



4º CONTAS ABERTAS MASTER

24.11.2021

ASSOCIAÇÃO DOS
PROPRIETÁRIOS SWISS PARK

COMITÊ EXECUTIVO

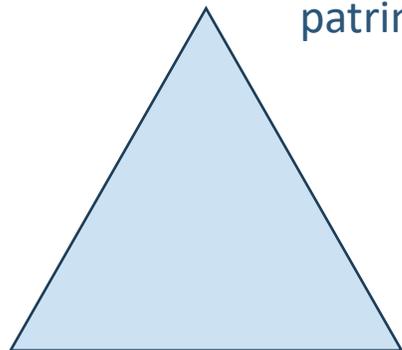
DIRETORES:

PRESIDENTE:	EDIVALDO DOS SANTOS
ADMINISTRATIVO:	RICARDO ANVERSA JR.
FINANCEIRO:	JOSÉ DE MELLO
SEGURANÇA:	LUIS GUILHERME HABAEB
TI:	THIAGO CINTRA
TÉCNICO E MANUTENÇÃO:	ROBERTO HYPOLITO



MASTER – QUEM SOMOS

Fundada em abril de 2006, a Associação dos Proprietários Swiss Park, é uma organização sem fins lucrativos, com o objetivo de atender as necessidades do complexo Swiss Park de forma personalizada e visando a valorização do patrimônio e qualidade de vida dos associados.



Assembleia Geral

O órgão soberano da Associação, constituído por todos os associados. Elege o conselho diretor e fiscal.



Conselho Diretor

Representa os associados, e orienta atividades da Associação, composto de presidentes e vice-presidentes e síndicos dos empreendimentos pertencentes ao complexo Swiss Park.

Comitê Executivo

Toma as medidas de administração e gerenciamento da Associação. Composto por 6 Diretores: Diretor Presidente, Diretor Administrativo, Diretor Financeiro, Diretor Técnico, Diretor de T.I. e Diretor de Segurança.

MASTER – QUEM SOMOS

Missão/ Visão e Valores

Atender os anseios de todos os associados, condôminos, associações e condomínios que estão inseridos no complexo urbanístico Swiss Park.

Prestar serviços exclusivo ao complexo urbanístico, de forma orgânica e visando a centralização e padronização dos processos, afim de obtermos redução dos custos operacionais e de investimentos e obter melhor qualidade dos serviços.

Cumprir e fazer cumprir a legislação, estatuto e regulamentos vigentes, bem como conduzir todos os processos preservando a ética e cidadania.

Objetivo

A Master foi criada com o objetivo de cuidar da manutenção de toda a área externa que envolvem as 16 associações residenciais, 2 condomínios residenciais, 1 associação comercial e 1 condomínio comercial, que compõem o Swiss Park.

Serviços Adicionais

Além disso, a Associação concentra as atividades operacionais realizadas em cada uma das associações no intuito de reduzir os custos e de promover padronização e mais eficiência dos serviços, atividades: Financeiro/Contabilidade/ RH/Compras/ Jurídico/ secretaria/ T.I. / Projetos/ Manutenção e Segurança.

MASTER – QUEM SOMOS

Atribuições Estatutárias

Organizar, executar e manter os serviços de limpeza, manutenção, conservação e vigilância as áreas do complexo

Serviços Adicionais

- Financeiro
- Contabilidade
- RH
- Compras
- Jurídico
- Secretaria
- T.I.
- Projetos

MASTER – EM NÚMEROS

ESCOPO	ORÇAMENTO	MÉDIA MÊS	%
MANUT	2.288.212	190.684	57%
SEG	5.974.398	497.866	
TOTAL ESTATUTÁRIO	8.262.610	688.551	
ADM	1.350.088	112.507	43%
FIN	772.892	64.408	
PROJ	653.306	54.442	
PROJ +/- MANUT	557.901	46.492	
PROJ +/- SEG	1.080.092	90.008	
COB. PORTARIA	589.014	49.084	
COB. FÉRIAS	491.127	40.927	
T.I.	847.943	70.662	
TOTAL ESCOPO ADICIONAL	6.342.362	528.530	
TOTAL GERAL	14.604.972	1.217.081	

