

Novo Centro Multiempresarial: a contínua construção



CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO
NOVO CENTRO MULTIEMPRESARIAL

Síndica: Georgina dos Santos Amazonas Mandarinó
Brasília-DF



Novo Centro Multiempresarial: a contínua construção

“O ideal do homem decidido a adquirir a vida interior é esforçar-se por dominar, incessantemente, a si mesmo e a tudo aquilo que o rodeia, a fim de que todas as suas ações se transformem em glória de Deus.”

outubro/2025

GEORGINA DOS SANTOS AMAZONAS MANDARINO MSc.

A CONSTRUÇÃO DE UM SONHO

Quando tudo começou, eu não imaginava a profundidade da jornada que estava prestes a viver. À primeira vista, parecia apenas mais um empreendimento: um prédio comercial, um investimento coletivo, uma promessa de prosperidade. Mas, ao longo do tempo, compreendi que o que estávamos erguendo não era apenas uma estrutura de concreto e aço — era uma ideia, um pacto de confiança entre pessoas que acreditavam no mesmo futuro.

A falência da construtora mergulhou os promitentes compradores em angústia e incerteza. Cerca de R\$ 15.000.000,00 já haviam sido investidos, mas apenas 4,25% da obra se encontrava realizada, com gasto real de aproximadamente R\$ 750.000,00. O sonho de um lar ou espaço comercial parecia dissolver-se diante do abandono e do silêncio das autoridades e da própria empresa. Diante desse cenário desolador, nove adquirentes (que após muitos esforços, transformaram-se em cerca de 400) unidos pelo destino compartilhado, decidiram criar a Associação de Adquirentes do Edifício Novo Centro Multiempresarial. Seu objetivo era recuperar na Justiça o direito sobre o “esqueleto” da obra e dar prosseguimento àquilo que a falência ameaçava apagar: um empreendimento que, para cada um, representava esperança, esforço e patrimônio.

Assumi a presidência da Associação dos Adquirentes do Edifício Novo Centro Multiempresarial em meio a um cenário desafiador. O edifício — ou o que restava dele — era, então, um esqueleto abandonado no coração da cidade, silencioso e esquecido. Suas colunas nuas e janelas vazias refletiam um passado de promessas não cumpridas e tornaram-se abrigo de vidas desafortunadas que ali buscavam refúgio e esquecimento. Era triste vê-lo assim: uma obra que nascera para o progresso, agora reduzida a ruína e sombra.



Foi com esse cenário diante dos olhos que decidi aceitar o encargo. Parecia impossível reerguer aquele símbolo de abandono. Mas algo em mim — talvez a teimosia, talvez a fé — dizia que aquele prédio ainda tinha um destino maior.

As primeiras reuniões da Associação foram intensas. Entre pastas, contratos e esperanças frustradas, discutíamos o futuro de uma estrutura que muitos já consideravam perdida. Havia desconfiança, medo, incerteza. Mas havia também, entre os mais persistentes, uma centelha de crença. E era essa chama que eu me esforçava por manter acesa, apesar dos que tentavam usurpar, mais uma vez, os nossos direitos.

Descobrimos, logo no início, que as dificuldades iam muito além da aparência física. O que estava degradado não era apenas o prédio — eram também os registros, os contratos, as promessas, a confiança. Havia prenotações antigas, documentos inconclusos, compromissos mal cumpridos. Tudo precisava ser refeito, reordenado, renascido.

O registro das frações ideais, realizado antes mesmo da escolha da construtora, foi um gesto de coragem e prudência. Um ato de fé. Era como fincar raízes num solo ainda instável, garantindo que, quando o edifício renascesse, sua base legal já estivesse firme.

Com a criação da Associação, ganhamos voz, legitimidade e força. Passamos a agir juntos: regularizar documentos, acompanhar repasses, intervir quando necessário, recorrer à Justiça. Cada conquista era lenta, mas concreta. Cada obstáculo superado trazia consigo uma sensação de reconstrução — não apenas do prédio, mas da nossa própria confiança coletiva.

Lembro-me do dia em que as primeiras máquinas voltaram ao canteiro de obras. O som dos motores, o cheiro do concreto novo e o brilho dos capacetes sob o sol me comoveram profundamente. Era como ver alguém despertar de um longo coma. O prédio que um dia fora ruína agora voltava a respirar.

Aos poucos, o Novo Centro Multiempresarial deixava de ser um cenário de abandono e se transformava num espaço de vida e movimento. Onde antes havia silêncio e descuido, hoje há vozes, empresas, projetos e perspectivas.

As modificações necessárias ao projeto original geraram conflitos com órgãos de fiscalização, como o IPHAN e a Administração Regional (RA-I), que questionaram a cota de coroamento permitida para o Plano Piloto.



Apesar de parecer técnico detalhado demonstrar a conformidade da obra, a Administração manteve posição inflexível. Diante do impasse; a solução exigiu ação institucional e política: candidatei-me à Câmara Legislativa, abrindo caminhos de diálogo e parcerias que garantiram respaldo legal. Graças a essa articulação, foi possível oficializar positivamente a construção, transformando a adversidade em vitória coletiva e consolidando a legitimidade do empreendimento.

Hoje, há passos firmes, vozes apressadas, reuniões e ideias em gestação. Cada sala ocupada representa não só uma conquista financeira, mas um capítulo de superação.

E quando passo diante da fachada envidraçada, quando percorro seus corredores, silenciosos, mas cheios de vida atrás de suas portas, quando vejo o sol infiltrado pelas claraboias da área de alimentação, pessoas sentadas nos bancos do varandão- colocados para momentos de calma e amizade - sinto refletido o ritmo da cidade Multiempresarial; sinto algo que vai além do orgulho. Sinto uma emoção serena, quase silenciosa, por saber que, um dia, tive coragem de acreditar quando tudo parecia perdido.

O Novo Centro Multiempresarial é mais do que um prédio comercial. É um símbolo da capacidade humana de reconstruir — de transformar ruínas em recomeço, abandono em oportunidade, silêncio em movimento.

Continuo até hoje, como síndica do Condomínio do Edifício Novo Centro Multiempresarial. Foram muitos anos desde que comecei essa caminhada quando, todas as manhãs, deixo minha casa e venho para cá. Este lugar tornou-se uma extensão de mim, um espaço onde o tempo se mede não pelos dias, mas pelas transformações.

Hoje, o meu propósito é outro: quero que todos que aqui circulam possam realizar suas tarefas com segurança, num ambiente de limpeza, organização e empatia. Que cada profissional que entra por essas portas sinta que este prédio, que um dia renasceu das ruínas, continua vivo — pulsando com dignidade, respeito e humanidade.

Porque o verdadeiro sentido de administrar não está apenas em manter o que existe, mas em cuidar do que permanece e no Edifício Novo Centro Multiempresarial permanece o que há de mais raro: a história de um recomeço bem-sucedido.



Agradeço ao que aceitaram o desafio, caminhando comigo. Aos que se foram, que alcancem a luz eterna. Aos que aqui estão, senhores condôminos, agradeço a confiança e o comprometimento com as regras que existem para harmonizar nossas relações institucionais.



NOVO CENTRO MULTIEMPRESARIAL - UM CONTÍNUO

Todos os anos, encaminho aos senhores relatório das atividades realizadas na função de Síndica, representativo de nosso Condomínio.

