

## **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO DE 2019**

A Administração do Condomínio do Edifício Muirapiranga submete à Assembleia Geral Ordinária de Condôminos o presente Relatório, que, em complemento ao Balanço Anual do exercício de 2019, resume os principais eventos ocorridos no ano e as soluções adotadas, em um exercício em que o volume da arrecadação das cotas condominiais revela preocupante índice de crescimento negativo, estacionando abaixo dos níveis de anos anteriores.

As principais ações executadas no exercício seguiram dedicadas à recuperação da área útil da cobertura e a extensão do trajeto de um dos elevadores ao 13º pavimento, com a consequente construção de nova casa de máquinas e de miradouro no terraço. É de se relevar, também, a afixação de fitas antiderrapantes fosforescentes nos degraus da grande escadaria que percorre o Edifício de alto a baixo e a expansão da rede 'wi-fi' do jardim para o pátio lateral.

### **1. Comunicação e transparência**

A utilização do sítio na internet [www.muirapiranga.net](http://www.muirapiranga.net) garante a transparência dos atos da Administração e a comunicação com os públicos interno e externo, especialmente a partir da implantação do serviço "Olho nas Contas", que permite a requisição de cópia eletrônica de qualquer comprovante de despesa, para envio ao interessado, por e-mail.

Na área contábil, os balancetes adotam modelo que permite registrar, além do valor dispendido, a razão social e o número do CNPJ do fornecedor ou o nome e o número do CPF da pessoa física, o resumo dos produtos ou serviços adquiridos e o número do comprovante da operação – notas fiscais ou recibos, facilitando o entendimento dos gastos e o melhor acompanhamento de sua real destinação.

Ao todo, estão publicados no sítio dezessete comunicados, vinte editais, setenta e dois balancetes, sete balanços anuais com seus respectivos pareceres, sete relatórios anuais e trinta atas de assembleias gerais realizadas neste e em outros exercícios, além de contratos firmados pela Administração.

### **2. Riscos e seguros**

No exercício, avançou a terceira etapa do Programa Descobrimos a Cobertura, agora voltada a criar condições objetivas para a melhor utilização daquela área por residentes e visitantes. Implantado em 2017, o Programa iniciou-se com a remoção de mais de 100 toneladas de carga acidental proveniente de entulho pavimentado sobre a última laje, o que comprometia a segurança da edificação.

Merece destaque a não ocorrência de qualquer acidente pessoal em todas as fases da obra, já que se trata de complexo conjunto de ações que envolvem desde a ruptura de duas lajes para a passagem do elevador ao piso do pavimento da cobertura até a construção de nova casa de máquinas e de miradouro no terraço, ações que, em alguns momentos, exigiram o concurso de mais de uma dezena de profissionais.

Como resultado direto da série de intervenções de infraestrutura, que ampliam a segurança da edificação e diminuem riscos, a Administração manteve a meta de graduais reduções no valor dos prêmios pagos pelo seguro global obrigatório, passando de R\$ 3.075,14, em 2018, para R\$ 2.651,05, em 2019.

### **3. Administração de pessoas**

O estabelecimento de regras claras sobre o cálculo de cada parcela salarial e a preservação de valores humanos essenciais, como respeito, confiança, segurança, reconhecimento e estímulo, são fundamentos da política de recursos humanos do Condomínio nas relações com seus colaboradores.

Os índices de reajuste salarial das categorias profissionais são fixados a partir da elaboração do Orçamento Anual e aplicados no mês da data-base, evitando-se o pagamento de parcelas retroativas que sobrecarregam as despesas do Condomínio ao fim do primeiro semestre.

A liberação da parcela de adiantamento do 13º salário a partir do mês de junho ou por ocasião do pagamento de férias, por sua vez, contribui para o equilíbrio das despesas com pessoal e encargos sociais ao longo do exercício e favorece o pagamento da parcela final já nos primeiros dias de dezembro.

