorar a fluidez de visitantes e prestadores de serviços (motoboys, etc).

Outra questão foi a jardinagem necessária, pois houve necessidade de ajustes.

Além disso, por ser um prédio novo, tivemos que refazer o projeto do Residencial Colinas com a inclusão do mesmo para obter o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros).

Essa adequação já está sendo realizada por empresa contratada.

Por último, foi feito acordo com o fornecedor dos pisos para ressarcimento devido á diferença de tonalidade de algumas peças.

Esse valor será usado em melhorias no local.

Essa solução foi acordada com o Conselho Fiscal por evitar quebras no piso e mais tempo com a Sede Social fechada e por se resumir a poucas peças.

A funcionalidade do piso está garantida, pois o problema é apenas visual.



POSTO ADICIONAL NA PORTARIA



Em junho, foi adicionado um posto de atendimento aos finais de semana,
Os horários são sexta e sábado (18:00 às 24:00) e aos domingos (10:00 às 16:00).



OUTRAS MELHORIAS EM JUNHO

COLETA DE FEZES DE ANIMAIS



Um novo tipo de recipiente foi adquirido para teste-piloto em abril. Havia reclamações e problemas de corrosão do antigo dispositivo de aço. Com o feedback positivo, está havendo substituição gradual dos antigos à medida que precisarem ser trocados. Em junho, mais 5 containers desse tipo foram adquiridos e instalados. Todos os dispositivos antigos serão substituídos gradualmente.

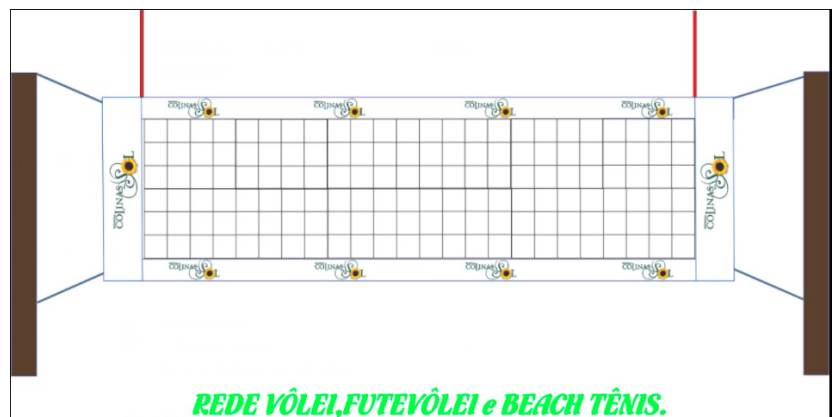


NOVO MODELO DE RECIPIENTE



NOVO SISTEMA DE MASTROS E REDES PARA QUADRA DE AREIA

Em junho, houve visita de fornecedores e discussão sobre novo tipo de mastros e redes para a quadra de areia em virtude de alteração constante na altura da rede. Isso se deve à prática do beach tennis (que é recente) que demanda menor altura. O sistema atual (catraca / manivela) mostra-se inadequado para ajustes frequentes. Abaixo, fotos de quadra de areia de indústria de Sorocaba onde a empresa contratada fez o mesmo trabalho a ser realizado no Colinas. Tem-se simulação com logo do Colinas. Foi feita visita a essa indústria para verificação da estrutura e qualidade dos serviços.



REDE VÔLEI, FUTEVÔLEI e BEACH TÊNIS.



ACORDOS JUDICIAIS EM JUNHO: ENCERRAMENTO DO CASO ATLANTIS

PEQUENO HISTÓRICO DO CASO ATLANTIS—ENTENDA O CASO

Esse caso já foi amplamente discutido, inclusive recentemente durante pré-assembleias da AGO e AGE em abril e maio de 2021, respectivamente.

A Atlantis foi uma empresa terceirizada contratada para cuidar da Segurança anos atrás. Foi acionada na Justiça devido a alguns processos.

