

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO DE 2017

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 2017, resume os principais eventos ocorridos no ano e as soluções adotadas.

As principais ações executadas no exercício foram dedicadas à recuperação da área útil da cobertura, à instalação de chafariz na entrada do jardim, à organização da malha de distribuição por cabeamento externo para sinal de televisão digital em alta definição (HDTV) e à criação de ambiente Wi-Fi no jardim.

1. Comunicação e transparência

A utilização do sítio na internet 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”, em que a reprodução eletrônica de qualquer comprovante de despesa poderá ser enviada 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, dezoito editais, sessenta balancetes, cinco balanços anuais com seus respectivos pareceres, cinco relatórios anuais e vinte e oito atas de assembleias gerais realizadas neste e em outros exercícios, além de contratos firmados pela Administração. Editais e comunicados são exibidos em mostruários de acrílico fixados em elevador.

2. Riscos e seguros

A primeira etapa do Programa Descobrimos a Cobertura, voltado para a recuperação daquela área, executou a remoção de cerca de 80 toneladas de

carga acidental proveniente de entulho pavimentado sobre a última laje, o que comprometia a segurança da edificação. Essa carga, descomunal e inexplicável, se espalhava por 200m², ou 400kgf/m², bem acima do indicado pelas normas aplicáveis para lajes de piso, que, em situações normais de construções para fins residenciais ou comerciais, devem prever carga acidental média de cerca de 150kgf/m² (ABNT NBR 6120:1980 e 6118:2014).

Com a obra na cobertura, foi reposicionada parte do sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA. O conjunto de captores e cabos tipo Franklin, isoladores, hastes de aterramento e gaiola de Faraday passou por revisão válida até outubro de 2018.

Ainda na cobertura, foram desativadas ou reposicionadas antenas de televisão a cabo localizadas em pontos de alto risco para a segurança dos técnicos de manutenção.

Como resultado direto da série de intervenções de infraestrutura, que ampliam a segurança da edificação e diminuem riscos, a Administração obteve redução no valor dos prêmios pagos pelo seguro global obrigatório, passando de R\$ 3.723,48, em 2016, para R\$ 3.254,82, em 2017.

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.



4. Modernização das redes de comunicação

Com o surgimento de novas tecnologias, foi implantado o sistema de acesso sem fio à internet, pela criação de ambiente Wi-Fi (wireless fidelity) com cobertura expansível para todo o jardim, inicialmente com velocidade de 50 Mbps de 'download' e 5 Mbps de 'upload'. A inovação foi viabilizada por meio de um dos mais modernos roteadores do mercado, o TP-Link Talon AD7200, que permite a utilização, ao ar livre, de aparelhos eletrônicos de comunicação, como telefone celular, smartphone, laptop e tablet, com sinal de boa qualidade.

Para futura instalação de rede lógica, foram adquiridos 3 mil metros de cabo de fibra ótica da marca Furukawa, de 12 fo.

5. Programa de Harmonização das Fachadas e outras benfeitorias

A frente do jardim do Condomínio recebeu um chafariz neoclássico criado em esteatita (pedra sabão) por escultores de Ouro Preto, Minas Gerais. As linhas do ornamento foram definidas a partir de consulta facultativa aberta a todos os moradores, de acordo com recomendação da Assembleia Geral Ordinária de 16 de janeiro de 2017. Inédita nos 67 anos de história do Condomínio Muirapiranga, a consulta ofereceu três opções – os modelos neoclássico e rococó e o de menor preço entre ambos, indiferentemente do estilo. O desenho neoclássico alcançou 78% dos votos, que se somaram, também, aos 11% que indicaram a opção de menor preço. O jardim recebeu, ainda, 15 novas árvores, 48 mudas de flores e plantas de diferentes espécies e 600 kg de terra adubada. Foram adquiridos quatro novos bancos de madeira e ferro para o pátio lateral.

A primeira etapa do Programa Descobrimos a Cobertura removeu cerca de 80 toneladas de entulho acumuladas sobre a última laje, descortinando ampla área livre de 200m², antes inacessível e agora em fase final de liberação para uso comum. Para proporcionar conforto térmico aos futuros usuários da nova área, as telhas foram reassentadas sobre manta dupla-face Durafoil, de reconhecida eficiência na redução dos efeitos das altas temperaturas, e instalado teto modular com painéis de EPS de alta densidade, com propriedades termo-acústicas, assentados sobre estrutura de perfis de aço clicado. O piso, por sua vez, foi revestido com painéis de lâ de rocha e manta acústica duplamente laminada com espuma e filme de polietileno, para isolamento de ruídos que possam afetar os moradores do 12º pavimento.