Desde 2013, o Programa Muirapiranga de Assistência à Saúde promove o reembolso das contribuições sindicais que garantem aos colaboradores contratados acesso aos serviços clínicos e demais vantagens de natureza social proporcionadas pelo Sindicato dos Empregados em Edifícios no Município do Rio de Janeiro. E, com a adesão ao Programa de Alimentação do Trabalhador – PAT, em 2014, os colaboradores contratados recebem auxílio alimentação, em forma de cartão magnético recarregável. Pelo mesmo método, contratados com veículos próprios passam a receber auxílio-combustível e os demais auxílio-transporte, para deslocamentos em ônibus, metrô e trem.

### **4. Modernização das redes de comunicação**

Em projeto-piloto, a Administração inovou com a transmissão sem fio ('wi-fi') das imagens da câmera instalada no elevador que une o subsolo à cobertura, dispensando o antigo modelo de descida do cabeamento pela caixa de rolagem. No exercício, também ampliou-se a área de cobertura 'wi-fi' do jardim para todo o pátio lateral do edifício, a permitir a utilização, ao ar livre, de aparelhos eletrônicos de comunicação, como aparelhos de telefonia celular, smartphones, laptops e tablets, com sinal de ótima qualidade à velocidade de 250 Mbps.

A partir da aquisição de 3 mil metros de cabo de fibra ótica da marca Furukawa, de 12 fo, em 2017, a instalação de rede lógica avançou com a instalação de eletrodutos que permitem a chegada de cabos desde a garagem até a cobertura, essencial para a estruturação da malha de distribuição daquela rede a toda a edificação.

### **5. Programa Descobrimos a Cobertura e Projeto + 1**

Na principal ação deste exercício, embora com grande atraso, foi concluída a obra de extensão de um dos seis elevadores à cobertura, para facilitar o acesso ao Espaço Convívio, composto por três salões, à Galeria da Amizade, que interliga os novos ambientes, ao Caminho do Miradouro e à Alameda do Repouso, com três unidades independentes, criadas em padrão de pousada que, no futuro, poderão ser utilizadas para aluguel temporário.

O ambiente interno da cabine do novo elevador obedece a projeto exclusivo, executado com recursos próprios.

A pequena área liberada ao trânsito de pessoas, pela parte do terraço que dá acesso ao Miradouro, segue traçado que garante segurança em todo o caminho, isolado por muretas de alvenaria, como um corredor ao ar livre, iluminado à noite por balizadores e holofotes, tornando-o consistente com as exigências previstas nas normas técnicas aplicáveis.

No final do exercício, iniciou-se a última etapa do Programa Descobrimos a Cobertura, com a construção do primeiro de dois novos ambientes para uso exclusivo da Administração.

## **6. Programa de Harmonização das Fachadas e outras inovações**

Um dos principais apontamentos do Laudo Técnico de Vistoria Predial de 2019 indicou a obrigatoriedade de fixação de fitas adesivas antiderrapantes em cada degrau da longa escadaria em leque, que se estende do subsolo à cobertura. A Administração adotou o modelo Safety Walk Neon da marca 3M, com propriedades fosforescentes, que absorvem a luz natural ou artificial e a emitem por até 6 horas durante a noite ou à falta de energia elétrica. Em cumprimento a outra exigência apontada pelo Laudo, concluímos a abertura de todas as varandas voltadas para a fachada frontal, eliminando as esquadrias de alumínio, definitivamente vedadas pela legislação municipal.

## **7. Sustentabilidade**

As ações de sustentabilidade da Administração estão voltadas para a economia de energia elétrica, por meio da mudança de paradigmas de consumo. Desde 2013, o Condomínio não mais adquire qualquer lâmpada incandescente ou fluorescente para seus ambientes, optando por luminárias com tecnologia LED. Paralelamente, os estudos para implantação de captação de energia solar por meio de painéis fotovoltaicos e inversores em sistema 'on grid' ainda esbarram no alto custo dos equipamentos, principalmente quando se leva em conta que, no momento, os custos com energia elétrica e força do Condomínio permanecem razoáveis para uma edificação de grande porte, com seis elevadores, quatorze corredores, garagem, cobertura, miradouro e jardim, todos com a necessária iluminação.

## **8. Modelo de negociação para obras e serviços**

A execução de obras e serviços seguiu o modelo de contratação adotado pela Administração desde 2013, em que a aquisição do material necessário aos trabalhos passa a ser de responsabilidade do Condomínio, o que garante a qualidade dos produtos empregados e melhores preços finais, por meio de negociação direta com indústrias e distribuidores.

