

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO DE 2013

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 2013, resume os principais eventos ocorridos no ano e as soluções implementadas.

No decorrer de um ano em que o planejamento, os ajustes orçamentários e o realinhamento das despesas se sobrepuseram aos resultados das ações diretas, superamos os riscos da cobrança de cotas extraordinárias que, até janeiro de 2013, pairavam sobre nós.

O desafio de cumprir todos os compromissos contraídos por administrações anteriores, mesmo aqueles cuja extensão era, de início, desconhecida, sem abdicar da concretização de planos cuidadosamente traçados para a gestão, foi, também, o desafio de executar um planejamento rígido que possibilitasse atender aos ecos do passado, manter o presente a níveis razoáveis e pavimentar o caminho para os avanços do futuro.

2013 foi um ano dedicado a ajustes nas contas e a obras de infraestrutura - intervenções que, embora quase não sejam percebidas no cotidiano, contribuem para a segurança e a modernização da edificação e para a maior eficiência de sua administração. Vamos reportá-las neste Relatório, em ordem cronológica:

1. Comunicação e transparência

A Administração iniciou o ano com a criação do sítio www.muirapiranga.net na internet, capaz de prover todos os documentos de interesse dos condôminos. Notícias, atas, balancetes, comunicados, atos normativos, plantas e outros documentos foram reunidos em um moderno portal que permite, também, o contato instantâneo, por e-mail, com o Síndico, o Conselho Fiscal, a Comissão de Obras e Serviços, a Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros e a Advocacia do Condomínio e a requisição direta de documentos contábeis por qualquer pessoa interessada, por meio do serviço “Olho nas Contas”.

Os balancetes adotaram modelo com alto nível de detalhamento, em que ficam registrados, além do valor dispendido, a razão social e CNPJ do

fornecedor ou nome e CPF da pessoal física, o resumo dos produtos ou serviços adquiridos e o número do comprovante da operação – nota fiscal simples, nota fiscal eletrônica (DANFE) ou recibo, evitando os agrupamentos de despesas em rubricas genéricas, que dificultam o entendimento dos gastos e, por consequência, impedem o efetivo acompanhamento de sua real destinação.

O plano de comunicação, componente essencial para a garantia do princípio da transparência, priorizou também a implantação e a valorização da nova marca do Condomínio – a árvore muirapiranga (madeira vermelha, em tupi), que passou a figurar em papéis, envelopes, crachás, uniformes, balancetes contracheques, boletos de cobrança e demais documentos emitidos pela Administração.

Ao todo, foram publicados no sítio dez comunicados, dez editais, quarenta e oito balancetes, um balanço anual e vinte e seis atas de assembleias gerais realizadas neste e em outros exercícios. Editais e comunicados da Administração passaram a ser exibidos em mostruários de acrílico fixados no elevador e na entrada de serviço.

2. Riscos e seguros

Logo no início do ano, afloraram distorções insanáveis nas coberturas dos seguros do Condomínio, o que determinou o cancelamento das apólices contratadas dias antes do início da gestão e a formulação de outras, mais abrangentes e de menor custo, desta vez com a colaboração da Comissão de Gerenciamento de Riscos e Seguros do Condomínio. A vantagem adicional de que o vencimento das futuras apólices não mais ocorrerá no início de janeiro permite que a Assembleia Geral Ordinária possa opinar e decidir sobre as coberturas a serem contratadas e evita que os futuros gestores se vejam obrigados a aceitar e a arcar com compromissos contraídos por antecessores, às vésperas do início da nova gestão, com possíveis riscos de comprometimento de todo o exercício.

Em iniciativa inédita que visa dimensionar e reduzir riscos, a Administração organizou censos para identificação de bicicletas e de animais, o primeiro para ampliar o controle daqueles veículos na garagem e projetar a instalação de novos bicicletários e o segundo para identificar e localizar os seres vivos considerados irracionais e, assim, melhor orientar seu resgate em caso de emergência.

Ao final do censo, as bicicletas receberam uma etiqueta adesiva com o número dos apartamentos a que pertencem e cada animal foi registrado em uma ficha com sua espécie, raça, idade, nome do dono e apartamento.

3. Administração de pessoas

A liquidação da cobrança judicial de indenização por parte dos herdeiros de um ex-colaborador, em processo que se arrastava desde 2006, aliada ao fim do oneroso ciclo das demissões sem justa causa, foi seguida pela extinção do vínculo com o escritório externo que dominava toda a administração de pessoal do Condomínio e suas relações com órgãos oficiais e sindicais. A retomada do comando da política de pessoal pela Administração, sem intermediários, trouxe à tona variadas transgressões à legislação trabalhista praticadas pelo Condomínio, cujos pontos mais graves foram o pagamento, anos a fio, de horas extraordinárias fictícias - ou seja, não trabalhadas - e o cumprimento de jornadas diárias contínuas de oito horas sem o intervalo exigido na legislação, com escalas de serviço que faziam com que homens trabalhassem mais de seis dias consecutivos, sem descanso.

Vieram as correções, o alinhamento da curva salarial, as indenizações pela supressão das horas extraordinárias, o redesenho das jornadas para garantir os devidos intervalos e o estabelecimento de regras claras sobre o cálculo de cada parcela salarial. Para esclarecimento dos colaboradores quanto às mudanças, em maio de 2013 a Administração publicou a cartilha “Entenda o seu salário”, uma explanação didática sobre a natureza de cada parcela que compõe os salários pagos pelo Condomínio, de forma a permitir que os colaboradores conheçam todo o processo de geração da folha de pagamento. Paralelamente, cada colaborador recebeu neste ano tabelas personalizadas, com os valores de salário, adicionais, gratificações, compensação por horas extrajornada e feriados trabalhados e explicações sobre cálculos retroativos, 13º salário, descontos e outros lançamentos.

A regularização das contas referentes ao trabalho assalariado permitiu que, no segundo semestre, uma nova vaga de emprego pudesse ser preenchida, com a contratação de profissional do ramo da construção civil, para conduzir obras e serviços de pequeno e médio portes. E, pela primeira vez, as parcelas de adiantamento do 13º salário foram liberadas a partir de junho e o pagamento final chegou às contas dos contratados no primeiro dia útil do mês de dezembro, sepultando, de vez, a concepção de que aquela tradicional gratificação natalina deveria, obrigatoriamente, gerar cotas extraordinárias específicas, cobradas dos condôminos nos últimos três meses de cada ano.

4. Programa Muirapiranga de Assistência à Saúde

Criado para incentivar os colaboradores contratados a participar dos benefícios da assistência médica oferecida pelo Sindicato dos Empregados

em Edifícios no Município do Rio de Janeiro, o Programa Muirapiranga de Assistência à Saúde promove o reembolso de suas mensalidades, desonerando-lhes, assim, o acesso aos serviços da clínica médica e às demais vantagens de natureza social proporcionadas pela entidade. Com a divulgação da inédita iniciativa pela internet, programas de reembolso semelhantes passaram a ser adotados por outros condomínios, também interessados em oferecer a mesma assistência sem recorrer à contratação direta de planos de saúde coletivos.

5. Unificação de contratos e modernização das redes

A unificação dos contratos de assistência técnica a interfones, câmeras, fechaduras elétricas e motores dos portões em uma só empresa especializada propiciou não só a redução de cerca de 50% das despesas mensais com esses serviços como também a maior coordenação de trabalhos paralelos ou similares, principalmente porque, neste ano, começamos a executar a instalação de tubos de PVC para proteção dos cabos da rede de interfones, como indicado pela antiga Comissão de Obras em 2009.

