



RELATÓRIO DE ATIVIDADES BIÊNIO 2022/2023

“o que não se pode medir não se pode gerenciar.”
(Peter Ducker)



Relatório de atividades 2022/2023 (até outubro/23)

Este relatório se destina a você, proprietário envolvido em suas tarefas diárias e que pouco conhece do Multiempresarial e dos trabalhos que aqui executamos; ao proprietário que loca suas unidades e pouco aqui comparece; a você, locatário que compõe hoje, o maior universo de usuários do Multiempresarial e a 82 escritórios de advocacia, 30 clínicas de psicologia, 02 espaços para atendimento a crianças com necessidades especiais, 03 clínicas médicas, 24 empresas de consultoria, 24 imobiliárias, 14 escritórios de arquitetura, 07 escritórios de gestão administrativa, 17 empresas de engenharia, 02 lojas de alimentação, 8 corretoras de seguros, 6 órgãos de fiscalização, 02 fonoaudiólogas, 7 empresas de publicidade, 09 empresas de tecnologia, 16 escritórios de contabilidade, 13 odontólogos, 01 Procuradoria de Estado, 3 associações, 04 empresas de representação diversa, dentre outros.

Este documento não é prestação de contas pois estas devem passar pela auditoria, pelo Conselho Fiscal e pela AGO específica.

Agradeço aos demais membros da Diretoria do biênio que agora se encerra, além dos funcionários e prestadores de serviço, sem os quais, não realizaríamos as tarefas que nos cabem, pela confiança depositada neste período que agora se encerra.

As informações que seguem têm por objetivo mostrar as inúmeras atividades desenvolvidas e o esforço em fazer do Multiempresarial, um edifício ímpar.

Encontrar a melhor solução e superar todos os desafios juntos é o que nos estimula a conhecer suas necessidades para poder atendê-las da forma ideal.



O QUE FIZEMOS

SEGURANÇA

O SRTVS tem sido alvo de atenção especial com relação à segurança física e material pelos responsáveis pelos edifícios aqui localizados, além dos órgãos governamentais.

Para garantir essa segurança, solicitamos a presença do Sr. Administrador de Brasília, do Secretário de Segurança Pública e do Comandante do 1º Batalhão de Polícia Militar, ao qual estamos vinculados. Realizamos reunião com todos, expondo nossa preocupação e obtendo a resposta, especialmente da Polícia Militar, de que o setor será alvo de ronda contínua e que sendo acionados, de imediato uma viatura atenderá nossas demandas. A partir desse momento, instalamos aplicativo da PM no celular funcional dos encarregados de Portaria, com funcionamento de botão de pânico para chamadas de emergência. Anteriormente, instalamos sistema de alarme de pânico nos sanitários da área de alimentação, tendo em vista a utilização de variada clientela de rua.

Ainda para garantir nossa segurança, instalamos cerca com sensor infravermelho em toda a área circundante do varandão e estacionamento rotativo, monitorada à noite, em feriados e fins de semana.

Aguardamos atendimento a nossa demanda junto ao DETRAN –DF para sinalização e fiscalização da área no entorno do edifício. O estacionamento diário no local por usuários diversos, tem prejudicado a carga e descarga de mercadorias, o acesso aos portadores de necessidades especiais, Corpo de Bombeiros, Polícia e SAMU.

Foi realizada atualização de conhecimento aos membros de Brigada de Incêndio, assim como treinamento de evacuação do edifício em situação emergencial.

Aumento do número de brigadistas voluntários, pertencentes ao quadro de funcionários do Condomínio e de empresas aqui radicadas, para 27 colaboradores, devidamente treinados.

Realização de exercício de evacuação com apoio do CBMDF.

Apesar de os elevadores serem considerados de alta qualidade, temos gerenciado os problemas ocorridos com fechamento e abertura de portas, parada irregular e outros. Durante a pandemia, as botoeiras foram alvo de mau uso, seja pelo uso de álcool em gel ou pela forma de acionamento (uso de canetas, chaves e outros objetos pontiagudos) resultando em falho funcionamento dos elevadores e na necessidade de troca. O contrato com a empresa responsável por essa manutenção prevê a troca de peças, mas, tendo em vista que os problemas foram ocasionados pelos usuários, tivemos que arcar com a despesa de troca de equipamentos. Houve a substituição por novas e atuais botoeiras externas e painéis internos nos elevadores, indicados como protegidos contra vandalismo.

Atualização do sistema de comunicação dos elevadores visando à segurança de usuário quando estiver usando o elevador, em caso de falha no sistema.

