

INFORMATIVO 1 ano de GESTÃO

RK
OUTUBRO / 2023



Finalizando o primeiro ano de gestão, sinto-me na obrigação de compartilhar os resultados dos trabalhos desenvolvidos pela Administração até o presente momento.

Antes de relatar os feitos da Gestão, é importante destacar que desenvolvemos um **trabalho em equipe e de continuidade**. Contamos com dois Subsíndicos e um Conselho Consultivo que participam ativamente das principais decisões da Administração.

Contamos também com uma equipe de funcionários dedicados e com muita experiência. Não podemos deixar de lembrar dos condôminos voluntários que muito colaboram com a gestão das mais diversas formas. Em relação à continuidade, muitos avanços celebrados hoje são resultados de trabalhos iniciados em gestões anteriores. Exemplo disso é a conclusão da nossa obra de drenagem, cuja viabilidade tem raízes no planejamento que fizemos em 2014 e sua conclusão somente foi possível pela continuidade das gestões.

Em suma, **os resultados alcançados devem ser creditados ao coletivo**. Os tantos autores desse processo de desenvolvimento não caberiam nestas poucas linhas. Talvez alguns condôminos mais novos não saibam que o nosso processo de transformação, iniciado em 2010, já passou por importantes fases: equilíbrio financeiro, obra de pavimentação, reestruturação administrativa e financeira, benfeitorias fundamentais, desenvolvimento de atividades sociais, e agora estamos finalizando a obra de drenagem de águas pluviais e recuperação ambiental. Encerrando essa fase, iniciaremos um novo ciclo de desenvolvimento, com olhares voltados ao nosso processo de regularização.

O presente informativo tem como objetivo registrar e atualizar algumas informações importantes para que todos saibamos como está o nosso condomínio e as atividades em andamento. Desejamos a todos uma boa leitura e compartilhamos a nossa alegria de **estarmos juntos construindo um RK cada vez melhor!**

Abraço fraterno,

Francisco Avelino
SÍNDICO do RK

Manutenção é uma das nossas prioridades!

Manter o condomínio limpo, bonito e organizado é a nossa busca incansável.

O nosso condomínio já completou 31 anos. O envelhecimento das instalações e a criação de novas benfeitorias exigem cada vez mais manutenção. A Administração vem trabalhando com muito afinco para manter e melhorar cada vez mais os nossos espaços comuns.



O escoamento superficial das águas de chuva e o desgaste natural pelo uso provocam o deslocamento dos blocos intertravados e afundamento nas ruas. Iniciamos o período de estiagem com correção de muitos trechos de pavimentação. Realizamos um grande trabalho na Rua do Mirante, substituindo mais de 1.400m² de blocos intertravados, além de recomposição do subleito com 700 toneladas de brita.



Além da manutenção da pavimentação, os trabalhos de varrição, sinalização, roçagem e pintura de meios fios fazem parte dos cuidados diários para que tenhamos um condomínio limpo e seguro. A entrada do nosso condomínio e o canteiro central da área comercial ganharam novas plantas, criando embelezamento e tornando o espaço mais agradável. Os pergolados passaram por uma importante manutenção, além da cobertura e iluminação, oferecendo maior conforto nos dias de sol forte ou de chuva.

