

## Prestação de contas | Gestão 2021/2023

### Gestão responsável, ética, transparente e legalista

A gestão do Comitê Executivo da Associação Master, a Associação dos Proprietários do Swiss Park, iniciada em 2021, foi encerrada no dia 30 de abril de 2023. “Recursos, Comunicação, Legalidade, Transparência e Eficiência de Gestão”. Este foi o lema da nossa gestão, que trabalhou para a melhoria do bairro, na busca de soluções dos problemas do dia a dia do nosso complexo. Trabalhamos nesses dois anos em um cenário bastante desafiador, nos momentos mais difíceis da pandemia de COVID-19. Nosso grupo teve o Planejamento 2021 e 2022 como base, sendo que as etapas possibilitaram um maior conhecimento da Master, para melhor administrá-la. As etapas foram conhecer, analisar, planejar, executar e gerir. Com muito trabalho e empenho fizemos uma reestruturação na Master, considerando os valores que norteiam nossa gestão, como ética, transparência, legalidade, respeito e otimização dos recursos. Trazemos, neste material, uma prestação de contas das ações realizadas. Detalhamos a maioria delas para que todos possam visualizar os resultados e desdobramentos das atividades em prol do Swiss Park Campinas.

Comitê Executivo

### REDUÇÃO DA COTA RATEIO

O Comitê Executivo realizou um trabalho profissional na execução do Plano Orçamentário 2022, com importante resultado. No boleto de fevereiro de 2023, os proprietários já tiveram desconto de 9% na tarifa mensal. E o desconto não considerou a inflação do ano de 2022, que fechou em 5,79% (IPCA). Resultado de um esforço da Master ao longo desta gestão para reduzir e otimizar custos, a nova cota rateio foi aprovada em reunião do Conselho Diretor, realizada em 5 de dezembro de 2022. O principal fator para a redução foi a transferência da coleta de lixo do formato privado para o poder público, além de todos os esforços para gestão das contas. Em 2022, o valor praticado era de R\$ 0,5214 para cada metro quadrado de terreno. Em 2023, é de R\$ 0,4695. Assim, o valor para um lote de 360m<sup>2</sup> saiu de R\$187,70 em 2022 para R\$169,02 em 2023 (sem o desconto do habite-se).

Cota Master	2022	2023
Valor Praticado - Total M <sup>2</sup> (lote)	0,5214	0,4695
(%) Redução		-9,96%

### COLETA DE LIXO

Em 2023, a coleta de lixo passou a ser feita pela pela Campi Ambiental, empresa contratada da Prefeitura Municipal de Campinas. Essa troca permitirá uma economia de R\$ 800 mil por ano para o complexo! Desde o final de 2021, Campinas passou a contar com uma lei que permite a coleta de resíduos em residenciais fechados que manifestem interesse. A Master trabalhou nessa questão ao longo de 2022 para garantir que os residenciais do Swiss Park fossem contemplados. A coleta pela Prefeitura tem tido resultado positivo para resíduos orgânicos. A coleta seletiva começa em 1o de agosto, em razão do processo de licitação da Prefeitura. É importante reforçar que os coletores são cadastrados no sistema como prestadores de serviço, garantindo a segurança da operação.



MASTER SWISS PARK  
ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO SWISS PARK

## NOVO LOGO E NOVA MARCA

Com objetivo de resgatar a identidade da Master e diferenciar suas atribuições e responsabilidades das demais entidades, associações residenciais e da loteadora do complexo, a AGV Campinas Empreendimentos, foi criado para a Associação dos Proprietários do Swiss Park uma marca e logotipo. Moradores puderam escolher entre três opções, especialmente desenhadas. Na imagem, a marca escolhida e que já vem estampada nos materiais da Master desde dezembro de 2022.



**MASTER SWISS PARK**  
ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO SWISS PARK

## CANAIS DE COMUNICAÇÃO

Foram disponibilizados, periodicamente, aos associados informações da gestão por meio de diversos canais:

- Lives contas abertas;
- Portas Abertas a todos os associados;
- Artigos com prestação de contas na Revista Swiss Park;
- Prestação de contas no site da Associação;
- Prestação de contas nas mídias sociais (Instagram e Facebook);
- Master News;
- Security News;
- Reuniões mensais do Comitê Executivo;
- Comunicados ao Conselho Diretor;
- Comunicados aos associados diretamente, via e-mail;
- Plano de Comunicação da Master;
- Assessoria de comunicação profissional;
- Gestão presencial diária dos diretores do Comitê Executivo.

## GESTÃO PARTICIPATIVA

Foram organizadas várias comissões de moradores para discussão de assuntos importantes e busca de soluções para problemas:

- Comissão Parque Botânico;
- Comissão de Segurança;
- Comissão de Orçamento;
- Comissão Estatuto;
- Comissão de Esportes;
- Grupo de Estudo para Estratégias de Comunicação da Master.