Todas as fechaduras elétricas das portas das entradas sociais e dos portões externos e os interfones de tecla única, conhecidos como porteiro eletrônico, que apresentavam variados defeitos, foram substituídos por modelos mais modernos. Novas câmeras com foco infravermelho e maior abertura no ângulo de visão foram instaladas ou estocadas para compor o futuro sistema de segurança da galeria.

A Administração adquiriu 2.500 metros de cabo telefônico diretamente da indústria Megatron para a substituição da rede de interfones, que, com sérios problemas de deterioração, deixava muitos apartamentos sem comunicação. Não se tratou mais de remendar a rede antiga, mas de renovar totalmente o cabeamento, agora blindado e com ramais exclusivos para cada unidade, o que justifica, em parte, o longo prazo de execução.

No entanto, o excessivo lapso de tempo para o restabelecimento da comunicação entre os apartamentos, que chegou a mais de dois meses em alguns casos, de nenhuma forma se enquadra no padrão de qualidade perseguido pela Administração, que o considera grave falha operacional. As causas dos problemas que comprometeram o início da operação de substituição dos cabos e levaram à supressão da rede antiga, já em estado crítico, antes da conclusão da instalação da nova, prejudicando especialmente os apartamentos de final 4, foram devidamente identificadas, avaliadas e corrigidas pela empresa contratada.

A partir deste exercício, a Administração passou a manter estoque de modernos telefones com teclado iluminado no monofone, para substituição gradativa dos modelos antigos, à medida que apresentem defeitos, fazendo cessar a prática da cobrança desses aparelhos diretamente aos condôminos, por preços que chegavam a mais de 200% do valor praticado no mercado.

6. Instalação de gás encanado na cobertura

A extensão da rede de gás encanado até a cobertura corrigiu aguda falha na segurança física da edificação ao desativar os botijões de gás há muitos anos utilizados para o preparo de alimentos em local bem próximo das casas de máquinas dos elevadores. Como apontado pela Comissão de Obras e Serviços, o armazenamento de gás em botijões configurava perigoso agravamento de risco de explosão e incêndio e uma transgressão flagrante à legislação e à Convenção do Condomínio, que proíbem, explicitamente, a presença desses artefatos no interior das edificações.

A nova instalação abastece com gás natural encanado não apenas a atual cozinha de uso dos colaboradores residentes na cobertura como também possibilita a criação de uma nova copa, para uso dos moradores, dentro do futuro projeto de ocupação da cobertura.

7. Elevadores

A empresa CMA, contratada em março de 2013 para a conservação dos elevadores, identificou e executou uma série de intervenções necessárias à preservação dos equipamentos, a começar pela substituição integral do cabo de tração de um dos elevadores sociais, que apresentava sinais de desgaste, a instalação de novos fechos eletromecânicos em portas de outro elevador social e a recuperação de partes do motor do elevador de serviço, prejudicadas pelo desgaste de peças da engrenagem.

Por indicação da empresa, a Administração providenciou a climatização de duas das quatro casas de máquinas, na cobertura, minorando os efeitos do calor intenso sobre os delicados circuitos informatizados que comandam os elevadores.

Danos insanáveis na porta de grade pantográfica do elevador de carga levaram a sua substituição por modelo executado sob encomenda. Para melhor aproveitamento do tempo de espera pela construção da nova grade, foi antecipada a reforma de toda a cabine e a confecção de novas portas de madeira para a entrada dos elevadores no subsolo. Essa reforma trouxe linhas mais modernas e funcionais para a cabine do elevador e adota a

iluminação por lâmpadas com tecnologia led, também estendida aos elevadores sociais.

8. Corredores, coleta seletiva e mobiliário do jardim

A reforma visual dos corredores começou pelas caixas das mangueiras de incêndio, cujas portas de madeira passaram por processo de restauração e pintura na cor vermelha, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros. Os vidros, muitos deles quebrados, foram substituídos e para cada caixa foi adquirida uma chave Storz, ferramenta essencial para a conexão da mangueira com o hidrante.

Toda infraestrutura necessária à implantação da coleta seletiva nos pavimentos em 2014 foi preparada com a aquisição de conjuntos de lixeiras coloridas para resíduos recicláveis – papel, metal, vidro e plástico, com sacos plásticos nas mesmas cores.

O emadeiramento da cobertura da guarita e o mobiliário do jardim, que estava a um passo da deterioração irreversível da madeira pela exposição à chuva e ao sol, foram totalmente recuperados por especialista em restauração de móveis.

9. Harmonização das Fachadas e outras benfeitorias

A decisão estratégica de priorizar a liquidação dos compromissos gerados em exercícios anteriores para, em seguida, iniciar as etapas do Programa de Harmonização das Fachadas limitou as ações à execução da etapa 1, com a aquisição e instalação das janelas “maxim-ar” para os banheiros sociais dos apartamentos da coluna 1.

Embora a execução de duas outras etapas do Programa dependa da conclusão da reforma da fachada lateral, a etapa 2 já conta com estoque de telhas porcelanizadas para utilização nas coberturas das varandas dos apartamentos do segundo pavimento que optarem pelo fechamento da área de recuo da fachada, e, para a etapa 4, foram adquiridos 12 refletores de led para iluminação das doze colunas da galeria e instalados mais de 50% do eletroduto que, pelo solo, conduzirá a fiação elétrica que alimentará o sofisticado sistema de iluminação da área.

Uma cadeira de rodas e uma rampa telescópica passaram a garantir acessibilidade ao Edifício, facilitando o deslocamento de pessoas com dificuldades de locomoção.

Para reduzir os níveis de calor na área da garagem utilizada para reuniões do Condomínio, foram adquiridos dois ventiladores de teto, em modelo turbo-orbital, com giro de 360°.

Estão estocados novos puxadores e maçanetas, em latão dourado maciço, para utilização na execução do projeto de remodelação da galeria e das entradas sociais previsto para 2014.

No final do exercício e com a proximidade das férias escolares, a Administração adquiriu uma mesa para jogo de tênis de mesa profissional, certificada pela Federação Paulista de Tênis de Mesa, parte do plano de investimento em lazer e divertimentos para todas as idades, que terá continuidade quando for possível a ocupação da cobertura.

10. Processos judiciais

A advocacia do Condomínio alcançou êxitos em todas as ações judiciais concluídas no exercício de 2013, tanto por decisões em julgados quanto por acordos entre as partes. Como principais resultados, negociou parcelamento para o pagamento da indenização trabalhista na qual foi o Condomínio condenado em 2011, obteve a recuperação dos créditos depositados judicialmente em ação que tratava de cotas de condomínio em atraso e livrou a responsabilidade do Condomínio em questão relacionada a aplicação de multa por produção de ruídos em apartamento, movida por ex-morador.

O processo de indenização pela desapropriação da área hoje ocupada pelo Metrô ganhou novos rumos mediante articulação que envolveu a ocupação do terreno contíguo ao Edifício por um dia, mediante autorização prévia da Prefeitura. Em movimento de reação, um órgão público estadual apresentou-se, em documento oficial, como proprietário da área, o que possibilitou identificar o polo passivo na ação de indenização pela desapropriação do referido espaço.

Como se sabe, em 2001 o Condomínio ganhou o direito à indenização, por acórdão do Superior Tribunal de Justiça, mas falhas em encaminhamentos anteriores deixaram indefinida a titularidade da propriedade do terreno desapropriado após a liquidação da Companhia do Metropolitano do Rio de Janeiro - ou seja, não se conhecia, oficialmente, o ente público ou privado a quem caberia arcar com o efetivo pagamento da ação indenizatória correspondente à área onde foram edificadas instalações de ventilação e de emergência do metrô.

