



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO DE 2021

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 2021, resume os principais eventos ocorridos no ano e as soluções adotadas.

Ainda sob reflexos da pandemia do vírus Covid-19, que, desde 2020, reduzem atividades no comércio, indústria e serviços, a Administração seguiu na execução de parte das ações traçadas para este exercício, em especial o Projeto Loft 104, com a completa reforma do apartamento de propriedade do Condomínio, muito deteriorado por décadas sem conservação adequada.

1. Comunicação e transparência

O 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”, 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 de cada operação – notas fiscais ou recibos, facilitando o entendimento dos gastos e o melhor acompanhamento de sua real destinação.

Ao todo, estão publicados no sítio dezoito comunicados, três ordens de serviço, vinte e um editais, todos os balancetes dos últimos seis anos, nove balanços anuais com seus respectivos pareceres, nove relatórios anuais e trinta e duas atas de assembleias gerais realizadas neste e em outros exercícios, além de plantas, projetos e contratos firmados pela Administração.

2. Riscos e seguros

Por mais um ano, destaca-se a não ocorrência de qualquer acidente pessoal em todas as fases do complexo conjunto de obras civis iniciado em 2013, que envolveram desde a reforma da garagem e o projeto luminotécnico do jardim e pátio à construção de áreas na cobertura e terraço, com a consequente extensão do elevador e a criação do Miradouro, ações que, em alguns momentos, exigiram o concurso de dezenas de profissionais de diversas especialidades.

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\$ 2.361,48, em 2020, para R\$ 2.270,51, em 2021.

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.

Com a adesão ao Programa de Alimentação do Trabalhador – PAT, em 2014, os colaboradores contratados recebem auxílio alimentação, em forma de cartão magnético recarregável e, pelo mesmo método, contratados com veículos próprios recebem auxílio-combustível ou auxílio-transporte, para seus deslocamentos.

No exercício, foi efetivada a contratação de profissional exclusivo para manutenção de jardins, que passa de serviço eventual para atividade permanente.

4. Modernização das redes de comunicação

A transmissão sem fio ('wi-fi') das imagens de câmeras instaladas em diferentes pontos do Condomínio deu continuidade ao projeto-piloto que se iniciou no elevador que liga o subsolo à cobertura. No último biênio, novas câmeras de alta definição e recursos de última geração melhoraram a qualidade das imagens geradas e ampliaram áreas de monitoramento. Ampliou-se, também, a qualidade e a velocidade do sinal na cobertura 'wi-fi' do jardim e do pátio lateral do edifício, para permitir a utilização, ao ar livre, de aparelhos de comunicação, como telefone celular, smartphone, laptop e tablet.

5 - Proteção à saúde

A Administração empenhou-se em preservar as medidas de proteção à saúde coletiva implantadas desde o início da pandemia do vírus Covid-19, em especial a manutenção, em estoque, de álcool em gel e desinfetantes hospitalares utilizados em centros cirúrgicos e unidades de tratamento intensivo.

Mantiveram-se as regras de prevenção sanitária para a entrada de pessoas não domiciliadas, como contratados, parentes ou amigos de morador, entregadores de mercadoria, carteiros, diaristas, cuidadores, profissionais de serviços domésticos ou frequentadores usuais, que são submetidos à indispensável higienização das mãos por álcool em gel e pulverização de desinfetantes em pacotes e encomendas.

6. Segurança

A contratação da Torque Engenharia, no último trimestre, propiciou a instalação de novo sistema informatizado de indicadores de pavimento, já iniciado em um dos elevadores sociais, para corrigir problemas de identificação de paradas e deslocamentos, comuns no antigo sistema.

Nos caminhos de acesso ao Miradouro e ao Jardim Verdes Ares, no terraço, foram instalados corrimãos em aço inox, de acordo com as exigências previstas nas normas técnicas aplicáveis, para uso seguro por moradores e visitantes.

7. Sustentabilidade

As ações de sustentabilidade da Administração continuam 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, avançam os estudos para implantação de captação de energia solar por meio de painéis fotovoltaicos e inversores em sistema 'on grid', projeto de custo elevado pelo alto preço da importação dos equipamentos, principalmente quando se leva em conta que, no momento, os custos mensais com energia elétrica e força do Condomínio permanecem bastante razoáveis para uma edificação de grande porte. A partir de agosto de 2021, por iniciativa unilateral da empresa concessionária, cessaram, provisoriamente, as despesas do Condomínio com o fornecimento de energia elétrica.