O Colinas do Sol e outros condomínios foram acionados como co-responsáveis.

A Diretoria atual herdou os processos judiciais em curso e foi fazendo defesas e acordos. Alguns acordos foram feitos antes do mês de junho de 2021.

PROVISIONAMENTO DO COLINAS DO SOL PARA O CASO ATLANTIS:

A Diretoria atual adotou a expectativa e reserva de 65% do valor total atualizado para processos jurídicos devido ao estágio avançado na Justiça.

Vale lembrar que os valores eram corrigidos todo mês.

ACORDOS CONSOLIDADOS EM JUNHO DE 2021:

Estavam ocorrendo negociações nos últimos meses para fechar os últimos processos. Os processos foram negociados separadamente.

Com os acordos, fechamos tudo em **cerca de 65% do montante total atualizado com multas, encargos, honorários advocatícios, etc.**

Esses valores eram nossa expectativa realista, conforme comentado em pré-assembleias da AGO e AGE nas quais houve consultas a respeito da situação.

Com isso, houve economia de 35% com relação ao total da dívida atualizada.

Com os acordos firmados, não haverá contribuição adicional dos condôminos.

Isso foi possível devido ao provisionamento feito no fluxo de caixa nos últimos anos.

Houve negociação e acerto para parcelamento dos pagamentos nos 2 casos.

Os pagamentos das 2 primeiras parcelas de cada acordo já foram feitos em junho para consolidar os mesmos.

O Colinas do Sol já tinha pago certo montante em processos fechados anteriormente.

Trata-se do encerramento do caso que se arrastou por muitos anos e penalizou a todos.

É um montante financeiro que poderíamos ter aplicado em reformas e investimentos.

Continuaremos atrás de ressarcimentos na Justiça para compensar valores pagos.

Isso mostra a importância de cuidados na escolha de prestadores de serviços, etc.

Estamos abertos para prestar esclarecimentos sobre os processos, pois não detalharemos valores financeiros nesse Informativo.

Aqueles que quiserem maiores informações poderão nos procurar separadamente.

FLUXO DE CAIXA: REFORMAS + INVESTIMENTOS

ENTENDENDO O FLUXO DE CAIXA DO COLINAS DO SOL:

A Diretoria atual adota um modelo de Governança Financeira baseado em:

- O caixa normal é provisionado para Reserva Técnica e Processos Jurídicos.
- Esse modelo reserva 1 mês de despesas ordinárias como Reserva Técnica para cobrir imprevistos (consertos, compras, serviços, etc).
- Já para os processos jurídicos, foi estipulada a reserva de 65% do valor total atualizado, lembrando que esse valor é corrigido todo mês.

Conforme a página anterior, vamos encerrar o CASO ATLANTIS dentro da provisão. Continuaremos com ações para reverter perdas em processos jurídicos, pois é óbvio que os pagamentos desses processos afetaram nosso poder de investimentos no Colinas.

Com esse modelo, ninguém é pego de surpresa para desembolsar valores inesperados pela falta de caixa disponível.
Esse modelo não é obrigatório, mas consideramos como BOA PRÁTICA ADMINISTRATIVA.

Além desses valores acima, teremos caixa extra para fazer as reformas e investimentos. Para as reformas, conseguimos acordo com a Splice para receber o valor de **R\$ 80.000,00** com relação à casa A-09 cujo processo estava na Justiça. **São 8 parcelas de R\$ 10.000,00.** Já para os investimentos, a Assembleia Geral Extraordinária (AGE) votou taxa adicional para arrecadar **R\$ 127.600,00 (8 parcelas de R\$50,00 por lote a partir de julho de 2021).** **Esses 2 valores não estão incluídos na Reserva Técnica e Provisionamento Jurídico.**

Com base no valor de **R\$ 207.600,00**, foi elaborado então um **fluxo de caixa com início em junho de 2021 e final em fevereiro de 2022, quando terminam as contribuições.** As premissas desse fluxo de caixa serão explicadas nas próximas páginas.
Abaixo, seguem tabelas com valores validados nas assembleias de abril e maio de 2021, lembrando que são apenas valores de referência sujeitos às negociações em curso. Tentaremos reduzir esses valores para aplicar em outras coisas dentro do Colinas.