Ao final do exercício, já na etapa final do Programa, paredes começaram a receber revestimento cerâmico e emassamento para pintura e o banheiro, antes conjugado com a cozinha do 13º pavimento, passou por reforma para contar com acesso independente.

A caixa d'água externa foi substituída por modelo com maior volumetria e sistema de vedação por tampa de rosca, o que viabiliza a instalação de rede alternativa de distribuição de água por tubulação externa, quando necessária.

Os pontos de distribuição da rede de interfonia foram remanejados e seus troncos e conexões passaram a ser isolados em terminais fechados. As antenas de televisão a cabo localizadas em pontos de alto risco para a segurança dos técnicos de manutenção foram desativadas ou reposicionadas e as descidas dos cabos de distribuição de sinal de HDTV, tanto da rede do sistema coletivo quanto de operadoras particulares, foram reorganizadas nos prismas de ventilação, com o corte de mais de 100 cabos abandonados ou mal posicionados e a substituição de tomadas blindadas de equalização (TAP).

A execução da etapa 3 do Programa de Harmonização das Fachadas, voltada para a padronização do fechamento das varandas frontais, foi suspensa diante da evolução das negociações de representantes do mercado imobiliário com a Prefeitura do município, no intuito de obter a revogação da peremptória proibição de qualquer tipo de fechamento de varandas em bairros da Zona Sul da Cidade, ditada pela Lei Complementar 145, de 6 de outubro de 2014.

Desde 2016, diante do impeditivo legal para a instalação das janelas padronizadas previstas na primeira versão do Programa, passou-se à adoção dos procedimentos para a abertura das varandas ainda fechadas, com o mínimo prejuízo possível aos moradores dos apartamentos afetados. Com a possibilidade de alteração da legislação em favor de medidas alternativas que contemplem fechamentos retráteis, a execução dessa etapa foi sobrestada até definição final.

A determinação legal de abertura das varandas afeta as poucas unidades que, em épocas passadas, decidiram pelo fechamento de suas áreas livres. Ao final deste exercício, foram reabertas todas as varandas do segundo pavimento que ainda mantinham coberturas com telhas e, nos demais pavimentos, restam apenas quatro unidades com varandas ainda fechadas com esquadrias.

6. 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, avançaram os estudos para implantação de captação de energia solar por meio de painéis fotovoltaicos e inversores em sistema 'on grid'.



7. 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, é recrutada diretamente entre os melhores profissionais de cada especialidade, fazendo com que a Administração tenha liberdade para formar sua própria equipe, dispensando a intermediação de empreiteiros de ocasião.

8. Processos judiciais e outros passivos

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 para R\$ 2.296.975,74, em dezembro de 2016. A advocacia do Condomínio obteve a inclusão do 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.

A Administração prossegue no acompanhando do processo de fiscalização aberto pela Receita Federal, que visa o pagamento de débitos previdenciários acumulados nos exercícios de 2010 e 2012. Ao final da apuração por parte do órgão fiscalizador, as responsabilidades pelos fatos serão levantadas pela Administração, para os devidos ressarcimentos, nas instâncias cabíveis.