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. Indenização por terreno desapropriado

O Juízo da 9ª Vara da Fazenda Pública não acatou recurso da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, que discordava dos cálculos apresentados pela Central de Cálculos Judiciais sob a alegação de que, ao elaborar as planilhas, o Contador Judicial aplicou a correção monetária pelo IPCA-E a partir de junho de 2009, quando deveria ter aplicado a TR entre junho de 2009 e março de 2015 e, só a partir de então, o índice do IPCA-E. Em decisão final, fundamentado na tese firmada no Tema 810 do STJ, que fixa o IPCA-E como índice de correção monetária, foram afinal homologados os cálculos da indenização pela desapropriação do terreno para uso do Metrô, que, em valores brutos, somam R\$ 3.120.442,72, determinando, no mesmo ato, a expedição das prévias do precatório.

Com essa decisão, o Condomínio deverá constar da listagem de credores com dívidas judiciais pagas por meio de inclusão no orçamento público do Estado no próximo ano, o que, teoricamente, as levariam à liquidação plena, 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.

A integral digitalização do processo está disponível no endereço eletrônico do sitio do TJRJ - <http://www4.tjrj.jus.br/consultaProcessoWebV2/consultaMov.do?v=2&numProcesso=1996.001.066770-8&acessoIP=internet&tipoUsuario=>

10. FGTS e Previdência Social - Indícios de débito

Apesar da notificação da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia, em 2019, sobre a possível existência de débitos pretéritos em recolhimentos ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS e à Previdência Social, apurados em cruzamento de dados dos sistemas informatizados RAIS, CAGED, CNIS, GEFIP e Seguro Desemprego, nenhuma intimação de cobrança foi apresentada ao Condomínio neste exercício.

Tais débitos remontaram 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 apresente.

11. Conclusão

Apesar do ano ainda marcado por dificuldades, as medidas de negociação adotadas para recuperação dos níveis de arrecadação das receitas continuaram em 2021, com notável redução nos índices de inadimplência, afastando o risco que ameaçou o Condomínio entre 2018 e 2019. Assim, foi possível restaurar e preservar a integralidade dos fundos mantidos em reserva e, por consequência, reconquistar a estabilidade econômico-financeira do Condomínio construída nos últimos anos, embora os valores arrecadados no exercício de 2021 tenham sido menores, em termos absolutos, do que os obtidos em 2020.

Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2021.