MASTER EM NÚMEROS

VOLUME DE ATIVIDADES FINANCEIRAS



11.009

BOLETOS MÊS



126

CND'S



256

ACORDOS



1.368

LIGAÇÕES /
ATENDIMENTOS MÊS



2.267

E-MAILS MÊS



2.628

PAGAMENTOS MÊS

CNPJ

21

LANÇAMENTOS
CONTÁBEIS

45.000

MASTER EM NÚMEROS

DADOS MÊS 10.2021



1.369.761

RECEITAS 10.2021



14.604.972

ORÇAMENTO ANUAL



174

PESSOAL



1.258.514

TOTAL DAS DESPESAS
10.2021



8,89%

INADIMPLÊNCIA
ACUMULADA



4.915

TOTAL DE ASSOCIADOS

RESULTADO
DO PERÍODO

111.247

COMPLEXO EM NÚMEROS

MENSAL



4.666.281

RECEITAS



48.301.056

ORÇAMENTO ANUAL



390

PESSOAL



4.291.559

TOTAL DAS DESPESAS



8.763

NÚMERO DE ATENDIMENTOS



9.830

TOTAL DE ASSOCIADOS

TOTAL DE
COMPRAS MÊS

528

MASTER EM NÚMEROS

ORÇAMENTO POR ÁREA 2021

Departamento	Orçamento	Nº Pessoas
ADM	1.350.088	11
FIN	772.892	7
PROJ	653.306	8
MANUT	2.288.212	19
PROJ +/- MANUT	557.901	11
SEG	5.974.398	61
PROJ +/- SEG	1.080.092	18
COB. PORTARIA	589.014	12
COB. FÉRIAS	491.127	10
T.I	847.943	4
TOTAL	14.604.972	161

MASTER EM NÚMEROS

QUADRO DE ASSOCIADOS

COMPLEXO	Nº LOTES
MASTER	4915
AROSA	251
BADEN	410
BASEL	375
BIEL	256
DAVOS	116
FRIBOURG	319
GENEVE	210
LAUERZ	238
LENK	273

COMPLEXO	Nº LOTES
LUGANO	149
LUZERN	499
ST. MORITZ	228
VEVEY	263
ZERMATT	231
ZURICH	161
COMERCIAL	204
GLARUS	386
LA VIE	150
VILLENEUVE	196

TOTAL DE LOTES NO COMPLEXO

9.830

200 DIAS DE GESTÃO

SETOR	RESPONSÁVEL	DATA	MELHORIA	IMPACTO
Manutenção	Santos	Agosto	Reforma das carretinhas	Melhoria qualitativa
Manutenção	Santos	Setembro	Emissão da ART para liberação de podas	Melhoria qualitativa
Manutenção	Santos	Outubro	Treinamentos da NR12, para segurança manuseio de motosserra e podadores	Melhoria qualitativa
Manutenção	Santos	Outubro	Treinamentos da NR20, para segurança no manuseio de líquidos inflamáveis	Melhoria qualitativa
Manutenção	Santos	Novembro	Parceria com a GMV para compra de composto organico, onde o composto é feito com o próprio lixo retirado do Swiss Park	Economia de R\$2800,00

200 DIAS DE GESTÃO

SETOR	RESPONSÁVEL	DATA	MELHORIA	IMPACTO
Projetos	Érica	Outubro	Restruturação nos arquivos	Melhora na identificação e localização dos documentos, trazendo agilidade no trabalho. Melhoria qualitativa.
Projetos	Érica	Outubro	Padronização nos relatórios enviados para o conselho	Uma leitura e entendimento únicos para todos os conselheiros
Projetos	Érica	Outubro	Redução nos prazos de análise	Antes era 30 dias todas as análises de projetos, passando para: 20 dias primeira análise e para uma semana as correções (reanálises). Melhoria qualitativa.
Segurança	Edilson	Ago/Set	Implantação 5S	Melhoria qualitativa