REFORMAS PRINCIPAIS - VALORES ESTIMADOS

PISO DA QUADRA POLIESPORTIVA	R\$ 25.000,00
PISOS ASFÁLTICOS EM VÁRIOS LOCAIS	R\$ 15.000,00
PARTE ELÉTRICA DA PORTARIA (PORTÕES, ETC)	R\$ 20.000,00
ILUMINAÇÃO DA ÁREA DE LAZER	R\$ 20.000,00
VALOR TOTAL:	R\$ 80.000,00

INVESTIMENTOS PRINCIPAIS - VALORES ESTIMADOS

ILUMINAÇÃO DO CAMPO DE FUTEBOL	R\$ 40.000,00
PARQUINHO INFANTIL	R\$ 35.000,00
ACADEMIA AO AR LIVRE	R\$ 25.000,00
CÂMERAS DE SEGURANÇA PARA ÁREA DE LAZER	R\$ 27.600,00
VALOR TOTAL:	R\$ 127.600,00

CRONOGRAMA: REFORMAS + INVESTIMENTOS

CRONOGRAMA DE REFORMAS E INVESTIMENTOS DO COLINAS DO SOL - AGO + AGE												
DESCRIÇÃO	REFORMA OU INVESTIMENTO	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jani/22	fev/22	VALOR	TOTAL
Piso da quadra poliesportiva	REFORMA	X	X	X							21.000	80.000
Fiação da Portaria	REFORMA	X	X	X	X						20.000	
Piso asfáltico de ruas	REFORMA		X	X			X	X			19.000	
Iluminação da Área de Lazer	REFORMA		X	X	X					X	20.000	
Iluminação do campo de futebol	INVESTIMENTO			X	X	X					40.000	127.600
Novos brinquedos no Parquinho	INVESTIMENTO	X	X	X							40.000	
Câmeras para a Área de Lazer	INVESTIMENTO		X	X	X					X	22.600	
Academia ao Ar Livre	INVESTIMENTO							X	X	X	25.000	

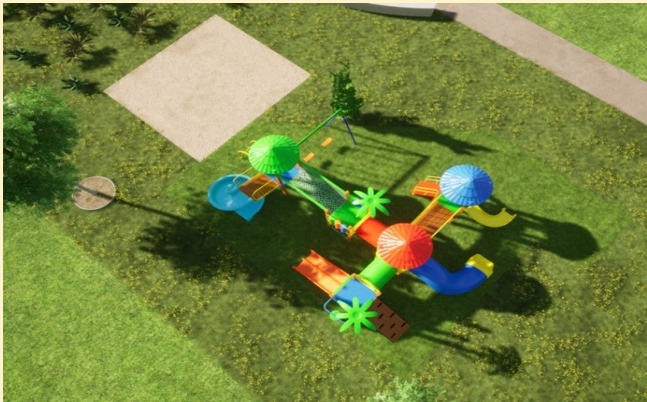
ENTENDENDO O CRONOGRAMA DAS PRINCIPAIS REFORMAS E INVESTIMENTOS:

O cronograma estimado de reformas e investimentos foi gerado a partir do fluxo de caixa. Esse **fluxo de caixa de R\$ 207.600,00** que gerou o cronograma não é mostrado aqui. Ele é dinâmico e será alimentado com negociações feitas aplicando valores reservados com o acordo da Splice (**R\$ 80.000,0**) e aprovados na AGE (**R\$ 127.600,00**).

Os períodos de negociações estão inseridos, pois envolvem a obtenção de 3 orçamentos no mínimo, além de negociações de preços e prazos, avaliação jurídica de contratos, etc. Por isso, o cronograma é estimado, pois dependemos dos fornecedores, advogados, etc. As 5 parcelas da Splice depositadas até junho geraram caixa inicial de **R\$ 50.000,00**. Esse foi o pontapé inicial do **fluxo de caixa especial de reformas e investimentos**.

