

INFORMATIVO DO COLINAS MARÇO - ABRIL - 2022

GESTÃO ATUAL: SET/20 A ABRIL/23

NOTÍCIAS MAIS IMPORTANTES

Segue resumo de temas mais relevantes nesse período.

A Diretoria & Administração focaram nesse bimestre na preparação e realização em abril da pré-assembleia no dia 12 e Assembleia Geral Ordinária (AGO) no dia 19.

Excepcionalmente, esse Informativo Bimestral de março e abril traz informações de maio devido ao adiamento do fechamento do caso Atlantis, inicialmente previsto para abril, como informado na AGO, mas cujo pagamento do ressarcimento realizado pela Atlantis ao Colinas ocorreu somente no dia 11 de maio.

Com certeza, é um dos assuntos mais importantes para a gestão do residencial. Essa pendência vinha de muitos anos sem solução.

Em março, foi paga pelo Colinas a última parcela ao último colaborador da Atlantis. Agora em maio, depois de negociações, a Atlantis pagou o que foi acordado judicialmente entre a Diretoria e Conselho Fiscal com intermediação do nosso escritório de advocacia. Isso é extremamente importante para robustez ainda maior do nosso fluxo de caixa.

Em 2021, já tínhamos conseguido o ressarcimento por parte da Splice em outro caso, assim como entrada de outros valores menores ao longo do ano em outros processos. Detalhes não serão mencionados aqui, mas foram explicados na AGO para os presentes. As pessoas ali concordaram que o risco de não receber era grande e o acordo final aceito foi bem costurado pelas condições impostas para garantir o pagamento. Quem quiser conhecer os termos, estão disponíveis com a Diretoria & Administração.

Na parte de reformas e investimentos, com certeza o ponto alto que era aguardado por muitos foi a iluminação do campo de futebol.

O uso do campo aumentou bastante após essa melhoria, principalmente por crianças. Outras melhorias são mencionadas, tanto já realizadas como as próximas a vir, tais como melhorias na área do lago, inauguração da Smart Store, iluminações, portaria, etc.

A Diretoria & Administração gostariam de agradecer a confiança e compreensão de todos.

Roberto - Diretor Presidente (lote B-05)

Maurício Campanatti - Diretor Financeiro (lote E-13)

Gilson Neves- Diretor Social (lote G-03)

Márcia Brito - Administradora (lote H-01)

PRÉ-ASSEMBLEIA DA AGO—12/ABRIL



A Diretoria atendeu sugestão de condôminos para realizar uma pré-assembleia de modo a discutir os temas gerais antes da Assembleia Geral Ordinária (AGO).

Esse evento realizado no dia 12 de abril via Teams uma semana antes da AGO permitiu que todos os interessados se manifestassem livremente.

Fora isso, assuntos não relacionados aos temas da AGO também puderam ser discutidos.

Essa é a vantagem da pré-assembleia, pois não é amarrada somente aos temas da AGO.

Inicialmente, as contas do período administrativo de 2021 foram mostradas e questões foram respondidas pela Diretoria, Administração e Administradora Milliani.

O Conselho Fiscal já tinha aprovado as mesmas antes de serem apresentadas.

Depois, foram apresentados os valores para a base do reajuste da contribuição.

O aumento médio da inadimplência de curto prazo durante a pandemia foi informado e avaliado que está dentro do padrão aceitável.

Algumas opções foram discutidas para contemplar o período administrativo seguinte em termos de necessidade de cobrir gastos futuros (aumento de preços, reajustes, etc).

Despesas fixas e variáveis foram abordadas.

Outra discussão foi quanto ao fluxo de caixa atualizado e valores financeiros existentes para Reserva Técnica e Provisão para Processos Judiciais.

Foi explicado que a Reserva Técnica adotada por essa gestão provisiona pelo menos 1,5 vez o montante de Despesas Ordinárias.

Foi comentado que o pagamento de processos Judiciais terminou em março de 2022.

Essas considerações fazem parte da Governança Financeira da atual Diretoria.