200 DIAS DE GESTÃO

SETOR	RESPONSÁVEL	DATA	MELHORIA	IMPACTO
Financeiro	Daiane	Out/Nov	Eletronic Banking, uma otimização no processo bancário	Melhoria qualitativa
Compras	Lidiane	Novembro	Processo de Concorrência com as empresas de Benefícios, considerando atual cenário da Convenção Coletiva.	Desconto de 5% (aprox. R\$ 8.300,00 no complexo) no pedido mensal do Vale Alimentação.
RH	Josiane	Outubro	Passamos de Acordo Coletivo para Convenção Coletiva	Melhoria qualitativa
TI	Odete	Out/Nov	Criação e automatização do Servidor de Backup da Associação Master	Melhoria qualitativa
TI	Odete	Out/Nov	Implantação da ferramenta de monitoramento de redes, servidores e serviços Zabbix, onde é possível monitorar a disponibilidade, experiência de usuário e qualidade de serviços do complexo Swiss Park, emitindo alertas em tempo real quando ocorre alguma anormalidade.	Melhoria qualitativa

MASTER COMPROMISSO SOCIAL

CAMPANHA DOAÇÃO DE SANGUE



CAMPANHA DO AGASALHO



COMPARATIVOS SWISS PARK X BAIRROS

SERVIÇOS	BAIRRO COMUM	SWISS PARK
ENERGIA	CPFL	CPFL
TROCA DE LAMPADAS POSTES ORNAMENTAIS	CPFL	MASTER
ILUMINAÇÃO PÚBLICA DENTRO DOS RESIDENCIAIS	MORADOR	RESIDENCIAIS
ÁGUA E ESGOTO	SANASA	SANASA
SEGURANÇA	GUARDA MUNICIPAL / SECRETARIA SEGURANÇA PÚBLICA (POLICIA MILITAR)	MASTER / RESIDENCIAIS
COLETA DE LIXO	PREFEITURA	GMV / MASTER
ASFALTO	PREFEITURA	MASTER/ RESIDENCIAL
LIMPEZA	PREFEITURA	MASTER
PODAS DE ÁRVORES DENTRO DOS RESIDENCIAIS E AVENIDAS EXTERNAS	PREFEITURA	RESIDENCIAIS

COMPARATIVOS SWISS PARK X CONDOMÍNIOS

COMPARATIVO REGIÃO SWISS PARK

	M ²	VR. M ²	VR. CONDOMÍNIO
MEDIA SWISS PARK	360 M ²	R\$ 1,35	R\$ 486,00
BOLETO MASTER	360 M ²	R\$ 0,24	R\$ 87,55
MORADOR SWISS PARK	360 M²	R\$ 1,59	R\$ 573,55
CHÁCARA PRADO	360 M ²	R\$ 1,71	R\$ 614,29
VERTICAL			
CASA GRANDE IPE	67 M ²	R\$ 6,39	R\$ 428,39
AMÉRICA	80 M ²	R\$ 6,88	R\$ 550,00
PRADO	88 M ²	R\$ 8,26	R\$ 727,29
SWISS VILLE	70 M ²	R\$ 8,57	R\$ 600,00
ALPHAVILLE DOM PEDRO 3	493 M ²	R\$ 1,58	R\$ 780,00
ACQUA GALLERIA			
APARTAMENTO	92 M ²	R\$ 12,35	R\$ 1.136,20
APARTAMENTO	106 M ²	R\$ 10,95	R\$ 1.160,70
APARTAMENTO	131 M ²	R\$ 8,92	R\$ 1.168,52
APARTAMENTO	153 M ²	R\$ 7,71	R\$ 1.179,63
SWISS VILE (REGIÃO PRADO)	72 M ²	R\$ 7,40	R\$ 532,80