Fiscalização diária de todo o edifício, mediante câmeras e o CFTV, além da presença de nossos Agentes de Portaria.



Troca do painel do sistema de prevenção de incêndio bem como da empresa que gerenciava o sistema, por descumprimento de normas do contrato, barateando os custos de material e serviços.

Contratamos, em substituição, novos funcionários, com mais expertise, para o setor de portaria.

Aprovação do projeto e acompanhamento do serviço de instalação de equipamento de prevenção de incêndio (damper, porta corta fogo e saponificação) em loja da área de alimentação.

Ronda constante na área de alimentação, principalmente, no horário de almoço.

Fiscalização no estacionamento nas vagas privativas evitando-se erros e conflitos entre usuários das vagas.

Revisão nas instalações de incêndio: acionadores manuais, detectores, sprinklers, mangueiras de hidrantes.

SAÚDE

Desde a pandemia, adotamos, periodicamente, processo de sanitização das áreas comuns além de controle de insetos.

Adquirimos máquina de lavar piso, otimizando o serviço e possibilitando a atuação do pessoal de limpeza em setores que exigem detalhes.

Foi realizada auditoria no nível de ruído especificamente nos aparelhos de refrigeração e exaustão. Não há indícios de irregularidade que possa provocar danos.

Em seguida, procedemos ao isolamento acústico das máquinas de exaustão e refrigeração instaladas no terraço localizado sobre o estacionamento rotativo, diminuindo o barulho que afetava os usuários das salas no 1º andar.

Realizamos auditoria técnica nas condições de saúde nas áreas comuns, atendendo à legislação específica, assim como para preservar nossos colaboradores. Foi evidenciado que não há ocorrência de insalubridade nos setores auditados.

Atendendo aos portadores de necessidade visual, instalamos sinalização de acessibilidade nas áreas comuns.

Gerenciamento do descarte do lixo hospitalar desde a colocação pelos responsáveis pela sua produção, nos locais próprios, coleta, acondicionamento nas bombonas próprias e recolhimento pela empresa responsável, conforme Protocolo de Gerenciamento de Resíduos de Saúde (PGRSS).

Fiscalização no cumprimento do GPRS (Protocolo de Gerenciamento de Resíduos Sólidos).

Nesta etapa, foram recolhidos 11.488 (onze mil, quatrocentos e oitenta e oito) Kg de lixo reciclável, entre plásticos, papéis e papelão, ajudando na preservação do meio ambiente.

Acompanhamento e verificação das condições de salubridade dos setores onde atuam nossos funcionários.



ADMINISTRAÇÃO

Medidas rotineiras têm sido realizadas com atendimento a todos. A administração funciona de 09h às 18h, sendo que períodos desse horário têm sido para realização de serviço interno como cotações de material, resposta a e-mails, exame de projetos, atendimento a solicitações variadas, agendamento e acompanhamento de visitas técnicas dos terceirizados para manutenções preventivas e corretivas e registro de suas execuções, além da atualização de cadastro e descarte de material para atendimento à LGPD, acompanhamento de mudanças, entrega de materiais às unidades, dentre outros.

Instalação de alçapões com tampas metálicas nos corredores dos andares, devido às obras nas unidades e instalação de fibras óticas oferecidas pelas empresas de telefonia.

Revitalização da pintura dos andares após correção de fissuras.

Instalação de novas bombas para sucção do grande volume de águas pluviais que, comumente, inundavam o 3ºss.

Substituição da tubulação metálica de alta pressão que alimenta as caixas d'água, além da limpeza e impermeabilização do local.

Início da revitalização das paredes dos subsolos, danificadas por infiltração de água da chuva ou decorrente das obras executadas pelo GDF nas áreas próximas ao edifício.

Atendimento a 10.241 (dez mil, duzentos e quarenta e um) e-mails com solicitações diversas, além do fornecimento de cartões de acesso

Cadastramento de 13 470 (treze mil, quatrocentos e setenta) cartões de acesso.

Emissão de cerca 24.000 (vinte e quatro mil) boletos aos condôminos/ usuários.

Realizada auditoria no nível de ruído especificamente nos aparelhos de refrigeração e exaustão, sem indício de irregularidade que possa provocar danos.

Instalados 2 (dois) armários nas recepções para guarda de encomendas entregues via Correios, evitando o acúmulo de pacotes e caixas no local.