No caso da Atlantis, foi comunicado que havia negociações em andamento na Justiça para pleitear o ressarcimento ao Colinas, mas nesse dia ainda não havia definição.

Em seguida, foram apresentados os investimentos e reformas planejados e realizados ao longo de 2021 e início de 2022 com o status de cada um.

Foi mostrado o que ainda falta fazer (academia ao ar livre, rampa de acessibilidade para a Sede Social e manutenções asfálticas) com valores provisionados para tais melhorias.

Investimentos adicionais (R\$ 127.600,00) da AGE (maio/21) foram mostrados também.

Alguns temas foram apresentados para ciência e discussão na pré-assembleia.

Eles não entrariam em votação na AGO. Seriam apenas apresentados para discussão:

- Excesso de velocidade de veículos no residencial;
- Entrega de encomendas e correspondências na Portaria;
- Melhorias na área de recicláveis e na distribuição de caçambas;
- Construção da rampa de acessibilidade à Sede Social (há muitas normas a seguir), aproveitando mão de obra que fará a base da academia ao ar livre na Área de Lazer;
- Verba para assistência a animais (criação do Fundo de Assistência Animal);
- Excesso de barulho em frente à boate Kaos;
- Discussões em andamento sobre mobilidade urbana no entorno do Colinas, como excesso de fluxo de veículos para acesso à avenida Carlos Reinaldo Mendes e também novos empreendimentos próximos ao Colinas;
- Eleições para a nova Diretoria em abril de 2023 no sentido de ter novas pessoas para assumir a nova gestão a partir do ano que vem;
- Outros assuntos de interesse geral, como instalação do circuito para pets, etc.

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO)



19 DE ABRIL DE 2021

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) foi convocada com a seguinte pauta:

- Relatório anual das atividades e aprovação (votação) de contas do ano de 2021;
- Apresentação e votação da previsão orçamentária e reajuste da taxa associativa;
- Assuntos gerais para conhecimento e/ou discussão (não sujeitos à votação).

Esse evento realizado no dia 19 de abril foi presencial, depois de 2 anos no modo virtual.

Quanto aos valores para a previsão orçamentária para o período de junho de 2022 a maio de 2023, houve aprovação unânime após explicações sobre despesas em vigor. As contas do período administrativo de 2021 foram APROVADAS pelos presentes.

Reformas, investimentos e eventos realizados no último exercício foram apresentadas:

- Iluminação da Área de Lazer;
- Instalação de câmeras na Área de Lazer;
- Reforma de piso asfáltico em ruas do Residencial;
- Troca de fiação na Portaria;
- Piso da Quadra Poliesportiva;
- Finalização da Sede Social, incluindo brinquedos (tênis de mesa, pebolim, etc);
- Iluminação e reforma do piso da quadra de areia (beach arena);
- Eventos como Dia das Crianças, Halloween, Festa de Fim de Ano, etc;
- Torneios esportivos, como volley de areia adulto e infantil, pesca, etc;
- Concursos como Fotografia do Colinas e Desenho Infantil;
- Novo parquinho na Área de Lazer e brinquedos perto da Sede Administrativa.

Várias discussões foram levantadas, como o problema de excesso de velocidade de veículos e como resolver esse problema com aplicação de penas e implementação de mais obstáculos em todas as ruas (foram sugeridos diferentes tipos de barreiras e estão sendo avaliados) de modo a reduzir de forma significativa riscos de acidentes.

Outra questão importante discutida foi a entrega de encomendas e correspondências na Portaria devido a algumas reclamações e riscos de extravio.

Foi decidido que aquele condômino que quiser continuar a receber as mesmas no Colinas terá que assinar um termo de consentimento, assumindo os riscos.

Isso é necessário porque houve abuso e reclamações infundadas por parte de alguns.

Na questão dos animais, houve reforço na informação da criação do valor anual para que haja assistência aos animais (Fundo de Assistência aos Animais).

A Diretoria criou oficialmente esse fundo porque houve gastos nos últimos anos com animais e assim agora tem-se uma conta específica para essa finalidade.