Assim, atendendo ao dinamismo próprio do Multiempresarial e visando transparência presente e necessária do trabalho que me foi confiado, apresento o relatório do 1º (primeiro) ao 3º (terceiro) trimestres do exercício de 2025.

Relatório de Atividades Até 30/10/2025

*"Administrar é prever, organizar, comandar,
coordenar e controlar."
Henri Fayol*

SUMÁRIO

Relatório de Atividades 2025.....	pág.09
1.Taxa de Ocupação.....	pág.10
2.Segurança.....	pág.12
3.Saúde.....	pág.14
4.Administração.....	pág.15
5.Visual do Empreendimento.....	pág.26
6.Acesso ao Edifício.....	pág.27
7.Ações realizadas em 2025.....	pág.28
8.Informações Contábeis.....	pág.32
9.O que nos propomos a fazer para 2026.....	pág.33
10.Como você pode ajudar.....	pág.33
11.Fale conosco.....	pág.35

RELATÓRIO DE ATIVIDADES 2025

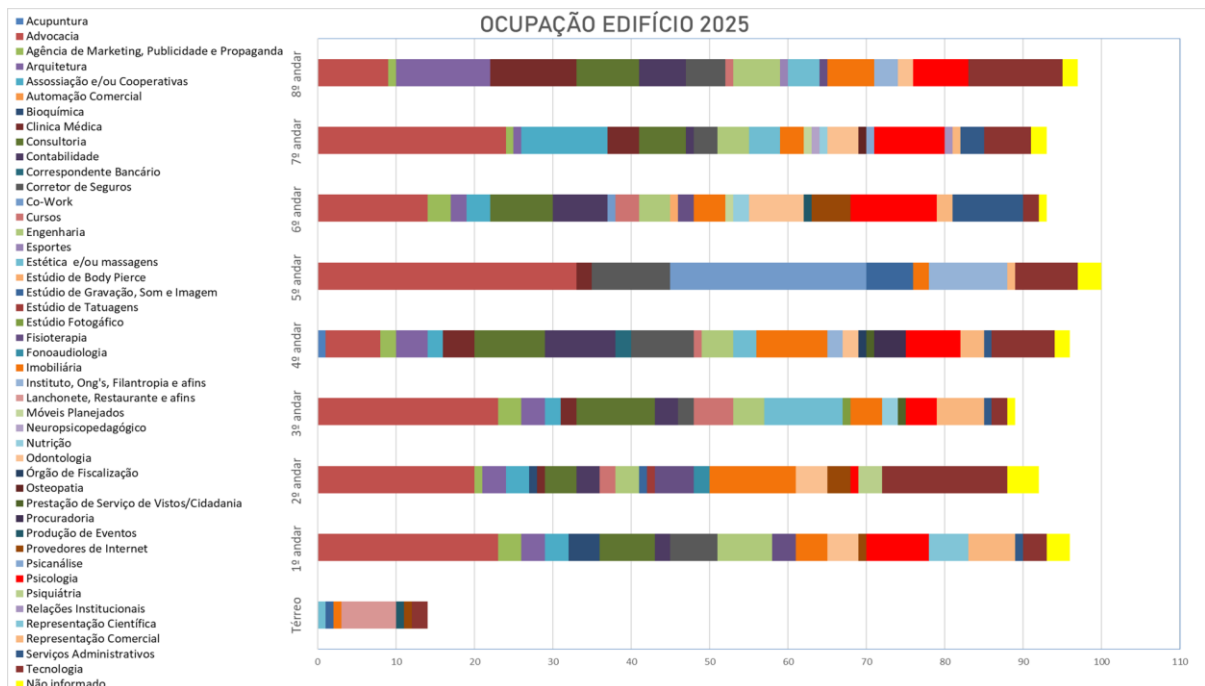
É com grande satisfação que vimos por meio deste comunicar a você, Proprietário (a) e locatário (a) que o Edifício Novo Centro Multiempresarial está com a taxa de ocupação de 97%. Este relatório se destina a você, que envolvido (a) em suas tarefas diárias e que pouco conhece os trabalhos que aqui executamos. A você proprietário (a), que loca suas unidades e pouco aqui comparece; a você, Locatário, que compõe hoje, o maior universo de usuários do Multiempresarial e às 44 especialidades distribuídas no universo de 770 salas das 789 existentes.

A variedade de ramos de atuação do Edifício Novo Centro Multiempresarial, a sua localização e segurança, principalmente no que se refere à estrutura física e ao Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio, faz com que seja um empreendimento de interesse e destaque nesta Capital, como também, nos ramos de atuação desenvolvidos aqui: Advocacia, Tecnologia, Consultoria, Psicologia, dentre outras atividades profissionais, que nos renderam em abril deste ano o Prêmio Melhores do Ano de 2024, pelo Grupo Inova, repetindo o mesmo feito de 2023.

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.”
(Georgina dos Santos Amazonas Mandarinô - Síndica)

1. TAXA DE OCUPAÇÃO



1. TAXA DE OCUPAÇÃO



2. SEGURANÇA

O Setor de Rádio, Televisão e Serviços (SRTVS) tem recebido atenção especial quanto à segurança física, patrimonial e operacional por parte das administrações dos edifícios que o compõem, bem como dos órgãos governamentais. O comprometimento com a manutenção, a modernização dos sistemas e a integração entre equipes de segurança reflete o esforço contínuo em garantir um ambiente seguro, eficiente e adequado às exigências técnicas e legais. Essa atuação abrange desde a iluminação pública e o monitoramento de imagens até os sistemas de prevenção e combate a incêndios, consolidando uma gestão preventiva e responsável.

A restauração da iluminação do setor e do jardim do edifício Novo Centro Multiempresarial proporcionou maior visibilidade e segurança, resultado da articulação da administração junto à CEB e às autoridades locais. O diálogo constante com o 1º Batalhão da Polícia Militar reforça a presença policial e o pronto atendimento em eventuais ocorrências, ampliando a proteção na área.

Diversas medidas foram implementadas com foco na segurança integrada. O sistema de alarme de pânico nos banheiros instalados na área de alimentação, o cercamento com sensores infravermelhos e o sistema de cadastro e reconhecimento facial nas recepções são exemplos de ações que elevam a eficiência no controle de acesso e na prevenção de incidentes.

Os Agentes de Portaria (em número de 26) desempenham papel essencial nesse contexto, controlando o fluxo de pessoas, veículos e materiais, além de receberem capacitação contínua para aprimorar procedimentos e garantir o bem-estar de todos os frequentadores.

Os Bombeiros Civis exerceram vigilância constante sobre os equipamentos de incêndio, realizaram rondas preventivas e promoveram treinamentos e simulações de evacuação, em número de 02(duas), em parceria com a Brigada Voluntária. Essas práticas fortalecem o Plano de Controle, Combate a Incêndio e Abandono (PCCIA), constituído por colaboradores dos andares e outros oriundos de empresas aqui estabelecidas, em número de 35 (trinta e cinco) pessoas, assegurando respostas rápidas e eficazes em situações de emergência. Neste ano, a equipe de Bombeiros Civis atendeu a 123 (cento e vinte e três) Condôminos e visitantes em situações de emergência, bem como acompanhou 48 (quarenta e oito) prestadores de serviço que realizaram atividades na cobertura do Edifício, dando total segurança em suas operações.