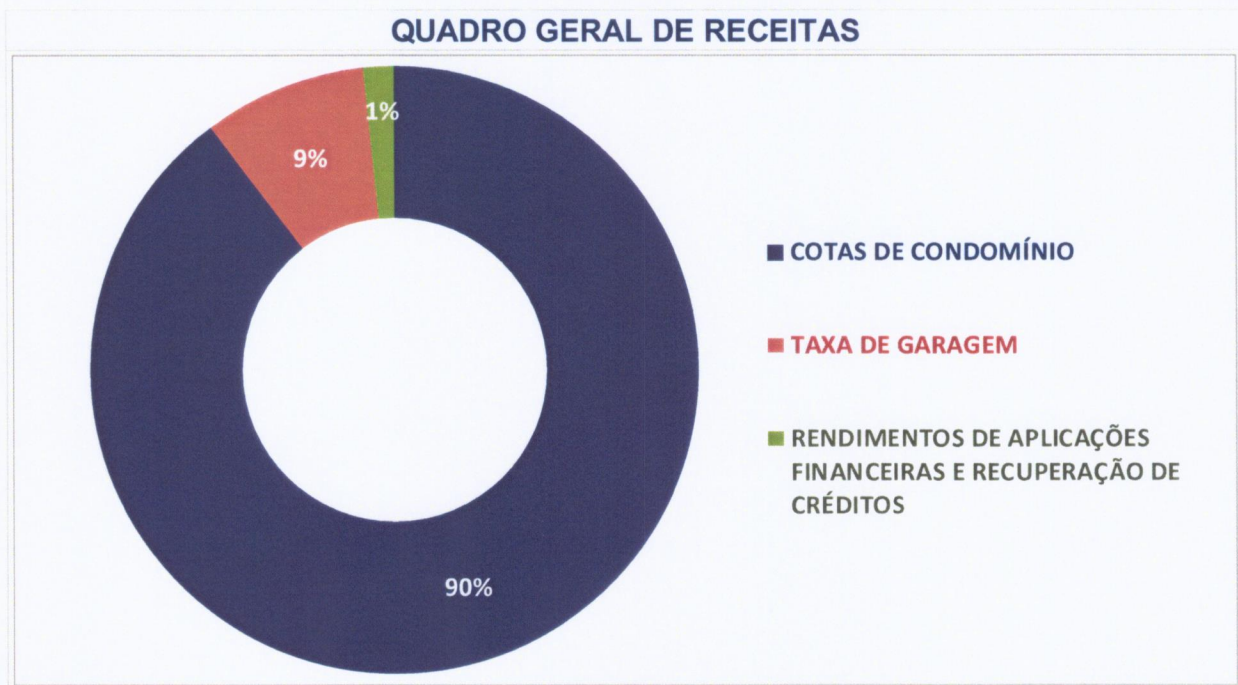
Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2017.


