



Relatório de Gestão 2018

janeiro a dezembro de 2017

Condomínio Estância Quintas da Alvorada

APRESENTAÇÃO

Olá, condômino!

Você conhece bem o seu condomínio, a gestão e os seus gestores?

Nesta publicação, procuramos reunir tudo o que você precisa saber sobre nós e sobre o nosso trabalho de forma completa e didática.

Queremos que você conheça bem a nossa realidade. Assim, fica bem mais fácil compreender e participar de tudo o que nos afeta!

A atual administração do Condomínio Estância Quintas da Alvorada tomou posse no dia 04 de abril de 2017 e não se confunde com a Comissão de Transição, eleita em 06 de agosto de 2016.

A Comissão de Transição foi criada, em caráter de emergência, após a destituição da antiga Administração em agosto de 2016, por diversos motivos. Foi um mandato “tampão”, para administrar o condomínio até as próximas eleições, realizada em março de 2017.

O objetivo central da Comissão foi o de iniciar um forte movimento comunitário a fim de propiciar uma mudança de imagem do condomínio e de viabilizar o diálogo com as instituições responsáveis pela sobrevivência e consolidação de nosso residencial. Em outras palavras, o nosso foco foi concentrado nas demandas externas, mesmo porque era vital evitar novas derrubadas e encaminhar um processo definitivo de regularização.

Assim, parte da Comissão juntou-se a outros condôminos e foi formada a chapa #SOMOSTODOSESTANCIA, eleita nas últimas eleições de março de 2017.

Dando continuidade às negociações e ao diálogo com os órgãos, a nova gestão pôde, finalmente, debruçar-se sobre todas as atividades afetas à administração do Estância. Com mais autonomia e uma nova equipe, foi possível iniciar os ajustes necessários para “arrumar a casa”.

Nosso maior objetivo é a realização da nossa infraestrutura e da nossa regularização, mas sem perder de vista a melhoria contínua de nossos processos e serviços.

Assim, trazemos a você um panorama das nossas realizações até o momento.

Para facilitar a compreensão das realizações e dos gastos efetuados, este relatório compreende o período de JANEIRO A DEZEMBRO DE 2017. Ou seja, o final do período da Comissão de Transição e parte do mandato da nova gestão.

Como uma das nossas maiores bandeiras é a TRANSPARÊNCIA, nada mais justo que você, que confiou a nós o seu voto, saiba de tudo o que está sendo feito em benefício da nossa comunidade.

Já conquistamos muitas coisas. Foram meses de muito, muito trabalho. Continuamos motivados!

Nossa energia está completamente voltada ao progresso do lugar onde escolhemos viver. E você vai ver, nesta publicação, o quão profícua é a nossa parceria com você, condômino!

Boa leitura!



PASSO A PASSO,

rumo ao Estância
que queremos!

CONSELHO ADMINISTRATIVO



LILA PAULA SOUSA
Síndica



CRISTINA MATTOS
Sub-síndica



FÁTIMA PONTES
AMARANTE
Diretora Administrativa



ANA PAULA
PARADELA RENDY
Suplente Dir. Administrativa



CÍNTIA BEATRIZ
DE FREITAS ALVES
Diretora Institucional



DÉBORA RIBEIRO ASSIS
Suplente Dir. Institucional



LUCIMAR
MACIEL BELO
Diretora Financeira



FERNANDO
ALBUQUERQUE
Suplente Dir. Financeira

CONSELHO FISCAL



HENRIQUE DOS
SANTOS MATTE
Titular 1



MÁRCIO JOSÉ
BORGES
Suplente



RAFAEL MIRANDA PORTINHO
DE ABREU GOMES
Titular 2



SULAMITA MUNIZ
FLORES SANTOS
Suplente



ANTÔNIO IVO
GONÇALVES DE MACÊDO
Titular 3



ANA JOSINA LOPES DA
SILVA DE CARVALHO
Suplente

CONSELHO CONSULTIVO



ÉJI PONS MACHADO
Titular 1



GUILHERME AUGUSTO
BRAGA DE BRITO
Suplente



ROBERTO LAMOUNIER
TEIXEIRA
Titular 2



CARLOS ANTÔNIO
LOPES
Suplente



RICARDO
DIAS DINIZ
Titular 3



MARCO ANTÔNIO
GUEDES DO AMARAL
Suplente

CONSELHO PERMANENTE DE OBRAS



DJALMA LIRA DE
OLIVEIRA JÚNIOR
Titular 1



RITA DE CÁSSIA
OLIVEIRA
Suplente



VINÍCIUS RIBEIRO
DE ASSIS
Titular 2



GERMANO
TEÓFILO DE OLIVEIRA
Titular 3



GUSTAVO RODOLPHO
MORAES JARDIM
Suplente

APRESENTAÇÃO	2
01. O ESTÂNCIA EM NÚMEROS	6
02. DIRETORIA FINANCEIRA	13
03. DIRETORIA ADMINISTRATIVA	17
04. DIRETORIA INSTITUCIONAL	20
05. ATUAÇÃO DOS CONSELHOS FISCAL, CONSULTIVO E COMISSÃO PERMANENTE DE OBRAS	24
06. COMUNICAÇÃO INSTITUCIONAL	25
CONCLUSÃO	28

01 . O ESTÂNCIA EM NÚMEROS

Você sabia que o Estância é um dos maiores condomínios horizontais de Brasília? Olha só:



TOTAL DE FRAÇÕES PRIVATIVAS

1973 unidades
divididas da seguinte forma:

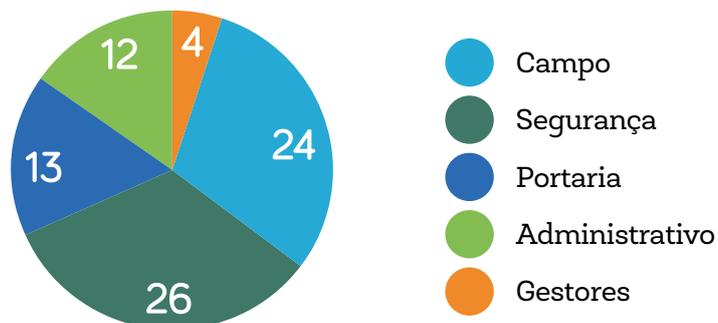


TOTAL DE FUNCIONÁRIOS



funcionários distribuídos em diferentes áreas, no nosso condomínio

DISTRIBUIÇÃO DOS FUNCIONÁRIOS POR ÁREA



Comparados a outros condomínios da região, que já contam com infraestrutura, temos uma

equipe enxuta:

	CEQA	Etapa A	Solar da Serra	Ouro Vermelho 1
Unidades	1973	453	800	680
Funcionários	79	22	50	51
Média de empregados a cada 200 unidades	7,9	9,7	12,5	15

FOLHA DE PAGAMENTOS

A folha de pagamento do condomínio inclui:

- Remuneração bruta (salários, gratificações, horas-extraordinárias, adicional noturno, insalubridade, outros);
- Encargos trabalhistas patronais sobre a remuneração;
- Provisão mensal de 13º salário e férias e seus respectivos encargos patronais;
- Despesa com alimentação é paga conforme valor definido na convenção coletiva de trabalho: R\$ 35,00 por dia;
- Despesa de transporte que é paga conforme deslocamento de cada funcionário;
- Os funcionários de portaria e segurança, por questões de normas trabalhistas, trabalham em regime de plantão.

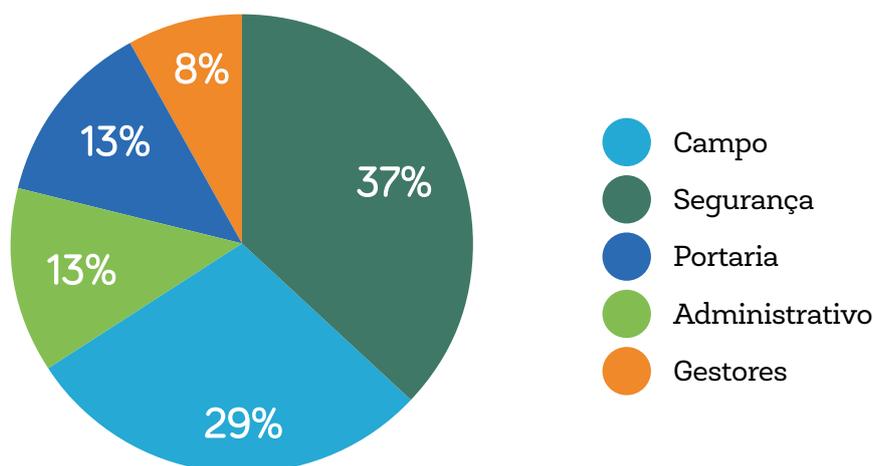


325 mil
gasto médio mensal com
a folha de pagamento

Existem gastos com pessoal em que não foi possível o rateio por área, tais como: contribuição sindical, uniformes, atestados médicos, treinamentos, indenizações trabalhistas e serviços terceirizados.

	Folha (R\$)	Vale Transporte (R\$)	Alimentação (R\$)	TOTAL (R\$)	Percentual (%)
Segurança	97.483,26	3.460,00	12.075,00	113.018,26	37
Campo	69.674,96	3.560,00	17.605,00	90.839,96	29
Portaria	30.214,09	2.400,00	7.560,00	40.174,09	13
Administrativo	28.079,57	2.870,00	9.100,00	40.049,57	13
Gestores	24.000,00	-	-	24.000,00	8
TOTAL	249.451,88	12.290,00	46.340,00	308.081,88	100

DISTRIBUIÇÃO DA FOLHA DE PAGAMENTO POR ÁREA



GASTO MENSAL COM OS CONTRATOS CONTINUADOS



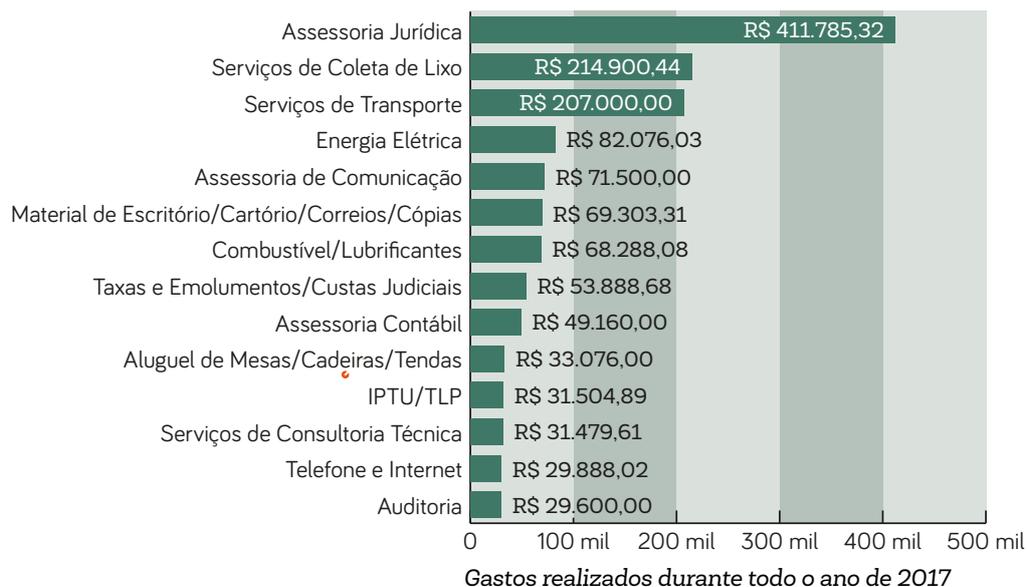
92 mil

gasto médio mensal com os contratos continuados



27 mil

valor médio mensal com assessoria jurídica



459 mil

arrecadação média mensal
com taxas ordinárias

VALOR ARRECADADO

A recuperação de crédito líquida, referente aos inadimplentes das devoluções de taxas extras e reembolsos de honorários de cobranças é de aproximadamente R\$ 136 mil. Os rendimentos de aplicação financeira giram em torno de R\$ 12 mil mensais, totalizando um ingresso líquido médio mensal de cerca de R\$ 607 mil reais.