Outra melhoria será a instalação do circuito pet em local adequado com estrutura para que os animais possuam espaço de locomoção e diversão sem coleira.

Essas 2 ações foram comunicadas e não entraram em votação.

Foi pedida a avaliação de se ter mais uma pessoa na ronda no período diurno.

Isso será avaliado pela Comissão de Segurança.

Entre outros assuntos, houve uma conversa informal sobre o fim do atual mandato daqui a 12 meses e necessidade de ter condôminos preparados e interessados em assumir.

MELHORIAS EM GERAL

ILUMINAÇÃO: POSTES QUEIMADOS NAS VIAS PÚBLICAS

Havia 18 postes do residencial com luz intermitente ou falta total (queimadas) até março. Há equívocos com relação a alguns posicionamentos mencionados sobre esse tema. O Colinas do Sol é um loteamento fechado e não um condomínio. Isso gera algumas diferenças na tratativa de determinados assuntos. Como comentado anteriormente, esse tipo de reparo é realizado pela Prefeitura. A Administração do Colinas entrou seguida e periodicamente com pedidos de reparos, abrindo protocolos e cobrando soluções, assim como alguns condôminos. É importante que os condôminos também o façam para que as cobranças ganhem força. Em abril, enfim foram feitas as substituições das lâmpadas queimadas em 18 postes que estavam no mapeamento de reclamações à CPFL. Esse trabalho foi acompanhado diretamente pela Administração.

ILUMINAÇÃO: QUADRA DE AREIA (BEACH ARENA)

A reforma da iluminação da quadra de areia veio para atender alguns pontos. Problemas de curtos-circuitos vinham acontecendo periodicamente e sendo reparados. A questão é não havia sistema de aterramento no local e isso foi instalado agora. Além disso, uma nova configuração elétrica foi feita. Houve troca de lâmpadas tendo agora o dobro da potência. A nova iluminação foi bem elogiada pelos frequentadores. Após feedback do pessoal, foram adicionados mais 4 holofotes (1 em cada canto do fundo) para melhorar ainda mais a visibilidade nesse espaço.



PROTEÇÃO CONTRA O SOL (OMBRELONE E MESA) NA QUADRA DE TÊNIS

Foram instalados 2 ombrelones com mesas na quadra de tênis para melhor ergonomia. Foi reivindicação dos jogadores especialmente para proteger nos dias mais quentes.



DISCUSSÃO SOBRE LIXO

Esse é um tema que sempre vai e volta nas discussões do residencial. Há condições que não podem ser alteradas, sendo algumas envolvendo diretamente os prestadores de serviços, como frequência, etc, sob pena de ter restrições de coleta. Há outras condições onde não há consenso entre os condôminos, como posicionamento e distribuição de lixeiras nas ruas. Há necessidade de discussão mais aprofundada. Há também condições que foram sugeridas e podem ser melhoradas de maneira geral. Por último, há desrespeito a algumas regras, especialmente no armazenamento e seleção dos tipos de lixos, o que gerou reenvio de comunicado em 24 de fevereiro. Há evidências de acondicionamento equivocado de alguns itens. A coleta seletiva é muito importante.

- Não deposite comida diretamente no container, coloque os restos orgânicos em um saco fechado;
- Esses sacos também não devem conter líquidos, para não ocasionar mau cheiro pelo Residencial;
- Separe o lixo reciclável do orgânico, e lave o material reaproveitável antes de descartá-lo no container para esse fim;
- Não use os containers para jogar fora móveis, madeiras ou entulho. Isso toma muito espaço do mesmo, impedindo os vizinhos de utilizá-la corretamente;
- Tome cuidado com materiais cortantes, embalando-os bem ou separando-os com cuidado, para evitar algum dano aos colaboradores da coleta seletiva.

