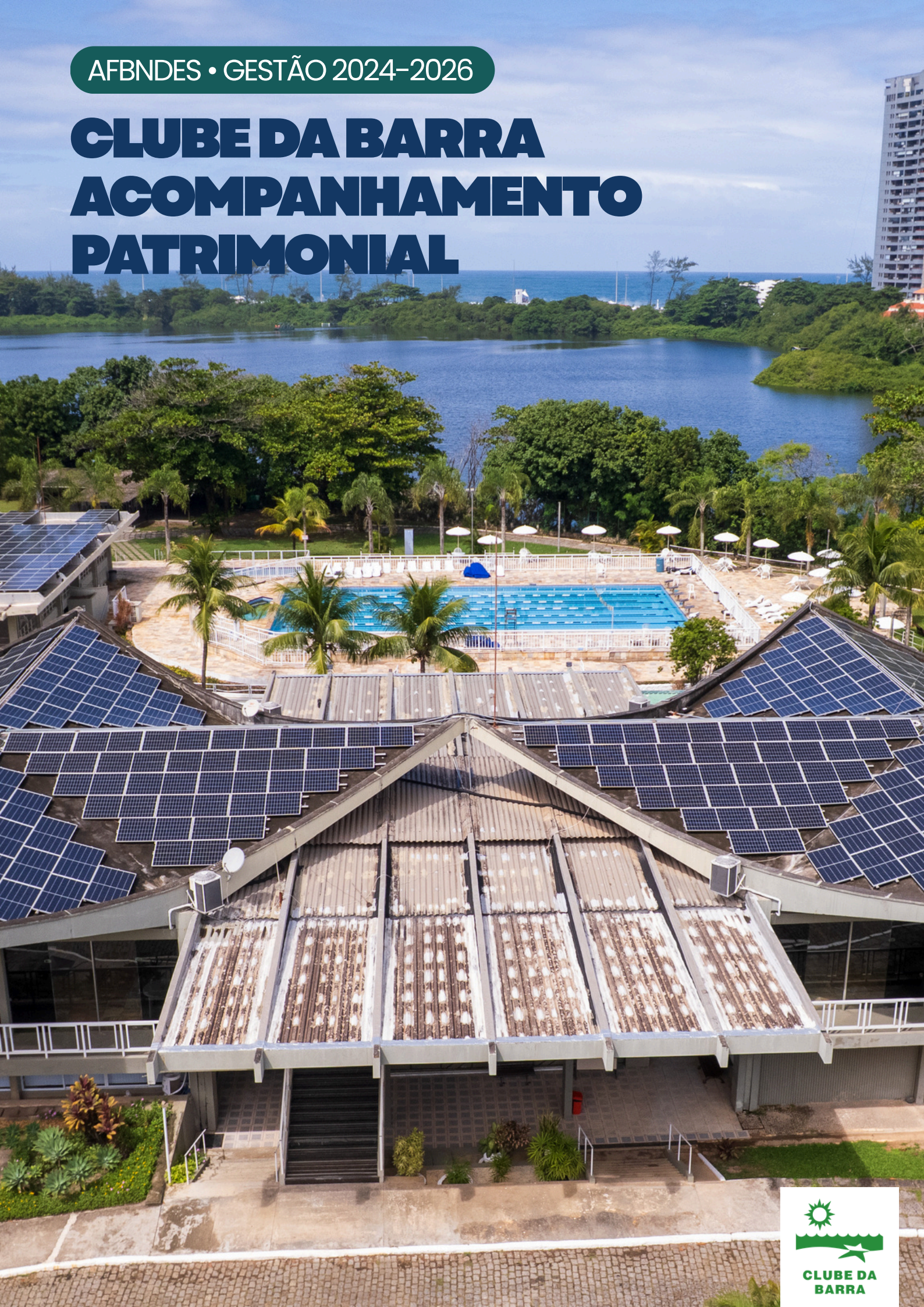
AFBNDES • GESTÃO 2024-2026

CLUBE DA BARRA ACOMPANHAMENTO PATRIMONIAL



CLUBE DA BARRA

Introdução

Cuidar do patrimônio da Associação, em especial dos ativos **Clube da Barra** e **Pousada AFBNDES**, exige atenção constante e dedicação. São operações distintas em propriedades de extensão significativa, com peculiaridades de terreno, de regramento fundiário, com vários tipos de instalações e equipamentos. É um desafio de operação complexa, porque ao mesmo tempo se administram serviços de hospedagem, alimentação, estruturas de lazer e prática esportiva, tratando com associados, empregados, fornecedores, parceiros etc., custos fixos altos e expectativas muito subjetivas dos usuários.

