



“A VALORIZAÇÃO DO SEU IMÓVEL DEPENDE DE UMA BOA GESTÃO”  
RELATÓRIO 27 DE MARÇO 2024 A 27 DE MARÇO 2025  
DESTAQUES DAS REALIZAÇÕES DESTA GESTÃO.

- ACADEMIA: NOVO SUPINO SENTADO
- ATUALIZAÇÃO NO SISTEMA DE CÂMERAS
- AR CONDICIONADO PARA O BAR
- AMPLIAÇÃO DA ÁREA DO BICICLETÁRIO
- AMPLIAÇÃO DAS CÂMERAS DE VIGILÂNCIA EXTERNAS (RUA GAL. FELICISSIMO CARDOSO/MAL. HENRIQUE LOTT)
- BALANCINHO PARA CRIANÇAS MENORES DE 4 ANOS
- BARREIRA QUÍMICA CONTRA CUPINS
- BOMBA DE RECALQUE
- COLOCAÇÃO DE MOLAS DORMA ONDE NECESSÁRIO
- CONTINUAÇÃO DA PINTURA DA PARTE INTERNA DAS PORTAS DOS ELEVADORES
- DESCUPINIZAÇÃO DE ÁRVORE NO JARDIM
- DEDETIZAÇÃO PERIÓDICA
- IMPERMEABILIZAÇÃO PONTUAL DO TETO DA GARAGEM
- INSTALAÇÃO DE FECHADURAS NA CASA DE MÁQUINAS DOS ELEVADORES
- LIMPEZA DA CAIXA D'ÁGUA
- LIMPEZA SEMANAL DOS RALOS DAS GARAGENS
- MANUTENÇÃO E LAVAGEM DAS PERSIANAS DA PORTARIA SOCIAL
- NOVAS TAMPAS DAS LIXEIRAS NOS ANDARES
- PERCUSSÃO DA FACHADA, IDENTIFICANDO REBOCOS COM RISCO DE QUEDA
- PISCINA: NOVOS OMBRELONES E NOVAS MESAS
- PISO VINILICO EM TODAS LIXEIRAS DOS ANDARES
- PODA E LIMPEZA DAS ÁRVORES
- PORTAS DE ALUMÍNIO PARA ACESSO AO PLAY
- PORTÃO DE ALUMÍNIO PARA ACESSO AO PARQUINHO
- PORTÃO DE ALUMÍNIO DA GARAGEM PARA ACESSO À CHURRASQUEIRA
- PORTARIA SOCIAL: NOVO SOFÁ E NOVOS TAPETES
- QUADRA DE ESPORTES: TROCA DAS TABELAS E CESTAS DE BASQUETE, REDES E BALIZA DE FUTEBOL
- REFORMA DO BANHEIRO MASCULINO DA PASSARELA
- REPARO NAS PORTAS CORTA-FOGO
- REFORMA DO COMPACTADOR COM TROCA DO DUTO
- RECUPERAÇÃO DOS POSTES DE SUSTENTAÇÃO DAS GRADES DA QUADRA DE ESPORTES
- SAUNA: REJUNTE EM EPOXI PARA EVITAR INFILTRAÇÃO E DUAS NOVAS ESPREGUIÇADEIRAS
- TROCA DOS TETOS DOS ELEVADORES DE SERVIÇO PARA ALUMÍNIO

## I - ÁREA DE CONTRATOS

**ASSESSORIA DE DEPARTAMENTO DE PESSOAL**- Contrato firmado com a firma Reobote Contabilidade. O serviço envolve assessoria nas Contratações e Rescisões, Folha de Pagamento, Encargos e Benefícios Sociais.

**ATENDIMENTO JURÍDICO** – Contrato firmado com advogado.

**ANTENA COLETIVA, INTERFONES**– Contrato de Manutenção com a W2M2.

**BOMBAS HIDRÁULICAS, EXAUSTORES** – Contrato de manutenção com a GAMP

**CANCELA, PORTÕES E CONTROLE DE ACESSO** - Contrato com a GLOBAL TECNOLOGIA

**ELEVADORES** – Manutenção Preventiva nos seis elevadores com a ETICO ELEVADORES

**EQUIPAMENTOS DA SALA DE GINÁSTICA** – Manutenção dos equipamentos através PROMAX RIO FITNESS.

**EQUIPAMENTOS DE COMBATE À INCÊNDIO e PARA-RAIOS** - Manutenção Preventiva dos equipamentos (Casa de Bombas, Canalização, Limpeza, Drenagem, Registros, Caixas de Incêndio, Sprinklers, Portas Corta-Fogo e Dormas) e manutenção dos Pára-Raios através da FIRE-RIO.