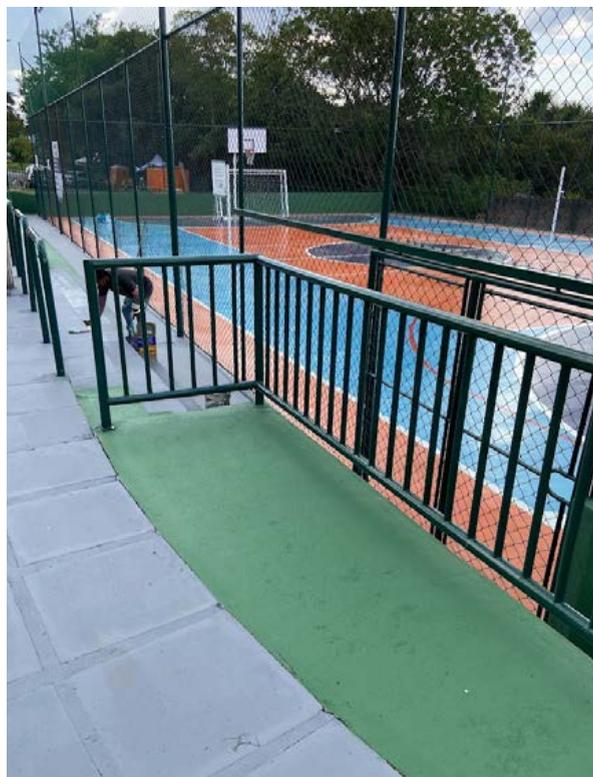


Outro trecho importante foi realizado na Rua do Passeio, onde estamos retirando o afundamento e concluindo a instalação de 900m² de blocos intertravados. Esse trabalho será contínuo até a conclusão de todas as ruas do RK!

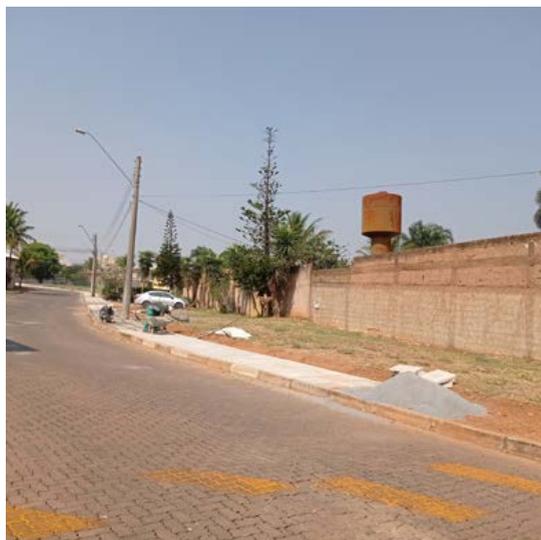
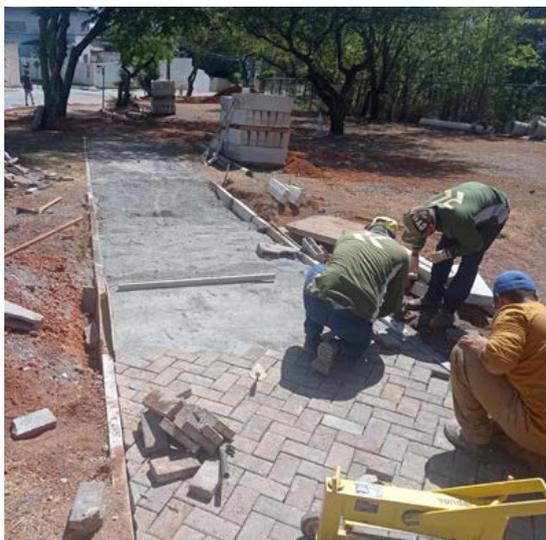


Cada manutenção é uma o

Todo trabalho que realizamos pode ser melhorado. Pensando nisso, cada manutenção deve agregar valor ao espaço. A revitalização da quadra poliesportiva é um exemplo. Além da pintura da quadra e dos alambrados, instalamos uma rede de cobertura, melhoramos as calçadas e arquibancadas, acabamento da mureta de proteção e do espaço no entorno, incluindo o teto do banheiro que apresentava vazamento.



A rede de água da CAESB passava no interior de algumas chácaras do Antares, o que provocava diversos inconvenientes para os condôminos. Solicitamos que a rede fosse transferida para a calçada e reconstruímos a calçada naquela área.



ANTES



ANTES

Uma nova sala para o SAC

A pequena sala do SAC não era confortável. Além disso, as edificações do Anexo apresentavam problemas de goteiras no período chuvoso. Nossa solução foi a reforma do Anexo, trazendo mais segurança às instalações.



Finalização do teto do SAC



Oportunidade de melhoria!