Neste relatório, apresentamos os principais desafios enfrentados e os avanços conquistados ao longo dos últimos dois anos na gestão do patrimônio da AFBNDES, com foco no **Clube da Barra**.

Trata-se de uma operação complexa, que envolve a administração de estruturas amplas e serviços diversos. Em 2024, foram identificados problemas relevantes de gestão, manutenção e governança, que impactaram a qualidade dos ativos e a experiência dos usuários.

GESTORA PROFISSIONAL

Contração de Fabiane Tamanqueira, no início de 2025, para atuar na gestão da unidade e assessorar tecnicamente a Diretoria em questões ligadas às boas práticas em gestão de grandes operações e Engenharia Civil. Fabiane é engenheira, com pós-graduação em Cálculo Estrutural e Patologia. A assessoria técnica também se estende à Pousada, no que se refere às edificações e à manutenção da unidade.

AUTOVISTORIA

Ao assumir, a nova gestora se empenhou para regularizar a situação relativa à autovistoria das edificações da unidade. O laudo de autovistoria predial do Clube estava vencido há pelo menos dois anos e com pendências formalizadas junto à Prefeitura que não foram executadas. Todas as pendências foram implementadas e o Laudo de Autovistoria Predial de 2026 já foi emitido.

RETIRADA DAS PEDRAS EM ARDÓSIA E ASSENTAMENTO DE PORCELANATO NO BAR DA PISCINA

- A primeira intervenção foi a substituição completa das peças que estavam soltas, ocas e quebradas. O espaço estava bloqueado para uso devido ao risco de acidente.
- Além da troca, também foram instalados novos pontos de iluminação, revitalização do guarda-corpo, troca da cuba e complemento das peças cerâmicas da pia e balcão de acesso.
- Custo: R$ 19.699,20 (mão-de-obra e material).

INÍCIO DA OBRA DE TROCA DOS PISOS DO BAR DA PISCINA

SITUAÇÃO ATUAL DOS PISOS DO BAR DA PISCINA

CERTIFICADO AUTO DE APROVAÇÃO (CAA) – JUNTO AO CORPO DE BOMBEIROS

- Foi contratada uma engenheira civil habilitada junto ao Corpo de Bombeiros a um custo de R$ 3.000,00.

- O CAA é um documento oficial emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar que comprova que um imóvel atende às normas de segurança contra incêndio e pânico. É um certificado obrigatório para o funcionamento de empresas, comércios, indústrias, prédios residenciais coletivos, escolas, eventos, entre outros.

- O documento tem validade limitada (geralmente de 1 a 5 anos). Sem ele, o estabelecimento pode sofrer multas, interdição ou até fechamento.

MONITORAMENTO POR CÂMERAS E EXPANSÃO DE COBERTURA WIFI

- Em 2025, houve a instalação do novo sistema de monitoramento da sede social por câmeras (49 no total, cobrindo toda a área da sede social), com as obras de infraestrutura realizadas pelos funcionários da unidade.

- Há contrato com a CFTV (Circuito Fechado de Televisão). Aluguel mensal de R$ 5.000,00. Total pago em 2025: R$ 14.000,00.

REVISÃO ELÉTRICA/ ILUMINAÇÃO

- Foi realizada, com mão de obra própria, a revisão elétrica de toda a iluminação do Clube da Barra, incluindo os campos de futebol e as quadras esportivas.

- Reforço elétrico do bar do campo principal (“quioscão”). Infraestrutura adicional para evitar sobrecarga. Valor: R$ 3.492,04.

APARELHAGEM SAUNA APÓS A TROCA

SAUNA

- Substituição de aparelhagem danificada e sem possibilidade de recuperação. Valor: R$ 1.423,00.

APARELHAGEM SAUNA ANTIGA

SERVIÇO DE INSPEÇÃO, INSTALAÇÃO, EXECUÇÃO E PROJETO DE GÁS

- Para compor o book de documentos composto de ART´s (documentos que atestam a responsabilidade técnica pelo serviço) e documentações para a aprovação do CAA junto ao Corpo de Bombeiros, foram identificados indícios de vazamento, bem como instalações de botijões de gás em locais inadequados. Exemplo: cozinha dos funcionários. Para total adequação e para viabilizar as instalações de forma independente, foram adquiridos 12 cilindros P45, respeitando o dimensionamento adequado para cada operação.