**PCMSO (RH-GESTÃO E SAÚDE)**- Manutenção do Plano de Controle Médico e Saúde Ocupacional, determinado por lei.

**PISCINA** – Contratação de Mão de Obras Terceirizada para guardiões e Manutenção das Condições de Uso da Piscina com a firma AQUALIFE.

**PREVENÇÃO CONTRA INSETOS (ALZ)** – Serviço para pulverização de mosquitos, efetuado às 4<sup>as</sup>feiras, nas paredes das áreas comuns. Sempre que necessário, realizada a prevenção para ratos e baratas.

**TELEFONIA (VIVO)** – Plano Empresarial onde são gratuitas as ligações entre os celulares do condomínio: Síndico, Subsíndica, Administração, Encarregado, incluindo também as linhas telefônicas da Administração e Portaria, com direito a 1500 minutos, além de banda larga Net de 60 Mega.

**TV POR ASSINATURA E WI-FI (NET) PARA ADMINISTRAÇÃO E ACADEMIA** - Contrato de TV Digital por assinatura e wi-fi com ponto na Academia e Administração.

**TRANSPORTE EXCLUSIVO (UTIL)** – O Serviço conta com ônibus executivos e micro-ônibus que fazem transporte circular na Barra e por diversos bairros da cidade, e para eventos.

**SERVIÇO DE Balsa (ECO BALSAS)** – Serviço vem sendo realizado através de balsas em dois piers atravessando o Canal de Marapendi.

**SEGURO PREDIAL (BRADESCO SEGURADORA)** - Foi feito o seguro predial e, também, seguro de vida obrigatório para os funcionários, com vigência até dezembro de 2024, incluindo, também, assistência funeral (em cumprimento ao acordo Coletivo de Jul/2009).

**SERVIÇOS DE PROVEDOR DE INTERNET** – Contrato coletivo com a Mundivox e MLS que permite a conexão sem fio, gratuita para a internet no bar.

**SISTEMA DE CÂMERAS E INFORMÁTICA** - Serviço de manutenção realizada pela firma MARINFO.

## II – OUTROS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO

**TROCA DE TUBULAÇÃO DE ÁGUA** - Continuação da troca de diversas colunas, quando apresentam vazamento ou entupimento. Este atendimento tem como consequência a recuperação das unidades, que requerem trabalhos de reconstituição de pintura, gesso e cerâmicas em geral.

**CONTROLE DE VAZAMENTOS NAS UNIDADES PARA REDUÇÃO DA CONTA DE ÁGUA E ESGOTO E CONSERTOS HIDRÁULICOS** - Conserto de descargas, registros, torneiras com vazamento, em diversas unidades, contribuindo para a diminuição do consumo de água, sem custo de mão de obra para os condôminos (sem fornecimento de material).

**SISTEMA DE ÁGUAS PLUVIAIS** - Limpeza e desentupimento periódico das tubulações, caixas de gordura, caixas de águas pluviais e canos do subsolo, com retirada de raízes, areia, etc, por empregados do prédio e semestralmente são contratados caminhões a vácuo para o serviço.

**RESERVATÓRIOS DE ÁGUA (CEDAE e PLUVIAL)** – A cada seis meses são feitas as limpezas dos reservatórios de água da CEDAE sendo realizadas, também, as análises da água desses reservatórios, que comprovam a perfeita qualidade da água armazenada. Anualmente é feita a limpeza dos reservatórios pluviais.

**MANUTENÇÃO DE PINTURA INTERNA** – Realizada a pintura periódica de corredores, tetos e paredes dos andares assim como da Portaria Social e da Sala da Melhor Idade. Pintura das portas dos Elevadores e das Portas Corta-Fogo.

**MANUTENÇÃO ESTRUTURAL** – Manutenção dos tetos das Garagens com serviços preventivos estruturais e corretivos, além de impermeabilização em pontos de infiltração.