Ao fim do processo, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu a posse do Condomínio apenas quanto à superfície do terreno parcialmente

desapropriado em 1975, entendendo ser incabível qualquer ressarcimento pela ocupação do subsolo da área de 474,95 metros quadrados. A área total demarcada para instalações do metrô abrangia 620 metros quadrados e, em 1976, a Companhia do Metropolitano comprometeu-se a indenizar o Condomínio pelo valor da parte do terreno efetivamente utilizada, com base em avaliação de peritos.

As obras foram iniciadas em 1977, com o consentimento do Condomínio, e, no entanto, nenhuma indenização foi paga. Apenas em março de 1984 a direção do Metrô resolveu oferecer Cr\$ 31 milhões pela área de 145,25 metros quadrados. No processo, o Metrô afirmou que o Condomínio, em ato assinado à época, haveria concordado com o valor, aceitando, ainda, instituir servidão permanente do subsolo da área de 475,95 metros quadrados, na qual está a galeria do metrô. Na ação, o Condomínio alegou ser de 620 metros quadrados a área total a ser indenizada e requereu o pagamento do justo valor, com juros compensatórios de 12% ao ano e juros moratórios desde a citação, além de perdas e danos.

Sentença de 18 de setembro de 1998 condenou o Metrô a indenizar o Condomínio tanto pela desapropriação como pela instituição de servidão no terreno, no valor de R\$ 390 mil, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, contados da data do início da obra, e juros moratórios de 1% ao mês, a partir da citação, tudo monetariamente corrigido, mas o juízo de primeira instância negou indenização por perdas e danos por não ver comprovada qualquer violência praticada no decorrer das obras.

Em grau de apelação, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro entendeu que o valor da indenização deveria corresponder apenas à área desapropriada, uma vez que não pode ser indenizável a ocupação do subsolo em local *non aedificandi*, e fixou o valor de R\$ 82.465,00 pela área efetivamente utilizada. Insatisfeito, o Condomínio recorreu ao STJ, que, no acórdão de 2001, manteve a decisão do TJRJ, inclusive quanto aos juros compensatórios, devidos à taxa de 6% ao ano, a partir da edição da Medida Provisória nº 1.744-6.

11. Novo modelo de negociação para obras e serviços

O compromisso com a empresa Uniarte Pinturas Ltda., contratada em 2012 para conduzir a restauração e pintura dos prismas de ventilação e a impermeabilização de uma marquise, dispendeu R\$ 188.162,50 ao longo do exercício – R\$ 30.000,00 a mais do que o previsto, por força de termo aditivo firmado em fevereiro de 2013 para possibilitar a extensão dos trabalhos ao prisma de ventilação dos apartamentos de final 1 e a duas empenas cegas posteriores, serviços não contemplados no pacto original.

Com todas as parcelas pagas em dia no decorrer dos primeiros nove meses do exercício, em setembro foi lançado o edital para escolha da empresa responsável pela execução do trabalho de recuperação e pintura da fachada frontal. Entre as propostas analisadas pela Comissão de Obras e Serviços, foi escolhida a da empresa Arqtech Reformas e Pinturas, cujo contrato foi assinado em novembro.

A obra consagra o novo modelo de contratação adotado pela Administração, em que a aquisição de todo o material necessário aos trabalhos passa a ser de responsabilidade do Condomínio, possibilitando a negociação dos produtos diretamente com a indústria, em busca de melhores preços finais. Assim, o custo final previsto para a obra da fachada frontal é de R\$ 25.000,00, com término em fevereiro de 2014.

12. Novos atos normativos

No decorrer de 2013, sucessivas Assembleias Gerais debateram e aprovaram os novos atos normativos do Condomínio: a Convenção, o Regulamento Interno, o Regulamento da Garagem e o Regulamento de Obras e Serviços, completando o ciclo de documentos regulatórios essenciais à definição dos direitos e deveres de condôminos e moradores.

Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2013.