GRANDES GASTOS



131 mil

média dos demais
gastos mensais

A média dos demais gastos mensais, além da folha de pagamento e dos contratos continuados (ambos apresentados anteriormente), gira em torno de R\$ 131 mil, sendo os maiores relacionados a seguir:



OUTROS NÚMEROS INTERESSANTES

PROCESSOS DE COBRANÇA

Neste período, foi realizado um minucioso trabalho de cobrança de débitos, com ênfase nos mais antigos para evitar a prescrição.

No ano de 2017, foram enviados ao jurídico 148 processos para a recuperação desses débitos, sendo que vários processos já foram solucionados.



148 processos
enviados para recuperação
dos débitos de inadimplência



1,9 milhão
valor recuperado oriundo das
cobranças de inadimplentes

redução de
23,04%

10,07%
média de inadimplência
em 2016

7,75%
média de inadimplência
em 2017

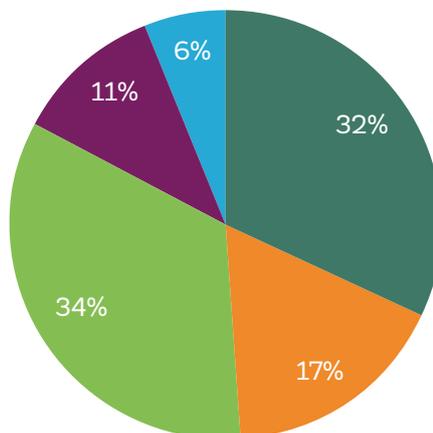
LIVRO DE OCORRÊNCIAS

 **19,4**
ocorrências/mês

233 ocorrências registradas em 2017

- Manutenção
- Questões Condominiais (boletos, correios, solicitação de documentos)
- Denúncias (lotes sujos, música alta, cachorros, etc)
- Segurança
- Outros assuntos (transporte, horta, etc)

No período **janeiro a dezembro de 2017**, as ocorrências foram distribuídas da seguinte forma:



Com um trabalho de monitoramento tempestivo dessas ocorrências, aliadas às ações imediatas para sanar os problemas descritos, temos atuado para dirimir, com **rapidez e eficiência**, todas as necessidades relatadas.

CHAMADAS E ATENDIMENTOS DOS RONDAS


1.180
chamadas e atendimentos dos rondas


98
média de chamadas/mês


100%
das chamadas atendidas



Em sua **MAIORIA**, as chamadas pediam aos rondas a verificação de **SEGURANÇA** ou barulhos incomuns nas redondezas das residências ou de pessoas desconhecidas transitando no local. Todas essas chamadas foram atendidas.

Em segundo lugar vem as chamadas, normalmente noturnas, motivadas por **PERTURBAÇÃO DO SILÊNCIO** por música alta em festas, também todas atendidas. Os casos não resolvidos no ato pelos denunciados foram encaminhados para notificação.



Nos meses de julho, agosto e setembro (no auge da seca em Brasília), foram realizadas **123 CHAMADAS** referentes à solicitação de **CARRO PIPA, À NOITE OU NOS FINAIS DE SEMANA**.

SOLICITAÇÕES DE CARTEIRINHA DE ACESSO AO ÔNIBUS

Com a inclusão de novos horários e itinerários, os pedidos de usuários cresceram 50% em relação ao mesmo período de 2016.



141

solicitações
de carteirinha
no período



100%

das solicitações
atendidas



70 a 80

passageiros/dia

SOLICITAÇÕES DE CARTÃO DE ACESSO À PORTARIA

No ano de 2017:

- as medidas de segurança foram reforçadas;
- o acesso de carros ao Condomínio foi reanalisado;
- alguns cartões de acesso foram cancelados;
- outros cartões foram suspensos até a atualização do cadastro;
- o cadastro de **prestadores de serviço TEMPORÁRIOS** passou a ser exigido e;
- os **trabalhadores domésticos REGULARES** passaram a ter como opção de identificação a carteirinha de acesso ao ônibus.



351

solicitações
de acesso à portaria



29

média de
pedidos/mês

02 . DIRETORIA FINANCEIRA



**MUDANÇA DO REGIME CONTÁBIL
REDUÇÃO DA INADIMPLÊNCIA
CONTRATAÇÃO DA AUDITORIA**

MUDANÇA NO REGIME DE CONTABILIZAÇÃO

UMA DAS AÇÕES IMPORTANTES DA DIRETORIA FINANCEIRA FOI A MUDANÇA DO REGIME DE CONTABILIZAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO.

ANTES, ADOTAVA-SE O REGIME DE CAIXA.

HOJE, O CONDOMÍNIO MIGROU PARA O REGIME DE COMPETÊNCIA.

MAS POR QUE ESSA MUDANÇA FOI NECESSÁRIA?

Porque o atual Regime de Competência dá mais TRANSPARÊNCIA aos processos contábeis.