Ricardo Pires de Mello
Síndico

ANEXO 1

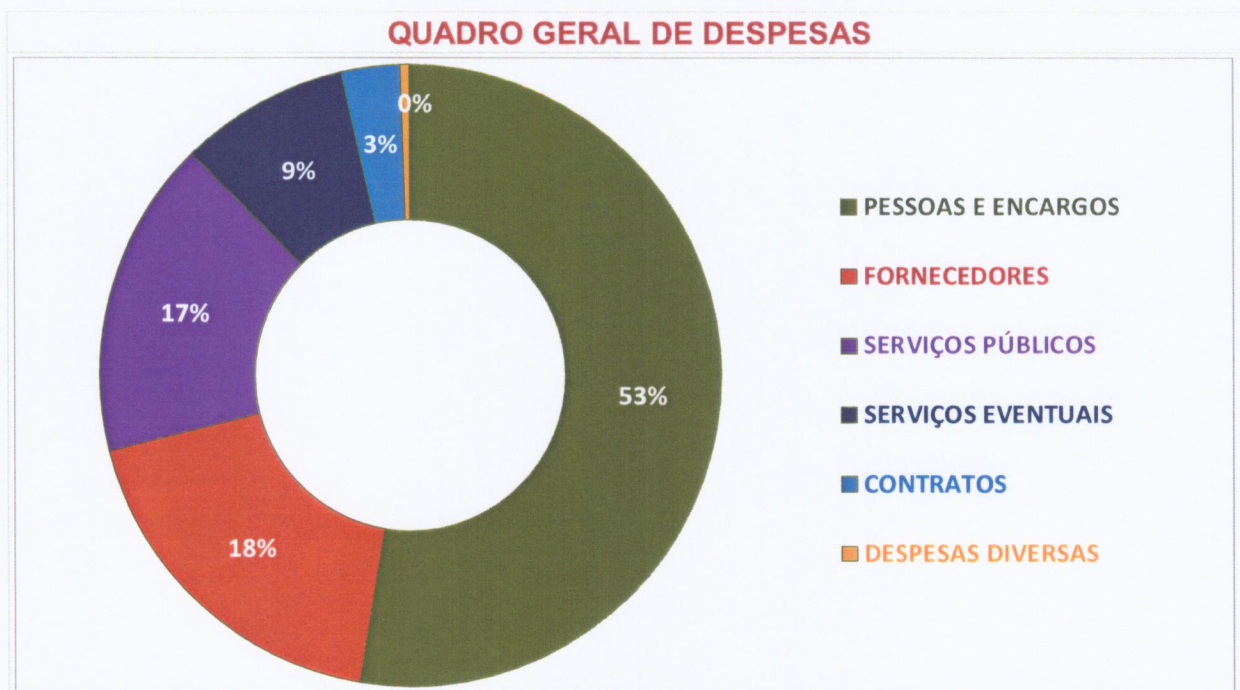
1 – Quadro geral de receitas

RECEITAS		R\$
Cotas de Condomínio		762.810,00
Taxa de Garagem		73.957,00
Rendimentos de aplicações financeiras		13.696,18
	TOTAL	850.463,18



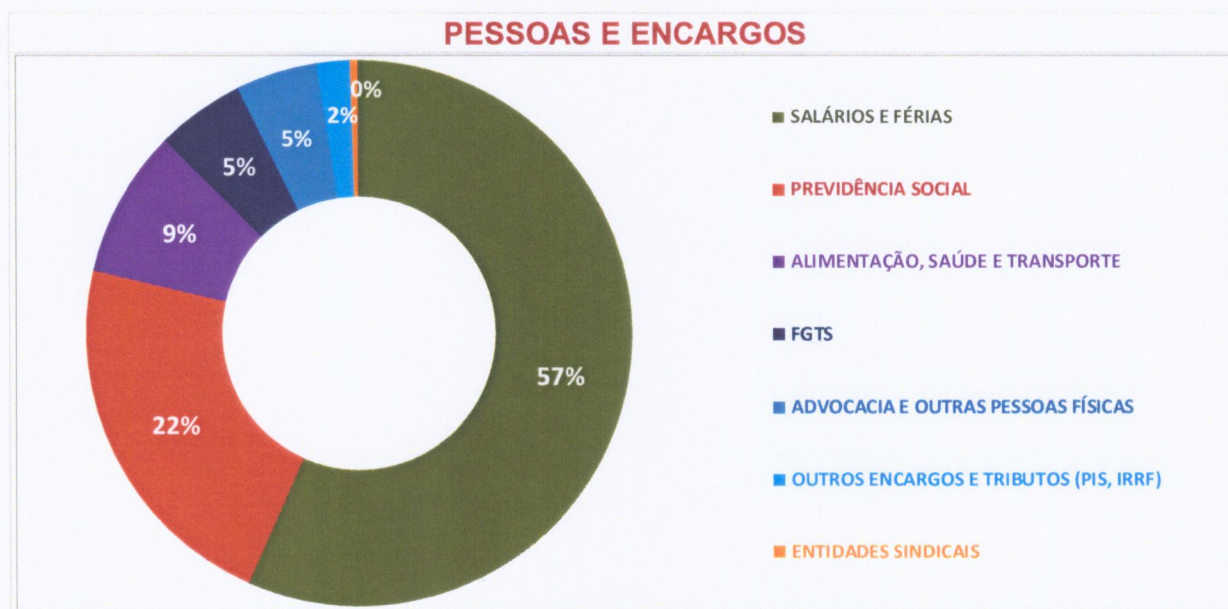
2 – Quadro geral de despesas

DESPESAS	R\$
Pessoas e encargos previdenciários, sociais, trabalhistas e sindicais	454.173,86
Fornecedores	158.950,82
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	143.055,58
Serviços eventuais	75.940,04
Contratos de conservação, manutenção e modernização	26.428,76
Despesas diversas	4.148,79
TOTAL	862.697,85