A mão de obra, por sua vez, salvo em casos específicos de ações com alto grau de especialização, é recrutada diretamente entre os melhores profissionais de cada área, fazendo com que a Administração tenha liberdade para formar sua própria equipe, dispensando a intermediação de empreiteiros.

## **9. Processos judiciais**

A partir da contestação da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, em 2015, sobre cálculos do valor da indenização devida pela desapropriação de terreno do Condomínio ora ocupado pelo Metrô, a Central de Cálculos Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça atualizou o valor global bruto da demanda, em dezembro de 2016, para R\$ 2.296.975,74. Em 2017, a advocacia do Condomínio obteve decisão que incluiu o Governo do Estado do Rio de Janeiro no polo passivo da ação de execução do referido título judicial, como devedor subsidiário, nos autos do processo 69.085-13.1996.8.19.0001, restando garantido o pagamento do valor devido ao Condomínio pelo Estado.

Com essa decisão, o Condomínio poderá passar a constar da listagem de credores com dívidas judiciais pagas por meio de inclusão no orçamento público do Estado, o que, teoricamente, as levariam à liquidação plena até o final do exercício, a partir da data de inscrição de tais precatórios na Dívida Pública. No entanto, não é o que ocorre na prática, diante do histórico atraso no pagamento desses precatórios, que podem levar anos para liquidação, restando ao credor mais impaciente a opção de negociá-los com terceiros, por menor valor.

Como se instaurou divergência acerca do total devido ao Condomínio, o Juízo determinou a remessa dos autos à Central de Cálculos Judiciais, para recálculo e atualização de valor. Em dezembro de 2017, foram os autos remetidos à Procuradoria do Estado do Rio de Janeiro, para ciência e manifestação, face à inclusão daquele ente público como devedor subsidiário. Embora o Estado possua prazo em dobro para suas manifestações, a Procuradoria não os liberou no devido tempo, o que levou à expedição de mandato de busca e apreensão, procedendo-se, então, em 3 de outubro de 2018, a devolução ao cartório da 9ª Vara de Fazenda Pública do Tribunal de Justiça do Estado. Uma vez que se trata de processo físico, com maior risco de extravio, a Corregedoria determinou sua integral digitalização, agora efetivada e disponível, para consulta, no endereço eletrônico do sítio do TJRJ - <http://www4.tjrj.jus.br/consultaProcessoWebV2/consultaMov.do?v=2&numProcesso=1996.001.066770-8&acessoIP=internet&tipoUsuario=>

## 10. FGTS - Indícios de débito

O Condomínio recebeu notificação da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia sobre a possível existência de débitos pretéritos em recolhimentos ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, apurados em cruzamento de dados dos sistemas informatizados RAIS, CAGED, CNIS, GEFIP e Seguro Desemprego. Tais débitos remontariam períodos de responsabilidade de administrações passadas, desde o exercício de 2001, e muitos envolvem contratados há muito desligados de nosso quadro de empregados. Por falta de elementos contábeis remanescentes que possam coonestar qualquer recurso plausível, a autuação pelo órgão público, se ocorrer, não será passível de contestação por parte da Administração, restando-nos, apenas, o caminho da confissão da dívida, quando se presente.

## 11. Conclusão

A redução dos níveis de arrecadação das receitas mensais, por renitente índice de inadimplência que já alcança mais de 12% do total das unidades, está a causar crescente impacto negativo à execução orçamentária dos últimos dois exercícios, forçando a captação de recursos extraordinários nos fundos mantidos em reserva, o que caracteriza flagrante distorção de sua finalidade e inviabiliza a repetição dos bons resultados operacionais e financeiros alcançados até 2017.

Assim, o conjunto de receitas do exercício de 2019 alcançou preocupante decréscimo, se comparado ao resultado da arrecadação de 2018 – R\$ 913.333,57 contra R\$ 915.616,45, anulando, na prática, o reajuste de 4% definido pela Assembleia Geral Ordinária de 2018, com inevitáveis reflexos no planejamento orçamentário de 2020. Este quadro requer providências urgentes para conter tal evasão, que marcha para ameaçar a estabilidade econômico-financeira do Condomínio, tão tenazmente conquistada nos últimos anos.

Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2019.

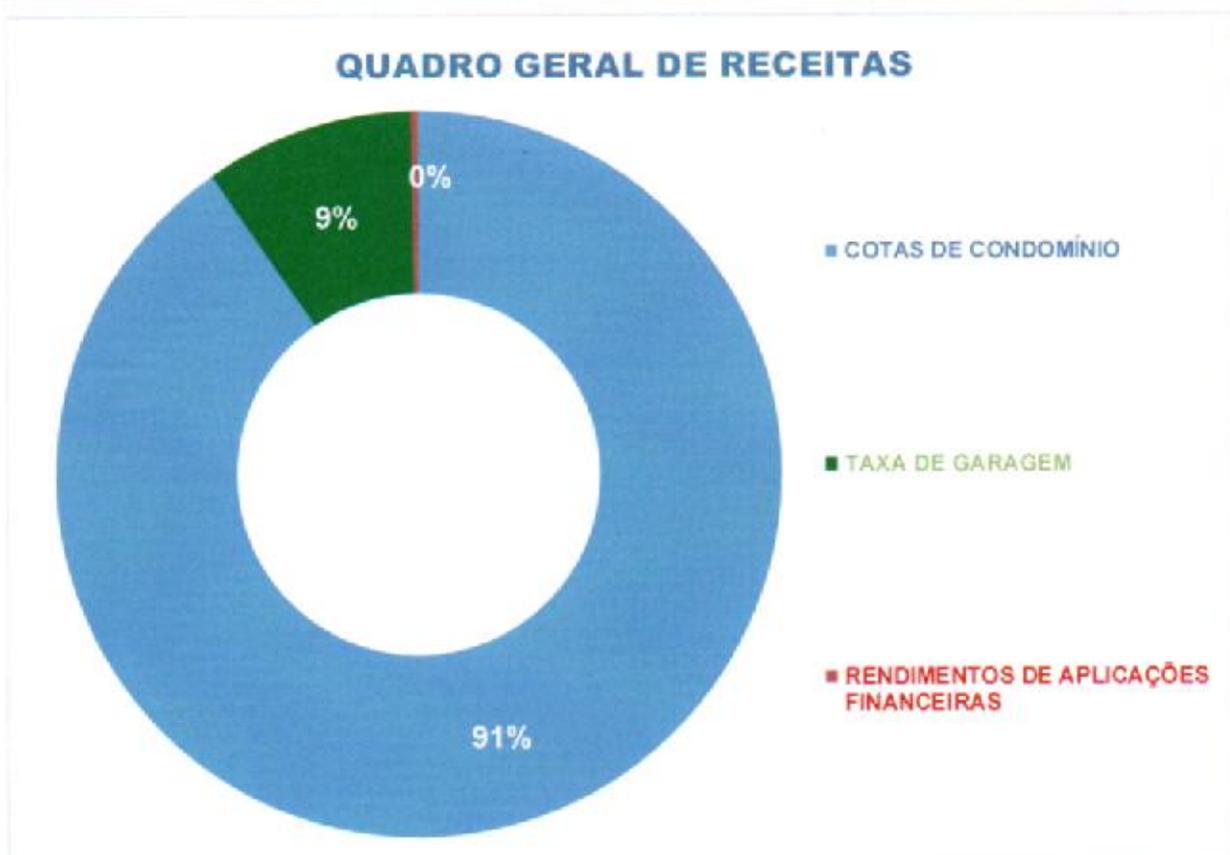
Ricardo Pires de Mello  
Síndico



# ANEXO

## 1 – Quadro geral de receitas

RECEITAS	R\$
Cotas de Condomínio	825.314,00
Taxa de Garagem	84.758,00
Rendimentos de aplicações financeiras	3.261,57
<b>TOTAL</b>	<b>913.333,57</b>



