



Caro Proprietário,

A Associação Alphaville Eusébio completou, em Março último, um ano de administração sob responsabilidade dos proprietários, após entrega realizada por Alphaville Urbanismo em Março de 2008.

O primeiro ano foi dedicado à organização da Associação, dando-se ênfase à consolidação do quadro funcional, hoje de alto nível, e à implantação de rotinas administrativas.

Em Maio, em Assembléia Geral Extraordinária, foi renovado um terço do Conselho Administrativo, com a conseqüente eleição e/ou renovação de cargos do Comitê Executivo, estando a nova Presidência do Comitê em atuação desde Maio de 2009.

O segundo ano será o ano dos investimentos. Novo orçamento foi elaborado, à partir de um diagnóstico das necessidades imediatas de nossa Associação, visando-se a garantia e a valorização de nosso grande investimento – a aquisição de lotes para viver com qualidade e segurança.

Um dos fatores principais que trouxe-nos a investir em moradias em Alphaville Eusébio foi a segurança. Para isso, nosso lema principal é: prevenção. Não podemos deixar qualquer incidente acontecer a primeira vez. No primeiro ano foi feita a aquisição e implantação de cerca de segurança sobre o muro de fechamento e a blindagem da guarita de entrada/saída.

As medidas em implantação neste segundo ano na área de segurança são:

- elaboração do projeto e licitação da implantação do sistema de sensores na divisa frontal do loteamento;
- implantação do sistema de controle de acesso ao loteamento, baseado em sistema informatizado com uso de cartões e leitura da palma da mão, a ser concluída a sua implantação em setembro de 2009;
- contratação de um projeto de segurança viária e comunicação visual, em andamento, elaborado por equipe de professores da UFC especializados em trânsito;
- implantação imediata de cones de redução de velocidade, tendo em vista o aumento da ocupação e a presença de crianças moradoras em meio a veículos de moradores, visitantes e prestadores de serviço diariamente.



Em termos de qualidade de vida, a atual diretoria iniciou o plano de aquisições para o Clube, tendo em vista equipá-lo com o que há de mais moderno para que possamos aproveitá-lo em sua plenitude.

Foram adquiridos os equipamentos para a montagem da academia de ginástica, os quais estarão em funcionamento completo a partir de setembro. Ainda em agosto, no entanto, os equipamentos de esteiras eletrônicas, bicicletas e elípticos estarão disponíveis, em uma espécie de pré-abertura, que já permitirá o desfrute parcial da academia.

Está sendo providenciada a montagem da cozinha industrial do restaurante do clube, o que permitirá eventos sociais mais elaborados, com a possibilidade de atrair restaurantes para festas específicas, particulares ou da Associação.

As quadras de tênis, castigadas após tão rigorosa estação de chuvas, foram recuperadas e estão , ambas, prontas para o uso pelos sócios.

O paisagismo da área externa e de alguns jardins internos do nosso loteamento será iniciado a partir do segundo semestre.

Para a alocação de recursos para a efetivação desses investimentos, a atual diretoria procurou, inicialmente, a redução de custos mensais de manutenção que foram herdados de contratos assinados pela Alphaville Urbanismo, antes da entrega de nossa Associação para a nossa auto-gestão.

Duas foram as principais vitórias alcançadas: a redução do contrato de manutenção do paisagismo, limpeza de ruas e mão-de-obra terceirizada, pela contratação de outra empresa terceirizada; e a entrega da Estação Elevatória de Esgotos para a CAGECE, com a conseqüente rescisão do contrato de manutenção vigente. Essas duas medidas permitirão uma economia de aproximadamente R\$150.000,00 anuais.

Os investimentos a serem realizados, no entanto, em conjunto com as despesas mensais de custeio e manutenção de nossa Associação, são de tal monta que somente a redução de custos não permitirá a efetivação desses investimentos. Por outro lado, não realizá-los significaria a desvalorização de nosso patrimônio. Precisamos de uma Associação forte e com capacidade de investir e valorizar nosso patrimônio, adquirido por muitos com sacrifício.



O sistema de financiamento dos custos e dos investimentos de nossa Associação, ao contrário de um condomínio convencional, está baseado na formação de caixa, via recolhimento da taxa de manutenção principalmente, para arcar com esses valores a investir.

O orçamento aprovado em reunião do Conselho Diretor, para ser implementado, precisará de um pequeno acréscimo na taxa de manutenção, de R\$0,03 (três centavos de real) por metro quadrado de terreno, a partir do boleto de Agosto de 2009.

Acreditamos que, pela qualidade, segurança e padrão a ser alcançado pelas instalações, manteremos a valorização do nosso patrimônio e a certeza de que nosso sacrifício de investir valeu à pena e está sendo bem cuidado.

Atenciosamente,

João F. Vieira Neto
Presidente do Comitê Executivo