O relatório produzido sob esse regime inclui informações que, com o Regime de Caixa, não eram divulgadas. Exemplos:

- Valor a receber de inadimplência;
- Valor a pagar de fornecedores e processos judiciais;
- Valor dos bens imobilizados e estocados;
- Registro da depreciação dos bens e provisões trabalhistas como 13º salário e férias a pagar.
- Pelo Regime de Caixa, as receitas e as despesas só eram registradas pelo ingresso ou desembolso do recurso financeiro;
- No Regime de Competência, o registro contábil da receita ocorre mesmo antes de recebê-la, gerando o direito a receber. A despesa também é registrada mesmo antes de ser paga, gerando a obrigação a pagar.

A mudança no regime contábil deve ocorrer no início do exercício financeiro que coincide com o ano civil, por isso só iniciamos a contabilidade pelo regime de competência em janeiro de 2017.

IMOBILIZADO, INTANGÍVEL (BENS PATRIMONIAIS) E ALMOXARIFADO

Para localizar, identificar e controlar os bens e o almoxarifado, foi constituída uma COMISSÃO DE INVENTÁRIO formada por moradores voluntários, funcionários e um membro da diretoria.

Foi implantado no almoxarifado um sistema de controle de estoque, o qual registra as compras, as saídas para consumo conforme requisição e o saldo final em quantidade e valores para cada item, evitando assim, o extravio de bens.

Os relatórios emitidos pelo sistema foram testados e aperfeiçoados durante o ano de 2017 para iniciar o registro contábil em janeiro de 2018. Os materiais de uso nas manutenções das instalações e de veículos e outros materiais que se encontram estocados no almoxarifado totalizam em 01 de janeiro de 2018 o valor de R\$ 92.060,37.

Já para o controle dos bens patrimoniais adotamos o mesmo sistema já adotado para emissão de boletos e arrecadação. Neste sistema consta um módulo de controle patrimonial e a Comissão de Inventário alimentou sua base de dados para emissão de relatórios periódicos.

Na contabilidade já constam as reavaliações e ajustes dos bens imobilizados conforme proposições da Comissão de Inventário e inclusive já está sendo registrada a depreciação dos bens.

REDUÇÃO DA INADIMPLÊNCIA



ATUALIZAÇÃO DOS DÉBITOS

ANTES Os débitos só eram **atualizados até a data que o condômino fizesse o acordo**, congelando nesta data o valor da dívida. O valor poderia ser **parcelado em até 24 meses sem correção**.

DEPOIS Porém, em decisão conjunta com o Conselho Consultivo e, devido à procura de condôminos em busca de soluções de suas pendências financeiras junto ao condomínio, ampliamos o número de parcelas para o máximo de **36 meses e instituímos juros de 1%** sobre as parcelas do acordo, para que os débitos continuassem sendo **corrigidos até o efetivo pagamento**.

Os débitos de condôminos passaram a ser cobrados administrativa e judicialmente, conforme dever do síndico expresso pelo artigo 96, parágrafo único da Convenção Condominial.

O resultado do trabalho executado é a redução da inadimplência e a manutenção da taxa ordinária condominial em R\$ 270,00 em 2017, preservando a prestação de serviços à comunidade, com qualidade e melhorias gradativas, conforme gráficos abaixo:

Gráfico 1 – reflete a inadimplência média dos últimos 12 meses

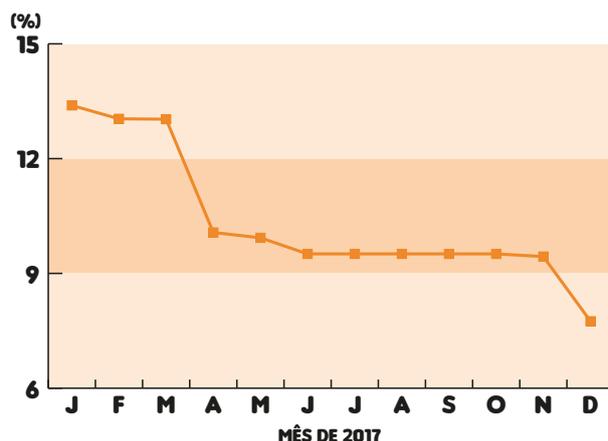


Gráfico 2 – reflete a redução do valor referente aos direitos a receber de condôminos

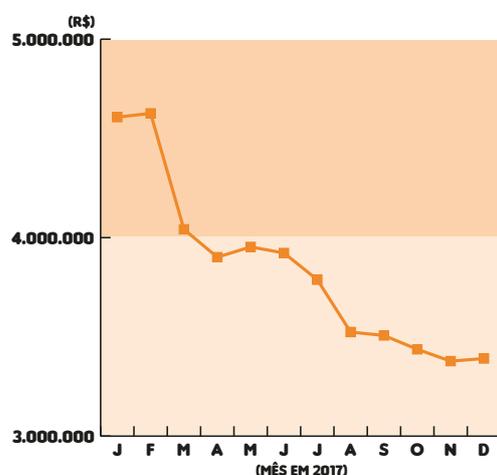
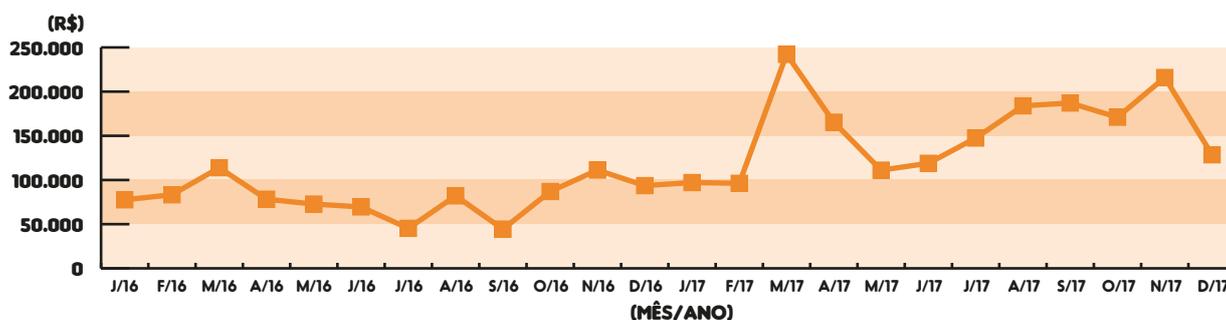


Gráfico 3 – Representa os ingressos financeiros referentes aos acordos firmados



CONTRATAÇÃO DA AUDITORIA CONTÁBIL

Recentemente, o Conselho Fiscal recomendou aos gestores a imediata contratação de empresa de auditoria contábil.