*Handwritten signature*

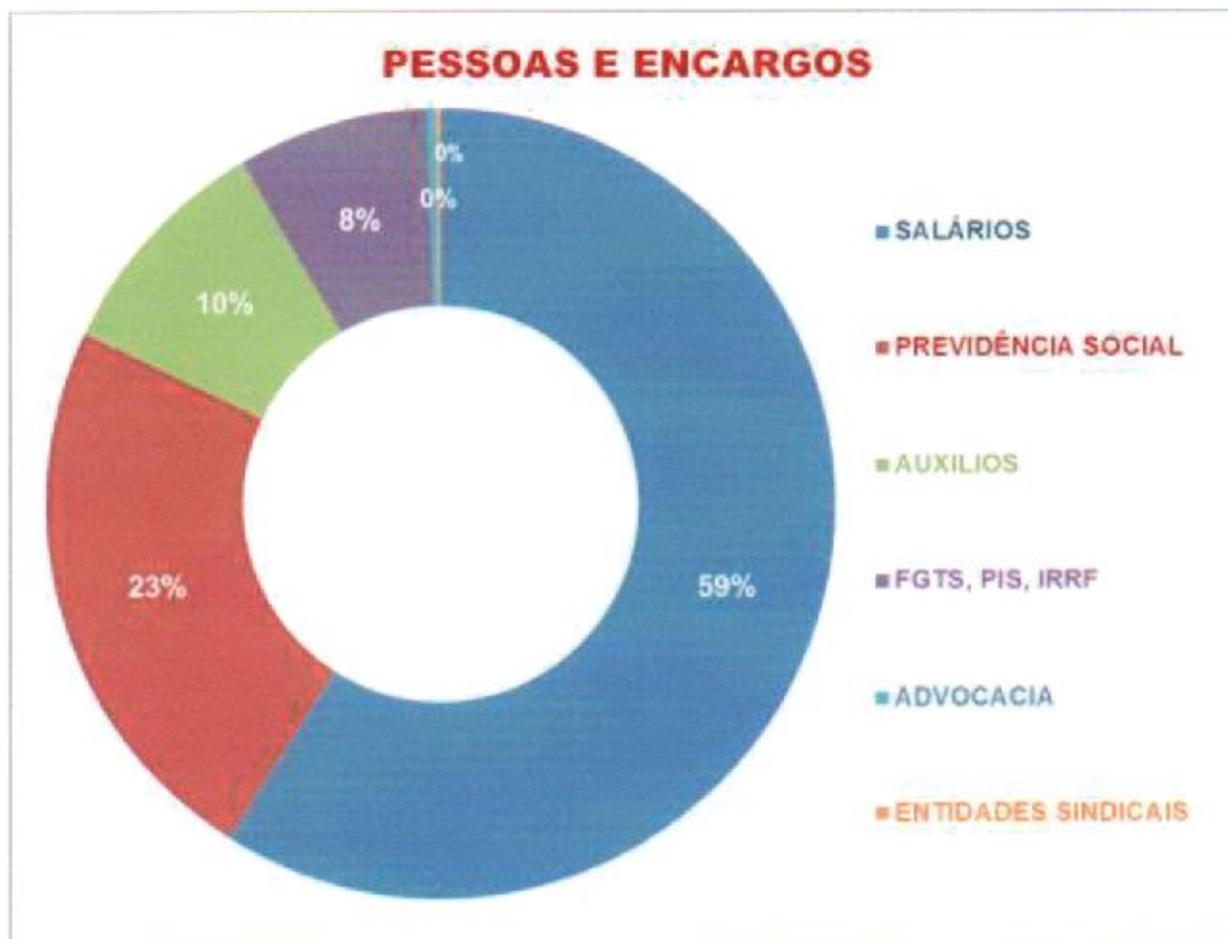
## 2 – Quadro geral de despesas

DESPESAS	R\$
Pessoas e encargos previdenciários, sociais, trabalhistas e sindicais	544.213,11
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	174.114,42
Fornecedores	83.142,80
Contratos de conservação, manutenção, qualidade da água	35.281,28
Serviços eventuais	53.813,20
Despesas diversas	6.047,93
<b>TOTAL</b>	<b>899.929,00</b>