## REGULARIZAÇÃO DOS RÁDIOS COMUNICADORES

A Diretoria de Segurança da Master modernizou a Central de Rádio Comunicadores, que ficou totalmente regularizada junto à Anatel e em conformidade com Lei Federal 9.472/97, artigo 183. Os rádios comunicadores são utilizados nas viaturas, portarias e na Central de Segurança.

## REESTRUTURAÇÃO DA INFORMÁTICA E DA TELEFONIA

Com o processo de terceirização da área de TI, assim como nas áreas administrativas, foram implementadas as melhorias:

- Atualização do antivírus;
- Atualização do Firewall;
- Atualização app Inville (portaria das associações);
- Revisão dos contratos de sistemas em geral;
- Revisão do contrato de telefonia fixa - VOIP;
- Transferência das linhas de celulares para as associações.

## PROJETO DE SEGURANÇA VIÁRIA

Desde o fim de 2021, a Master firmou parceria com a Secretaria de Transportes de Campinas e com a Emdec para melhorar a segurança viária no Swiss Park. Vários pontos de melhorias foram definidos e muitos foram implementados. Ainda há implementações em andamento e as já realizadas são:

- Instalação de radares;
- Substituição e instalação de placas;
- Repintura das faixas de pedestres;
- Instalação de lombofaixas;
- Marcação de proibido estacionar em locais específicos do complexo.

Agradecimento ao presidente da Emdec, Vinícius Issa Riverete, e ao diretor da autarquia, Luiz Carlos Sardinha, pela parceria e realização dos trabalhos.



## ALOCAÇÃO CORRETA DE DESPESAS

Realizado processo de outsourcing das áreas administrativas, alocando os custos destes serviços nos CNPJ's corretos. Todos os serviços de contabilidade, fiscal, financeiro, RH, compras e TI de todo o complexo estavam sendo realizados pela Associação Master, porém o Estatuto não permitia a realização destes serviços, além dos custos dos serviços serem debitados no CNPJ da Master, ao invés de cada residencial pagar as suas despesas. A empresa especializada na área GK foi contratada em 2022 e, neste ano de 2023, cada CNPJ terá o faturamento do valor referente os seus serviços, além de cada associação fazer a gestão de suas responsabilidades. Com isso, o procedimento foi corrigido e os riscos do processo foram eliminados.

## INSTITUCIONALIDADE

Desenvolvimento de trabalho junto às instituições da cidade. Seja com todo o secretariado da Prefeitura de Campinas, Sanasa, Emdec, Cimcamp, Fundação Bradesco, os gestores da Master se empenharam em alinhar e vêm tentando buscar apoio e aprovações para melhorias do bairro Swiss Park.

## SEGURANÇA

A segurança do complexo recebeu as seguintes ações:

- Atualização do Sistema de Segurança do complexo, de marca Bosch, após 4 anos;
- Compra de um gerador para garantir energia permanente ao sistema e áreas de segurança da Master;
- Atualização das câmeras existentes no complexo;
- Substituição dos desktops da sala de monitoramento;
- Substituição da frota de veículos utilizados como viaturas no complexo;
- Manutenção do nobreak do servidor do sistema de segurança;
- Instalação de câmeras CFTV e LPR's no novo acesso ao complexo, na Av. Dermival, próximo do Basel;
- Viatura de ronda permanente no novo acesso ao Swiss Park, na Av. Dermival, próximo do Basel;
- Viatura permanente no acesso próximo do Glarus;
- Implementação do Projeto Monitora Campinas, integrando câmeras do complexo com a Cimcamp (Central de Monitoramento de Campinas).



## TREINAMENTOS E MELHORIA DE PROCESSOS

Nos dois últimos anos, foram realizados treinamentos para todos os diretores e colaboradores da Master, com objetivo de qualificar as pessoas e melhorar os processos.

- Regulamento Interno;
- Treinamento do Estatuto;
- Controle de horas extras;
- Análise e revisão de contratos em geral (impressoras, aluguel e outros);
- Relatório fluxo de caixa e despesas;
- Implementação de electronic banking;
- Auditoria externa de padrão internacional;
- Manutenção geral da sede da Master;
- Implementação de 5S;
- Criação dos controles internos;
- Pasta de Prestação de Contas Digital;
- Reforma geral na sede no Departamento de Manutenção.



## REGULARIZAÇÃO DO INSS PATRONAL

Após auditoria interna, a Diretoria Administrativa e Financeira da Master constatou a necessidade de regularização do INSS patronal sobre a contratação de prestadores de serviços (MEI). Foi realizado um levantamento dos últimos cinco anos e feito o recolhimento de todas as associações. Após os pagamentos, todas as Certidões Negativas de Débito (CNDs) foram emitidas.