Na área de infraestrutura, destaca-se o cuidado com os sistemas de exaustão dos restaurantes, em conformidade com a NBR 14518/2019, e as melhorias realizadas nos elevadores, incluindo modernização (principalmente nos elevadores de carga, que receberam cobertura moderna e duradoura), manutenções preventivas e adequações às normas de acessibilidade e igualdade, como a substituição das placas de “Elevador Social” e “Elevador de Serviço”, conforme a Lei Distrital nº 7.645/2024. Essas ações reforçam o compromisso com a inclusão, a segurança e a conservação do patrimônio.



O Circuito Fechado de Televisão (CFTV), por sua vez, é um dos principais instrumentos de fiscalização e proteção do edifício. Com manutenção contínua e operação integrada ao



trabalho dos Agentes de Portaria, o sistema garante monitoramento preventivo e apoio à gestão da segurança, contribuindo para a tranquilidade dos condôminos e visitantes.

As ações desenvolvidas ao longo do período demonstram a seriedade e a eficiência da administração condominial na condução de um plano integrado de segurança, manutenção e bem-estar coletivo. O conjunto de melhorias implantadas — desde a modernização dos sistemas até o fortalecimento das equipes de apoio — evidencia compromisso sólido com a preservação da vida, do patrimônio e da qualidade do ambiente de trabalho e convivência. A Administração do Edifício Novo Centro Multiempresarial se consolida, assim, como um modelo de gestão responsável e de constante evolução, voltada à proteção e ao conforto de todos que utilizam suas instalações.

3. SAÚDE

Em 2025 este Condomínio continuou com o seu compromisso com a saúde, a segurança e o bem-estar de todos, intensificando a limpeza e higienização das áreas comuns, reduzindo significativamente os riscos de contaminação e consolidando o seu PMOC – Plano de Manutenção, Operações e Controle, em uma rotina rigorosa de dedetização, garantindo o controle de insetos e a manutenção de ambientes mais seguros e agradáveis.

Conforme mencionado anteriormente, os dutos de exaustão das áreas comuns também passam por higienização regular, medida essencial para prevenir odores, acúmulo de gordura, riscos de incêndio e possíveis contaminações alimentares. Dessa forma, o Condomínio assegura um ambiente salubre e em conformidade com as boas práticas de segurança e higiene.

Na área da saúde, os Bombeiros Civis desempenham papel de destaque, prestando os primeiros socorros e atendimentos emergenciais a condôminos e visitantes,



além de orientá-los quanto à necessidade de procurar atendimento especializado. O uso de botões de emergência instalados nos banheiros da Praça de Alimentação possibilita atendimento rápido e eficaz em situações críticas.

A preocupação com o bem-estar dos colaboradores também é constante. Os 49 (quarenta e nove) funcionários do Condomínio são encaminhados para realizar exames médicos periódicos, em conformidade com as normas trabalhistas, o que contribui para a prevenção de doenças e o fortalecimento da saúde ocupacional.

O gerenciamento do lixo hospitalar (para atendimento ao PGRSS) passou a ser de responsabilidade de cada unidade geradora que, mediante contrato, têm o lixo recolhido por empresa especializada.

O recolhimento do lixo reciclável - plásticos, papéis e papelão — como resultado de ações ambientais e o engajamento coletivo na preservação do meio ambiente, tem sido tratado pelos colaboradores da Equipe de Limpeza. Em 2025 foram arrecadadas 4 (quatro) toneladas do material. Além disso, as condições de salubridade dos setores de trabalho são periodicamente avaliadas por um profissional habilitado em Engenharia de Segurança do Trabalho, garantindo ambiente adequado e seguro para todos.

Essas medidas refletem uma gestão comprometida com a saúde, a segurança e a sustentabilidade, promovendo um espaço de convivência mais humano, responsável e alinhado com as melhores práticas ambientais e ocupacionais.

4. ADMINISTRAÇÃO

A administração do Condomínio do Edifício Novo Centro Multiempresarial desempenha papel essencial na organização, manutenção e valorização do patrimônio coletivo. Sua principal importância está em garantir o bom funcionamento das áreas



comuns, o cumprimento das normas internas e legais, além de promover um ambiente seguro, funcional e harmônico para todos os condôminos e usuários do empreendimento.

O horário de funcionamento da Administração é das 09h às 18h, de segunda a sexta-feira.

4.1. Atendimento telefônico – atendimento às diversas demandas tanto de condôminos, locatários e visitantes, tais como esclarecimento sobre a realização de obras ou reformas, Regimento Interno, Convenção, solicitação de boleto e outras informações. Ressaltamos que as respostas a essas solicitações podem ser encontradas na página do Condomínio www.multiempresarial.com.br, nos QR Codes colocados inclusive nos elevadores.

4.2. Atendimento via e-mail – Todos os e-mails são recebidos e tratados por colaboradores experientes, gerando precisão e rapidez nas soluções. Atendimento às demandas de emissão de boletos para aquisição de cartões de acesso, segunda via de boletos de Condomínio, solicitações de mudança, retirada de material, realizações de obras e reformas, instalação de Internet, acesso de usuários às garagens, envio e recebimento de formulários, contratos de locação, escrituras e demais documentos e outras solicitações, resposta a e-mails, emissão de Termo de Exame de Projetos, acompanhamento da instalação de cabos ópticos de Internet para as unidades solicitantes, acompanhamento de mudanças, entrega de materiais às unidades, agendamento e acompanhamento de visitas técnicas dos terceirizados para manutenções preventivas e corretivas e registro de suas execuções, além da atualização de cadastro, controle rigoroso de documentos e informações atendendo à LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados.

Atendimento a **1.943** (mil novecentos e quarenta e três) e-mails com solicitações diversas.

Emissão de **17.385** (dezessete mil trezentos e oitenta e cinco) boletos aos condôminos/ usuários.

Acompanhamento das manutenções preventivas e corretivas realizadas nos equipamentos, conforme PMOC (Plano de Manutenção, Operação e Controle):



elevadores, bombas, sistema de prevenção de incêndio, exaustão, refrigeração, grupo gerador, portas de incêndio, SPDA, pressurização das escadas e outros.

Gerenciamento, junto aos Correios, das entregas de correspondências, especialmente aquelas oriundas da Justiça e daquelas destinadas aos condôminos usuários que não mais se encontram no Edifício, sem comunicação à Administração.

Gestão dos contratos de manutenção preventiva e corretiva, dos elevadores, sistema de refrigeração e exaustão, sistema de prevenção e combate a incêndios, manutenção de bombas, controle de acesso ao edifício e Circuito Fechado de TV (câmeras) Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas, Grupo gerador e Pressurização das escadas.

Acompanhamento na fiscalização efetuada pelo auditor do Seguro no Edifício.

Atendimento, pelos Bombeiros Civis do edifício, a **123** (cento e vinte e três) 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.

4.3. Atendimento Presencial – O atendimento presencial acontece no primeiro subsolo, torre B, no horário comercial das 09h às 18h, de segunda a sexta-feira:

- ✓ Esclarecimentos de dúvidas sobre o contido na Convenção Condominial, Regimento Interno e decisões em assembleias.
- ✓ Cadastro de cartões de acesso e biometria facial, atualizações de cadastros;
- ✓ Recebimento de processos de obras e manutenções;
- ✓ Recebimento de solicitações para instalação de fibra óptica;
- ✓ Cadastramento de contratos de locação, escrituras e documentos relacionados ao novos proprietários ou locatários;
- ✓ Recebimento de formulários de mudança e de entrada e saída de materiais e equipamentos;
- ✓ Atendimento aos prestadores de serviço contratados pelo Condomínio e recebimento de suas ordens de serviço;
- ✓ Atendimento aos fornecedores do Condomínio e recebimento de mercadorias.