- Houve serviços de instalação de nova tubulação de gás para o bar do alpendre; instalação de nova central de gás e rede de distribuição no "quioscão"; execução de infraestrutura elétrica e instalação de válvula solenoide em tubulação de gás e detector de gás; instalação de nova tubulação de gás para a cozinha dos funcionários; execução de projeto de gás contemplando toda a rede de gás existente; execução de projeto de exaustão mecânica na cozinha superior.

- Custo: 128.203,99.

- Também foram construídos, com mão de obra própria, abrigos para as centrais de gás, visando a manutenção e longevidade das novas aquisições, assim como atendendo as normas existentes. Custo: R$ 4.881,40.

CHEGADA DO GÁS

PONTO DO GÁS INSTALADO

INSTALAÇÃO DO GÁS

CONCLUSÃO DO ABRIGO DE GÁS DO ALPENDRE

PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DE UM DOS ABRIGOS DA CENTRAL DE GÁS

CASA DE BOMBAS

- A casa de bombas da piscina estava condenada no início de 2025, com sistema de filtragem bastante comprometido. Em vez de contratar uma empresa terceira para realizar os serviços, a Associação comprou direto do fornecedor os filtros e as bombas e utilizou mão de obra do próprio Clube para fazer a instalação.

- Foi realizado rearranjo físico das instalações hidráulicas, pintura de paredes e instalação de sinalização de segurança.

- Houve necessidade de substituição dos filtros, troca de areia (não realizada nos últimos 10 anos), substituição de bombas e adequações na parte elétrica. Total do investimento: R$ 33.954,00.

- Além da contratação de um bombeiro hidráulico, a Associação readmitiu um eletricista que havia trabalhado na sede social, que também executa trabalhos de serralheiro e marceneiro.

DURANTE O PROCESSO DE INSTALAÇÃO DAS BOMBAS E FILTROS

FINALIZAÇÃO DA INSTALAÇÃO DAS BOMBAS E FILTROS DA PISCINA

PARQUE AQUÁTICO

- Hidromassagem: recomposição de banco de granito; ajustes no sistema de hidromassagem. Valor: R$ 2.632,80.
- Rejunte da piscina. Custo: R$ 503,56,

FOTO DO BANCO DA HIDROMASSAGEM QUEBRADO

FOTO DO BANCO DA HIDROMASSAGEM APÓS A TROCA

GUARDA-CORPO DO PARQUE AQUÁTICO

- O guarda-corpo de todo o perímetro da piscina foi totalmente refeito, com pontos de fixação. Foi solucionada a descontinuidade em trecho de acesso à piscina, que trazia risco aos usuários. Custo: 87.329,73.
- Continuação do guarda-corpo da piscina em área complementar. 157 metros lineares, incluindo as três escadas de acesso. Em andamento. Custo: 66.383,78.
- Guarda-corpo piscina infantil. Compra de tubo soldável, kit de tela/rede de proteção e corda trançada. Realizado com mão de obra própria. Custo: R$ 761,17.

APÓS A CONCLUSÃO DA 1º PARTE DO GUARDA CORPO DA PISCINA

CHURRASQUEIRAS

- Os espaços para churrasco e confraternização no Clube da Barra – seis no total – passaram por reforma (parte elétrica, reparo nas telhas, ajustes nos pisos e substituição de churrasqueiras danificadas). Toda a parte elétrica dos espaços estava deteriorada e em avançado grau de exposição e oxidação. Valor investido: R$ 2.737,32.

- Ainda em 2026, iniciaremos a troca dos telhados das churrasqueiras, padronizando o estilo colonial usado na churrasqueira alpendre, mais seguro e confortável. Será feito novo madeiramento e troca das telhas de amianto por telhas coloniais, usando mão de obra externa. Custo estimado: R$ 125.000,00.