O valor mensal arrecadado foi calculado, lembrando que as contribuições adicionais votadas na AGE em maio só começam a entrar em julho/2021, indo até fevereiro/2022.

As premissas do cronograma e fluxo de caixa foram financeiras, técnicas e comerciais. Entre elas, pode-se mencionar a questão dos novos brinquedos do Parquinho. Eles foram inseridos e fechados primeiro porque vão interferir em outros itens, tais como a Iluminação da Área de Lazer e posicionamento de câmeras. Segue projeto aprovado.



A caixa de areia do Parquinho ficou para depois, aguardando a instalação dos brinquedos.

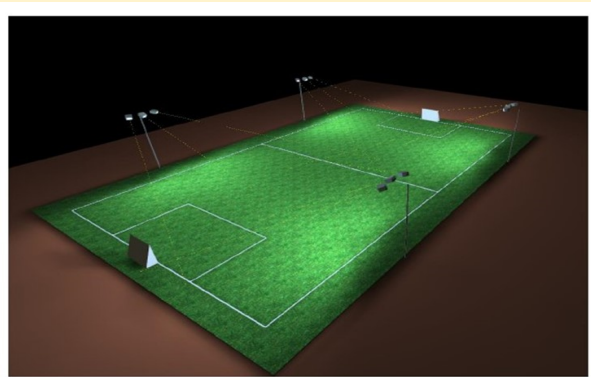
A rampa de acesso à nova Sede Social também vai aguardar a instalação dos brinquedos.

A razão é que eles podem gerar efeitos de sombra e necessidades de ajustes de postes, árvores, etc, no local, interferindo inclusive na passagem de rotas e fiações atuais.

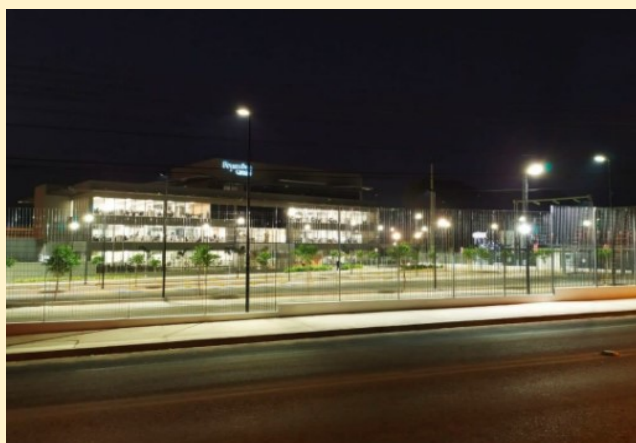
NOTA IMPORTANTE: os atuais brinquedos de madeira serão transferidos para área próxima à Administração para termos mais um ponto de lazer no Colinas a pedido dos moradores. Vamos avaliar a sanidade das madeiras após retirada do local.



Para iluminações do campo de futebol e da Área de Lazer, apesar de terem que esperar a instalação dos novos brinquedos pelo cronograma, já está havendo negociação para fechar um pacote com uma única empresa, ganhando escala de negócio. Uma tecnologia diferente empregada em outros condomínios está sendo avaliada.



Outro ponto que pode ser envolvido é a parte elétrica da Portaria, pois outra empresa que orçou o serviço vai apresentar pacote para fazer a iluminação da Área de Lazer e campo de futebol, o que pode ajudar nas negociações. Seguem fotos de trabalho realizado por ela em uma indústria conhecida de Sorocaba.



As câmeras a serem instaladas nas áreas comuns, como a Área de Lazer, estão passando por orçamentos, avaliações técnicas e comerciais.

Para o piso asfáltico, estamos avaliando soluções tecnológicas possíveis. O objetivo é tentar aumentar a durabilidade do novo piso em pontos críticos de desgaste.