4.4. Gerenciamento do Setor de Compras e Serviços – Realização de processos de cotação de materiais e serviços para obras e reformas; hidrojateamento, recarga de extintores, aquisição de uniformes para os colaboradores do Condomínio e outros. Lançamento, digitalização e controle das notas fiscais com os seus processos, visando a escrituração contábil. Controle de estoque gerenciando a entrada e saída de mercadorias informando a sua destinação.

4.5. Atendimento aos colaboradores do Condomínio e seus gestores – atendimento às solicitações dos Encarregados das portarias e seus Agentes (AGP's), Bombeiros Civis, Encarregada dos serviços gerais e sua equipe, Oficial de Manutenção, Técnico de telefonia e informática, Departamento Financeiro, Supervisor Geral e Síndica.

4.6. Digitalização e arquivo de documentos – Organização de toda a documentação recebida e expedida: digitalização e arquivamento de documentos, como notificações, termos de exames de projetos, termos de responsabilidade para a instalação de fibra óptica, processos de compras e serviços, relatórios e outros.

4.7. Realização e acompanhamento do PMOC – Plano de Manutenção, Operação e Controle - Seguem algumas atividades que estão na programação do PMOC:

- ✓ Revisão Sistema de Detecção de Incêndio;
- ✓ Sistema de Refrigeração e exaustão;
- ✓ Preventiva Sprinklers e Hidrantes;
- ✓ Bombas de sucção;
- ✓ Controle de acesso;
- ✓ Revisão gerador;
- ✓ Preventiva dos elevadores;
- ✓ Bebedouros – Centro de Convenções e Refeitório – troca dos refis;
- ✓ Hidrojateamento e sucção primeiro subsolo e caixas terceiro subsolo;
- ✓ Limpeza dos reservatórios de água;
- ✓ Dedetização e sanitização;
- ✓ Recarga dos 20 (vinte) extintores CO2, 162 (cento e sessenta e dois) extintores BC, 08 (oito) extintores ABC, 01 (um) PQS (Pó Químico Seco) 50KG e 61 (sessenta e



um) extintores AP (Água Pressurizada) teste das 200 (duzentas) mangueiras de incêndio e ART dos serviços;

- ✓ Revisão da cobertura do edifício;
- ✓ SPDA.

4.8. Emissão de notificações – A emissão de notificações decorrentes de infrações é uma ferramenta fundamental para o respeito às Normas Internas e Convenção de Condomínio. Por meio das notificações, a administração formaliza a ocorrência de irregularidades, assegurando que condômino, locatário ou usuário sejam devidamente informados e tenham a oportunidade de corrigir sua conduta antes que sejam aplicadas penalidades legais.

Além disso, as notificações têm caráter educativo e preventivo, pois servem para orientar os condôminos sobre comportamentos inadequados e prevenir a reincidência de infrações. Elas também constituem documentação essencial para eventuais medidas administrativas ou jurídicas, demonstrando que o condomínio adotou as etapas necessárias de comunicação e advertência.

Em síntese, o processo de notificação é indispensável para a disciplina, segurança jurídica e harmonia do ambiente condominial, promovendo a convivência respeitosa e o cumprimento das normas que regem a coletividade.

Neste ano foram emitidas 83 (oitenta e três) notificações, conforme gráfico a seguir:



4.9. Autorizações de Obras e Reformas – A observância integral do protocolo estabelecido pela NBR 16280 e outras é fundamental para garantir segurança, legalidade e boa gestão das obras e reformas realizadas no Edifício Novo Centro Multiempresarial. Essas Normas definem os procedimentos técnicos e administrativos que devem ser seguidos antes, durante e após qualquer intervenção em unidades autônomas ou áreas comuns, com o objetivo de preservar a integridade estrutural da edificação e a segurança de todos os ocupantes.

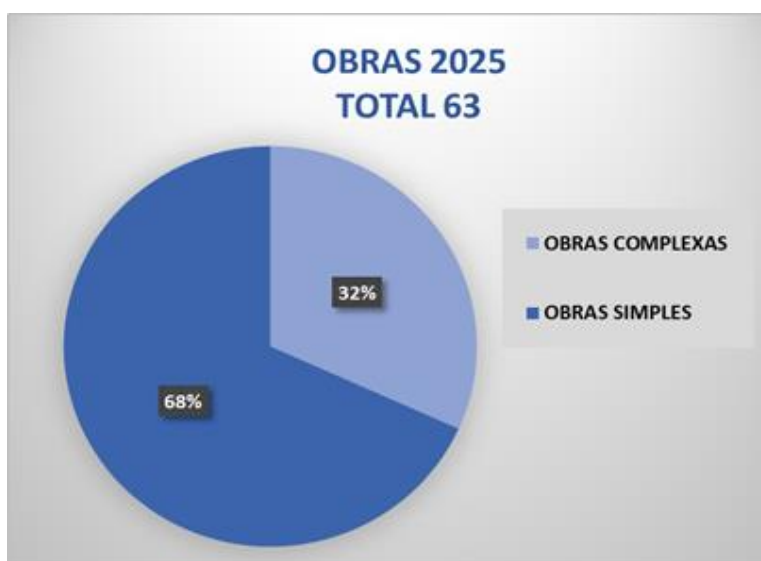
Cumprir as exigências das NBR significa que o condômino ou responsável pela obra apresentará documentação técnica adequada, incluindo o projeto, o memorial descritivo a ART ou RRT, submetendo-a à análise prévia desta Administração. Esse processo assegura que as intervenções sejam realizadas por profissionais habilitados e de acordo com as normas de engenharia, evitando riscos como danos à estrutura, vazamentos, curtos-circuitos e outros incidentes que possam comprometer o edifício.

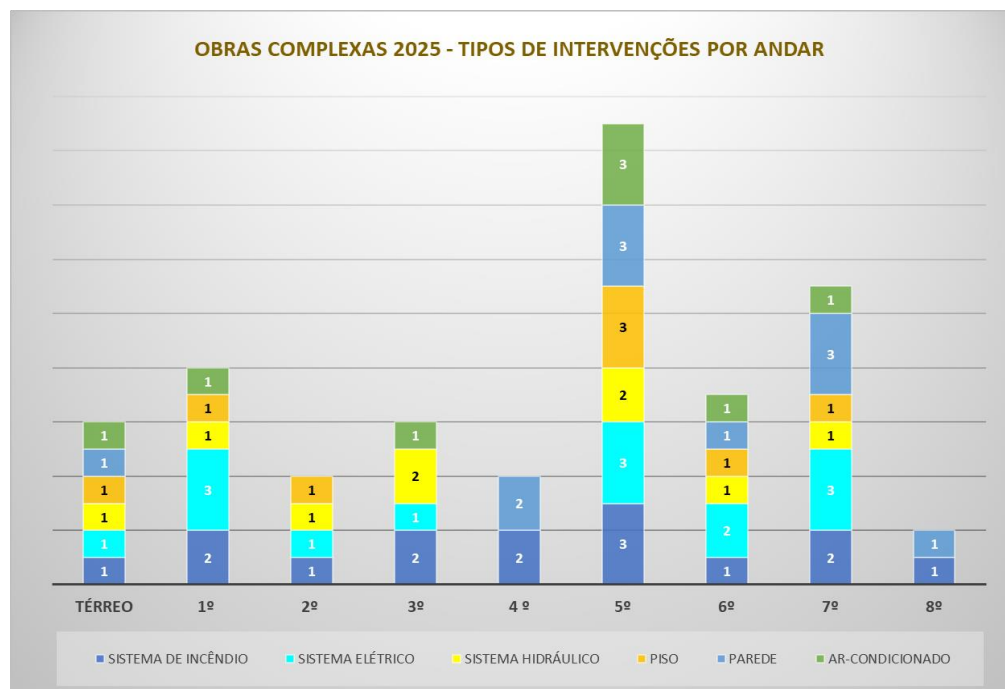
Além do aspecto técnico, seguir o protocolo reforça a **responsabilidade compartilhada** entre o condômino e a administração deste Edifício, permitindo o controle adequado das atividades, a comunicação transparente e a prevenção de conflitos. O cumprimento das Normas Técnicas também resguarda a Síndica e o Condomínio de eventuais responsabilidades civis, pois demonstra que todas as medidas preventivas foram tomadas.