DEPOIS



DEPOIS

C e maior conforto para os condôminos
 compatível com o conforto que os condôminos merecem.
 A Administração apresentavam sérios problemas
 na entrada do anexo, lixeiras expostas exigiam melhor
 e mais conforto aos condôminos, embelezamento e



Construção do muro na Rua do Lazer



Junto ao espaço do nosso orquidário foi criado o Horto Medicinal. Foi lançada uma semente que esperamos que germine e frutifique, trazendo benefícios em relação ao uso racional e seguro de plantas medicinais.



As obras e benfeitorias marcam o desenvolvimento contínuo do RK!

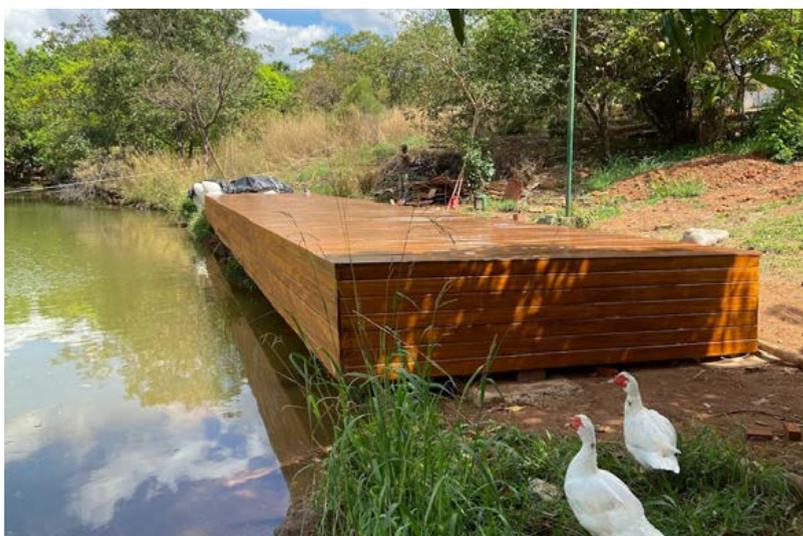
Enquanto avançamos na nossa importantíssima obra de drenagem de águas pluviais e a recuperação ambiental, não esquecemos das benfeitorias que melhoram a nossa qualidade de vida e contribuem para a valorização dos nossos imóveis.



A ampliação da quadra de areia permite o desenvolvimento de atividades paralelas, atendendo a um maior número de pessoas, enquanto não construímos novos espaços para atividades esportivas.



A construção do deck foi aprovada em assembleia e também pelo IBRAM. Em breve, faremos os ajustes de acessibilidade para que todos possam desfrutar de um espaço de contemplação integrado à natureza.