Na reforma do piso da Quadra Poliesportiva, houve discussões por questões comerciais e jurídicas com diferentes empresas. Após ajustes finais, o contrato foi fechado na última semana. Isso atrasou o início, mas era importante ter garantias jurídicas. Foram comprados acessórios, como redes, etc, que aguardarão o fim da reforma do piso para serem instalados.



Considerando todo o cenário, a academia ao ar livre ficou como último item a ser feito. Por isso que ficou parte da iluminação e câmeras para o ano de 2022. É para esse local.

Somam-se a essas reformas e investimentos, várias outras melhorias de menor porte que estão em curso ou sendo planejadas e estão fora desse fluxo de caixa. Entre elas:

- Quadra Poliesportiva: reforma de traves, alambrados, redes e iluminação;
- Campo de futebol: reforma de traves, alambrados e nova tela (rede) superior;
- Quadra de areia: troca de mastros, redes e fitas por sistema ajustável de altura;
- Sede Social: limpeza e pequenos investimentos em geral;
- Portaria: mais um posto de atendimento em finais de semana (Portaria de Serviços) para desafogar o fluxo de visitantes e prestadores de serviços, novos motores para melhorar os movimentos e nova lógica (programa) de fechamento dos portões.

PROJEÇÕES DE AÇÕES PARA JULHO

Para o mês de **JULHO**, as principais ações além da rotina administrativa são:

- Continuar com negociações e estruturação de reformas e investimentos;
- Começar reformas e/ou investimentos com base no cronograma e fluxo de caixa;
- Para julho tem-se:
 - ⇒ Remoção dos brinquedos de madeira da Área de Lazer;
 - ⇒ Instalação desses brinquedos na área próxima à Sede Administrativa;
 - ⇒ Instalação dos novos brinquedos (contrato fechado);
 - ⇒ Início da reforma do piso da Quadra Poliesportiva (contrato fechado);
 - ⇒ Início do trabalho sobre fiação na Portaria (orçamentos já aprovados).
- Fechar a reforma do Campo de Futebol (alambrados, traves, redes, etc);
- Falta chegar a rede (tela) superior;
- Serviços finais de serralheria já foram aprovados pela Diretoria;
- Manutenções em geral: portões, conserto de câmera, etc;
- Renovação do Seguro Predial — Em fechamento de negociação;
- Foram pagos R\$ 8.334,56 em 2 sinistros em 1 ano;
- Trocar mastros, fixações e redes da quadra de areia para permitir ajuste rápido de altura quando houver alternância de esporte (volley, futvolley and beach tennis);
- OBS.: a demanda surgiu com o beach tennis por necessidade de ajustes de altura;
- Os prazos acordados caem em julho, mas dependemos dos fornecedores;
- Começar a estruturar novas Comissões para o segundo semestre;
- Por ser mês de férias, não haverá início de nenhuma Comissão em julho;
- Fechar a Comissão sobre Animais que começou em junho;
- Continuação das discussões dos processos jurídicos;
- Respondendo a algumas consultas, voltaremos a ter torneios esportivos somente a partir de setembro, dependendo do avanço da vacinação contra o Covid-19;
- Portanto, em julho e agosto ainda não teremos eventos esportivos coletivos;
- Esses torneios começarão a ser estruturados em agosto por Comissões próprias;
- Entre aqueles principais onde há público, teremos:
 - ⇒ Torneio de tênis para inaugurar oficialmente a nova quadra;
 - ⇒ Torneio de volley de areia e beach tennis com novo sistema de mastro/rede;
 - ⇒ Torneio de pesca;
 - ⇒ Torneio de futebol para inaugurar a nova iluminação do campo;
 - ⇒ Torneio de futsal e basquete para inaugurar a Quadra Poliesportiva reformada;
- Aqueles com demanda suficiente terão eventos para crianças.
- Poderão surgir novas ideias de torneios e serão avaliadas.