| Materiais | Não Recicláveis |
|----------------|--|
| Papel | Papel Carbono Celofane Papel Plástico Papel Vegetal Papéis Sujos e Guardanapos Papel Higiénico Etiquetas Adesivas Fotos |
| Plástico | Espumas Isopor Acrílico Adesivos Tomadas Embalagens com Material Corrosivo e Tóxico |
| Metal | Latas de Aerosol Latas de Tinta Latas de Pesticidas e Inseticidas Pilhas e Baterias Esponjas de Aço |
| Vidro e Louças | Espelhos Porcelana e Cerâmica Lâmpada Cristal e Vidro Plano |

Por parte da Diretoria e Administração, foi feita a aquisição de 2 containers de 1.100 litros com munhões e dreno embaixo para teste e avaliação de melhores condições de coleta. Eles estão na parte de cima do residencial, próximos à Área de Lazer.



Outra ação em abril foi refazer o piso da área de Lixos Recicláveis. O piso com grama gerava dificuldades, especialmente em períodos de chuva. Não será concretada porque essa área poderá vir a ter outra finalidade no futuro.



ANTES (COM GRAMA)



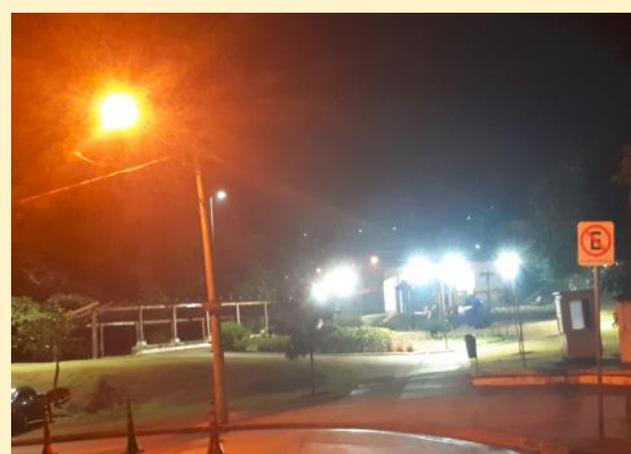
DEPOIS (COM PEDRISCO)

ILUMINAÇÃO DA ÁREA DE LAZER - NOVO PARQUINHO & SEDE SOCIAL

Em janeiro e fevereiro de 2022, foi realizada a reforma da iluminação da Área de Lazer. O novo parquinho ocupou área maior que os brinquedos que tínhamos antes. Houve substituição da iluminação mais fraca por outra mais potente. Além disso, novos postes e refletores foram instalados com nova configuração. Na Sede Social, foram instalados refletores para iluminar a área à sua frente e lateral.



Após feedback de condôminos, houve alteração de alguns pontos e também acréscimo de iluminação onde havia necessidade de luminosidade mais focada. Foram novos postes e refletores instalados em abril, como na região do pergolado e na entrada principal da Área de Lazer para aumentar a visibilidade nesses locais.



ILUMINAÇÃO DO CAMPO DE FUTEBOL E SEU ENTORNO

Um antigo sonhos de vários condôminos foi realizado em abril.

A nova iluminação no campo de futebol está permitindo que ele seja usufruído à noite, que era a grande limitação desse espaço de lazer.

Soma-se a isso a troca que já havia sido realizada da rede superior, utilizando material mais claro e resistente às intempéries, como chuva e variações de temperatura.