## COMITÊ COVID-19

Criado o Comitê COVID-19 para gerenciamento da pandemia no complexo, na busca de conter o avanço do vírus. Reuniões com orientações recebidas da Devisa, Segurança e Medicina do Trabalho e transmitidas aos associados e associações, além dos colaboradores internos da Master e das associações em geral.

## SAA

Foi implementado o Serviço de Atendimento ao Associado (SAA), pelo 0800 591 8940. Uma forma de priorizar o atendimento ao associado com excelência, que possibilita o acesso a todos os setores da Master.

## SUSTENTABILIDADE

Visando garantir a sustentabilidade do complexo, foi contratada empresa especializada em gestão de meio ambiente, a Agro Ambiental, que realizou as atividades:

- Avaliação periódica das árvores do complexo;
- Treinamento sobre como proceder com as podas de árvores;
- Instruções sobre o uso de adubos e outros materiais;
- Coleta seletiva na Master;
- Emissão de ART's (Anotação de Responsabilidade Técnica) e processos de substituição de árvores;
- Processo de Licença Ambiental junto à Prefeitura;
- Regularização e registro do uso de equipamentos junto aos órgãos ambientais (como por exemplo, motosserras);
- Estudo e avaliação para substituição de equipamentos movidos a combustíveis fosseis (os exemplos são roçadeiras, sopradores, etc.).

## RESPONSABILIDADE SOCIAL

Nos orgulhamos de ter promovido várias ações de responsabilidade social durante a gestão. Foram campanhas de doação de sangue no Swiss Park, arrecadação de brinquedos no Natal e no Dia das Crianças, coleta de tampinhas para o Hospital do Amor, campanhas do agasalho e arrecadação de alimentos. A Master investe, divulga e apoia ações voluntárias dos associados que buscam promover o bem-estar social.



**“Nossa gratidão a toda Diretoria do Comitê Executivo, aos colaboradores da Master, aos membros do Conselho Diretor e aos associados que participaram das comissões de trabalho e que contribuíram para todas estas realizações neste curto espaço de tempo.”**

**Edivaldo dos Santos**, diretor presidente do Comitê Executivo da Master (gestão 2021/2023).

### COMITÊ EXECUTIVO

Formado por seis membros eleitos pelo Conselho Diretor. Responsável pela administração e gerenciamento da Master

- Diretor presidente: Edivaldo dos Santos (St. Moritz)
- Diretor administrativo: Ricardo Anversa Jr. (Swiss Park Office)
- Diretor de Projetos: Roberto Hypólito (Biel)
- Diretor de TI: Tiago Mauschi (Glarus)
- Diretor de segurança: Luís Guilherme Habaeb (Baden)
- Diretor de Finanças: José de Mello Fontes (gestão até 10/02/2022)

## LEGALIDADE E OTIMIZAÇÃO DE RECURSOS

Optamos por seguir a Convenção Coletiva da categoria dos funcionários, adotando o Redino. Dessa forma, os colaboradores conseguiram mais benefícios, como por exemplo, o fim da contribuição sindical, aprovada na Reforma Trabalhista. Prêmios como aparência “em ordem”, que incluíam barba feita e cabelos aparados e penteados, foram eliminados.

## MAIS PONTOS DE ÔNIBUS

Uma das melhorias para os usuários do transporte coletivo foi a instalação de mais dois pontos de ônibus: um próximo do Lugano e outro, do Zürich. São locais de grande concentração de pessoas que precisavam de mais facilidade no embarque e desembarque, assim como de mais conforto enquanto esperam o transporte.

## AÇÕES EM ANDAMENTO

- Instalação da Base da Guarda Municipal no complexo.
- Gestão do Parque Botânico pela Master.
- Mudança da sede da Master para o Botânico.
- Instalação de lixeiras no complexo.
- Conclusão do Código de Conduta e Ética da Master.
- Conclusão da proposta de Ouvidoria na Master.
- Instalação da CIPA na Master (NR 5).
- Implantação do Canal de Denúncias (Lei 14.457/22).
- Substituição das lâmpadas de vapor por LED.
- Projeto de Segurança Viária.
- Manual de Boas-vindas.
- Manual de orientações de segurança.
- Novo site da Master.
- Comissão de atualização do Estatuto.
- Mediação de conflitos entre associações.
- Comissão de estudo da poluição visual no complexo.
- Estudo Swiss Park do Futuro (Ambiente Global).
- Conclusão do Projeto LGPD.
- Novas etapas de implementação do ESG.
- Estudo - recuperação de contas de energia.
- Estudo - redução de conta de energia.
- Estudo - recuperação de INSS.

### ASSOCIAÇÃO MASTER

Associação dos Proprietários do Swiss Park Campinas

comunicacao@associacaomaster.com.br

Tel.: (19) 3778-5500

SAA - Serviço de Atendimento ao Associado: **0800 5918940**

SIGA A MASTER NAS MÍDIAS SOCIAIS

  @masterswisspark