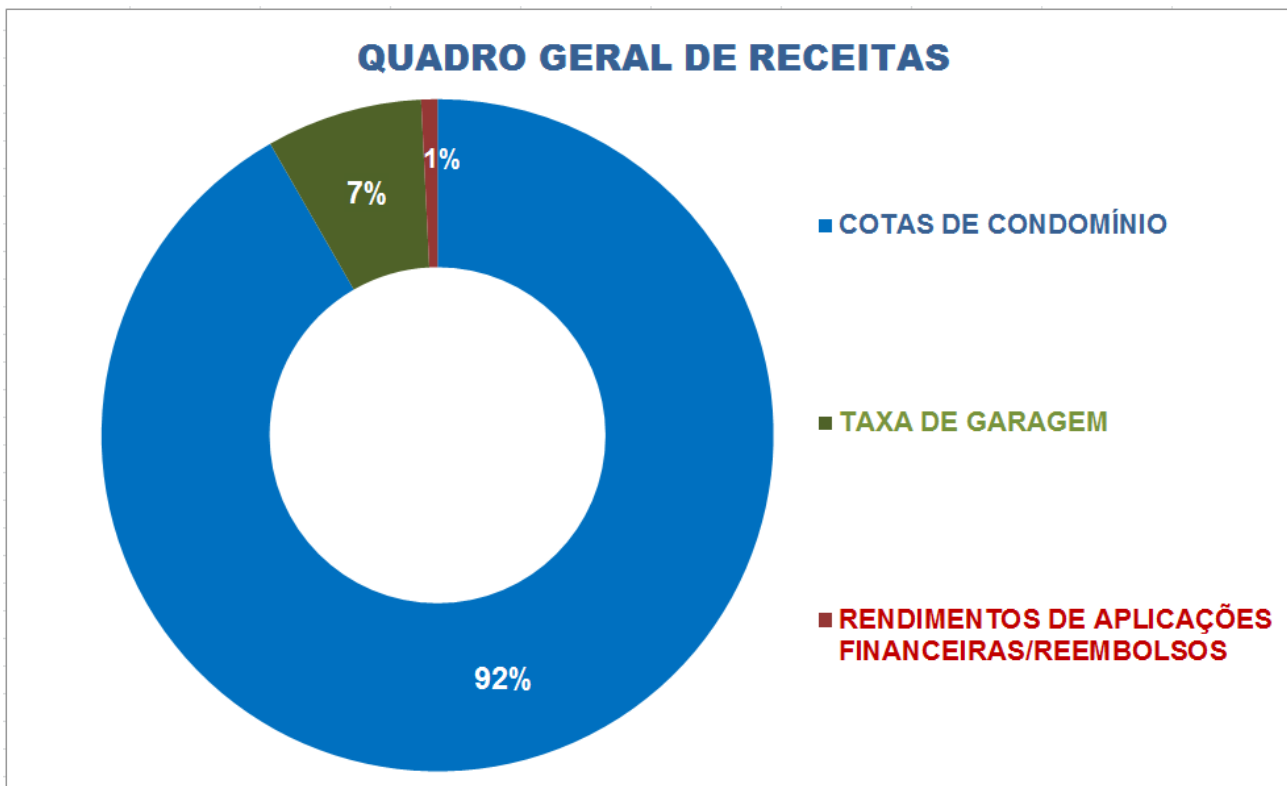


Ricardo Pires de Mello
Síndico

ANEXO

1 – Quadro geral de receitas

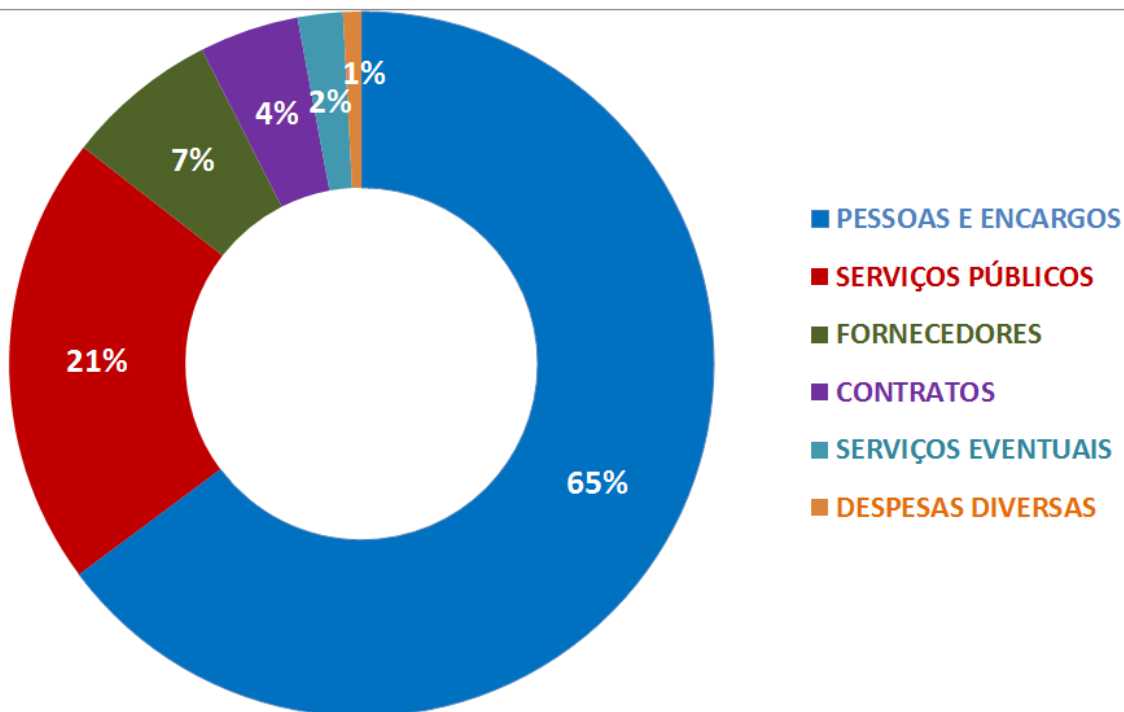
RECEITAS	R\$
Cotas de Condomínio	912.916,00
Taxa de Garagem	74.847,00
Rendimentos de aplicações financeiras, reembolsos	7.776,63
TOTAL	995.539,63