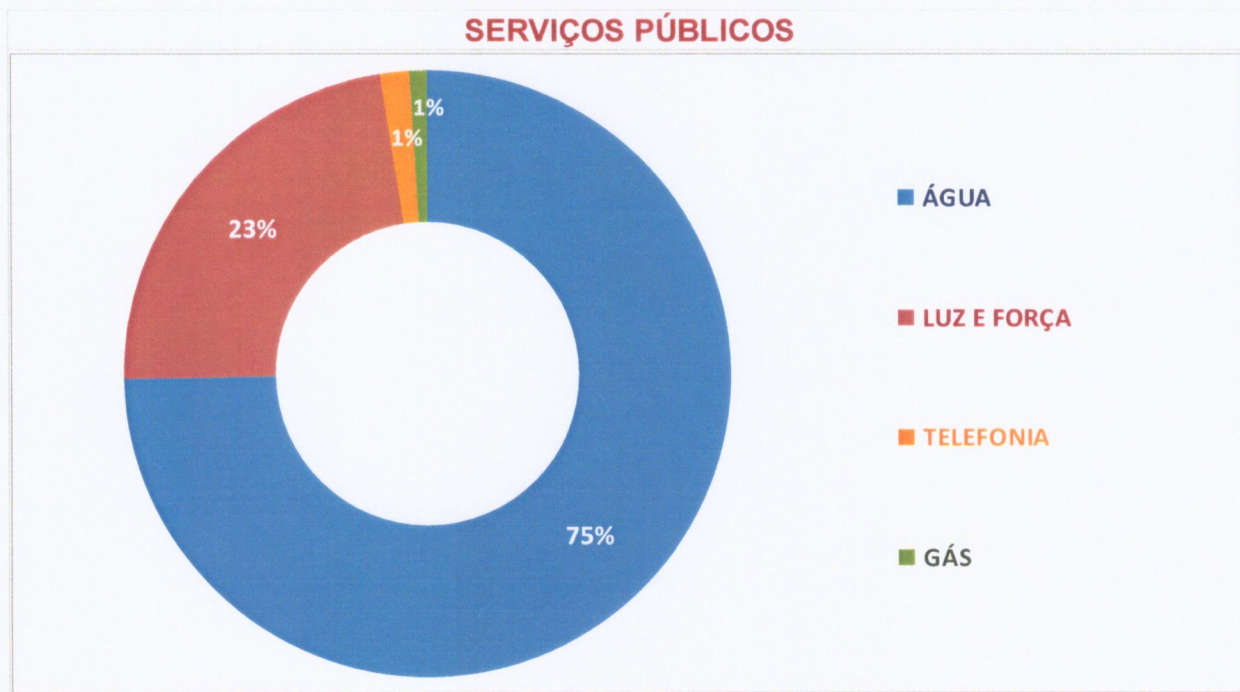
3 - Despesas com remuneração a pessoas e encargos trabalhistas e sociais

PESSOAS E ENCARGOS	R\$
Salários e férias	240.787,44
Previdência Social	95.970,59
Alimentação, saúde e transporte	37.363,37
FGTS	21.206,27
Advocacia e outras pessoas físicas	9.930,00
Outros encargos e tributos (PIS, IRRF)	7.401,83
Entidades sindicais	2.129,20
TOTAL	414.788,70



4 - Despesas com concessionárias de serviços públicos

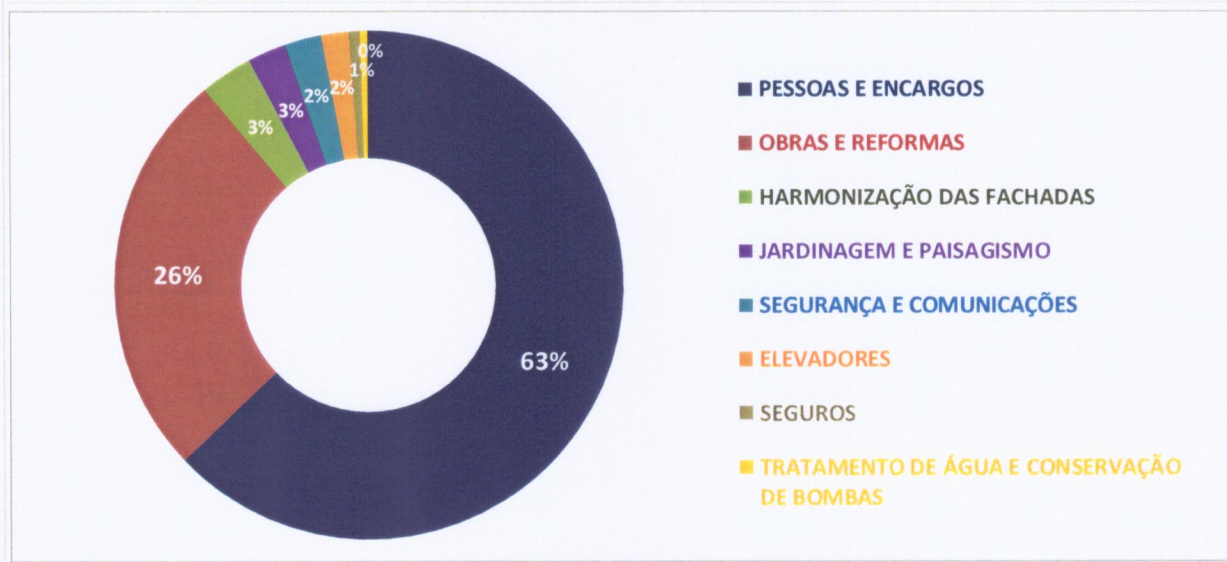
CONCESSIONÁRIAS	Tipo de serviço	R\$
Cedae	água e esgoto	106.907,88
Light	luz e força	32.597,21
Telemar Norte Leste	telefonia fixa	2.253,21
CEG	gás natural	1.297,28
	TOTAL	143.055,58