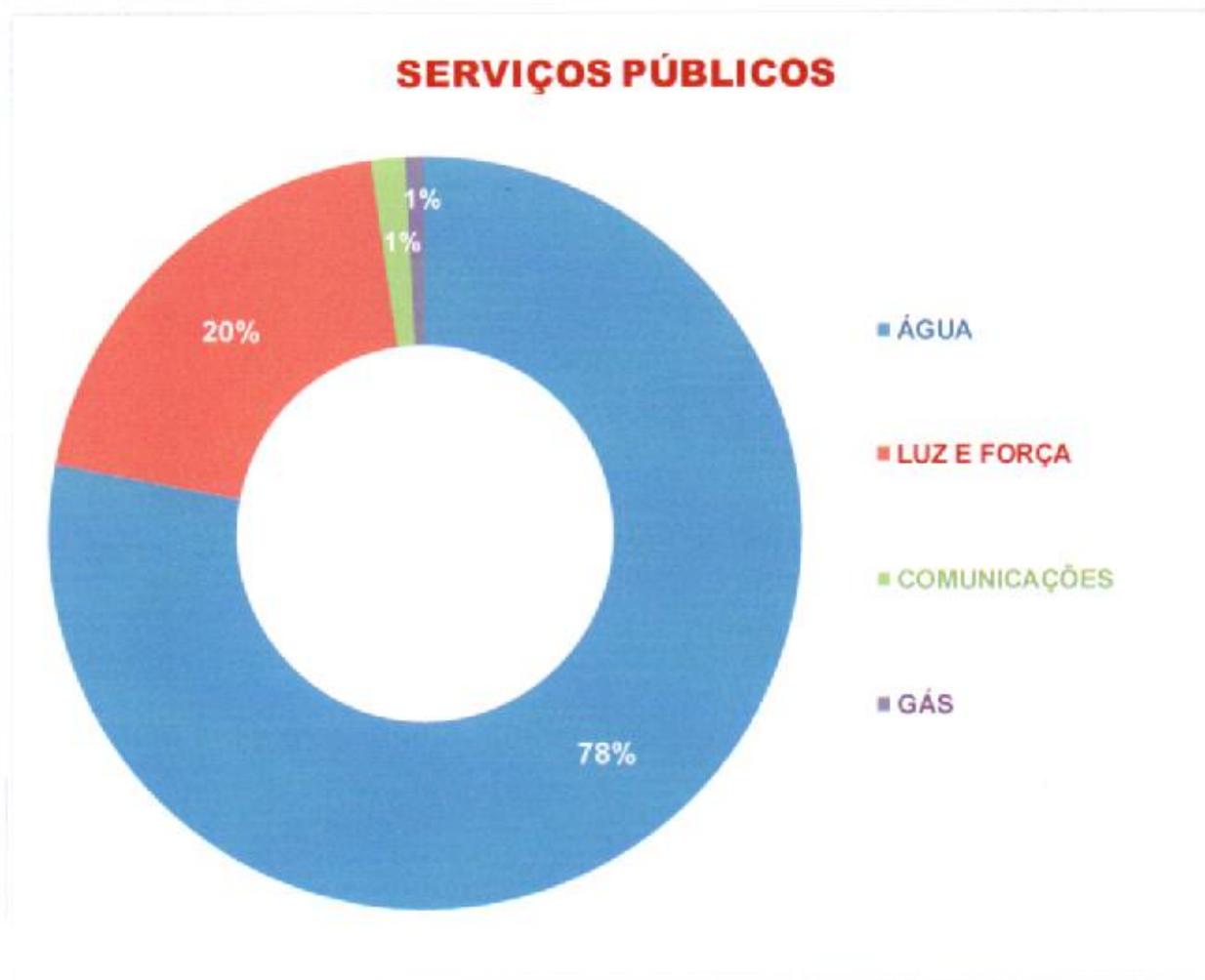
### 3 - Despesas com remuneração a pessoas e encargos trabalhistas e sociais

<b>PESSOAS E ENCARGOS</b>	<b>R\$</b>
Salários e férias	320.972,28
Previdência Social	125.800,26
Auxílios alimentação, saúde, transporte, treinamentos	51.992,37
FGTS, PIS, IRRF	42.353,45
Advocacia	2.050,00
Entidades sindicais	1.044,75
<b>TOTAL</b>	<b>544.213,11</b>