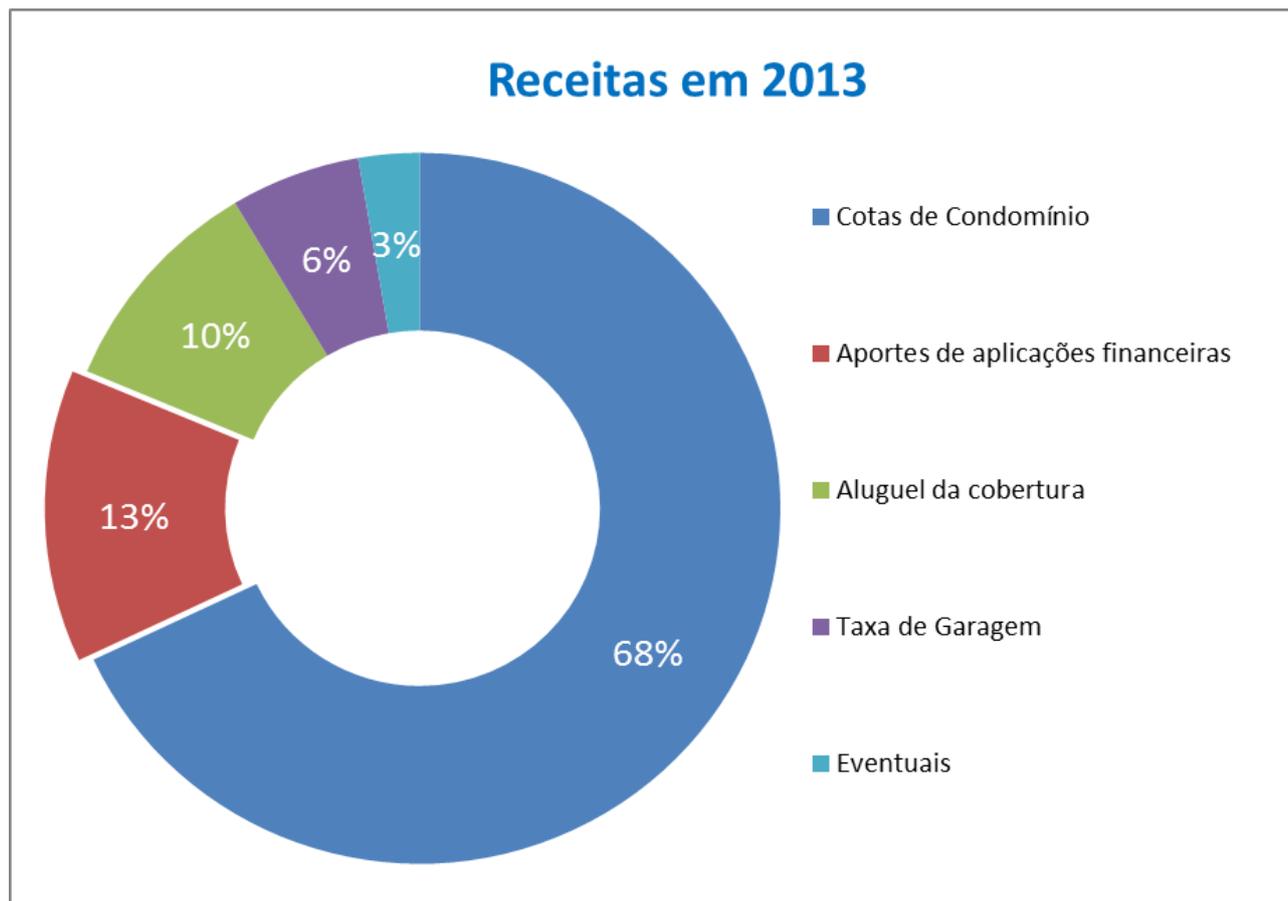


Ricardo Pires de Mello
Síndico

ANEXO 1

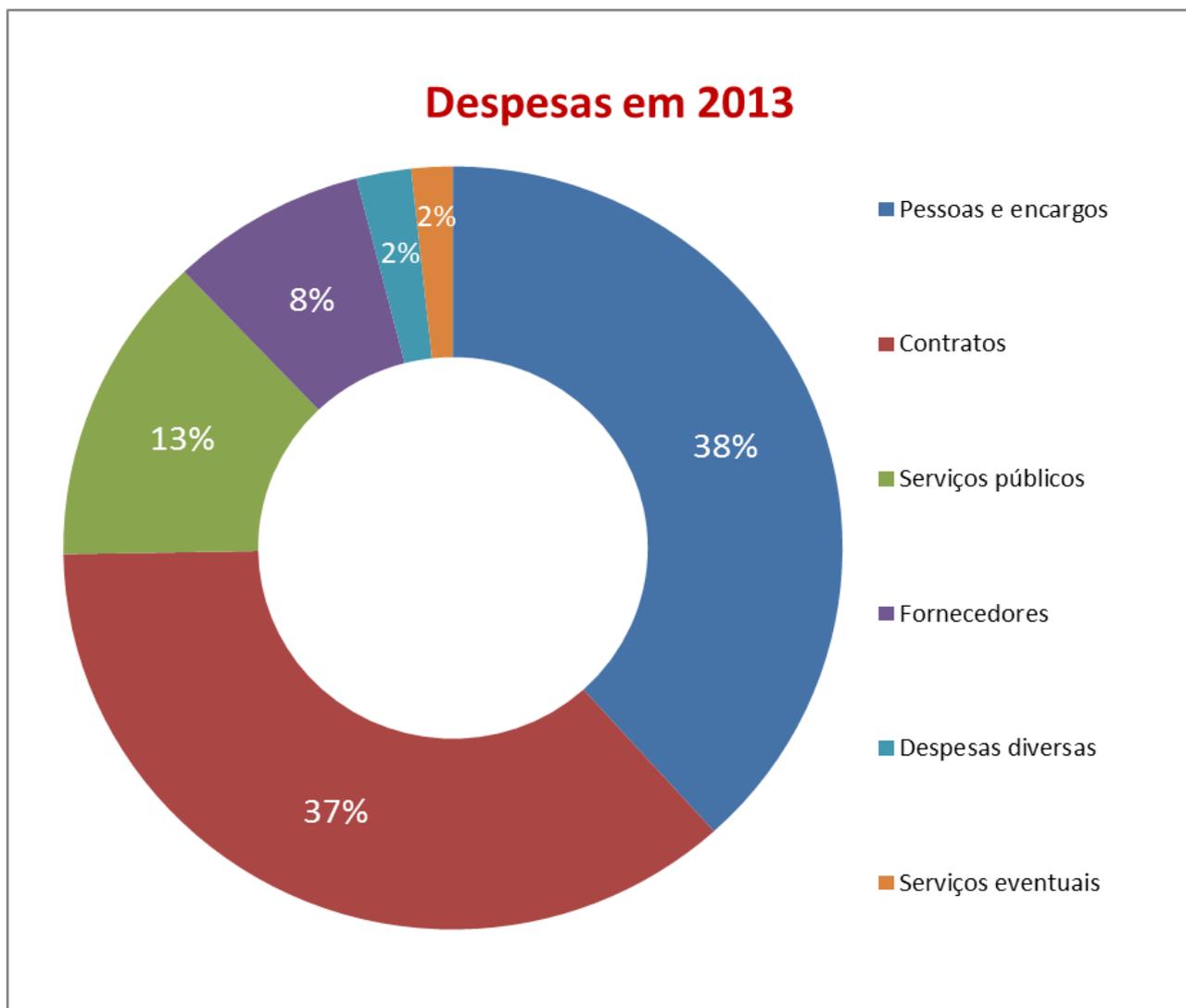
1 – Receitas em 2013

RECEITAS	R\$
Cotas de Condomínio	493.231,31
Embratel – aluguel	73.395,15
Taxa de Garagem	42.190,00
Eventuais - recuperação de créditos, rendimentos de aplicações, ajustes por cessão	20.738,70
TOTAL R\$	629.555,16
Aportes de aplicações financeiras	96.336,23