5 – Despesas por programas de trabalho

PROGRAMA DE TRABALHO	R\$
Pessoas e encargos	454.173,86
Obras e reformas	187.919,06
Harmonização das Fachadas	24.120,00
Jardinagem e paisagismo	17.715,00
Segurança e comunicações - interfones, câmeras, portões, fechaduras elétricas, HDTV	16.885,81
Elevadores	12.757,10
Seguros	5.199,78
Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas	3.271,88
TOTAL	722.042,89

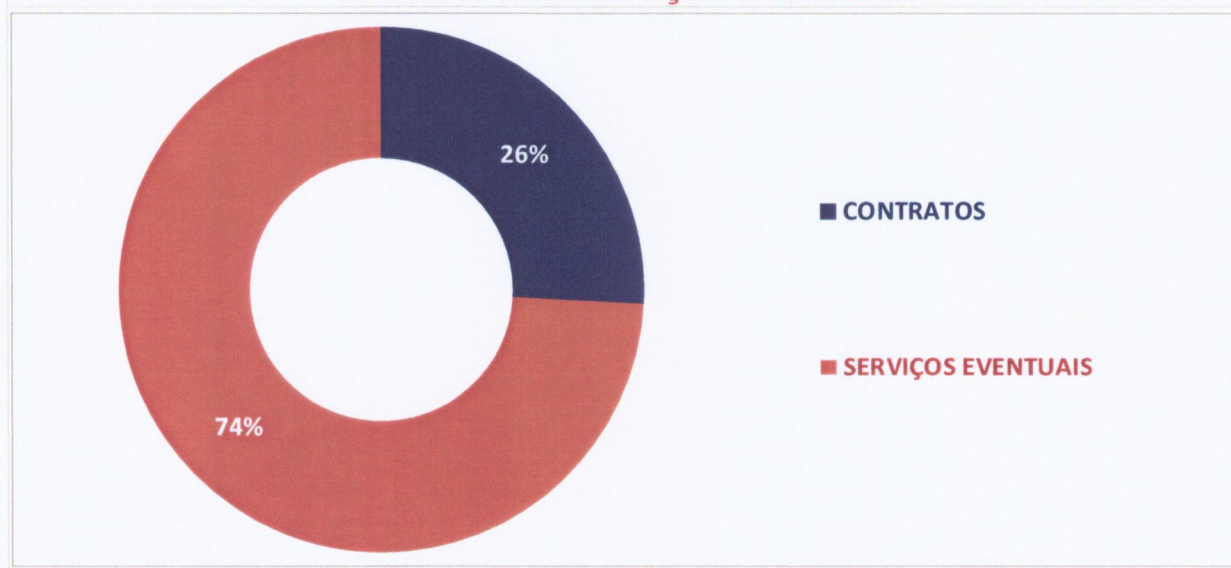
PROGRAMAS DE TRABALHO



6 - Despesas por contratos e serviços eventuais

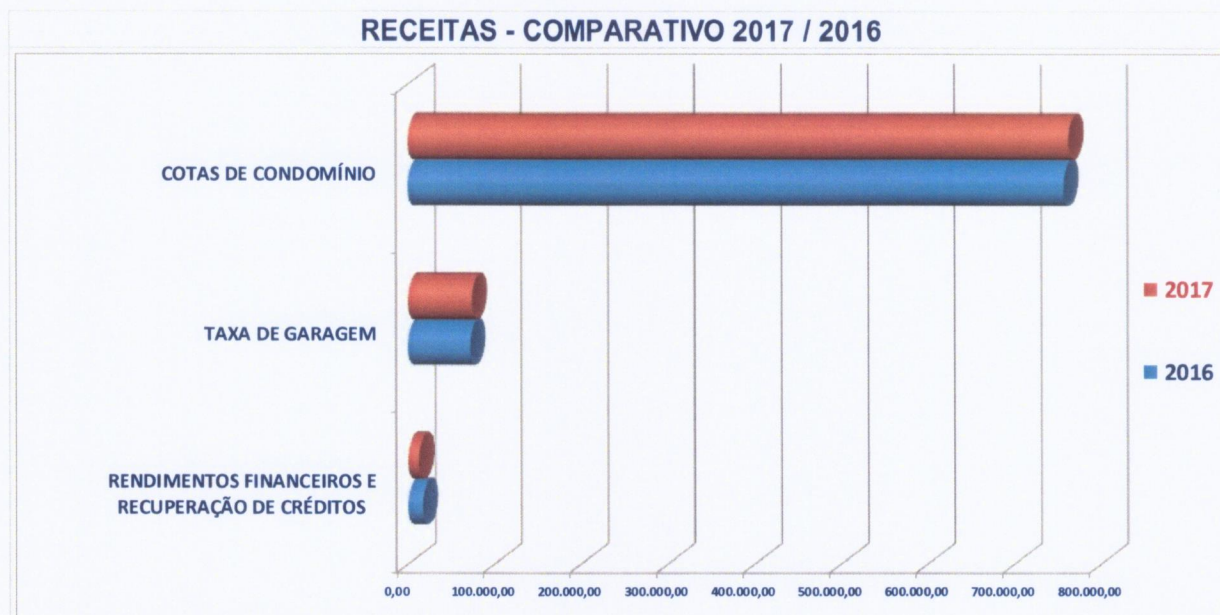
CONTRATOS		R\$
Elevadores		12.757,10
Segurança e comunicações - interfones, câmeras, portões, fechaduras elétricas, HDTV		5.200,00
Seguros		5.199,78
Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas		3.271,88
	SUBTOTAL	26.428,76
SERVIÇOS EVENTUAIS		R\$
25 pessoas físicas ou jurídicas de diferentes especialidades		75.940,04
	SUBTOTAL	75.940,04
	TOTAL	102.368,80