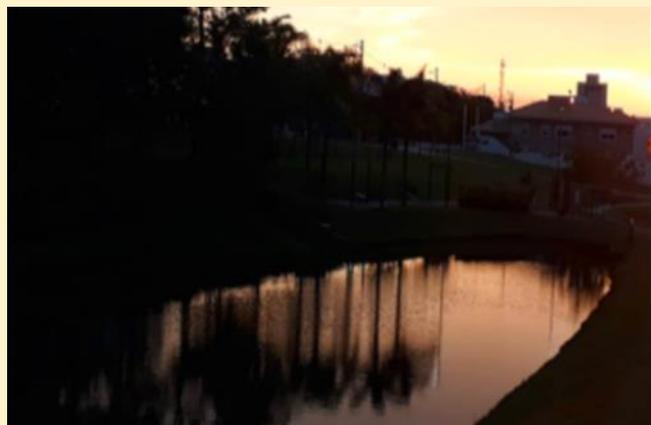
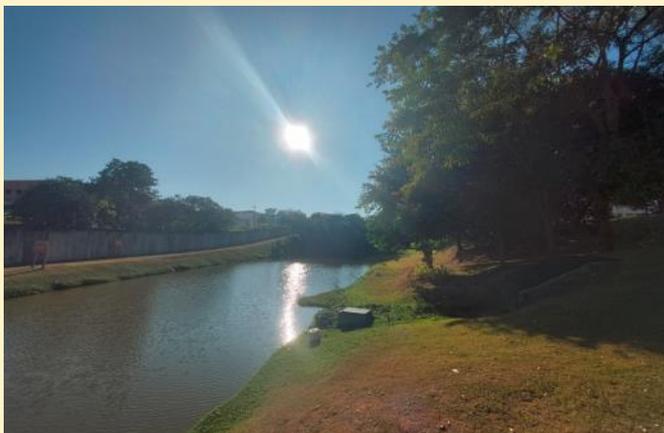
Além do campo de grama, todo o caminho e o entorno também foram iluminados com novos postes e lâmpadas mais potentes, melhorando as condições de circulação por ali.

As arquibancadas receberam iluminação forte para receber as pessoas.

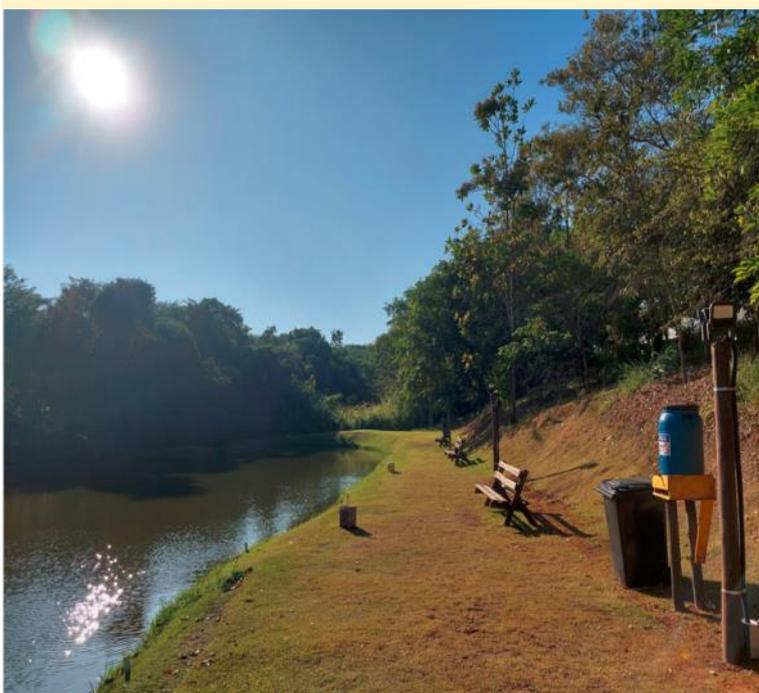


MELHORIAS NO LAGO E SEU ENTORNO

O lago é outro local onde sempre estamos fazendo manutenções. Recentemente houve manutenção na parte elétrica e troca de bombas.



Em reunião da Diretoria com grupo de condôminos que pesca no lago, algumas melhorias foram discutidas, sendo que várias delas já foram implementadas em abril. Entre elas, a iluminação em alguns pontos e água não potável para limpeza no local. Outras reivindicações mais técnicas foram repassadas para especialistas avaliarem.



Outra melhoria será a instalação de corrimão para ajudar na acessibilidade pela grama. O local onde vai ficar o corrimão é o caminho de descida mostrado nas fotos abaixo. Foi por aí que passou a fiação elétrica para os novos postes no entorno do lago. Todas essas melhorias visam dar maior segurança e ergonomia aos frequentadores.