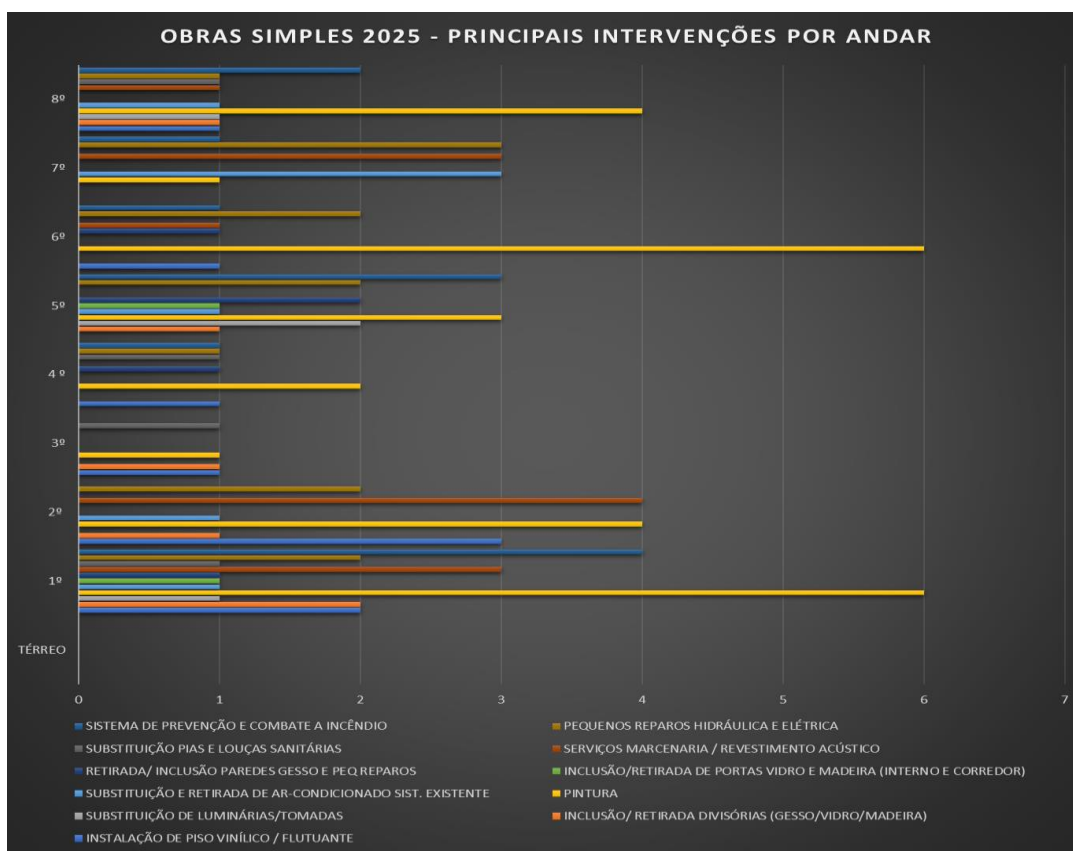
Portanto, seguir essas orientações não é apenas exigência normativa, mas **conduta de segurança, responsabilidade e respeito coletivo**, essencial para a preservação do patrimônio e o bem-estar de todos os que utilizam este Condomínio.

Além das orientações contidas na Convenção Condominial, no Regimento Interno, nas Normas Técnicas, a Administração do Condomínio Multiempresarial segue as demais Normas Brasileiras de Regulamentação, dentre elas a **16981/2021 - Sistema de Chuveiros Automáticos**, a **NBR 17240 – Requisitos para sistema de detecção e alarme de incêndio**, **NBR 9077 – Saída de emergência em edifícios**. Realiza vistorias antes e após as obras nas unidades, com o auxílio da Equipe de Manutenção e Bombeiros Civis.

Em 2025 foram recebidos pela Administração do Condomínio **63** (sessenta e três) processos de obras, sendo 43 (quarenta e três) de obras simples (reformas simples que **não alteram** o projeto original) e 20 (vinte) de obras complexas (reformas que **alteram** o projeto original). Seguem os gráficos com as principais informações:







4.10. Patrimônio - O patrimônio deste Condomínio, especialmente no que se refere aos bens móveis (como mobiliário, equipamentos de informática, utensílios, máquinas, ferramentas e materiais de apoio) compõe o acervo físico que dá suporte às atividades operacionais e administrativas condominiais.

O controle eficiente do patrimônio deste Condomínio envolve o registro detalhado de cada item, incluindo sua identificação, localização, data de aquisição, estado de conservação, valor e responsável pelo uso. A adoção do Sistema BR Condomínio permite acompanhar o ciclo de vida dos bens, planejar substituições, identificar necessidades de manutenção e evitar perdas ou deterioração.

A manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos é igualmente essencial, garantindo que os bens permaneçam em condições adequadas de uso e segurança. Além



disso, o descarte ou substituição segue critérios técnicos e administrativos, priorizando o reaproveitamento e o uso racional dos recursos.

4.11. Departamento Financeiro – O Departamento Financeiro do Edifício Novo Centro Multiempresarial exerce papel fundamental na saúde econômica deste empreendimento. É por meio desse setor que se garante o controle entre as receitas e as despesas, possibilitando o bom funcionamento das áreas comuns, a manutenção dos serviços essenciais e o cumprimento das obrigações legais, sejam elas fiscais, tributárias, trabalhistas e contratuais.

Entre suas principais atribuições estão o planejamento orçamentário ao lado da Síndica e do responsável pela contabilidade, o controle de contas a pagar e a receber, a gestão de contratos e fornecedores.

Em nosso contexto, de condomínio comercial, em que há grande circulação de pessoas, empresas e prestadores de serviços, a atuação do setor financeiro é ainda mais estratégica. Ela assegura que investimentos em infraestrutura, segurança, limpeza e manutenção predial sejam realizados sem comprometer o orçamento anual.

A execução da rotina financeira é realizada por colaboradores capacitados, tendo como apoio a empresa de Contabilidade e, para dar transparência e segurança, as contas gerenciadas pela Síndica são analisadas pelo Conselho Fiscal e Auditoria Externa.