Acompanhamento das manutenções preventivas e corretivas realizadas, conforme calendário, nos equipamentos elevadores, bombas, sistema de prevenção de incêndio, exaustão, refrigeração, grupo gerador, portas de incêndio e outros.

Gerenciamento, junto aos Correios, das entregas de correspondências, especialmente aquelas oriundas da Justiça visto que muitos condôminos/usuários se mudam do edifício, sem comunicação à administração.

Controle permanente dos recebimentos de taxas ordinárias, com realização de acordo administrativos e/ou extra judiciais, além das cobranças realizadas judicialmente, com recuperação de despesas.

Controle de contratos diversos

Acompanhamento na fiscalização efetuada pelo auditor do Seguro do edifício.

Atendimento, pelos Bombeiros Civis do edifício, a 147 chamados para verificação de problemas de saúde apresentados por usuários das unidades tais como aferir pressão e primeiros socorros, além de encaminhamento para a rede hospitalar, nos casos mais sérios.

Reunião trimestral com Conselho Fiscal, Contabilidade e Auditoria para exame das contas e procedimentos contábeis, além de atualização das exigências fiscais, tributárias, trabalhistas e outras.



Controle para emissão de atestados de saúde ocupacional.

Mantivemos estreito contato com o Sindicato dos funcionários (SEICON) a fim de proteger o Condomínio de eventuais ações trabalhistas.

Treinamento semestral dos funcionários administrativos, portaria, limpeza e conservação.

COMUNICAÇÃO

Durante o período, recebemos propostas para comunicação via equipamentos nos elevadores. Entretanto, dois motivos nos levaram a declinar das propostas: as interferências no funcionamento dos elevadores e as ações da empresa de publicidade em equipamento de segurança e as condições contidas nas propostas apresentadas, prejudiciais ao Condomínio conforme análise do nosso Jurídico.

Para sanar esse problema, além do uso dos e-mails, criamos uma página na Internet (multiempresarial.com.br) onde estamos, gradativamente, inserindo informações, dados e comunicados aos condôminos e ao público externo, dando visibilidade ao nosso edifício, preservando sempre a privacidade de todos, conforme LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados).

Acesse sempre a página do Multiempresarial. Nossos comunicados são inseridos para seu conhecimento.

VISUAL DO EMPREENDIMENTO.

As ações de limpeza, placas indicativas e cuidados para não haver descaracterização do padrão original sempre foram parte do nosso trabalho, gerando elogios de grande parte do público e de nossos condôminos/usuários.

Estamos voltados, novamente, para a correção das aletas de ar refrigerado, alteradas quando da instalação de equipamentos.

Muitas ações serão efetuadas no próximo exercício.



ACESSO AO EDIFÍCIO

Está em andamento a atualização da plataforma e equipamentos de controle de acesso para atender ao grande número de usuários do edifício. Em 2022 e 2023, circularam pelo edifício, 2.388.022 (dois milhões, trezentos e oitenta e oito mil e vinte e duas) pessoas entre condôminos e visitantes (acesso pelas recepções).

Pelas garagens, tivemos movimentação de 483.283 (quatrocentos e oitenta e três mil, duzentas e oitenta e três) veículos, até o presente momento.

O cadastro de ocupantes do edifício exige atualização contínua, face às constantes mudanças de usuários das unidades, tudo para garantir a segurança e identificação dos condôminos e usuários que efetivamente, estiverem usando a edificação.

Autorização, acompanhamento e fiscalização em obras de 90(noventa) unidades.

Atualização dos controles de acesso nas recepções e garagens.

MANUTENÇÃO/ CONSERVAÇÃO

Manutenções corretivas nos sanitários masculino e feminino da área de alimentação, com troca de portas danificadas por moradores de rua; o setor exigiu também revitalização das paredes devido a infiltração ali existente.

Revisão na cobertura do edifício e troca de telhas, revisão de calhas e tubulação de água pluvial no telhado do Centro de Convenções.

Conserto de fissuras, quebras de quinas de paredes e pintura dos andares do edifício, área de alimentação e Centro de Convenções.

Início de revitalização do piso das garagens com aquisição de tinta específica.

Reparos e pintura do cercado dos contêineres de lixo, avariados pelo caminhão do SLU (Serviço de Limpeza Urbana).

Limpeza e impermeabilização dos reservatórios superiores e inferiores de água.

Limpeza, impermeabilização e recuperação das caixas de esgoto.

Impermeabilização do “pátio verde” - onde se encontram os equipamentos de refrigeração e exaustão.

Descarte de materiais inservíveis.