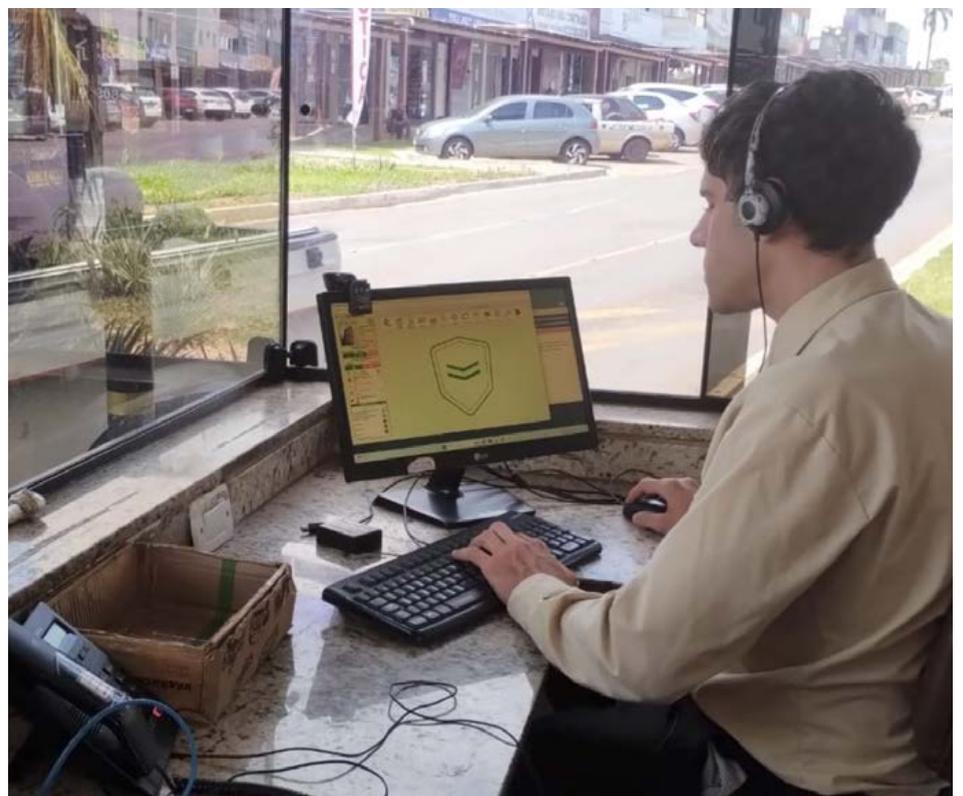
Os pergolados da área comercial precisavam de uma revitalização ampla. Foi realizada uma manutenção com substituição de madeiras, tratamento com verniz e pintura. Aproveitamos a oportunidade para instalar a cobertura e nova iluminação, atendendo uma antiga reivindicação dos condôminos. A cobertura com policarbonato refletivo permitiu associar conforto, beleza e eficiência sem perder a característica que marca a entrada do RK.

SEGURANÇA é um desafio que precisamos vencer todos os dias!

Para que nossas famílias possam dormir tranquilas, investimos e cuidamos da segurança do condomínio em tempo integral.



A reforma da sala de monitoramento, de onde acompanhamos quase 200 câmeras instaladas na área interna e comercial, permitirá a instalação de mais quatro grandes monitores para ampliar a capacidade de visualização das eventuais ocorrências nas áreas monitoradas.



A mudança do software do sistema de acesso ao condomínio permitiu a instalação de diferentes componentes e funcionalidades, por meio de TAG's e QRCode, atendimento de visitantes pela portaria eletrônica, e agora, em fase de testes, o acesso de pedestres por meio de reconhecimento fácil.

A ampliação das atividades sociais, culturais e esportivas

O nosso Centro Cultural e Esportivo (CCE/RK) ampliou suas atividades, oferecendo aos moradores diversas modalidades. Consulte o CCE pelo telefone para obter mais informações sobre o quadro de atividades e os horários.



ESCOTEIROS



PILATES



KARATÊ



FUTEBOL



CAMPANHA



VÔLEI



JUDÔ



VACINAÇÃO



ARTE NATURALISTA



ATIVIDADE NO COMÉRCIO



PESCA

DIA DAS MÃES

Além do quadro de atividades, a Administração vem oferecendo diversas oportunidades de lazer, cultura e integração entre os moradores do nosso condomínio. Ao longo do ano, também disponibilizamos campanhas em prol da saúde coletiva.



CARNAVAL



EVENTO DA TERCEIRA IDADE



DIA DOS NAMORADOS



DIA DAS CRIANÇAS



NATAL



CAMPAIGNA DE VACINAÇÃO



FEIRA DOS PETS



PIQUE-NIQUE NO LAGO

Finalmente concluímos a nossa obra de **DRENAGEM** de águas pluviais

A energia, o esforço e a dedicação sendo recompensados pelos resultados:

A realização dessa obra de drenagem representa um importante marco para o nosso condomínio. O risco de uma elevadíssima multa por danos ambientais poderá agora ser eliminado ou minimizado. Além disso, o sistema de drenagem de águas pluviais é uma infraestrutura necessária ao processo de regularização do RK.