**O OBJETIVO É
DAR AOS
PRESTADORES
DESSE SERVIÇO:**



análise em mais

TEMPO



análise com mais

PRECISÃO

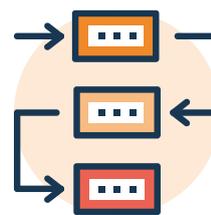
AUDITORIA
COM MAIS TEMPO,
AUMENTA-SE O ESCOPO ANALISADO,
NO QUAL OS DOCUMENTOS
CONTÁBEIS PODEM SER APRECIADOS
COM UMA AMOSTRAGEM MAIOR
OU ATÉ MESMO A SUA TOTALIDADE.

Como gestores, reconhecemos a importância da auditoria externa para a prestação de contas à comunidade da qual somos representantes. Temos ciência da responsabilidade que é administrar, gerir e gastar os recursos arrecadados.

A auditoria externa imprime confiabilidade e transparência não só nas Demonstrações Contábeis, mas também nos processos que envolvem a gestão desses recursos.



MELHORIA NOS
DEMONSTRATIVOS



MELHORIA NOS
PROCESSOS

MELHORIA NA GESTÃO

Na contratação, valorizou-se a melhor técnica de execução do trabalho, com a análise minuciosa dos **documentos mensais**. A escolha da empresa foi realizada dentro de todas as exigências expressas pela nossa Convenção.

A equipe da empresa escolhida - **Ápice Contábil** - é preparada, estruturada e devidamente qualificada. Seus profissionais possuem:

- além do registro no CRC-DF (Conselho Regional de Contabilidade);
- registro de auditores independentes no Cadastro Nacional de Auditores Independentes - CNAI e;
- Cadastro Nacional do Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON.

Houve a comprovação de larga experiência no assunto, com termos de capacidade técnica e auditorias realizadas e em execução em condomínios e outras entidades do terceiro setor.

Todo este processo de seleção da empresa de auditoria contou com a participação ativa do Conselho Fiscal.

03 . DIRETORIA ADMINISTRATIVA



MAPEAMENTO E MELHORIA DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS MELHORIAS NA LOGÍSTICA DE MANUTENÇÃO CAPACITAÇÃO DO CORPO FUNCIONAL

A Diretoria Administrativa iniciou seus trabalhos revendo a equipe e reformulando os processos administrativos a fim de imprimir mais eficiência às demandas administrativas e cotidianas do condomínio. Em seguida, concentrou esforços nas áreas de segurança e manutenção. A título de exemplo, destacamos aqui algumas ações:

PROCESSOS DE TRABALHO:

- Levantamento das atividades críticas e estabelecimento de prioridades no desenho dos processos de trabalho;
- Início do mapeamento e alterações e melhorias dos processos de trabalho com base na estratégia de atendimento ao condômino: “Resolver as demandas dos condôminos com a maior brevidade possível, com cordialidade e eficiência”;
- Reciclagem da equipe administrativa dentro das novas propostas e processos;



LIMPEZA EXTERNA: limpeza da área externa do condomínio em parceria com a Administração Regional do Lago Sul;

INTERNET: início do projeto de oferta de internet por fibra ótica. A princípio, com a empresa Apis, única empresa a oferecer o cabeamento sem custos para o condomínio. Atualmente, há outras empresas interessadas em tratativas com a administração do condomínio;

ÁGUA:

- Realização da campanha de racionamento de água, visando a redução do consumo e a recuperação dos poços;
- Instalação de hidrômetros nas caixas d’água de uso comum: foram instalados novos hidrômetros nas caixas d’água que abastecem o condomínio para propiciar um controle mais efetivo do consumo;

HORTA E VIVEIRO COMUNITÁRIOS: constituição da comissão para cuidados com a horta e o viveiro comunitários, com o objetivo de agrupar condôminos interessados na definição de regras para o funcionamento da horta, além do planejamento e promoção de atividades educativas relativas à utilização do espaço e oficinas para aprendizagem na prática de temas como cultivo, manejo e respeito ao meio ambiente - atividade suspensa;



ESPAÇO FÍSICO DA ADMINISTRAÇÃO: customização dos espaços físicos da administração para atividades culturais, educacionais e esportivas de interesse da comunidade. Hoje, nesses locais acontecem aulas de violão, piano e teclado, inglês e zumba.



Violão, piano e teclado, inglês e zumba

atividades culturais, educacionais e esportivas na Administração



FESTA JUNINA: com grande participação da comunidade, foi realizado o Arraiá do Estância, com a presença de aproximadamente 300 pessoas. Foram 14 barracas, música ao vivo, touro mecânico, fogueira e muita gente feliz!



VIAS DE ACESSO:

- Colocação de brita nas ruas principais do condomínio, uma reivindicação de grande parte dos condôminos, para diminuir a precipitação de poeira;
- Colocação de cavaletes de redução de velocidade nas avenidas principais, com aviso da velocidade permitida na via, com o objetivo de reduzir a velocidade dos veículos, diminuindo o risco de acidentes e também de poeira provocada pelo deslocamento dos carros;
- Manutenção pontual e periódica das vias internas do condomínio, por consequência das chuvas iniciadas no mês de outubro.

CALÇADA: construção de calçada para pedestres nas laterais das ruas de entrada do condomínio;

PONTO DE ÔNIBUS: Para trazer mais conforto aos usuários do ônibus, foi montada uma tenda com bancos próxima à entrada do condomínio.