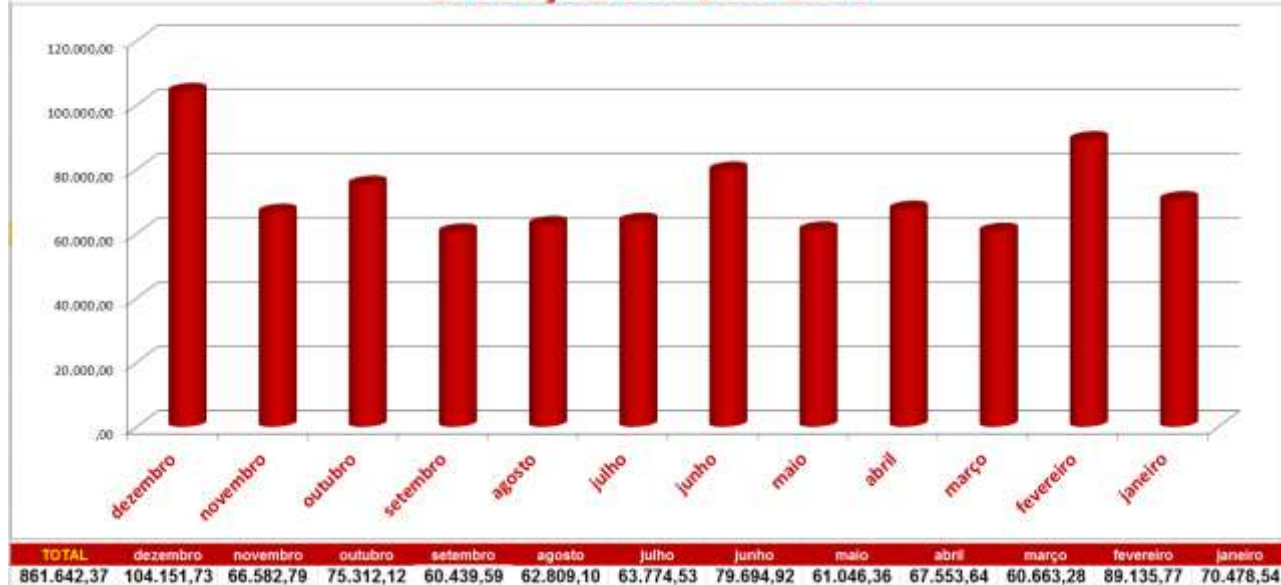
2 – Quadro geral de despesas

DESPESAS	R\$
Pessoas e encargos previdenciários, sociais, trabalhistas e sindicais	558.379,39
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	178.618,40
Fornecedores	60.206,23
Contratos de conservação de elevadores, segurança, manutenção e qualidade da água	39.350,42
Serviços eventuais	17.840,00
Despesas diversas	7.247,93
TOTAL	861.642,37