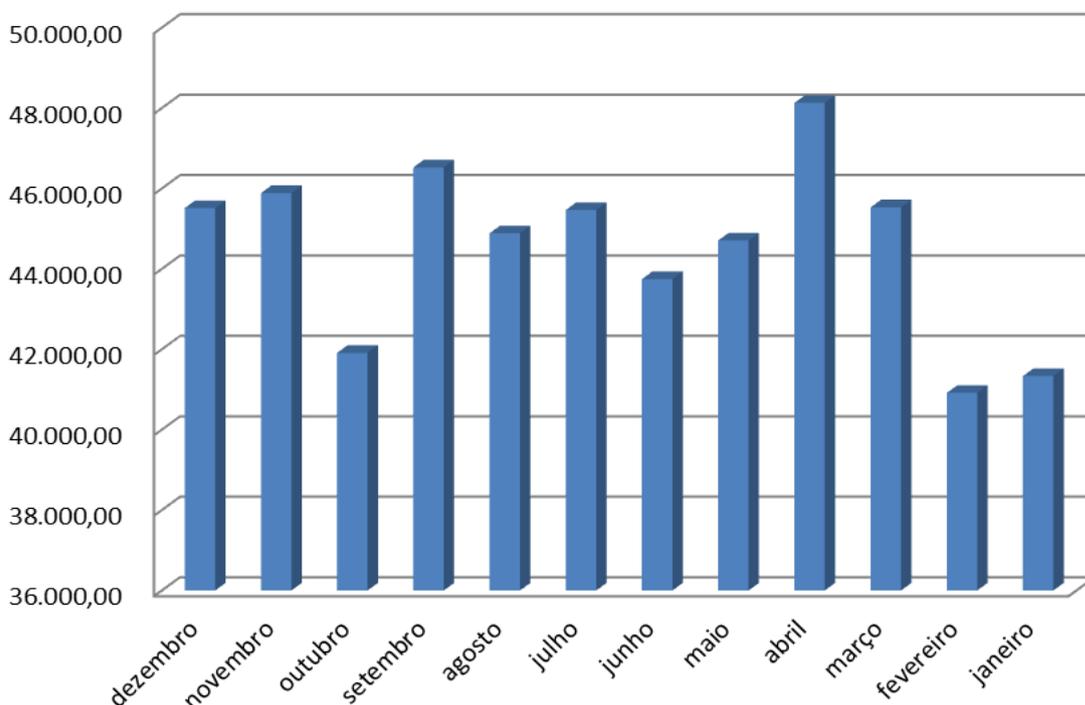


2 – Despesas em 2013

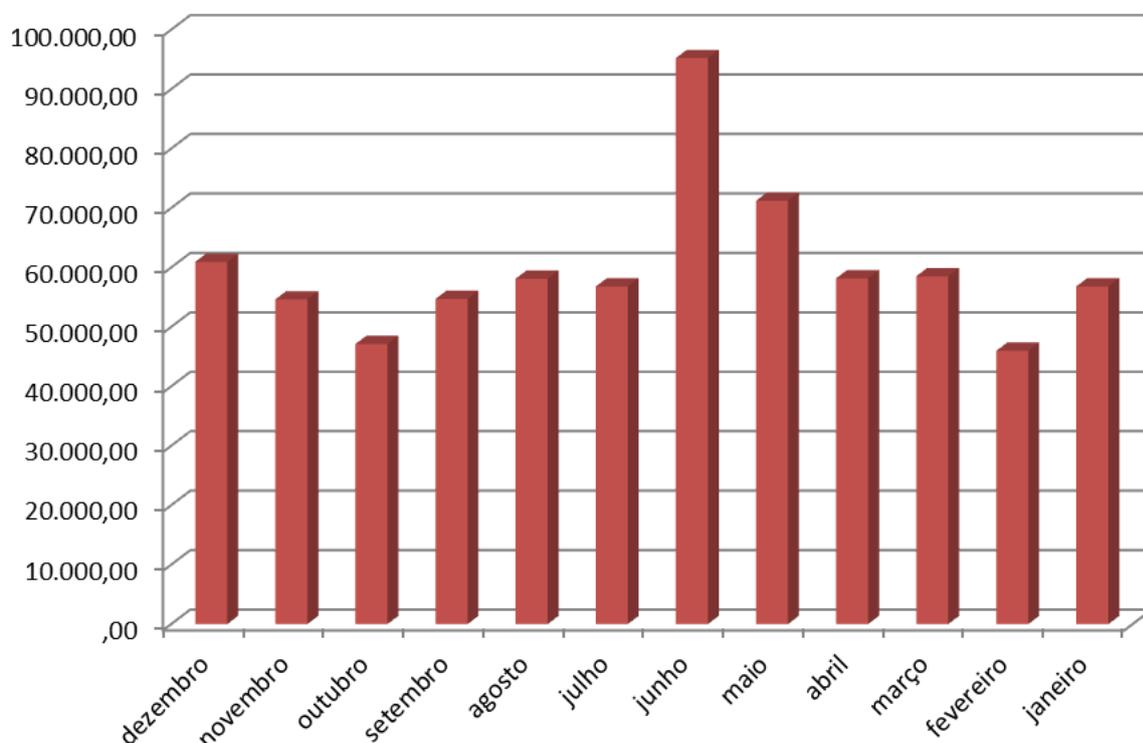
DESPESAS	R\$
Pessoas e encargos sociais, trabalhistas e sindicais	275.191,12
Contratos de conservação, manutenção, modernização e administração	261.550,07
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	94.437,47
Fornecedores	58.945,27
Despesas diversas	16.466,04
Serviços eventuais	12.511,04
TOTAL R\$	719.101,01



Evolução da receita - cotas e taxas

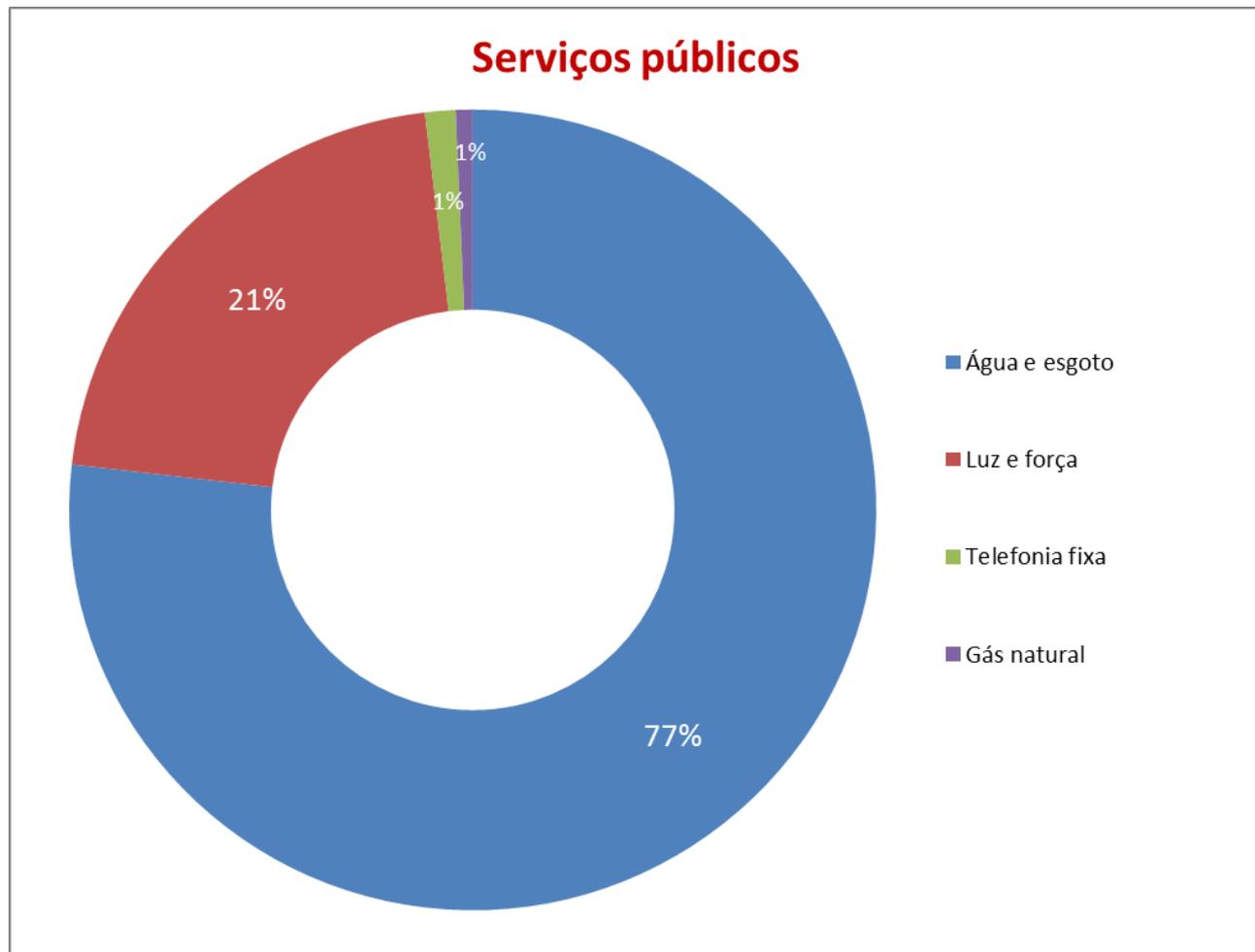


Evolução das despesas



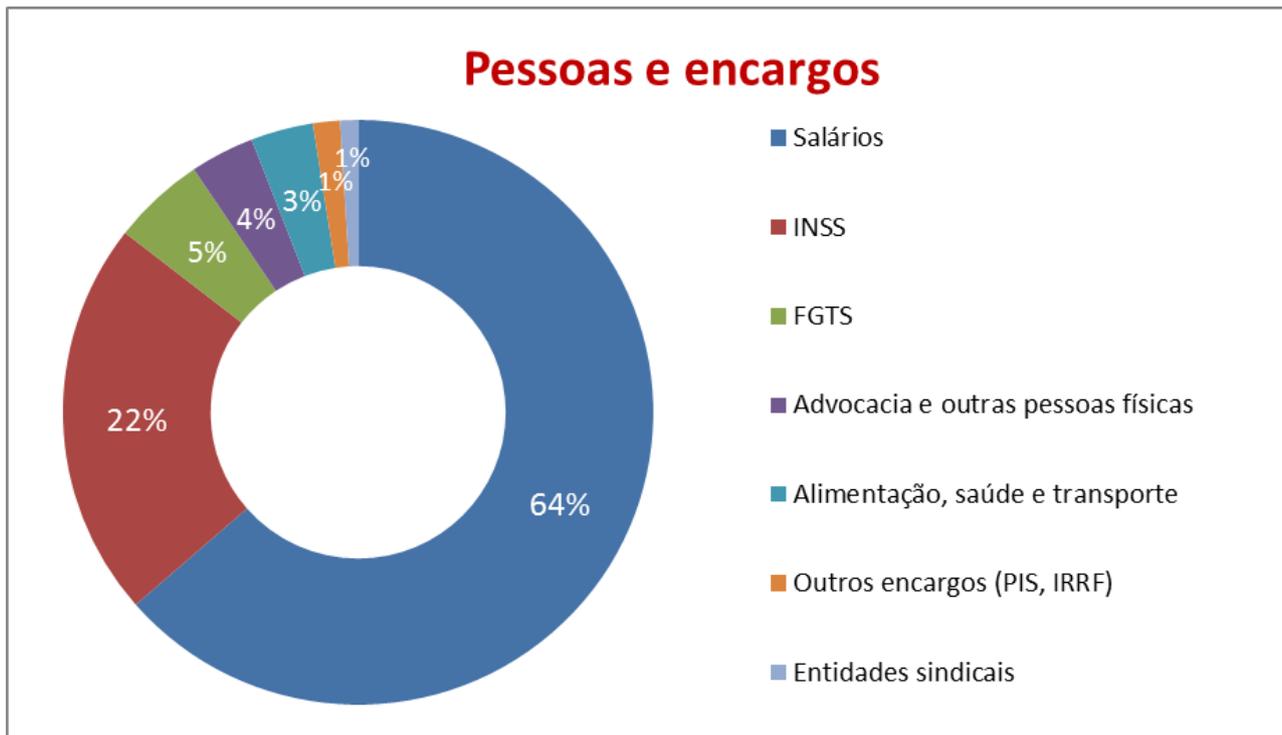
3 - Despesas com concessionárias de serviços públicos