CONTRATOS E SERVIÇOS EVENTUAIS



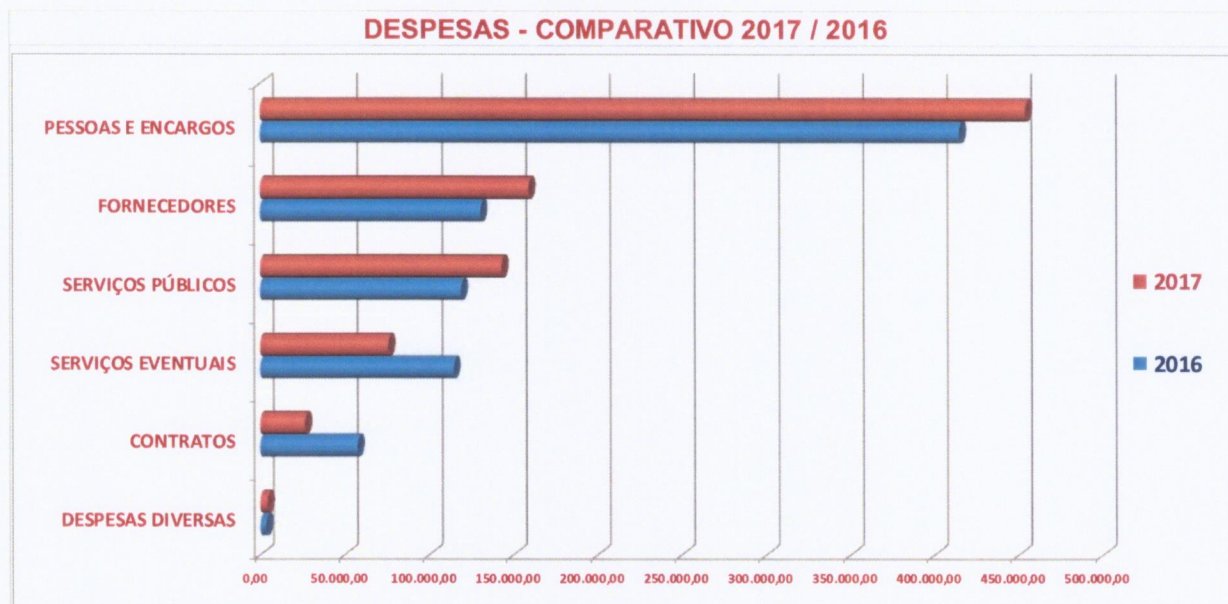
7 – Comparativo de receitas no biênio

COMPARATIVO DE RECEITAS	2016	2017
Cotas de Condomínio	756.961,00	762.810,00
Taxa de Garagem	71.936,00	73.957,00
Rendimentos de aplicações financeiras	16.289,25	13.696,18
TOTAL	845.186,25	850.463,18



8 – Comparativo de despesas no biênio

COMPARATIVO DE DESPESAS	2016	2017
Pessoas e encargos sociais, trabalhistas e sindicais	414.788,70	454.173,86
Fornecedores	114.522,10	158.950,82
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	130.615,94	143.055,58
Contratos de conservação, manutenção e modernização	119.098,60	26.428,76
Serviços eventuais	57.625,08	75.940,04
Despesas diversas	3.199,62	4.148,79
TOTAL	839.850,04	862.697,85



ANEXO 2

Programa Muirapiranga de Harmonização das Fachadas

Etapa 1 – fachada frontal

- Substituição de basculantes antigos por janelas de PVC no modelo “maxim-ar” – **concluída com ressalva**
- Obra de restauro e pintura – **concluída**
- Recuperação ou substituição de 34 venezianas externas de requadro basculante – **concluída**

Etapa 2 – fachada lateral

- Construção de quatro escadas e uma rampa de acesso à galeria com revestimento em granito preto São Gabriel – **concluída**
- Obra de restauro e pintura – **concluída**
- Substituição das venezianas externas de requadro basculante – **em execução**
- Abertura de varandas do segundo pavimento – **concluída**

Etapa 3 – varandas frontais

- Abertura de varandas, com restauração das antigas áreas antes fechadas por janelas – **em execução**

Etapa 4 – galeria e entradas sociais

- Construção de quatro escadas e uma rampa de acesso à galeria com revestimento em granito preto São Gabriel – **concluída**