Foi necessário muito planejamento, empenho e persistência para superarmos todas as barreiras impostas à realização dessa obra, mas podemos agora comemorar! Somos todos partícipes dessa vitória! A nossa obra de drenagem de águas pluviais tem sido referência no Distrito Federal e citada como exemplo em vários aspectos:

- *Uma obra de elevado custo e complexidade realizada por um condomínio sem interrupções e em conformidade com o orçamento proposto;*
- *A qualidade de execução atestada por todos os técnicos e representantes de órgãos públicos que a visitaram;*
- *Uma obra dessa magnitude realizada sem intercorrências, acidentes e atendendo a todas as condicionantes estabelecidas pelo IBRAM e as normas da NOVACAP;*
- *Iniciada em julho de 2020, a obra de macrodrenagem já está em pleno funcionamento e com a eficiência esperada;*
- *Os mais importantes ajustes na rede de microdrenagem já foram realizados. Pequenos ajustes são esperados para melhoria da eficiência, após avaliação do funcionamento da rede.*

ETAPA

CEN TAU RUS

em pleno
funcionamento!

Sistema de drenagem - CENTAURUS	Pronto
Reservatório (bacia)	✓
Dissipador e vertedor da bacia	✓
Emissário (ligação da bacia ao Córrego)	✓
Dissipador de gabião (do emissário)	✓
Galeria 1,65m (898 metros)	✓
Desobstrução da rede interna	✓
Estrada de acesso à Bacia do Centauros	✓
Rede de microdrenagem: caixas e bocas de lobo	✓
Rede de microgrenagem: caixas de recarga	✓

A rede de drenagem do Centaurus foi concluída e entrou em funcionamento em 2021. A recuperação ambiental das erosões daquela área também já foi realizada, faltando apenas o plantio de gramíneas e mudas, que será realizado neste período chuvoso.

Dissipador de gabião do reservatório do Centaurus

Reservatório do Centaurus, com cercamento medindo 53mx172m, dissipador duplo e caixa vertedora

Galerias do Centaurus, medindo 1,65mx1,65mx898m



Conserto da rede interna do Centaurus



Caixa de recarga na Rua do Lazer



Abertura de bocas de lobo na Rua do Lazer

ETAPA

ANTARES

trouxe novas oportunidades!

Sistema de drenagem - ANTARES	Pronto	Em execução
Reservatório (bacia)	✓	
Dissipador e vertedor da bacia	✓	
Emissário (ligação da bacia ao Córrego)	✓	
Dissipador de gabião (do emissário)	✓	
Rede 1.500mm (496 metros)	✓	
Escada hidráulica com dissipador - Rua do Mirante	✓	
Desassoreamento da Bacia Natural do Antares	✓	
Rede de 800mm da Bacia Natural do Antares	✓	
Estrada de acesso à Bacia do Antares		✓
Rede de microdrenagem: caixas e bocas de lobo		✓
Rede de microdrenagem: caixas de recarga	✓	

A construção do reservatório na área verde do Antares exigiu a abertura da estrada de acesso e criou oportunidade de futuras instalações para uso dos condôminos. Com a decisão judicial, favorável ao RK, que confirmou a posse de uma área verde de 24 hectares, foi possível a adequação do projeto de drenagem e instalação de um reservatório naquele espaço. Com isso, consolidamos nossa posse e garantimos área verde para regularização do RK. No futuro poderemos criar novas opções de lazer, conforto e melhoria da nossa qualidade de vida.

A água de chuva do Antares é captada pelas bocas de lobo e encaminhadas por meio de uma rede de tubos de 1,5m até o reservatório do Antares. Na entrada, a água passa por um dissipador para reduzir sua força e velocidade.

A água acumulada no reservatório desce, em menor volume, por meio de um emissário (tubos de 1,2m), passa por um dissipador de gabião (pedras) e é lançada no Córrego Capão Grande.

Dissipador na entrada do reservatório

Rede tubo 1.500mm



Dissipador de gabião para lançamento da água no córrego Capão Grande

Caixa dissipadora da Rua do Mirante



Dissipador de gabião do reservatório 2



Escada hidráulica da Rua do Mirante



Lago do Antares (reservatório 2)

Parte da água de chuva do Antares é retirada da rede de microdrenagem por uma caixa dissipadora, lançada na escada hidráulica da Rua do Mirante, para chegar ao lago que foi desassoreado para complementar a rede de drenagem. O excesso do lago, retirado por uma caixa extravasora, é encaminhado por uma rede de tubos 800mm para um dissipador de gabião e lançado no Córrego Capão Grande.