Foram emitidos e registrados junto à entidade financeira **17.385** (dezessete mil trezentos e oitenta e cinco) boletos das taxas ordinárias, extraorçamentárias e recuperação de despesas. Foram realizadas cobranças extra judiciais, além dos processos que estão sendo acompanhados pelo departamento jurídico do Condomínio.

Para a realização de melhorias, como reforma da fachada, revitalização da pintura das garagens e a implantação do sistema de acesso facial, dentre outros serviços, são utilizados recursos da receita extraorçamentária, oriunda da utilização de área comum (rotativo, final de corredor, cobertura, vagas de moto etc.).



Foram realizadas, trimestralmente, reuniões com a Síndica, Subsíndico, com Conselho Fiscal, Contabilidade e Auditoria para exame das contas e procedimentos contábeis, além de atualização das exigências fiscais, tributárias, trabalhistas e outras.

Sempre que necessário, para tomada de decisões, foram realizadas reuniões com a Síndica, o Subsíndico e os Membros que fazem parte do Conselho Consultivo.

4.12.DRH - Departamento de Recursos Humanos - O Departamento de Recursos Humanos do Condomínio Novo Centro Multiempresarial exerce papel essencial na gestão das pessoas que compõem a equipe operacional e administrativa, obedecendo às Normas Trabalhistas vigentes.

Entre suas principais atribuições estão o recrutamento, seleção e integração de novos colaboradores, a administração de folha de pagamento, o controle de benefícios e a gestão de ponto e jornada de trabalho. O setor também é responsável por acompanhar a regularidade de contratos e obrigações legais, incluindo controle para emissão de ASO - Atestados de Saúde Ocupacional, admissionais e periódicos e demais exigências previstas pela legislação.

O Departamento de Recursos Humanos mantém estreito contato com os Sindicatos dos funcionários - **SEICON/DF** e **SINDBOMBEIROS/DF**, a fim de proteger o Condomínio de eventuais ações trabalhistas e esclarecer procedimentos não rotineiros, além de promover treinamento voltado à segurança, postura no trabalho, atendimento e qualidade dos serviços prestados. Também realiza avaliações de desempenho, incentiva o bom relacionamento interpessoal e alongamento laboral.

5. VISUAL DO EMPREENDIMENTO

A manutenção do padrão visual do Edifício Novo Centro Multiempresarial é um dos fatores que mais influenciam na valorização patrimonial e na harmonia estética de seu projeto.

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 e usuários. As aletas de ar refrigerado já foram corrigidas e o padrão visual externo do Edifício foi restabelecido.

Apesar dos esforços, ainda existem unidades que estão em desacordo com o padrão estabelecido para os corredores deste Edifício, como portas, adesivos e placas irregulares. No entanto, a gestão atual tem acompanhado esses problemas e prevê soluções para o próximo ano, pois entende que preservar esse padrão significa manter uniformidade na área externa como também da área interna, no que diz respeito aos corredores, cores, materiais de acabamento e comunicação visual.

Essa coerência estética contribui para um ambiente mais agradável e funcional, além de reforçar a identidade deste Edifício perante o mercado, pois com a aparência bem cuidada e visual padronizado tende a atrair empresas de maior porte e público de melhor perfil, aumentando seu valor de locação e de mercado.

Manter o padrão visual, portanto, não é apenas uma questão de estética, mas sim uma medida de gestão responsável. Garante-se a uniformidade do espaço, a valorização do patrimônio coletivo e o cumprimento das normas condominiais e distritais, promovendo um ambiente empresarial equilibrado, funcional e visualmente coerente.

6. ACESSO AO EDIFÍCIO

O Sistema de controle de acesso do Condomínio Novo Centro Multiempresarial é um dos principais pilares da segurança patrimonial e operacional deste empreendimento. Ele tem como objetivo garantir que apenas pessoas devidamente autorizadas circulem nas dependências do edifício, protegendo os condôminos, colaboradores, visitantes e o patrimônio coletivo.

O Sistema — que pode envolver o uso de cartões ou identificação facial — permite monitorar em tempo real a entrada e saída de pessoas, veículos e prestadores de serviço, assegurando um ambiente controlado e confiável. Além de reforçar a segurança, o nosso sistema contribui para a organização administrativa, facilitando o registro de ocorrências, o controle de visitas e o acompanhamento de movimentações internas.

Entretanto, para que esse sistema funcione de forma eficaz, é indispensável que condôminos, empresas e colaboradores mantenham seus cadastros sempre atualizados junto às portarias e à administração. Dados desatualizados — como nomes de funcionários, prestadores, responsáveis legais ou empresas — podem gerar falhas de identificação, atrasos no acesso, problemas com a Justiça, fiscalizações, entrega de correspondências e encomendas, liberação indevida de pessoas não autorizadas ou até mesmo situações de risco à segurança de seus usuários.

A atualização cadastral também é essencial para a conformidade com as normas internas deste Condomínio e com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), garantindo que as informações pessoais sejam tratadas com responsabilidade e utilizadas exclusivamente para os fins de controle e segurança. Em contrapartida, os colaboradores deste Condomínio receberam treinamento para realizar o correto tratamento dos dados.

Manter o cadastro atualizado demonstra comprometimento e colaboração com esta gestão condominial, além de contribuir para um ambiente mais seguro, eficiente e profissional.

No Edifício Novo Centro Multiempresarial, circularam, até o momento da elaboração deste relatório, pelas Recepções A e B 657.090 (seiscentos e cinquenta e sete mil e noventa) clientes, funcionários, fornecedores e visitantes, e pelas garagens 230.000 (duzentos e trinta mil) veículos. Tendo em vista a alta demanda no fluxo diário, o Condomínio se propõe a atualizar o sistema de acesso para obter maiores recursos gerenciais e promover comodidade aos usuários.

7. AÇÕES REALIZADAS EM 2025

Manutenção e conservação realizados em 2025:

- ✓ Revisão e reforma dos assoalhos dos elevadores (piso abaixo dos granitos), no intuito de promover segurança aos usuários;
- ✓ Substituição dos granitos dos elevadores, melhorando a aparência e segurança dos equipamentos, pois os antigos estavam trincados e em desnível, oferecendo risco de quedas;
- ✓ Substituição das capas de proteção dos elevadores de carga por capas mais modernas, resistentes e de fácil manutenção;
- ✓ Reparos nos forros dos corredores;
- ✓ Substituição e fixação dos ralos dos subsolos;
- ✓ Aquisição e instalação de dois secadores de mãos de alta potência para os banheiros da Praça de Alimentação;
- ✓ Demarcação das vagas externas de Carga e Descarga, Ambulância, Polícia e Corpo de Bombeiros;
- ✓ Manutenção emergencial em várias ocorrências por desprendimento de material e quebra de tubulações de água e esgoto;
- ✓ Limpeza das telas localizadas no interior dos fossos de ventilação. Durante a execução de obras nas unidades privativas, alguns materiais, como restos de concreto, caem nos fossos e ficam retidos nas telas de proteção. A limpeza é

para evitar vazamentos decorrentes do desprendimento desses materiais na tubulação hidráulica;