- Execução de projeto luminotécnico para a iluminação da galeria, composto de 3 *plafons* ao teto, 4 luminárias ao alto de cada porta para as entradas sociais, 12 refletores internos com foco direcionado ao capitel de cada coluna e 12 refletores direcionados às suas faces externas, comandados por mesa chaveadora instalada na guarita – **concluída**

- Instalação de quatro fechaduras elétricas, quatro interfones de uma tecla, quatro maçanetas e quatro puxadores em latão dourado para as portas das entradas sociais e de oito câmeras de segurança para a galeria – **concluída**
- Instalação de espelhos bisotados inseridos em molduras venezianas de estilo provençal, com aparadores em mármore espanhol sustentado por mãos francesas, nas quatro portarias sociais – **concluída**
- Instalação de rede de proteção nas entradas de ventilação da garagem – **concluída**

Etapa 5 – jardim e pátio

- Recapeamento do pátio lateral com borracha EPDM – **concluída**
- Instalação de dois brinquedos infantis no pátio lateral – **concluída**
- Instalação de seis coletores seletivos de fibra de vidro – **concluída**
- Plantio, em terra adubada com turfa e manta geotêxtil, de sementes, mudas, plantas, flores, arbustos e árvores, incluindo três ipês, três bouganvilles e duas palmeiras imperiais - **concluída**
- Instalação de seis refletores de LED de 100w, no alto do muro divisório, para iluminação do pátio – **concluída**
- Instalação de fonte de água potável em esteatita (pedra sabão), esculpida em forma de cabeça de leão, com pia e filtro em nicho de azulejos portugueses – **concluída**
- Instalação de chafariz em esteatita (pedra sabão) no canteiro frontal do jardim, iluminado por sistema de refletores LED - **concluída**
- Instalação de purificador de água gelada ao lado da guarita – **concluída**
- Instalação de seis novos bancos de madeira e ferro para o entorno da fonte de água potável e pátio lateral - **concluída**