PRESTAÇÃO DE CONTAS

10.2021



Relatório Mensal		ACTUAL			YTD			Plan 2021	Real 2020	Comments
Master	Actual 10.2021	Real 10.2020	Δ to PY	Real YTD 10.21	Plan 01 a 10.2021	Δ Plan				
Receitas	Receitas	1.369.761	1.303.188	5%	12.822.265	11.183.828	15%	13.420.594	12.244.427	
	PF	453.123	347.432	30%	4.321.629	4.398.393	-2%	5.278.072	4.123.907	
	PJ	500.034	386.337	29%	5.030.637	5.011.169	0%	6.013.403	4.636.038	
	Outras	245.770	223.330	10%	2.818.295	1.774.266	59%	2.129.119	2.576.746	Outros serviços não são planejados
	Cond. La Vie	-	346.089	-100%	-	-	0%	-	907.737	
	Cond. Villeneuve	170.833	-	100%	651.704	-	0%	-	-	
Despesas	Despesas e Custos	1.258.514	1.014.000	24%	12.058.633	12.122.914	-1%	14.604.972	12.487.867	
	Pessoal	783.079	650.323	20%	7.402.428	8.407.755	-12%	10.145.046	8.251.512	
	Terceiros	194.029	185.489	5%	2.069.074	2.012.136	3%	2.420.493	2.240.147	
	Terceiros La Vie	-	79.636	-100%	207.640	-	0%	-	441.414	R\$ 207Mil despesas / R\$ 396Mil transferencia
	Gastos Fixos	39.865	39.282	1%	448.337	439.116	2%	522.744	458.384	Energia/Água/ Aluguel e Software
	Manutenções	3.131	3.931	-20%	109.905	178.167	-38%	213.800	145.234	
	Administrativos	7.392	7.114	4%	513.008	102.489	401%	122.988	163.713	Pagto Seguro Predial em 04/21 R\$ 25Mil
	Veículos	44.890	33.824	33%	461.611	463.700	0%	556.440	397.703	
	Financeiras/ Jurídico	8.049	7.204	12%	93.038	198.660	-53%	238.392	101.298	Jurídico reversão na receita em acordos
	Adiantamento Basel	-	-	100%	34.856	-	100%	-	-	
	Transitória Villeneuve	120.077	-	100%	363.488	-	100%	-	-	
Investimentos	Investimentos Ordinários	58.002	7.197	706%	355.248	320.892	11%	385.070	288.463	Aprovados em assembleia
	Resultado	111.247	289.188	-62%	763.632	-	-	-	243.440	
	Inadimplência Acumulada				410.895					8,89% YTD 10.2021
	Pessoal (quantidade)	174	163	7%				161		
Banco	Investimentos	1.055.781	798.707	32%						Fundo de Reserva e Obras
	Fundo de Reserva	847.402	580.022	46%						
	Investimento/Obras	208.379	218.685	-5%						
	Provisões	1.339.257	825.069	62%						Férias e 13º Salário
	Férias	832.694	514.493	62%						
	13º Salário	506.563	310.577	63%						
	Banco	122.901	499.041	-75%						
	Conta Transitoria La Vie	-	291.655							
	Banco Villeneuve	403.021	-	100%						Disponível
Total Banco	2.920.960	2.414.472	21%							