- ✓ Substituição de fios e cabos e renovação da iluminação dos postes do jardim, tendo em vista que os antigos sofreram desgaste pela ação do tempo;
- ✓ Manutenção com a substituição de fios e luminárias das escadas externas;
- ✓ Substituição dos acrílicos (claraboias) da Praça de Alimentação, tendo em vista que as antigas estavam trincadas e sujas;
- ✓ Vedação das janelas das salas, a fim de evitar vazamentos, por desgaste do silicone, devido à ação do tempo;
- ✓ Reparo dos azulejos das lixeiras dos andares;
- ✓ Manutenção da área técnica dos hidrômetros das lojas da Praça de Alimentação;
- ✓ Manutenção das corrosões, pintura das grades da área de ventilação dos subsolos e substituição das telas;
- ✓ Alteração da alimentação hidráulica da copa do Centro de Convenções para o reservatório do Edifício, a fim de evitar falta d'água durante os eventos;
- ✓ Revisão, reparo da manta de impermeabilização e pintura do pátio verde (piso em torno da área técnica sobre o estacionamento rotativo);
- ✓ Revisão da cobertura do Edifício;
- ✓ Revisão e pintura do telhado do Centro de Convenções;
- ✓ Recolocação de dois corrimões na frente do Centro de Convenções, que foram furtados;
- ✓ Colocação de acabamentos nos corrimões dos varandões;
- ✓ Instalação de sensores de presença em 04 (quatro) escadas de emergência e em 02 (duas) escadas sociais, visando economia de energia e segurança;
- ✓ Limpeza e pintura da área técnica de bombas no 3º subsolo;
- ✓ Alteração das placas de identificação dos elevadores em todos os andares, diferenciando os elevadores de emergência e alterando, conforme lei, o elevador de serviço para elevador de carga;

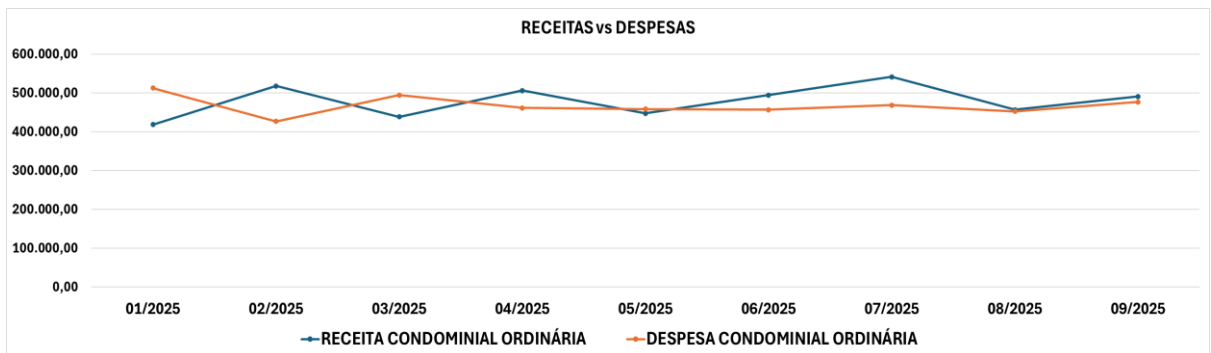
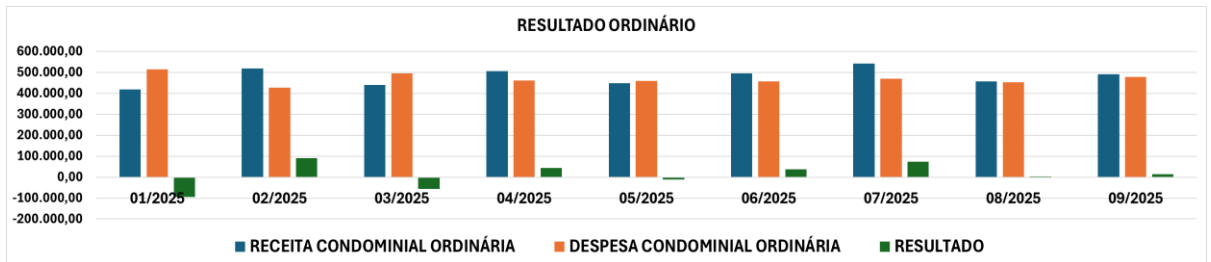
- ✓ Foram colocados nos elevadores adesivos com instruções em caso de emergência e indicando o telefone do Encarregado para solicitação de apoio.
- ✓ Nos elevadores, foram colocadas placas com QR Codes sobre temas importantes apresentados no site do Condomínio, para sanar dúvidas de condôminos;
- ✓ Abertura de reclamação junto ao PROCON DF da empresa Hidronorth;
- ✓ Contrato com perito para elaboração de laudo das condições da pintura dos subsolos;
- ✓ Compra e substituição dos uniformes de todos os funcionários, duas vezes ao ano;
- ✓ Instalação de cantoneiras nas colunas dos três níveis de garagens preservando a sua integridade;
- ✓ Instalação de brises (aletas em alumínio) nas janelas dos banheiros masculino e feminino do Centro de Convenções e também dos banheiros da Praça de Alimentação, visando maior proteção e segurança contra invasores externos;
- ✓ Instalação de mais luminárias nos varandões, melhorando a iluminação e visando maior segurança;
- ✓ Substituição dos Rádios Comunicadores em virtude de apresentarem muitos problemas, baixa potência de transmissão e alto custo de manutenção, devido ao longo tempo de uso e aquisição, por equipamentos novos e eficientes;
- ✓ Recebimento do Prêmio Melhores do Ano pela segunda vez;
- ✓ Realização de simulado de Evacuação;
- ✓ Contratação de um (01) Bombeiro Civil, face ao nível de ocupação do Edifício e para atender à legislação vigente;
- ✓ Substituição de duas grades da cortina escalonada (fosso de ventilação) do lado B danificadas pela ação do tempo (ferrugem e corrosão);
- ✓ Instalação de motores nos portões de entrada e saída da garagem, visando a segurança de condôminos e agentes de portaria;
- ✓ Instalação de cancela para substituir a cancela furtada;



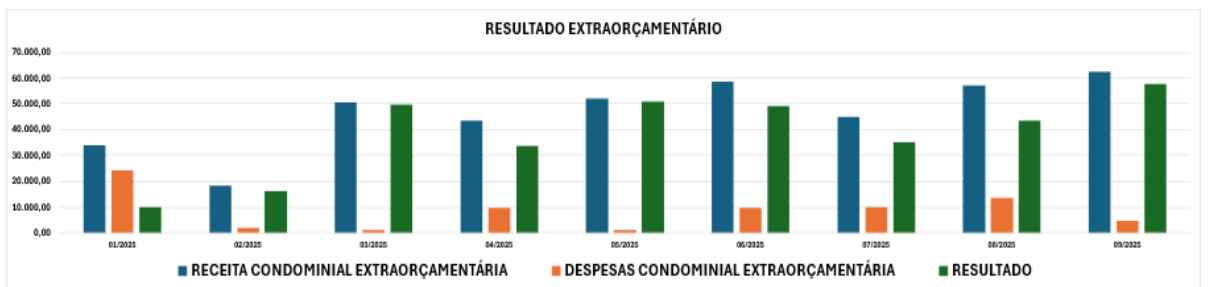
- ✓ Campanha para que condôminos e seus colaboradores não joguem lixo infectante no lixo comum;
- ✓ O Condomínio separou uma área em frente ao Bloco B e ao lado do Centro de Convenções para serviços de carga e descarga e de emergência como Ambulância, Corpo de Bombeiros, Polícia Militar, instalando placas para definir sua utilização;
- ✓ Realização de simulado de evento crítico (evacuação do Edifício) em duas oportunidades no ano de 2025 (março e outubro), promovendo maior conscientização dos condôminos sobre procedimentos a serem adotados em situações de emergência;
- ✓ Ação junto à CAESB para evitar vazamentos na rede que abastece o Condomínio;
- ✓ Reclamação coletiva contra a NEOENERGIA, tendo como objeto os vários picos de energia que acometem o setor e outras reclamações sobre as instabilidades sofridas durante o ano;
- ✓ O Condomínio realizou semestralmente dedetização das áreas comuns do Edifício e mobilizou campanhas de conscientização para que os condôminos realizassem em suas unidades;
- ✓ Utilizando sobra de material e mão de obra própria, foi realizada a fabricação de um púlpito para apoio às diversas locações do Centro de Convenções;
- ✓ Atualização do Manual dos Colaboradores e realização de palestras educativas, melhorando a qualidade do atendimento ao condômino e execução de suas funções.

8. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

Condomínio do Edifício Novo Centro Multiempresarial											
DEMONSTRATIVO ORDINÁRIO 01 a 09/2025											
Descrição	01/2025	02/2025	03/2025	04/2025	05/2025	06/2025	07/2025	08/2025	09/2025	Totais	Média
RECEITA CONDOMINIAL ORDINÁRIA	419.192,16	518.657,72	439.095,51	506.716,24	447.614,25	494.745,51	541.784,02	457.188,40	491.147,56	4.316.141,37	479.571,26
DESPESA CONDOMINIAL ORDINÁRIA	513.263,03	427.016,58	495.025,27	461.927,33	458.847,60	457.313,83	468.930,21	453.132,10	477.278,44	4.212.734,39	468.081,60
RESULTADO	-94.070,87	91.641,14	-55.929,76	44.788,91	-11.233,35	37.431,68	72.853,81	4.056,30	13.869,12	103.406,98	11.489,66



Condomínio do Edifício Novo Centro Multiempresarial											
DEMONSTRATIVO EXTRAORÇAMENTÁRIO 01 a 09/2025											
Descrição	01/2025	02/2025	03/2025	04/2025	05/2025	06/2025	07/2025	08/2025	09/2025	Totais	Média
RECEITA CONDOMINIAL EXTRAORÇAMENTÁRIA	34.078,68	18.358,17	50.672,05	43.583,81	51.966,27	58.649,22	45.022,34	57.134,95	62.404,83	421.870,32	46.874,48
DESPESAS CONDOMINIAL EXTRAORÇAMENTÁRIA	24.172,16	2.048,70	1.136,00	9.882,60	1.197,33	9.719,83	9.991,84	13.716,75	4.813,00	76.678,21	8.519,80
RESULTADO	9.906,52	16.309,47	49.536,05	33.701,21	50.768,94	48.929,39	35.030,50	43.418,20	57.591,83	345.192,11	38.354,68



9. O QUE NOS PROPOMOS A FAZER PARA 2026

Damos-lhes ciência das propostas para 2026, algumas já iniciadas em 2025, além das ações rotineiras previstas no PMOC:

- ✓ Substituição dos totens indicativos do empreendimento;
- ✓ Revitalização da área do jardim;
- ✓ Renovação dos halls dos elevadores (subsolos);
- ✓ Inclusão de elementos decorativos nas recepções e área de alimentação, promovendo maior valorização do Empreendimento;
- ✓ Divulgação interna e externa para locação do espaço do Centro de Convenções do Edifício Novo Centro Multiempresarial;
- ✓ Substituição e nova paginação das placas indicativas das salas de todo o Edifício;
- ✓ Instalação do sistema de controle de acesso facial nas garagens para agilizar a circulação de veículos na entrada do Condomínio.
- ✓ Instalação de usina solar fotovoltaica na cobertura do edifício, diminuindo expressivamente o consumo de energia e gerando redução na despesa do item.
- ✓ Instalação de sistema de captação da água da chuva para uso nas áreas comuns e jardim.
- ✓ Estudos para ampliação da abrangência do grupo gerador.

10. COMO VOCÊ PODE AJUDAR

- 1- Depositando o lixo nos locais de coleta com o devido cuidado, seguindo a Legislação (Lei 12.305/2010), sendo lacrados corretamente, caso contrário, os sacos arrebatam gerando mau cheiro e propiciando o aparecimento de insetos. Oriente seu colaborador para adoção de medidas corretivas desse comportamento;
- 2- Não deposite os resíduos de saúde nas lixeiras comuns e nem misture lixo hospitalar ou material infectante com o lixo comum, seguindo as Normas da Vigilância Sanitária

(Lei 4.352/2009), além de que seringas e outros itens podem ferir e contaminar os colaboradores da limpeza. Desde de fevereiro de 2025 que as lixeiras dos andares estão destinadas ao recebimento exclusivo do lixo comum;

- 3- Não faça uso de cigarros em sua unidade, conforme previsto nas Leis 9.294/96 e 12.546/11, pois a fumaça se espalha pelos corredores e janelas incomodando os vizinhos. No térreo existe área para fumantes;
- 4- Reformas nas salas são de valia para o seu usuário por permitir um ambiente agradável e personalizado, valorizando a unidade. Entretanto, algumas irregularidades têm surgido: falta de cuidado com os encanamentos localizados na área dos banheiros, levando a desprendimento de material no fosso de ventilação, com a consequente quebra de canos, infiltrações nas salas adjacentes e consumo maior de água pelo desperdício. Acompanhe a execução das obras em suas unidades, evitando força bruta na retirada de material nos pisos e paredes. Siga também às recomendações contidas na autorização de obras e verifique se seus colaboradores estão fazendo o uso correto dos EPI's.
- 5- Não estacione no local reservado para carga e descarga, Corpo de Bombeiros, SAMU, Polícia e PCD (Pessoas Com Deficiência), além de embarque/desembarque;
- 6- Facilite o nosso trabalho, fazendo suas solicitações, orientações, observações, queixas ou elogios utilizando nosso e-mail (administracao@multiempresarial.com.br). Assim, teremos o registro de seu contato, permitindo agilidade nos procedimentos.
- 7- Manter seus dados cadastrais atualizados é fundamental, visando o contato em caso de emergência (alagamento, incêndio etc.);
- 8- Traga o cartão de acesso sempre consigo, de fácil localização. O cartão de acesso ao edifício é imprescindível para a segurança de todos.;
- 9- Utilize o site do Condomínio para tirar as suas dúvidas. Ali você encontrará as respostas que necessita ou mande um e-mail para a administração;
- 10- Solicite segundas vias de boletos e nada consta via e-mail;
- 11- Siga o contido na Convenção do Condomínio e no Regimento Interno (vide www.multiempresarial.com.br).



- 12- Comunique a transferência ou mudança de sua empresa para outro local via e-mail à nossa Administração, a fim de baixarmos o seu cadastro e evitar prejuízos.
- 13- Evite ligar para a Administração solicitando informações de procedimentos. Abra a página do Multiempresarial em www.multiempresarial.com.br ou acesso os QR Codes colocados nos elevadores.



E-mails:

Administração: administracao@multiempresarial.com.br

Financeiro: condominio@multiempresarial.com.br

Site: www.multiempresarial.com.br

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

Georgina dos Santos Amazonas Mandarino
Síndica