CONCESSIONÁRIAS	Tipo de serviço	R\$
Cedae	Água e esgoto	72.542,74
Light	Luz e força	20.105,93
Telemar Norte Leste	Telefonia fixa	1.152,97
CEG	Gás natural	635,83
	TOTAL	R\$ 94.437,47



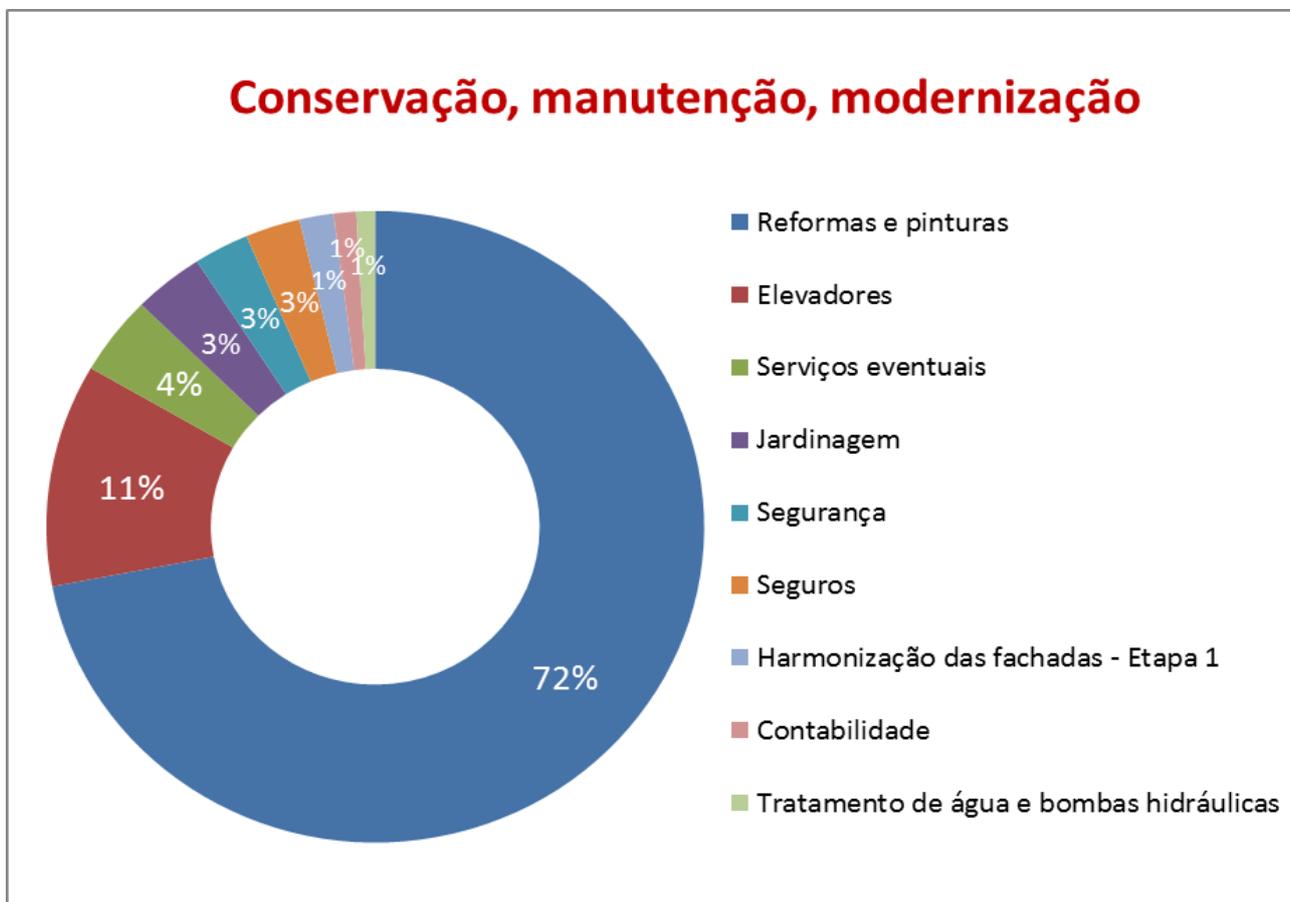
4 - Despesas com remuneração a pessoas e encargos trabalhistas e sociais

PESSOAS E ENCARGOS		R\$
Salários		174.945,30
INSS		60.395,61
FGTS		14.012,56
Advocacia e outras pessoas físicas contratadas		9.678,00
Alimentação, saúde e transporte		9.404,75
Outros encargos (PIS, IRRF)		4.063,24
Entidades sindicais		2.691,66
TOTAL R\$		275.191,12