DEPÓSITO: a área utilizada como depósito no final da quadra O2 foi reorganizada e, em breve, será instalado um galpão para acomodar o material de campo;

TREINAMENTO E CAPACITAÇÃO: realização de treinamento e capacitação de porteiros e seguranças, para aprofundamento na utilização da tecnologia disponível - **Data4U**, um sistema com várias funcionalidades, voltadas para o controle de acesso). Os supervisores de segurança também participaram de treinamento promovido pela PMDF;

SEGURANÇA:

- Abertura de aceiro e instalação de refletores para garantir a qualidade da vigília nas áreas de fronteira com a reserva ambiental. Ao longo da quadra O4 foi aberto um aceiro, permitindo o acesso às motos dos rondas, integrando o local ao roteiro de vigilância. Ainda na mesma área, foram dispostos vários refletores proporcionando um maior alcance visual e, conseqüentemente, a inibição de ações de pessoas estranhas ao condomínio.
- Aumento do efetivo de rondas e porteiros, um reforço para vigilância e controle do condomínio, oferecendo mais segurança a todos.
- Capacitação de todos os porteiros e seguranças, que receberam novo treinamento sobre controle de acesso, com foco na utilização plena dos recursos existentes.
- Solicitação à Anatel de licença para utilização de rádios HT. Essa é uma reivindicação dos responsáveis pela segurança como forma de agilizar e dar privacidade a comunicação, resultando em atuação imediata.
- o Incremento das ações de segurança para acesso de prestadores de serviço/visitantes, com a implantação de rotina para aumento da segurança no condomínio com acesso de visitantes/prestadores de serviço permitido apenas após contato telefônico com o proprietário ou por meio de informação antecipada enviada por e-mail;

PORTARIA NORTE: limpeza externa (retirada do mato) e abertura da Portaria Norte para pedestres;

PORTARIA SUL: com a homologação do acordo que dá início à regularização do condomínio, está em tratativas com o DER a reabertura provisória da Portaria Sul. Assim, foram instalados novos equipamentos e realizada uma nova estrutura para sua melhor utilização;

DOCUMENTAÇÃO: digitalização de todas as pastas relativas à documentação da cadeia possessória das unidades do condomínio. Toda essa documentação já está disponível em meio digital, além de reorganizadas em meio físico.

E TUDO ISSO SEM TAXA EXTRA!!!

Muitas outras realizações fazem parte da rotina do Administrativo nesse período. Porém, para não cansar o leitor, quem tiver interesse em conhecer mais detalhes sobre o nosso trabalho, será muito bem-vindo à Administração.

04 . DIRETORIA INSTITUCIONAL



RELAÇÕES INSTITUCIONAIS NETWORKING REGULARIZAÇÃO

A Diretoria Institucional está basicamente focada nas relações com os atores políticos, jurídicos e institucionais que afetam diretamente o Estância.

Foi desenvolvido um **amplo networking** com lideranças comunitárias, com o Governo do Distrito Federal, bem como com membros e representantes dos demais poderes constituídos do Distrito Federal e da União, a fim de dialogar e viabilizar os pleitos para o progresso do condomínio.

Assim, a Diretoria Institucional participou, no ano de 2017, de **aproximadamente 50 eventos**, dentre reuniões em diversos órgãos federais e do GDF, com proprietários de lotes no Estância, com os advogados do condomínio para acompanhamento dos processos judiciais, com líderes comunitários, audiências públicas, eventos e workshops, com parlamentares distritais e federais, entre outros.



Reunião na Polícia Civil do Distrito Federal



Reunião no Ministério das Cidades



Reunião no IBRAM



Reunião com condôminos
Café com Informações



Cadastramento da
Terracap no Condomínio



Reunião com o Secretário das Cidades,
Marcos Dantas, no condomínio

As instituições que fizeram parte do roteiro de trabalho e tratativas da Administração em 2017 foram:

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – GABINETE

CASA CIVIL – GDF

CASA CIVIL – GOVERNO FEDERAL

TERRACAP

SEGETH

DER E IBRAM

**MINISTÉRIO PÚBLICO
DO DISTRITO FEDERAL
E TERRITÓRIOS**

MINISTÉRIO DAS CIDADES

SENADO FEDERAL

CÂMARA DOS DEPUTADOS

CÂMARA LEGISLATIVA DO DF

POLÍCIA CIVIL DO DF

OAB/DF

**LIDERANÇAS COMUNITÁRIAS
(ÚNICA, CONSEG, MCJB,
REPRESENTANTES DE MORADORES)**

E os resultados destas ações foram:

- **INCLUSÃO DO ESTÂNCIA NO NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO E NO NÚCLEO DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS DO MOVIMENTO COMUNITÁRIO DO JARDIM BOTÂNICO:** são espaços extremamente importantes, pois permitem ao Estância a participação em debates de alto nível junto à administração pública. Exemplo disso foi o encontro com o Governador de Brasília e Secretários de Estado, com o Diretor do Departamento de Regularização Fundiária Urbana Nacional, e Membros do Poder Judiciário no mês de julho, no primeiro Workshop de Regularização Fundiária Urbana promovida pelo Núcleo de Regularização Fundiária do MCJB;

- **ASSOCIAÇÃO À ÚNICA/DF:** o Estância se associou à Única-DF, associação com larga experiência em regularização de condomínios. A Única-DF atualmente está conduzindo, entre outros acordos, o primeiro processo de regularização baseado na nova lei em condomínio localizado em terras da União;

- **HOMOLOGAÇÃO DO ACORDO COM O GDF:** o acordo com o governo, homologado em janeiro de 2018, é fruto de meses de trabalho e colocou o Estância num novo patamar de existência de fato e de direito, abrindo o caminho para a execução da infraestrutura e da regularização, sem sustos e dentro da legalidade;