#### 4 - Despesas com concessionárias de serviços públicos

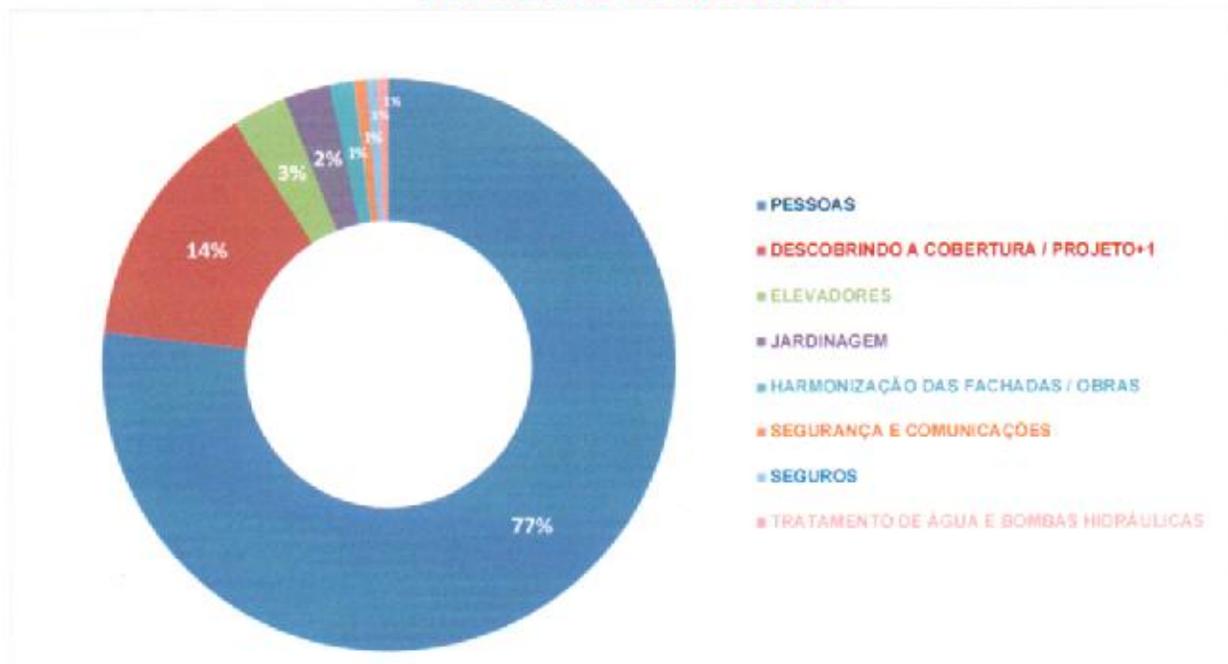
CONCESSIONÁRIAS	Tipo de serviço	R\$
Cedae	água e esgoto	135.801,80
Light	luz e força	34.349,68
Net/Vivo	Comunicações	2.551,80
CEG	gás natural	1.411,14
<b>TOTAL</b>		<b>174.114,42</b>



## 5 – Despesas por programas de trabalho

PROGRAMA DE TRABALHO	R\$
Pessoas	544.213,11
Descobririndo a Cobertura / Projeto + 1	100.224,77
Elevadores	21.794,93
Jardinagem	18.198,00
Harmonização das Fachadas / obras	9.882,24
Segurança e comunicações	4.855,00
Seguros	4.702,97
Tratamento de água, bombas hidráulicas	4.124,64
<b>TOTAL</b>	<b>700.788,15</b>

### PROGRAMAS DE TRABALHO



## 6 - Despesas por contratos e serviços eventuais

<b>CONTRATOS</b>		<b>R\$</b>
Elevadores		21.794,93
Segurança e comunicações - interfonos, câmeras, portões, fechaduras elétricas, HDTV		4.855,00
Seguros		4.702,97
Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas		3.928,68
	<b>TOTAL</b>	<b>35.281,58</b>