FLUXO DE CAIXA 2021 - MASTER		JAN Act.	FEV Act.	MAR Act.	ABR Act.	MAI Act.	JUN Act.	JUL Act.	AGO Act.	SET Act.	OUT Act.	Comentários
RECEITAS	Saldo anterior	2.157.328	2.356.679	2.421.951	2.370.576	2.395.559	2.519.507	2.228.075	2.461.876	2.638.956	2.809.713	
	Cota Associados	391.998	413.395	455.272	418.204	437.605	421.729	451.845	437.550	441.018	453.129	
	Cota Residenciais	479.514	490.351	490.351	490.351	600.351	490.351	489.267	500.034	500.034	500.034	
	Serviços Extraordinários	37.334	48.081	42.344	35.575	46.938	56.130	67.010	56.126	48.669	48.568	Serviços não provisionados
	Cota Extra - Fundo de Investimento	334	280	464	174	256	140	179	325	484	399	Serviços não provisionados
	Projeto Mais com Menos - Seg	90.013	81.830	98.196	90.013	81.830	98.196	90.013	81.830	98.196	90.013	
	Projeto Cobertura de Férias - Seg	35.464	38.192	43.648	38.192	40.920	43.648	40.920	38.192	43.648	38.192	
	Projeto Mais com Menos - Manut	46.497	46.497	50.724	42.618	46.492	42.617	34.869	58.115	50.366	46.492	
	Reembolso de Seguro Predial	-	1.562	-	21.059	2.471	-	-	-	-	-	
	La Vie	165.554	1.083	2.408	7.789	238	88	-	-	-	-	
	Villeneuve							150.763	153.262	175.735	170.833	Início das atividades 07/2021
	Outras Receitas	31.412	57.928	26.271	21.831	29.052	53.785	18.358	52.843	47.220	22.101	Serviços não provisionados
	Total das Receitas	1.278.119	1.179.198	1.209.677	1.165.805	1.286.152	1.206.683	1.343.223	1.378.278	1.405.369	1.369.761	
DESPESAS	Salários	377.920	429.075	425.139	392.346	425.148	399.903	394.274	391.489	388.923	457.752	A provisão de folha não inclui o valores dos projetos, com isso o valor orçado fica menor do que o valor realizado.
	Encargos	235.668	215.587	247.994	210.475	220.168	237.895	222.435	218.158	211.539	216.935	
	Benefícios	112.276	100.782	118.756	114.817	115.235	99.769	108.089	110.580	95.230	108.392	
	Terceiros	180.016	203.841	217.693	214.276	223.679	203.265	215.042	213.014	200.219	194.029	Faz parte deste grupo as despesas jurídicas/ locações/ coleta de lixo e segurança
	Gastos Fixos	46.302	39.626	52.758	47.915	45.503	44.325	42.935	44.395	44.828	39.865	CPFL/Sanasa/ Telefonía/ Internet e Aluguel
	Manutenções	1.228	8.816	32.254	19.758	13.116	9.090	6.842	9.313	6.243	3.131	Manutenções de Máq e Eqto/ Áreas externas e vias de circulação
	Administrativos	5.335	6.592	12.226	30.048	18.785	404.637	5.643	14.153	12.073	7.392	Despesas com sistemas/ eventos / cartórios/ materiais de limpeza/copa e escritório
	Veículos	45.966	41.177	43.573	54.196	40.521	46.913	49.169	49.829	45.376	44.890	Manutenção de veículos e gastos com combustível
	Financeiras	6.505	7.281	7.248	14.392	7.799	9.485	9.561	9.059	14.480	8.049	Tarifas bancárias / IR sobre Aplicação e Cofins
	Investimentos Ordinários - Master	-	18.223	24.431	27.597	50.297	37.608	36.277	60.921	41.892	44.702	Investimentos aprovados na assembleia de 16/12/21
	Adiantamentos a Terceiros									34.856	-	
	Investimentos Extraordinários - Master										13.300	
	Despesas Transitórias - La Vie	67.551	42.926	78.980	15.001	1.954	1.228	-	-	-	-	
Despesas Transitórias - Villeneuve							19.153	80.288	138.953	120.077	Início das atividades 07/2021	
Total das Despesas	1.078.767	1.113.926	1.261.053	1.140.821	1.162.204	1.498.115	1.109.421	1.201.198	1.234.612	1.258.514		
Mov. Líquido(Receitas - Despesas)	199.352	65.272	- 51.376	24.984	123.948	- 291.432	233.801	177.079	170.757	111.247		
Saldo Final	2.356.679	2.421.951	2.370.576	2.395.559	2.519.507	2.228.075	2.461.876	2.638.956	2.809.713	2.920.960		
Posição Bancária												
BANCO	Caixa Pequeno	888	509	509	2.420	1.996	1.356	1.199	829	405	829	Saldo em dinheiro
	Conta Movimento Itaú	431.738	494.878	89.799	270.397	389.029	294.788	378.191	552.404	107.804	122.072	Saldo em conta corrente
	Fundo de Reserva	603.193	612.917	1.018.484	820.448	766.636	817.269	702.389	569.793	1.066.695	847.402	
	Provisão de Férias	566.951	577.203	539.834	548.504	575.494	675.361	702.434	696.377	696.229	832.694	
	Provisão de 13º Salário	38.961	68.454	98.317	137.196	169.502	218.630	307.982	353.983	399.296	506.563	Saldo aplicado em CDB (Fundo de Reserva Ideal R\$ 941.045)
	Investimentos/Obras	219.358	219.638	220.101	220.275	220.531	220.671	220.849	221.174	221.679	208.379	
	Conta Transitória La Vie	495.591	448.352	403.531	396.318	396.318	-	-	-	-	-	
	Conta Transitória Villeneuve							148.832	244.396	317.604	403.021	Saldo em conta corrente
Total saldo bancário	2.356.679	2.421.951	2.370.576	2.395.559	2.519.507	2.228.075	2.461.876	2.638.956	2.809.713	2.920.960		



OBRIGADO



www.associacaomaster.com.br



(19) 3778-5500