Uma meta desafiadora para a conclusão da RECUPERAÇÃO AMBIENTAL do RK!

Intensificaremos nossas ações de recuperação ambiental neste período chuvoso, pois a meta é concluir até março de 2024.

A recuperação ambiental é um passo decisivo para destravar mais uma barreira no caminho da nossa regularização. Por essa razão, estamos trabalhando em ritmo acelerado para alcançarmos mais essa vitória. O escoamento superficial das águas de chuva provocou muitos problemas internos como alagamentos e afundamentos de ruas, além de seis grandes erosões (voçorocas). A recuperação ambiental prevê que seja recuperada essas erosões, além de fazer a cobertura vegetal dessas áreas e também onde houve intervenção com as obras de águas pluviais. Por fim, exige o plantio de mudas de árvores do cerrado, o que favorece muito o meio ambiente.

EROSÃO	ATERRO	PALIÇADAS	COBERTURA VEGETAL	MUDAS DO CERRADO	FINALIZADAS
1. Antares	✓	✓	✓	✓	✓
2. Antares	Escada Hidráulica	✓	✓	✓	✓
3. Antares	✓	✓			
4. Centauros	✓	Drenos	✓	✓	✓
5. Centauros	✓	Drenos			
6. Antares	✓	✓	✓		✓

Observem que faltam apenas cobertura vegetal e plantio de mudas em duas (erosão 3 e 5) das seis erosões. Esse trabalho será finalizado neste período de chuva.



Erosão 1 totalmente recuperada



Plantio de grama na área da erosão 2



Plantio de mudas na área da erosão 2



Plantio de grama na área recuperada da erosão 3



Erosão 4 recuperada e revegetada



Erosão 6 recuperada e revegetada

Erosão 5 recuperada, mas ainda não revegetada

Construção de escada hidráulica na erosão 2

A boa gestão administrativa e financeira garante a solidez do nosso **RK!**

Conforme mencionado no editorial, uma gestão de continuidade permite manter a estabilidade e a solidez administrativa e financeira, desde que as diretrizes de melhores práticas para o sucesso da gestão sejam rigorosamente obedecidas:

- Planejamento amparado pelo orçamento anual aprovado em Assembleia;
- Normas para execução orçamentária que exige cotação de preços;
- Parcimônia na utilização de recursos;
- Transparência na execução das despesas;
- Um Conselho Fiscal atuante;
- Auditoria mensal realizada por auditores independentes; e
- Publicação mensal dos balancetes com notas explicativas sobre as principais despesas, incluindo um quadro de execução orçamentária.



A MELHORIA CONTÍNUA DEVE FAZER PARTE DO PROCESSO DE GESTÃO!