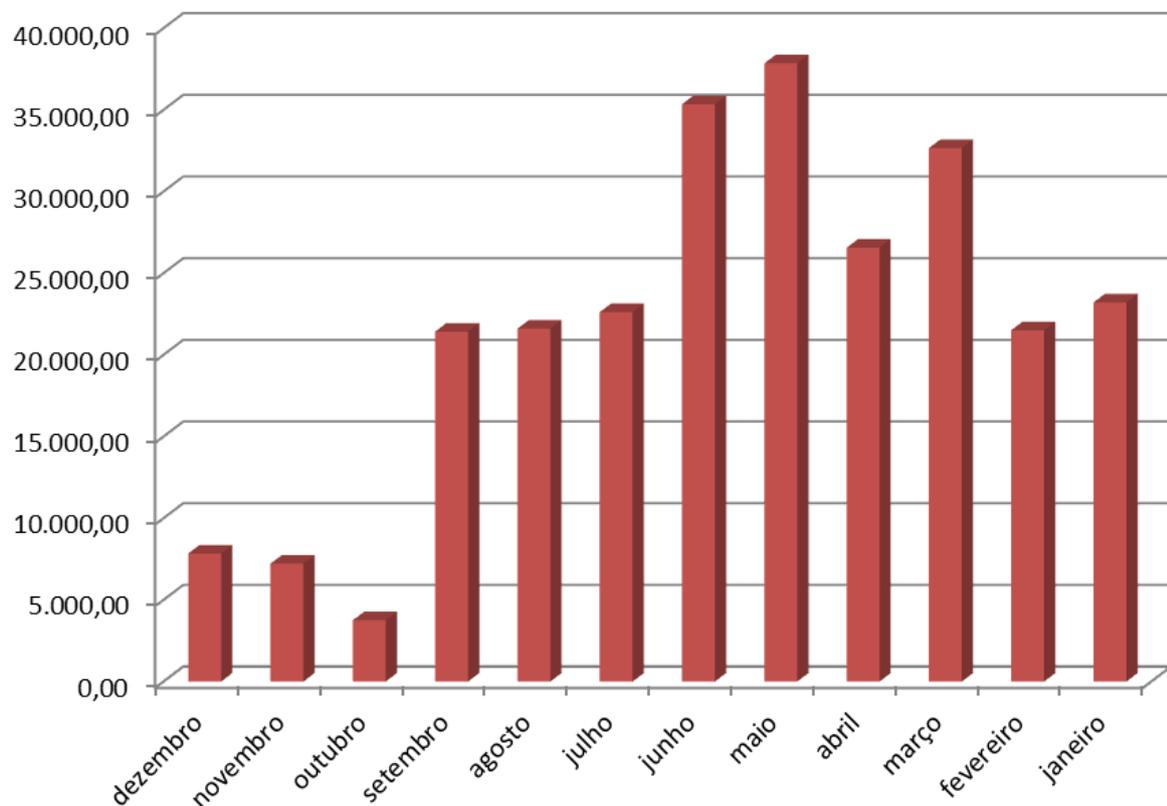


5 - Despesas com conservação, manutenção, modernização e administração

CONTRATOS		R\$
Reformas e pinturas		196.162,50
Elevadores		31.089,73
Jardinagem		9.438,00
Segurança - Interfones, câmeras, portões, fechaduras elétricas		7.412,99
Seguros		7.344,45
Programa de Harmonização das Fachadas Etapa 1- janelas na fachada frontal		4.569,00
Contabilidade		3.012,00
Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas		2.521,40
	SUBTOTAL R\$	261.550,07
SERVIÇOS EVENTUAIS		R\$
14 pessoas físicas ou jurídicas de diferentes especialidades		12.511,04
	SUBTOTAL R\$	12.511,04
	TOTAL R\$	274.061,11