MANUTENÇÕES GERAIS

Uma delas será os reparos de vias.

Os orçamentos foram discutidos e aprovados agora em maio.

Estamos avaliando alguns aspectos técnicos para reforçar o piso nos pontos de sobrecarga devido às paradas dos caminhões de lixo.

Notadamente são pontos que demandam maior manutenção.



Outras manutenções serão de faixas, lombadas, bancos, trilha na mata, sinalizações, etc. Várias placas estão sendo trocadas, inclusive de material de plástico por aço inox para ter maior durabilidade e assim reduzir custos de manutenção.



A Portaria é local que sempre demanda algum tipo de manutenção por sua estrutura. Recentemente houve a troca do sistema de tag para leitura dos carros.



INAUGURAÇÃO DA SMART STORE

A inauguração foi dia 30 de abril, sábado. O local escolhido foi a área perto da Portaria. Foram várias razões, desde a praticidade de chegar ao residencial e já passar pela loja até a oportunidade de fazer um projeto para melhorar o aspecto visual no entorno. Para isso, expandiremos a cerca-viva e instalaremos mesa e bancos. O evento contou com bebidas e salgados distribuídos no local num clima bem alegre.



A Smart Store é uma mini-conveniência autônoma (não há funcionários para atender).

As principais vantagens de se ter uma Smart Store no Colinas são:

- ⇒ Comodidade de não precisar sair para comprar pequena quantidade de algum item;
- ⇒ Valorizar ainda mais o residencial (tanto na parte estética quanto funcional);
- ⇒ Mais um local com urbanismo bonito que vai resolver a questão do aspecto visual da área onde ficam tratores (objeto de algumas reclamações de condôminos);
- ⇒ Não há custos adicionais para os condôminos;
- ⇒ 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou seja, a qualquer hora, inclusive madrugada;
- ⇒ Torna-se um aliado para simplificar nossa vida corrida em situações específicas;
- ⇒ A adesão do pessoal ao novo espaço está sendo bem interessante.



Na inauguração da Smart Store, o Colinas trouxe brinquedos infláveis para as crianças. A escolha dos brinquedos, que foram os mesmos da Confraternização de Fim de Ano, caiu em cima de atender diferentes faixas etárias. O feedback tem sido muito bom.



O futsabão sempre faz sucesso entre as crianças do Colinas do Sol.



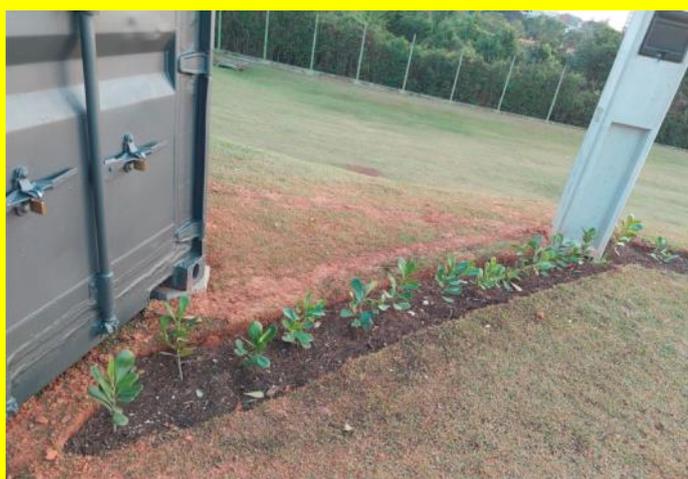
Conforme comentado no último Informativo Bimestral, a instalação da Smart Store vai ajudar também na melhoria do seu entorno em termos visuais.

Já há uma cerca viva naquela área que será estendida até a loja.

Isso vai de encontro a algumas reclamações sobre a questão estética do descampado onde ficam os tratores, por exemplo.

As novas mudas de cerca viva foram plantadas após a instalação da Smart Store.

Para completar a revitalização do local, um conjunto de bancos e mesas serão instalados.