QUADRO GERAL DE DESPESAS

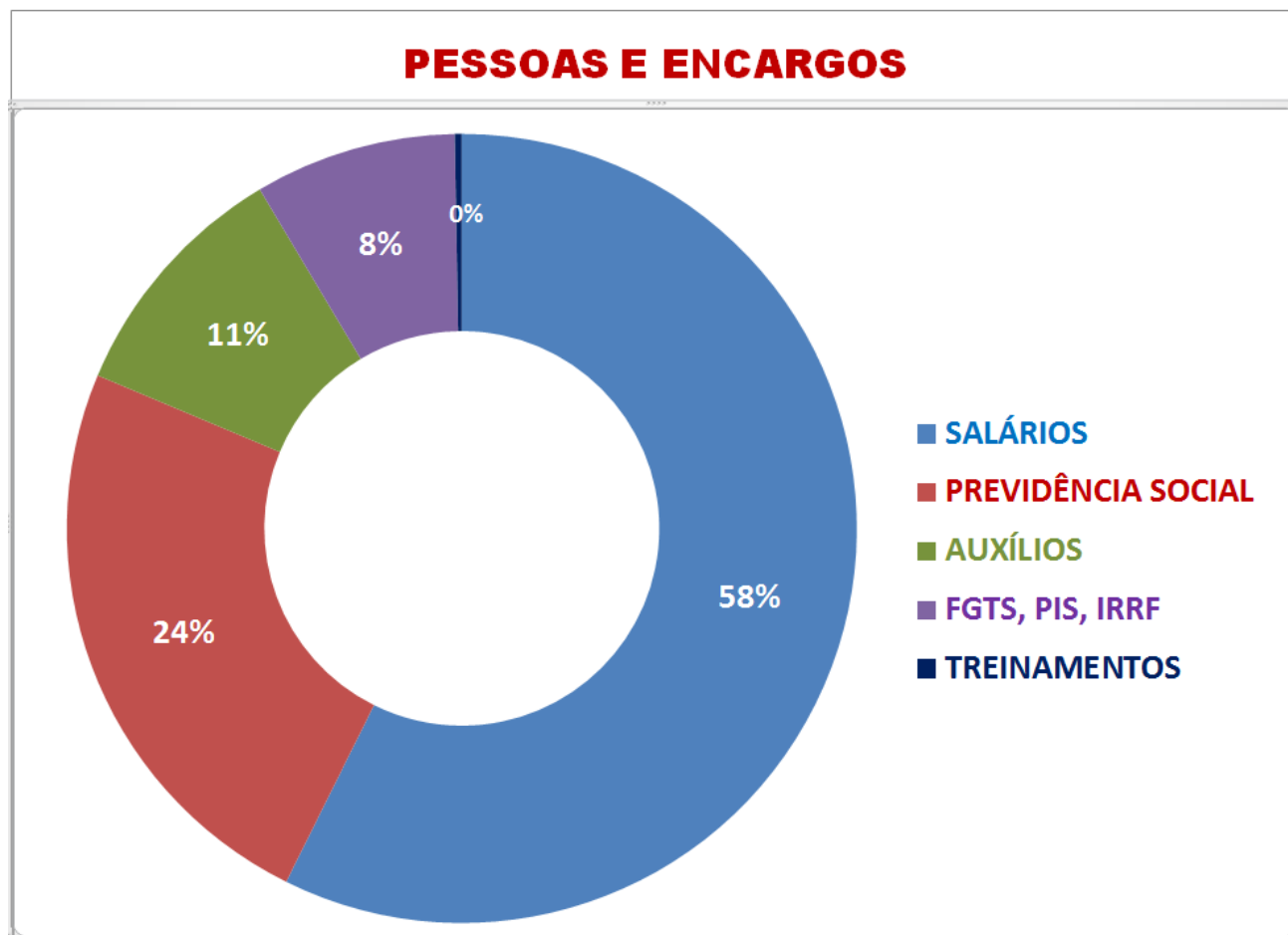


EVOLUÇÃO DAS DESPESAS



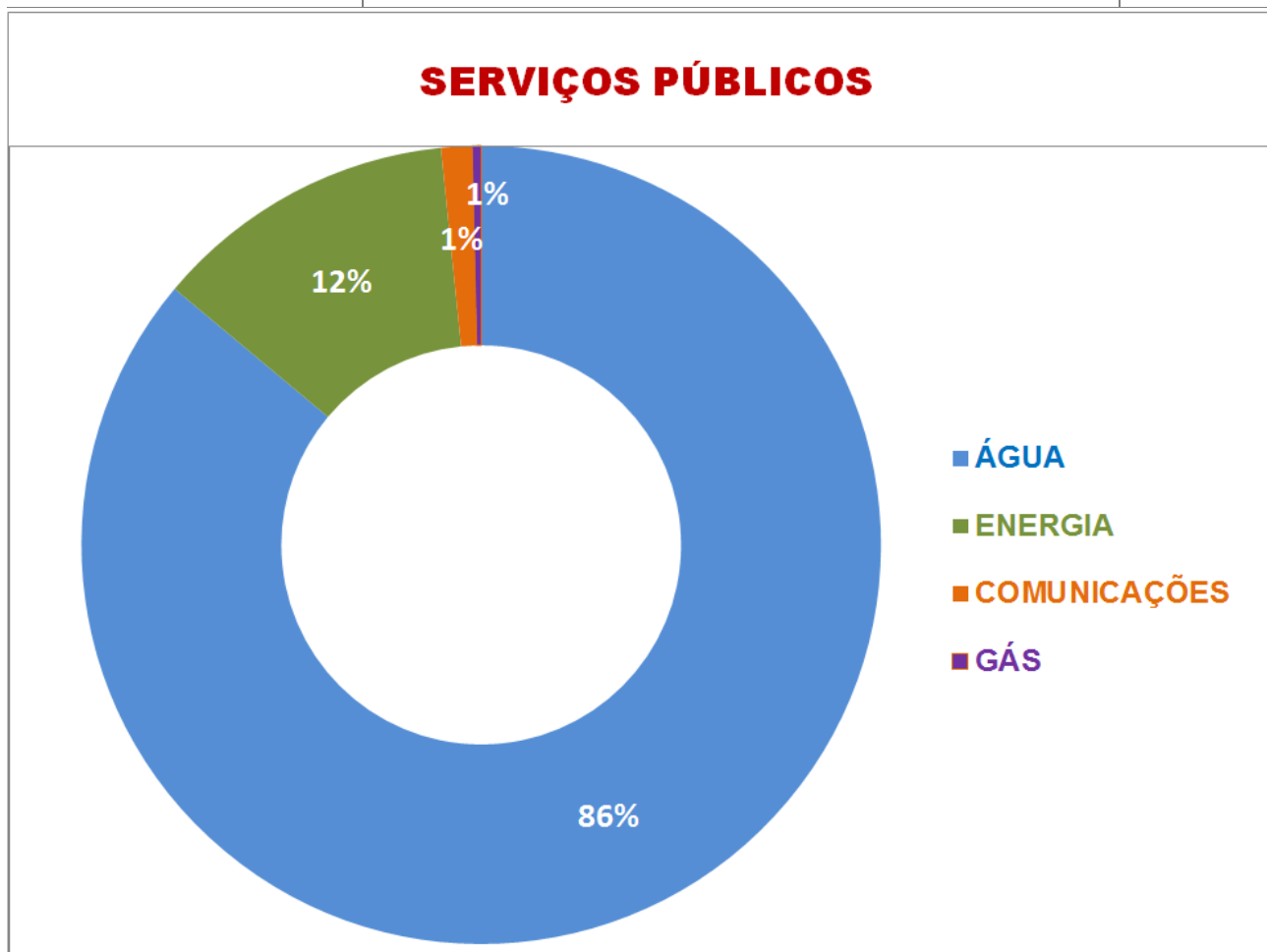
3 - Despesas com remuneração a pessoas e encargos trabalhistas e sociais

PESSOAS E ENCARGOS	R\$
Salários, férias, honorários	320.144,31
Previdência Social	134.019,93
Auxílios - alimentação, saúde, transporte	56.494,13
FGTS, PIS, IRRF	46.134,57
Treinamentos	1.586,45
TOTAL	558.379,39



4 - Despesas com concessionárias de serviços públicos

CONCESSIONÁRIAS	Tipo de serviço	R\$
CEDAE/ÁGUAS DO RIO	água e esgoto	153.765,74
LIGHT	luz e força	21.981,96
CLARO	Comunicações	2.209,56
NATURGY	gás natural	661,14
	TOTAL	178.618,40



5 – Despesas por programas de trabalho

PROGRAMAS DE TRABALHO	R\$
PESSOAS	558.379,39
PROJETO LOFT 104	34.574,29
ELEVADORES	25.365,00
SEGURANÇA E COMUNICAÇÕES	6.589,27
SEGUROS	4.497,22
DESCOBRINDO A COBERTURA/PROJETO+1	4.245,70
TRATAMENTO DE ÁGUA E BOMBAS HIDRÁULICAS	3.768,20
TOTAL	637.419,07



6 - Despesas por contratos e serviços eventuais

CONTRATOS		R\$
Elevadores		25.365,00
Segurança e comunicações - interfones, câmeras, portões, fechaduras elétricas, HDTV		5.720,00
Seguros		4.497,22
Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas		3.768,20
	TOTAL	39.350,42