**MANUTENÇÃO EM ELÉTRICA** – Serviço preventivo e corretivo das instalações elétricas do Condomínio.

**BARREIRA QUÍMICA CONTRA CUPINS** - Atualmente é feito o serviço anualmente pela firma Astral.

### III- ÁREA DE SEGURANÇA

**ALARME PERIMETRAL** – Alarme com vigilância por câmeras especiais que monitoram a área externa desde o Condomínio Long Beach até a Guarita.

**SISTEMA DE SEGURANÇA DIGITAL** - Programa de monitoramento das câmeras, que vem sendo feito por 118 (cento e dezoito) câmeras instaladas em todos os acessos e também na área da Portaria, Garagens, Academia, Salão de Festas, Churrasqueira, Administração, Elevadores, Play, Melhor Idade, Bar, sendo que 42 (quarenta e duas) câmeras são instaladas nos corredores e mais 21 câmeras são instaladas entre as portas corta-fogo das alas O1 e O9, com o fim de eliminar este ponto cego.

**COMUNICAÇÃO INTERNA** – Através de rádios de Intercomunicação Profissional possibilitando que todos os porteiros, auxiliares, encarregados e empregados da manutenção possuam rádio que somados ao celular existente com o Encarregado dão ao condomínio maior agilidade nas ações.

**LUZES DE EMERGÊNCIA** – Feito teste periódico nas luminárias de emergência trocando as que apresentavam defeito.

**CONTROLE DE VAZAMENTO DE GÁS** -Vem sendo realizada os testes de estanqueidade nas unidades, sendo informado aos moradores que precisam fazer a troca ou resina na tubulação. Sempre que necessário é chamada a emergência da CEG. Também são supervisionadas as obras de troca de tubulação, com encaminhamento, obrigatório da documentação à CEG pelo Condomínio.

**IV –COMBATE À INADIMPLÊNCIA** – Cobranças sistemáticas aos inadimplentes, tendo sido realizados acordos amigáveis, com parcelamento dos valores não pagos sem prejuízo dos pagamentos dos meses vincendos, e ajuizamento de ação para duas unidades inadimplentes.

## V - EVENTOS REALIZADOS

- Decoração e iluminação da Portaria, e das Grades externas para o Natal e colocação de Presépio Iluminado.
- Páscoa dos Empregados com oferecimento de caixas de bombom.
- Gratificação para os empregados no Natal.

## VI – PESSOAL

Contamos com a colaboração de 31 empregados assim distribuídos: 2 Secretárias, 3 Encarregados, 12 Porteiros, 7 Funcionários de Limpeza e 7 Manutenção Predial (1 Eletricista, 1 Bombeiro, 1 Pedreiro, 1 Pintor, 2 Jardineiros e 1 Auxiliar). Ressaltamos que todos os empregados que operam com área insalubre recebem adicional conforme determina a Lei.

## VII– PROJETOS PARA 2025/2026 A SEREM REALIZADOS DE ACORDO COM A DISPONIBILIDADE FINANCEIRA SEGUNDO SUGESTÕES DOS MORADORES.

### A) PROJETOS JÁ APROVADOS EM ASSEMBLÉIAS ANTERIORES e a SEREM REALIZADOS

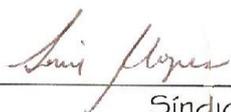
- Aproveitamento da antiga área da ETE.
- Aquisição de mesas e cadeiras mais modernas para o Salão de Festas
- Cinema às quintas-feiras na Sala da Melhor Idade.
- Colocação de painéis solares para economia de energia elétrica.
- Obrigatoriedade dos Proprietários colocarem disjuntores nos PC's para as unidades que ainda permanecem com fusível, conforme **NBR-5410**.
- Poda e Limpeza das Árvores, Retirada de árvores problemáticas realizadas com aprovação da Prefeitura.
- Recuperação Estrutural nos locais necessários
- Sauna Seca
- Teste de estanqueidade de gás nas unidades, quando necessário.
- Treinamento em relações interpessoais e conduta profissional para os novos empregados
- Troca das tubulações em ferro para PVC nas unidades em reforma

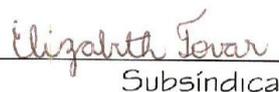
### B) PROJETOS A SEREM APROVADOS

- Colocação de piso vinílico na Academia.
- Local para mesa de sinuca, totó e ping-pong
- Colocação de painéis solares (AGE)
- Pintura da fachada externa do prédio (AGE)

Rio de Janeiro, 18 de março de 2025

Cond. Rosa dos Ventos

  
Síndica

  
Subsíndica