Correção dos carrinhos plataforma usados para transporte de grandes volumes cujo cuidado tem sido negligenciado pelos usuários.

Reforma dos contêineres de lixo para melhor acondicionamento do lixo e evitar multas pelo SLU (Serviço de Limpeza Urbana).

Substituição das tampas dos reservatórios de água, danificadas pelo tempo, por tampas metálicas, de maior durabilidade.

Troca de tubulação da casa de bombas danificada pelo tempo.



- Instalação de novas placas de sinalização no varandão, garagens e andares.
- Acompanhamento, quando na necessidade de serviços, nos quadros elétricos do edifício.
- Melhoria na distribuição e controle de entrada de água potável nos reservatórios inferiores.
- Acompanhamento na recarga programada dos extintores de incêndio.
- Exame de 90(noventa) projetos, orientação e vistorias de obras nas unidades privativas.
- Acompanhamento na execução dos serviços ligados à proteção contra incêndio, quando necessários ou demandados pelo condômino/usuário.
- Manutenção da colocação das pedras portuguesas na área externa do edifício, evitando-se acidentes que podem repercutir sobre o Condomínio.
- Revisão nas instalações de incêndio: acionadores manuais, detectores, sprinklers, mangueiras dos hidrantes e bombas de recalque.
- Revisão anual do sistema de proteção contra descarga atmosférica, com emissão de laudo.
- Revisão e reforço das grades dos fossos de ventilação das garagens.
- Limpeza e correção de problemas nos ralos dos subsolos.
- Hidrojateamento regular nas tubulações de esgoto.
- Correção e instalação de placas identificadoras das vagas de garagens privativas.
- Dedetização programada nas áreas comuns do edifício.
- Reforma e instalação das escadas dos fossos dos elevadores.
- Reforma da área das máquinas dos elevadores.
- Troca escalonada de lâmpadas com tecnologia LED nas áreas comuns.
- Pintura nas grades e portões em torno do edifício.
- Vedação emergencial das janelas, mediante solicitação.
- Reparo nas juntas de dilatação.
- Limpeza nos dutos de ventilação.
- Limpeza, na época das chuvas, das bocas de lobo adjacentes ao edifício para evitar alagamentos nos subsolos.
- Instalação de nova bomba para escoamento de água pluvial, dos subsolos, em caso de inundação.
- Manutenção permanente no jardim, com varrição, recolhimento de lixo e adubação.
- Limpeza permanente em toda a área comum do edifício.



O QUE NOS PROPOMOS FAZER

Além das tarefas rotineiras expostas, são necessárias as seguintes ações:

- 1- Manutenção e limpeza das fachadas do edifício, com “bate-fofo”, rejunte, reposição de cerâmicas e impermeabilização das janelas das salas.
- 2- Pintura nas paredes das garagens.
- 3- Teste hidrostático dos vasilhames dos extintores, além dos demais componentes do sistema de segurança e prevenção de incêndio.
- 4- Revitalização dos pisos das garagens.
- 5- Melhoria na iluminação do varandão e área de alimentação.
- 6- Revitalização das escadas externas com recuperação dos pontos de iluminação.
- 7- Revitalização dos totens indicativos do empreendimento.
- 8- Revitalização da área do jardim, com recuperação dos postes de iluminação.
- 9- Nova paginação dos halls dos elevadores (área das garagens e recepções).
- 10- Inclusão de elementos decorativos nas recepções e área de alimentação.
- 11- Estímulo ao uso da ferramenta BR Condomínio para facilitar a comunicação e atendimento aos condôminos, além da página do Multiempresarial na Internet.
- 12- Incremento na divulgação interna e externa das instalações do Centro de Convenções do Multiempresarial.
- 13- Acompanhamento na emissão de ruídos dos equipamentos de exaustão, refrigeração, grupo gerador, de forma a minimizar incômodos aos usuários.
- 14- Ampliação da instalação de placas dos blocos do edifício, além da instalação de placas indicativas dos setores e lojas aqui existentes.
- 15- Continuidade nos serviços de revitalização de paredes, de forma a manter a saúde da edificação.
- 16- Continuidade na emissão de Atestados de Saúde Ocupacional, conforme legislação trabalhista.
- 17- Em breve, deverão ser instalados sistema de identificação visual, e tags para veículos, além do QRCode como ferramenta para clientes e visitantes previamente agendados pelos condôminos/usuários.

Georgina dos Santos Amazonas Mandarino
Síndica

Que todo sucesso alcançado nesta caminhada, se repita por muito mais tempo.