- **CAMPANHA #CADAPASSOCONTA:**

Com a homologação do acordo, a Administração lançou a campanha #CADAPASSOCONTA, para ilustrar todos os passos que serão trabalhados para a regularização **COMPLETA E DEFINITIVA** do condomínio, com a inclusão de **TODOS OS CONDÔMINOS, SEM DISTINÇÃO**;



- **CADASTRAMENTO DAS EDIFICAÇÕES:** Um dos primeiros passos foi dado. Atualmente, o condomínio está na fase do cadastramento das edificações existentes na Terracap, conforme previsão da Cláusula Primeira do acordo. O cadastramento transcorre num clima de satisfação. Uma grande conquista para todos aqueles condôminos que esperam, há anos, por uma solução em relação às suas moradias;

- **INCLUSÃO DOS LOTES VAZIOS:** o próximo passo já está sendo providenciado, com os pedidos de isonomia para o Estância em relação aos processos de regularização de condomínios em situação similar ao nosso, com base na Lei 13.465/2017 – Lei de Regularização Fundiária;

- **OBRAS DE INFRAESTRUTURA:** concomitantemente a todo esse movimento para a regularização, a Administração já está em processo de cobrança da taxa extra para os estudos de adequação dos projetos de infraestrutura, urbanístico e ambiental. Já possuímos o TERMO DE REFERÊNCIA entregue pelo Ibram para iniciarmos os referidos estudos, cujas empresas já estão sendo cotadas para realizar o serviço;

- **TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA:** o condomínio também está em vias de assinar o termo de Cooperação Técnica com a Terracap, que vai orientar na escolha das empresas especializadas em obras de grande porte de infraestrutura. Todo o processo será acompanhado pela Comissão Permanente de Obras.

AGENDA POSITIVA - EXEMPLOS



CASA CIVIL DO GDF

Na reunião de 13 de setembro de 2016, foi discutida a possibilidade de abertura da via de acesso aos condomínios pela QI 27 do Lago Sul, interdita por decisão judicial em ação movida pelo Ministério Público, com o secretário-adjunto Fábio Pereira.



TERRACAP

No dia 23 de março de 2017, foi realizada uma reunião na Terracap. Participaram os membros do Estância e do Condomínio Bouganville junto com o Presidente da estatal. Assunto: situação do Estância, tendo em vista o novo cenário da MP e sobre o processo de regularização.



CASA CIVIL

Dia 03 de abril de 2017, foi realizada uma reunião de trabalho sobre a MP 759/2016 com o Dr. Erick Vidigal, Subchefe Adjunto da Subchefia de Assuntos Jurídicos da Casa Civil da Presidência da República.



REUNIÕES COM ASSESSORES DO SENADOR ROMERO JUCÁ

Dia 04 de abril de 2017, apresentamos as sugestões do CEQA para a MP aos assessores do senador Romero Jucá, responsável pela elaboração da redação final (relator) da MP 759/2016.



REUNIÃO NA PROCURADORIA GERAL DO DF

07 de abril, houve uma reunião com o Procurador-Chefe da PROMAI/MPDFT, Dr. Tiago Pimentel Souza. O objetivo da reunião foi dar continuidade às tratativas relacionadas à regularização do Estância.



MINISTÉRIO DAS CIDADES

No início de julho de 2017, reunimos com os técnicos do Ministério das Cidades, responsáveis pela redação do Decreto Federal, resultante da conversão da MP 759/2016. Solicitamos orientação acerca de pontos específicos, em que se confirmou o detalhamento desses artigos no Decreto.



TERRACAP

Na reunião de 14 de novembro de 2017, a Terracap e o CEQA discutiram a assinatura do termo de COOPERAÇÃO TÉCNICA para a viabilização das obras dentro dos mais eficientes critérios técnicos para a realização de nossa urbanização.



DER

Em 23 de novembro de 2017, tratamos do acesso na Portaria Sul e da duplicação da DF 001. Além da Diretoria do CEQA, estavam Rose Marques - Movimento Comunitário, Henrique Ludovice - Presidente do DER e o Superintendente de Trânsito, Cristiano Alves.



REUNIÕES COM OS DONOS DE LOTES

Paralelamente a essas reuniões com os órgãos competentes, a Administração vem realizando reuniões direcionadas aos proprietários de lotes para tirar dúvidas acerca do acordo. Quer participar?

Envie um email para:

atendimento@estanciaquintasalvorada.org.br



SECRETARIA DAS CIDADES DO GDF

Em 14 de março de 2018, recebemos Marcos Dantas - Secretaria das Cidades do GDF, Júnia Bittencourt - Única-DF, Maria José Andrade - AETOR e Livino Silva Neto - Relações Institucionais do MCJB. Além de conhecer o CEQA, a visita tratou sobre o nosso processo de regularização.

05 . ATUAÇÃO DOS CONSELHOS FISCAL E CONSULTIVO E DA COMISSÃO PERMANENTE DE OBRAS



**FISCALIZAÇÃO FINANCEIRA E CONTÁBIL
ACONSELHAMENTO E ASSESSORAMENTO
DOS ÓRGÃOS GESTORES
ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DE PROJETOS
DE OBRAS DE INTERESSE DO CONDOMÍNIO**

CONSELHO FISCAL: Neste período, o Conselho Fiscal tem atuado de forma contínua e presente nas recomendações e melhorias dos processos financeiros e orçamentários do condomínio, bem como acompanhando de perto o trabalho da auditoria.



CONSELHO CONSULTIVO: O Conselho Consultivo teve uma participação presencial intensa nas negociações do Acordo, nas reuniões com os órgãos e no diálogo com condôminos.