FOTO ATUAL DA CHURRASQUEIRA PARQUINHIO

FOTO ATUAL DA CHURRASQUEIRA LARANJA

DURANTE O PROCESSO DE MANUTENÇÃO DA CHURRASQUEIRA PARQUINHO

MANUTENÇÃO DO TELHADO DO "QUIOSCÃO"

- Aplicação manual de manta aluminizada para minimizar vazamentos na área do "quioscão". Custo: R$ 1.509,87

REVITALIZAÇÃO DO ALAMBRADO DO CAMPO 3

- Todo o perímetro da base de cercamento do campo 3 estava descontinuado, com falhas e arrebentado, compatível para a utilização do espaço para jogos de futebol, mas representando riscos para os atletas e crianças.
- Houve a compra de 165 m² de tela fio 12 8kg de arame galvanizado, tubo galvanizado e pintura em esmalte sintético verde folha. Utilização de mão de obra própria. Custo: R$ 9.051,78.

APÓS REVITALIZAÇÃO DO ALAMBRADO DO CAMPO 03

ANTES DA REVITALIZAÇÃO DO ALAMBRADO DO CAMPO 3

REVITALIZAÇÃO PARCIAL DO ALAMBRADO DO CAMPO 1

- Compra de eletrodo, disco de desbaste e arame para tela. Custo: R$ 1.079,86.

CAMPOS DE FUTEBOL

- O estado dos gramados sintéticos dos campos 1 e 2 demanda cuidados recorrentes. Para sua substituição será necessário fazer orçamento, já que não é possível trocar partes do tapete. É um investimento relevante que precisa ser analisado pela direção da entidade.

BAR DO CAMPO PRINCIPAL

- Em julho de 2025 retomamos a posse dos espaços que eram alugados pelo antigo cessionário. Há uma empresa administrando o "quioscão", atendendo os frequentadores com refeições e lanches rápidos.
- Também está nos planos do Clube da Barra a reforma do telhado do bar do campo principal.

REPOSIÇÃO/TROCA DE REFLETORES CAMPOS 1 E 2

– Compra de 10 refletores Led 400w bivolt ip67 6500k. Custo: R$ 1.500,00.

CUIDADOS COM A ESTÉTICA DO CLUBE

- No primeiro semestre do ano passado, foi feito um trabalho direcionado à estética do Clube. O chafariz foi revitalizado, houve investimento na limpeza da unidade, em cuidados com os jardins, na organização dos espaços internos e do almoxarifado, na pintura de calçadas e meio fio e na pintura do parquinho, com reparo de brinquedos.
- Foram instalados, ainda, pontos de iluminação nos jardins da sede social. A iluminação acende de forma automática todos os dias às 18h.
- Seguindo o cronograma de manutenções contínuas, é realizado semanalmente tratamento das quadras de tênis, com reposição de saibro.
- São checadas as estruturas dos "arquinhos" que ficam sob a grama sintética com reparos constantes, utilizando solda e posterior pintura.
- A jardinagem é rigorosamente cuidada, tendo sido comprado equipamento de corte de grama, que possibilita uma estética mais harmônica com o conjunto arbóreo.
- A entrada do Clube também tem sido cuidada, com pintura de meio fio e poda controlada para que a vegetação não avance além do previsto.

COMPRA E INSTALAÇÃO DE QUATRO APARELHOS DE AR-CONDICIONADO PARA OS SALÕES DE FESTA E ADMINISTRAÇÃO AVANÇADA

- O sistema de climatização do Clube estava em obsolescência e sofrendo muitas manutenções (gambiarras feitas por mão de obra não especializada). Custo: R$ 56.460,74.

SALÕES DE FESTA

- Os salões de festa permanecem sendo alugados (a CBF Academy firmou contrato de locação dos espaços durante quase todo o ano de 2025).
- O sistema de climatização do Clube estava em obsolescência, sofrendo muitas manutenções. Custo: R$ 56.460,74.
- Investimento na renovação dos aparelhos de ar-condicionado dos salões (quatro em cada espaço), já em andamento. Novos aparelhos também na administração, administração avançada e antiga sala do CETRAF.
- Também será aplicado Insulfilm nos Blindex dos salões.

OMBRELONES QUADRA DE TÊNIS

- Compra de tubos galvanizados, perfis em alumínio para restruturação e mudança de layout, atento às intempéries, com reaproveitamento de lona. Custo: R$ 1.349,02 + R$ 1.004,53.

OMBRELONE INSTALADO DA QUADRA DE TÊNIS

OMBRELONES PRÓXIMOS AOS CAMPOS 1 E 2

- Compra de tubos galvanizados, perfis em alumínio para restruturação e mudança de layout, atento às intempéries, com reaproveitamento de lona. Custo: R% 5.169,38.