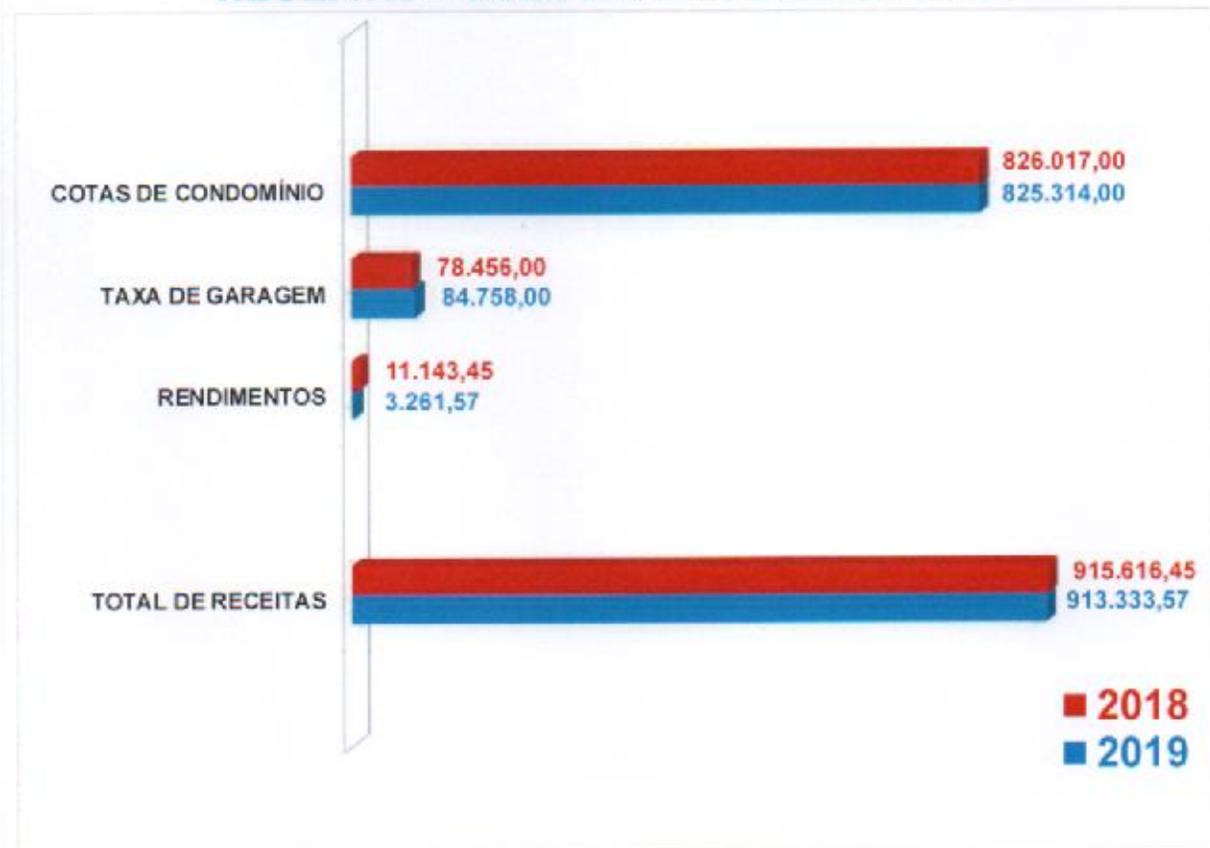
<b>SERVIÇOS EVENTUAIS</b>		<b>R\$</b>
21 pessoas físicas ou jurídicas de diferentes especialidades		56.933,20
	<b>TOTAL</b>	<b>56.933,20</b>



## 7 – Comparativo de receitas no biênio

<b>COMPARATIVO DE RECEITAS</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Cotas de Condomínio	826.017,00	825.314,00
Taxa de Garagem	78.456,00	84.758,00
Rendimentos de aplicações financeiras	11.143,45	3.261,57
<b>TOTAL</b>	<b>915.616,45</b>	<b>913.333,57</b>

### RECEITAS - COMPARATIVO 2018 / 2019



## 8 – Comparativo de despesas no biênio

COMPARATIVO DE DESPESAS	2018	2019
Pessoas e encargos sociais, trabalhistas e sindicais	488.159,82	544.213,11
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	157.105,48	174.114,42
Fornecedores	124.190,50	86.458,76
Contratos de conservação, manutenção e modernização	117.498,08	35.281,58
Serviços eventuais	97.419,30	53.813,20
Despesas diversas	5.086,37	6.047,93
<b>TOTAL</b>	<b>989.459,55</b>	<b>899.929,00</b>

### DESPESAS - COMPARATIVO 2018 / 2019