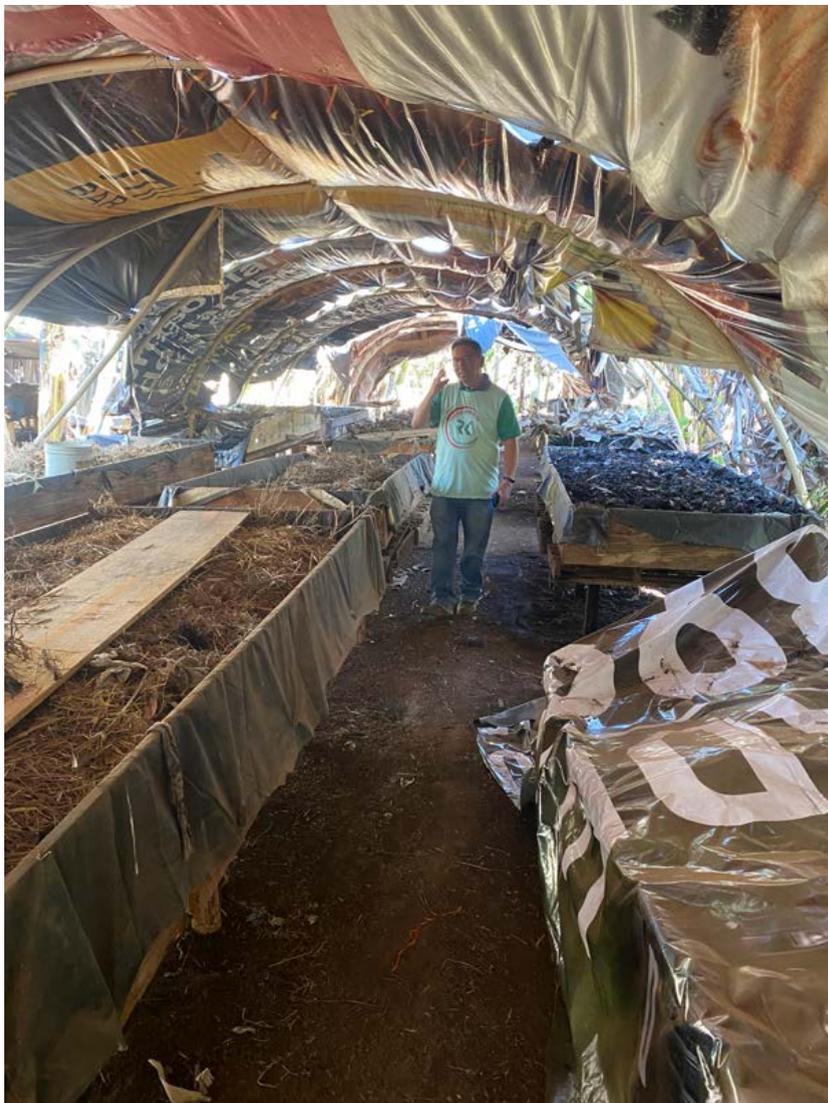
- Estamos continuamente revisando normas, procedimentos e gastos;
- Assinamos um contrato com o Consórcio de Energia Três Irmãos, que permitirá uma redução da nossa conta de energia em aproximadamente 17%, mas já estamos estudando a viabilidade de construirmos a nossa própria usina de energia solar;
- Estamos buscando alternativas para redução de tarifas bancárias;
- Nesta gestão conseguimos avançar na comunicação com nossos condôminos, ampliando a lista de transmissão e agilizando o contato por diferentes mídias como instagram, facebook e nosso site;
- Uma proposta apresentada pela Administração na Assembleia de prestação de contas de março/23 e aprovada pelos condôminos permitiu um aumento de 46% no número de acordos realizados entre os meses de março a setembro de 2023, comparados ao mesmo período de 2022;
- Em relação ao valor total de acordos realizados, o aumento foi de 79% no mesmo período (**R\$1.127.288,50** em 2022 e **R\$2.014.688,37** em 2023). Esse bom desempenho refletiu diretamente no saldo total de inadimplência, que era estável na ordem de **R\$1.800.000,00**, e caiu para **R\$1.134.022,29** até 30 setembro de 2023, ou seja, uma redução de 37%.

**As novas regras de cobrança alongaram o prazo para pagamento e reduziram o valor mínimo da parcela mensal, em uma proposta realizada para suavizar as condições e viabilizar a realização de acordos pelos condôminos que eventualmente estejam em um momento desfavorável e pretendam colocar em dia as suas obrigações condominiais. As mudanças de regras possibilitam muitos acordos, sem renúncia de receitas, conforme determina a nossa Convenção. Esperamos que outros condôminos aproveitem a oportunidade de quitar seus débitos.*



PROJETOS SUSTENTÁVEIS:

Todo mês temos dois projetos muito importantes no condomínio que ajudam os moradores na reciclagem e na sustentabilidade do local.



O **mutirão** recolhe itens inservíveis que são deixados na calçada no dia anterior para fazer doação.



Visitamos frequentemente a **Pura Vida**, empresa responsável por pegar toda poda que fazemos nas árvores, transformar em material orgânico e trazer de volta para nós em forma de adubo, que será reaproveitado pelo condomínio.