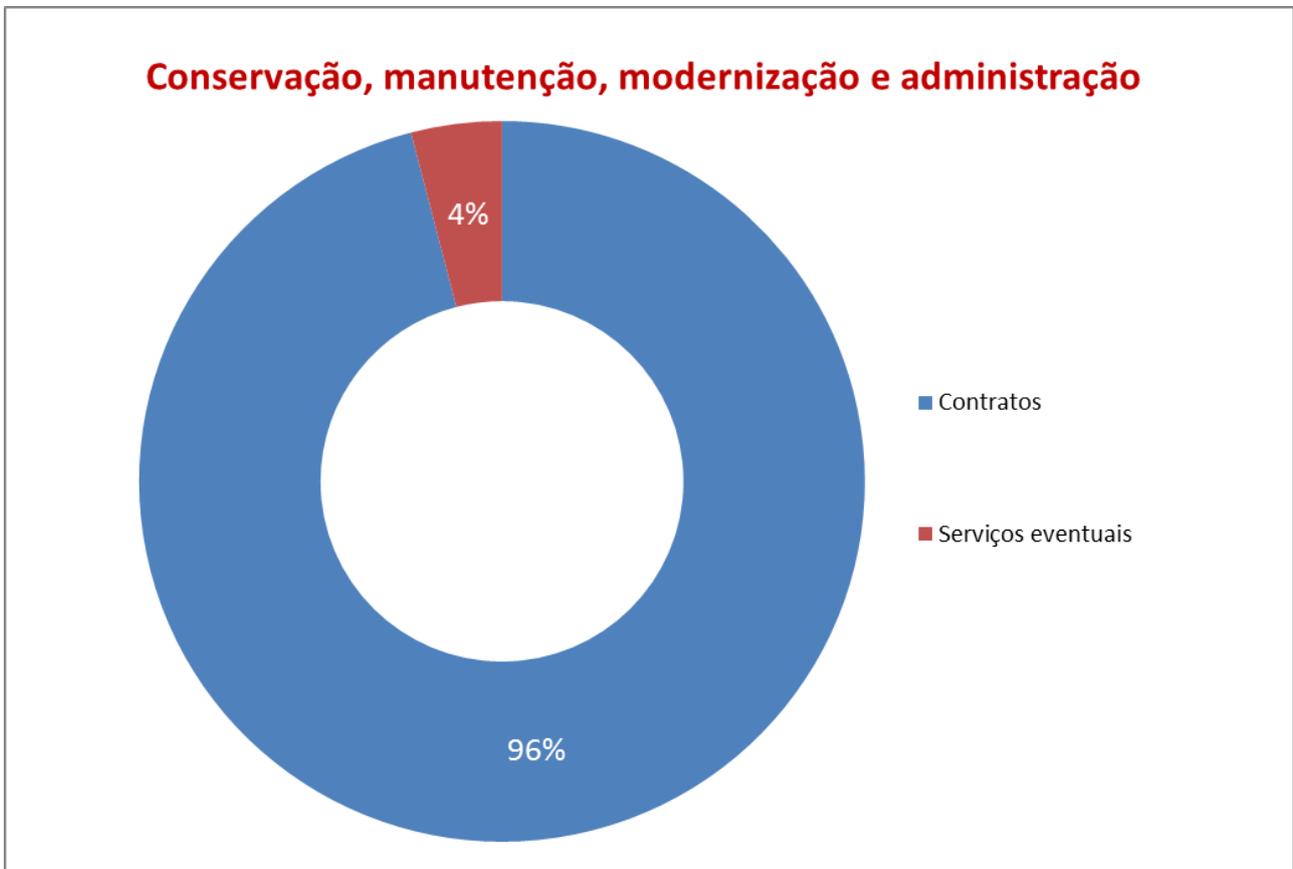


Evolução dos contratos



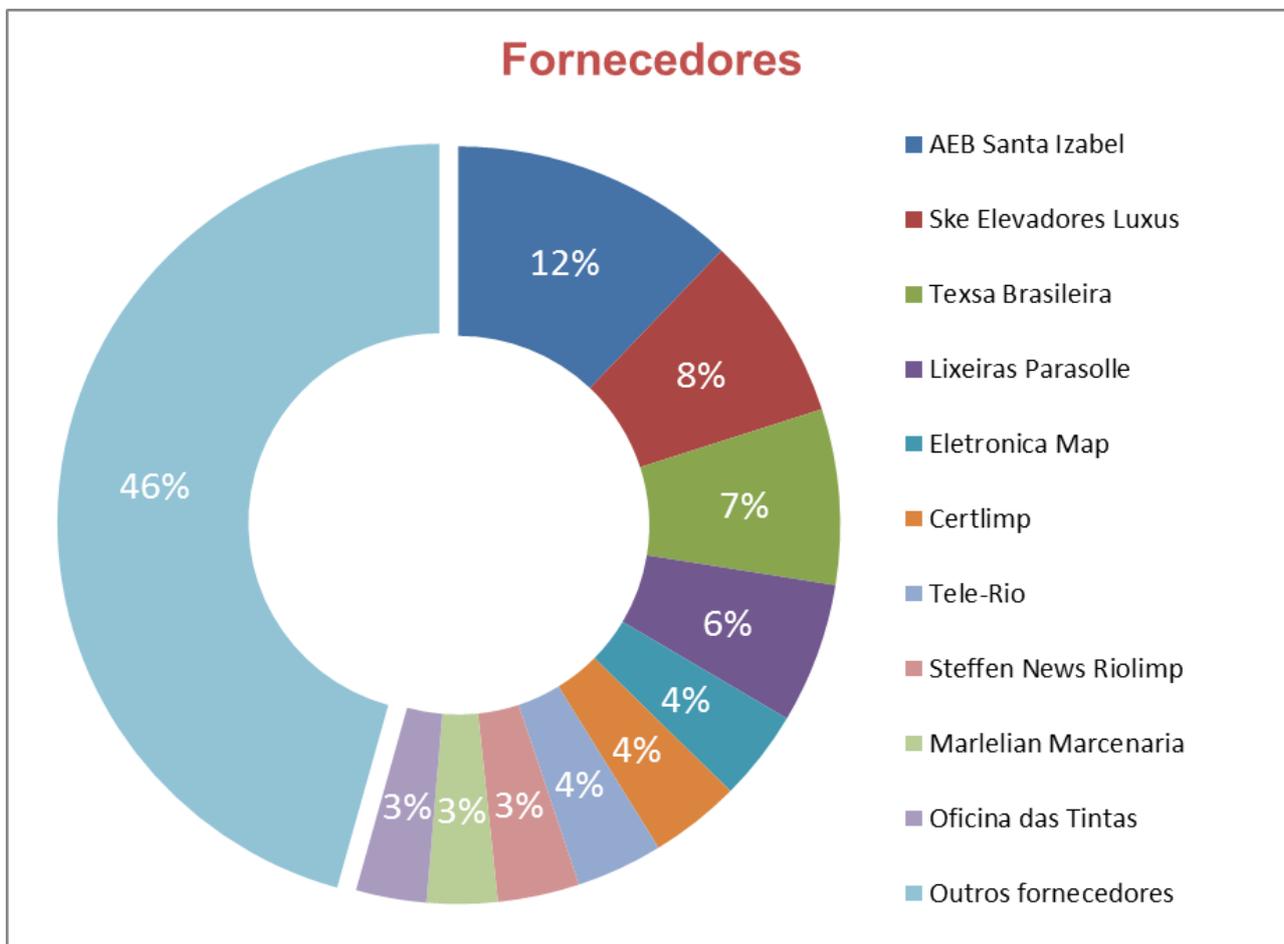
6 – Comparativo de despesas – contratos e serviços eventuais

CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO, MODERNIZAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO		R\$
Contratos		261.550,07
Serviços eventuais		12.511,04
	TOTAL R\$	274.061,11



7 – Despesas com produtos e serviços – por fornecedor, em ordem de dispêndio

FORNECEDORES PRIMÁRIOS		Tipo de material ou serviço	R\$
AEB Santa Izabel		material elétrico e hidráulico	7.334,97
Ske Elevadores Luxus		reforma da cabine do elevador de carga	4.500,00
Texsa Brasileira		tinta impermeável para fachada frontal	4.241,50
Lixeiras Parasolle		lixeiras para coleta seletiva	3.389,00
Eletrônica Man		material eletrônico	2.187,00
Certlimp		material de limpeza e conservação	2.173,22
Tele-Rio		ar condicionado para casa de máquinas de elevadores	2.076,00
Steffen News Riolimp		material de limpeza e conservação	1.961,79
Marlelian Marcenaria		fornecimento de portas sólidas para elevadores	1.799,80
Oficina das Tintas		tintas e outros materiais para pintura	1.689,80
SUBTOTAL R\$			31.353,28
FORNECEDORES SECUNDÁRIOS		Tipo de material ou serviço	R\$
56 empresas		diversos	27.591,99
SUBTOTAL R\$			27.591,99
TOTAL R\$			58.945,27



ANEXO 2

CMA Elevadores – serviços realizados de março a dezembro de 2013

Elevador social 1

- Fornecimento e instalação de 1 painel de chamada para o 10º andar
- Fornecimento e instalação de 2 batentes de borracha para porta pantográfica
- Fornecimento e instalação de 1 contato lpa - na.
- Fornecimento e instalação de 1 contato lpa - nf.
- Fornecimento e instalação de novos lances de cabo de aço de tração
- Fornecimento e instalação de nova polia de tração
- Serviço de revisão geral do operador de porta e fechos eletromecânicos das portas de pavimento
- Fornecimento e instalação de 1 fusível para o quadro de comando

Elevador social 2

- Serviço de desmontagem da máquina para vedação de vazamento de óleo, desentupimento das canaletas de lubrificação e nova carga de óleo
- Serviço de revisão geral do operador de porta e fechos eletromecânicos das portas de pavimento

Elevador social 3

- Serviço de desmontagem da máquina para vedação de vazamento de óleo, desentupimento das canaletas de lubrificação e nova carga de óleo
- Fornecimento e instalação de novo conjunto de lona de freio
- Serviço de revisão geral do operador de porta e fechos eletromecânicos das portas de pavimento
- Fornecimento e instalação de 1 fusível para o quadro de comando
- Fornecimento e instalação de 1 fecho eletromecânico p/ eixo vertical m.d com haste curta para o 4º andar
- Fornecimento e instalação de 1 painel de chamada para o 12º andar

Elevador social 4

- Fornecimento e instalação de 1 relé plus para o quadro de comando
- Fornecimento e instalação de 2 painel de chamada para o 5º andar e 12º andar
- Fornecimento e instalação de 1 fecho eletromecânico m.d com haste curta e roldana pequena para o 6º andar
- Fornecimento e instalação de 1 fecho eletromecânico m.d com haste curta e roldana pequena para o 7º andar
- Fornecimento e instalação de 1 fecho eletromecânico m.d com haste curta e roldana pequena para o 8º andar

- Fornecimento e instalação de 1 fecho eletromecânico m.d com haste curta e roldana pequena para o 9º andar
- Fornecimento e instalação de 1 fecho eletromecânico m.d com haste curta e roldana pequena para o 10º andar
- Fornecimento e instalação de 1 fecho eletromecânico m.d com haste curta e roldana pequena para o 11º andar
- Fornecimento e instalação de 1 fecho eletromecânico m.d com haste curta e roldana pequena para o 12º andar
- Fornecimento e instalação de 50 metros de fiação para a torre

Elevador de carga

- Fornecimento e instalação de 1 sensor para cabine
- Serviço de desmontagem da maquina para vedação de vazamento de óleo, desentupimento das canaletas de lubrificação e nova carga de óleo
- Fornecimento e instalação de novo conjunto de lona de freio
- Serviço de ajuste da fiação elétrica do quadro de comando
- Serviço de revisão geral do operador de porta e fechos eletromecânicos das portas de pavimento

Elevador de serviço

- Serviço de desmontagem da maquina para vedação de vazamento de óleo, desentupimento das canaletas de lubrificação e nova carga de óleo

ANEXO 3

Programa Muirapiranga de Harmonização das Fachadas – ações em 2013

Etapa 1 – fachada frontal

- Substituição de basculantes antigos por janelas de PVC no modelo “maximizar” - concluída, com ressalva
- Obra de restauro e pintura - em execução

Etapa 2 – fachada lateral

- Aquisição de telhas porcelanizadas para substituição das coberturas das varandas no segundo pavimento - concluída

Etapa 3 – fachada frontal

- Estudo para padronização do fechamento, em vidro, das varandas em curva nos apartamentos de finais 1 e 2 – concluído

Etapa 4 – galeria

- Instalação de eletrodutos no solo para cabeamento de redes de energia e comunicações por toda a galeria – em execução
- Aquisição de novas fechaduras elétricas, interfonos de uma tecla, câmeras de segurança, maçanetas e puxadores em latão dourado para as portas das entradas sociais – em execução
- Aquisição de doze refletores de iluminação para instalação no perímetro externo, com foco direcionado à face de cada coluna - concluída