COMISSÃO PERMANENTE DE OBRAS: Já a CPO participa, desde o início, das tratativas com os órgãos responsáveis pelas licenças, atuando nos assuntos que necessitam de avaliações técnicas. Além disso, a Comissão já iniciou o processo de levantamento das empresas que atuam no mercado para a realização das obras de infraestrutura, bem como daquelas relacionadas ao PRAD.



06 . COMUNICAÇÃO INSTITUCIONAL



INFORMAÇÃO CONSTANTE, CONFIÁVEL E FIDEDIGNA
TRANSPARÊNCIA
ENGAJAMENTO COMUNITÁRIO

O Estância conta hoje com uma ampla estrutura de Comunicação Institucional que reflete todo o trabalho das equipes que formam a Administração do EQA.

Os espaços existentes para a comunicação com o condômino foram reformulados e novos espaços foram criados para levar informação fidedigna, de qualidade, atualizada e adaptada às necessidades de informação da comunidade.

Nossa estrutura de comunicação inclui:

- **SITE:** totalmente reformulado, nosso site hoje é uma referência na região e para outros condomínios. Foi pensado para garantir e melhorar a acessibilidade, a interatividade e o acesso rápido e autoexplicativo a informações e serviços para toda a comunidade. Em breve, o Estância terá um novo portal, mais moderno e responsivo, englobando mais serviços online para a comunidade.



37 mil

visitas ao site em 2017



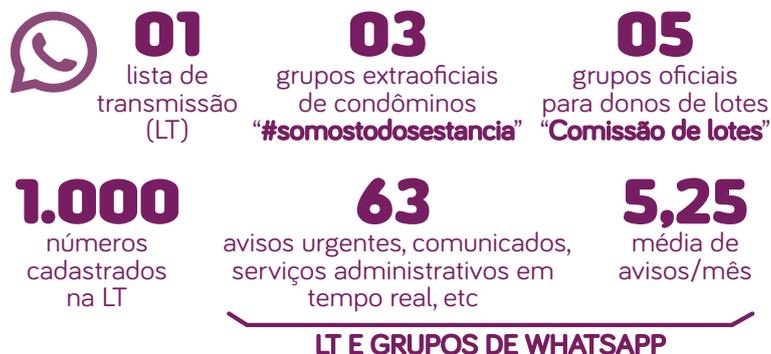
3.079

acessos/mês



Site do condomínio

- **WHATSAPP:** saímos do lugar comum de grupos de Whatsapp (Lista de Transmissão, Grupos oficiais e extraoficiais) e procuramos usar a ferramenta de forma mais efetiva. E, diariamente, a adesão não para.



Grupo 02 do #somostodosestancia no whatsapp



Grupo 01 para donos de lotes no whatsapp

- **FACEBOOK E INSTAGRAM:** marcando presença nas redes sociais, o Facebook Oficial do Estância é mais um canal de comunicação entre condôminos e um espaço para discussões acerca das questões do condomínio, de forma construtiva e saudável. Recentemente, criamos nosso canal no Instagram, para que seja mais uma ferramenta de interação e informação.

 WWW.FACEBOOK.COM/ESTANCIA.QUINTAS.DA.ALVORADA

 WWW.INSTAGRAM.COM/EQAOFICIAL

- **INFORMATIVOS:** utilizando nosso mailing, todos os assuntos de interesse dos condôminos são trabalhados na forma de informativos publicados no **Site, E-mail, Redes Sociais e Listas de Transmissão**. Foram produzidos 100 informativos no período, numa média de 8 informativos/mês. Ou seja, o condômino nunca passa uma semana sem informações!



100

informativos produzidos em 2017



08

informativos/mês

- DESIGN:** investimos no estímulo visual de nossas comunicações para chamar a atenção dos condôminos quanto às questões a serem abordadas. Nosso design está presente na forma de banners de divulgação, campanhas e publicações. Foram produzidas aproximadamente **100 peças de divulgação** dentre banners digitais, infográficos, convites, cartilhas e impressos em geral.



100
peças de divulgação
produzidas em 2017

**PEÇAS COMO:
BANNERS DIGITAIS,
INFOGRÁFICOS,
CONVITES,
CARTILHAS
E IMPRESSOS EM GERAL.**

Processo de produção do conteúdo até a publicação aos condôminos



CONCLUSÃO

ENTÃO É ISSO!

2017 foi um ano muito intenso: o ano para “arrumar a casa” e dar início às ações importantes para colocar o condomínio no rumo da **Regularização**.

Todas essas realizações foram pautadas por valores muito preciosos:

- A TRANSPARÊNCIA
- O COMPROMISSO COM A COMUNIDADE E
- A RESPONSABILIDADE COM OS RECURSOS ARRECADADOS.

Em 2018 queremos dar **continuidade** a todo este trabalho, mantendo a mesma **consistência** em nossas ações e a mesma **credibilidade** que conseguimos conquistar junto a vocês, condôminos, para **honrar** o voto de confiança que nos foi dado nessa missão tão desafiadora que foi e está sendo em mudar a cara do Estância.

Assim, seguimos com o olhar para o futuro, fazendo no presente aquilo que nos cabe para alcançar a vitória definitiva, construindo o Estância que queremos:

**REGULARIZADO, DIGNO, BONITO, ORGANIZADO,
UM VERDADEIRO LAR PARA TODOS NÓS.**

Para isso, nos acompanhe, passo a passo rumo a este sonho. Cada passo conta!



PASSO A PASSO,
rumo ao Estância
que queremos!



ATENDIMENTO: (61) 3345-6645 OU (61) 3245-7811



LISTA DE TRANSMISSÃO: 61 98297.4635
NOVO NÚMERO A PARTIR DE MAIO/2018: 61 99931.2241



WWW.ESTANCIAQUINTASALVORADA.ORG.BR



WWW.FACEBOOK.COM/ESTANCIA.QUINTAS.DA.ALVORADA



WWW.INSTAGRAM.COM/EQAOFICIAL