EVENTOS SOCIAIS, ESPORTIVOS E LAZER

TORNEIO DE BEACH TENNIS

O 1º torneio de BEACH TENNIS do Colinas do Sol será realizado em breve. A formação da Comissão e estruturação do torneio estão sendo discutidas.



CONCURSO DE FOTOGRAFIAS DE PETS

O 2º Concurso de Fotografias de Pets do Colinas do Sol será realizado em breve. A formação da Comissão e estruturação do evento estão sendo discutidas.



FESTA JUNINA DO COLINAS DO SOL

Voltaremos a realizar a tradicional Festa Junina do Colinas no dia 02 de julho, sábado. Muita gente tem perguntado sobre isso. Em abril, foi feito o planejamento da mesma. Em maio, estamos fechando com fornecedores, entidades assistenciais, etc. Haverá barracas, música, brinquedos, etc. A última Festa Junina realizada foi em 2019, antes da pandemia, conforme fotos abaixo.



AULAS DA ESCOLINHA DO BOCA JUNIORS

Em abril, tivemos a definição de turmas da escolinha do Boca Juniors no Colinas.

São 2 turmas, sendo:

- 1 turma de 06 aos 10 anos no horário de 19:00 às 20:00;
- 1 turma de 11 aos 15 anos no horário de 20:00 às 21:00.

São necessárias pelo menos 10 crianças por turma.

Os principais ganhos são a facilidade de participação das crianças que não dependeriam de deslocamentos dos pais para outros locais, além da segurança de estarem no Colinas. Somam-se a isso a boa metodologia e intercâmbios da escolinha do Boca.

As aulas acontecem no campo de futebol que recebeu recentemente a iluminação. Participem e divulguem para que esse projeto continue no nosso residencial.



PRÓXIMOS PASSOS — BIMESTRE MAIO / JUNHO - 2022

Seguem algumas atividades previstas além da rotina administrativa:

- Instalar novos containers para coleta de lixo (teste de melhoria de coleta de lixo);
- Planejar e estruturar a Festa Junina a ser realizada no dia 02 de julho (confirmada);
- Realizar o torneio de beach tennis;
- Realizar o 2º Concurso de Fotografias de Pets (após 2 anos do anterior);
- Finalizar plano de investimentos da AGE (falta apenas a academia ao ar livre);
- Construir a rampa de acessibilidade para a Sede Social, agora que foram finalizadas as intervenções naquela área e vamos aproveitar a mão de obra que fará as bases dos equipamentos da academia ao ar livre (orçamentos foram aprovados em maio);
- Manutenção de vias públicas (asfalto) em 4 pontos (orçamento aprovado em maio);
- Manutenção viária com repintura de algumas faixas e lombadas;
- Continuar as discussões técnicas com a Comissão Permanente de Segurança;
- Avaliar as demandas surgidas na pré-assembleia e na AGO, como, por exemplo, a questão do excesso de velocidade, estrutura dos prestadores de serviços em geral, problemas de recebimento de encomendas e documentos na Portaria, entre outros.

CRÉDITOS AOS AUTORES DAS FOTOGRAFIAS

Devido ao grande número de fotografias desse Informativo, vamos mencionar os autores das fotografias sem detalhar as fotos específicas por pagina:

- ⇒ Gislaine (G-12): fotos da inauguração da Smart Store;
- ⇒ Ana Luíza (H-3): foto da quadra de areia;
- ⇒ Ramon (E-10): layout do entorno da Smart Store;
- ⇒ Kamila Schnorr (D-21): foto das crianças no campo pela Escolinha do Boca Jrs;
- ⇒ Ana Cláudia (J-15): foto do lago que está no Informativo Anual de 2020;
- ⇒ Luíza Santos – Fotógrafa Profissional – Contratada para fazer os books dos vencedores do Concurso de Fotografia de Pets de 2020: fotos do concurso de fotos de pets
- ⇒ Márcia (H-1): foto da área dos recicláveis com pedriscos;
- ⇒ Ana Cláudia (G-3): fotos da inauguração da Smart Store;
- ⇒ Gilson (G-3): demais fotos.