OBRA DE CONSTRUÇÃO DO OMBRELONE PRÓXIMO AOS CAMPOS 1 E 2

COMPRA DE 2 BEBEDOUROS E CONSTRUÇÃO DE COBERTURA COM MÃO FRANCESA EM MADEIRA E TELHAS (MANUTENÇÃO PREDITIVA)

- Em vistoria de empresa especializada, foi constatado que os bebedouros estavam sendo sustentados com madeira e Durepox. Custo: R$ 5.186,52.

BEBEDOURO
NOVO E O ANTIGO

MANUTENÇÃO DE CALHAS, BANHEIROS E JANELAS

- Compra de kits impermeabilizantes. Custo: R$ 90,00.

MANUTENÇÃO DE TETO/TELHADO DA ADMINISTRAÇÃO E PORTARIA

- Compra de Viaflex Fita Sleeve – fita asfáltica autoadesiva de alto desempenho, indicada para vedação e reparos rápidos de infiltrações, goteiras e fissuras em telhados, calhas, rufos e dutos. Custo: R$ 99,98.

ESPAÇO GOURMET

- Para ser viabilizado, o espaço gourmet, na área do alpendre, exige investimentos: forno elétrico de três andares para assar pizza, por exemplo; fritadeira; freezer vertical; minicozinha industrial. Assim será possível oferecer eventos com outras opções de alimentação: pizza, comida japonesa etc., para público em torno de 80 pessoas. O custo fica em torno de R$ 30.000,00, necessitando de um ano de locação para recuperar o investimento.

LOCAÇÃO DE ESPAÇOS

- Solução de contratos problemáticos (Academia Feijão, Kush, Cerimonialista, CETRAF, SFV, RKF/piscina). Hoje não há mais contratos de locação nocivos ao Clube. Foi feita a retomada da academia de ginástica (os associados podem usar o espaço mesmo nos horários do locatário); as quadras de tênis estão sendo utilizadas pelos sócios (com a parte elétrica reparada e atenção especial à manutenção dos pisos, feita pelos empregados da sede social); assim como os campos de futebol.

- Também com mão de obra própria foram reformados os ombrelones das quadras de tênis.

- Foi encerrado em 28/02/2026, mediante acordo entre as partes, o contrato de utilização das piscinas do Clube pelas escolinhas de natação da equipe RKF Team. Agora, as piscinas da sede social estão integralmente liberadas para os associados. A entidade já recebeu novas propostas de uso das piscinas por empresa externa, mas está estudando com cautela a conveniência, oportunidade e precificação justa para um novo contrato do tipo – resguardando, é claro, o acesso dos associados ao espaço de lazer.

- Outras áreas do Clube que nunca tinham sido alugadas, como a quadra esportiva polivalente e as quadras de areia, também estão trazendo recursos , com contratos de locação.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- O Clube saiu, desde 2025, da fase de emergência corretiva. Hoje é seguido um plano de manutenção preventiva, que detalha as ações necessárias para manter equipamentos, máquinas e instalações funcionando de forma eficiente e confiável. O plano inclui um cronograma de atividades preventivas, inspeções regulares e substituições de peças, visando evitar falhas inesperadas e garantir a disponibilidade dos ativos.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- Custo médio mensal de despesas do Clube (mão de obra + custos gerais): em torno de R$ 16.000,00. R$ 200.000,00 por ano.

- Receitas alcançadas em 2025: em torno de 200.000,00 por ano. Houve aumento de receita em 40%.

TABELA COMPARATIVA DE DEMONSTRATIVO DE RECEITA

MÊS	2024	2025
JANEIRO	R$ 146.598,89	R$ 135.521,22
FEVEREIRO	R$ 130.388,23	R$ 184.314,25
MARÇO	R$ 129.037,07	R$ 169.398,26
ABRIL	R$ 127.548,84	R$ 163.825,26
MAIO	R$ 123.807,07	R$ 211.694,46
JUNHO	R$ 134.874,10	R$ 190.911,24
JULHO	R$ 138.815,89	R$ 182.199,67
AGOSTO	R$ 134.358,52	R$ 206.211,08
SETEMBRO	R$ 131.896,20	R$ 199.743,15
OUTUBRO	R$ 128.248,94	R$ 228.953,64
NOVEMBRO	R$ 129.697,98	R$ 201.717,86
DEZEMBRO	R$ 133.582,78	R$ 216.930,60
TOTAL	R$ 1.588.854,51	R$ 2.291.420,69