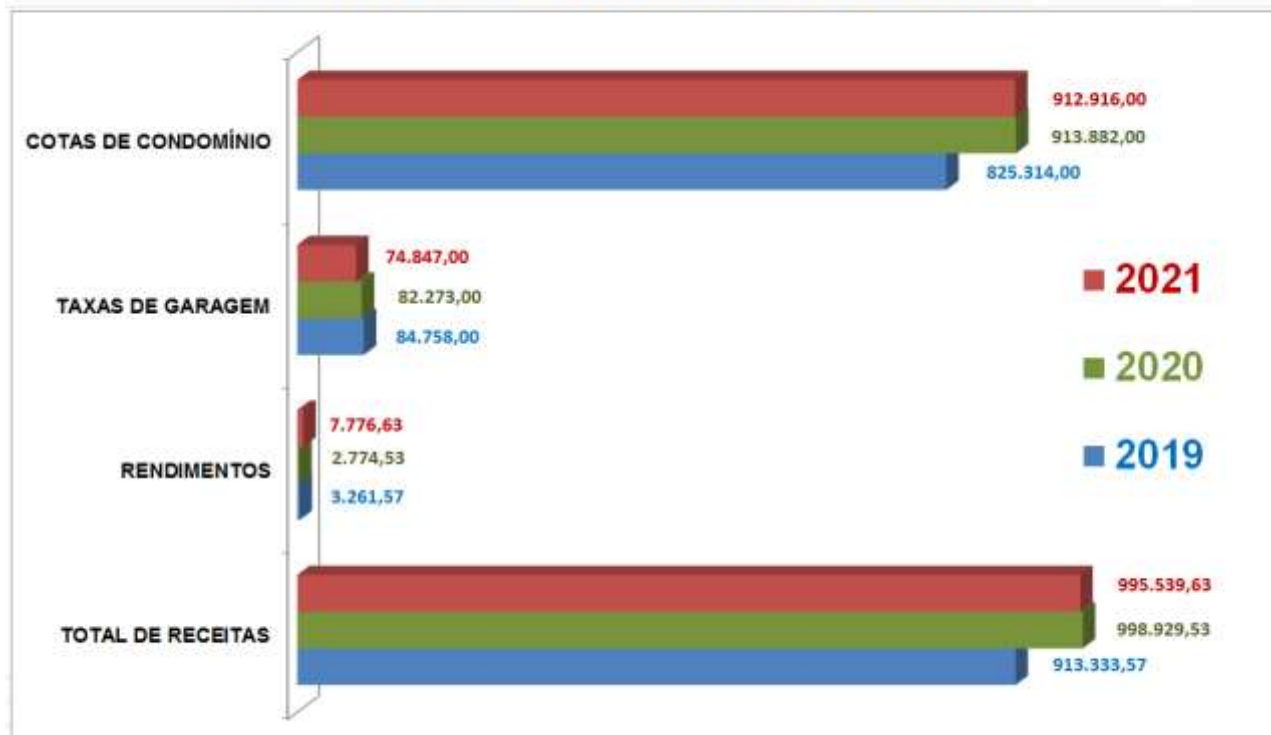
SERVIÇOS EVENTUAIS		R\$
9 pessoas físicas ou jurídicas de diferentes especialidades		17.840,00
	TOTAL	17.840,00



7 – Comparativo de receitas no triênio

COMPARATIVO DE RECEITAS	2019	2020	2021
Cotas de Condomínio	825.314,00	913.882,00	912.916,00
Taxa de Garagem	84.758,00	82.273,00	74.847,00
Rendimentos de aplicações financeiras, reembolsos	3.261,57	2.774,53	7.776,63
TOTAL	913.333,57	998.929,53	995.539,63

RECEITAS - COMPARATIVO 2019 / 2020 / 2021



8 – Comparativo de despesas no triênio

COMPARATIVO DE DESPESAS	2019	2020	2021
Pessoas e encargos sociais, trabalhistas e sindicais	544.213,11	578.245,99	558.379,39
Serviços públicos	174.114,42	178.691,86	178.618,40
Fornecedores	86.458,76	74.350,59	60.206,23
Serviços eventuais	53.813,20	65.454,45	17.840,00
Contratos de conservação, manutenção e modernização	35.281,58	34.762,96	39.350,42
Despesas diversas	6.047,93	7.135,42	7.247,93
TOTAL	899.929,00	938.641,27	861.333,99

