



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO DE 2022

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 2022, resume os principais eventos ocorridos no ano e as soluções adotadas.

A Administração seguiu na execução das ações traçadas para este exercício, em especial o Projeto Loft 104, com a completa reforma do apartamento de propriedade do Condomínio, superando os sinais de deterioração que se avolumavam, após 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 dois editais, todos os balancetes dos últimos seis anos, dez balanços anuais com seus respectivos pareceres, dez relatórios anuais e trinta e três 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.

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, 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 passaram a receber 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.

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.

6. Segurança

A contratação da Torque Engenharia propiciou a continuidade da instalação de novo sistema informatizado de indicadores de pavimento, concluído em dois elevadores sociais, para corrigir problemas de identificação de paradas e deslocamentos, comuns no antigo sistema.

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.

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.

Concluído neste exercício, o ciclo das obras de maior vulto concentrou-se na reforma do apartamento 104, antiga residência do porteiro, que, agora, poderá ser oferecido a aluguel ou venda pelas próximas Administrações.

9. Indenização por terreno desapropriado

Com a decisão do Juízo da 9ª Vara da Fazenda Pública, que fixou o IPCA-E como índice de correção monetária aplicável, 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.

Assim, o Condomínio passou a constar da listagem de credores com dívidas judiciais pagas por meio de inclusão no orçamento público do Estado no próximo ano, o que, teoricamente, a levaria 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.

10. Previdência Social

A mudança do sistema e consequente alteração do formato de envio do eSocial gerou paralisação na emissão das indispensáveis guias para recolhimento à Previdência Social neste exercício. Os recursos, no entanto, mantêm-se reservados, para imediato pagamento, mediante notificação própria ou tão logo aquele sistema volte a liberá-las.

11. FGTS - Índícios 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, nenhuma intimação de cobrança foi apresentada ao Condomínio neste exercício.

Tais débitos remontariam a 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 apresentar.



12. Conclusão

As medidas adotadas para manter a gradual recuperação dos níveis de arrecadação das receitas continuaram em 2022, com redução nos índices de inadimplência, afastando o risco que ameaçou o Condomínio entre 2018 e 2019. Assim, restauramos e preservamos a integralidade dos fundos mantidos em reserva e, por consequência, reconquistamos a estabilidade econômico-financeira do Condomínio construída nos últimos anos, mantidos recursos para o pagamento da Previdência Social.

Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2022.



Ricardo Pires de Mello
Síndico

ANEXO

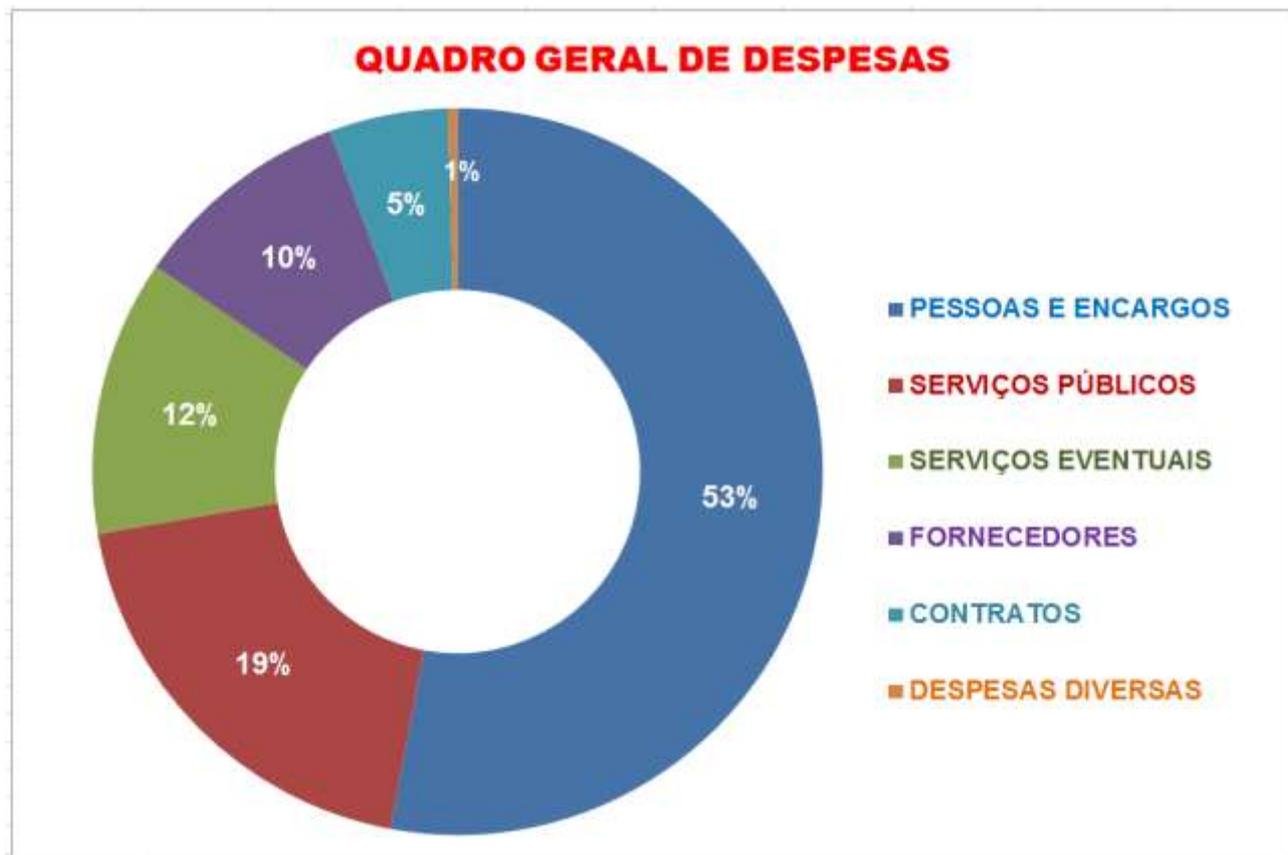
1 – Quadro geral de receitas

| RECEITAS | R\$ |
|---------------------------------------|---------------------|
| Cotas de Condomínio | 930.706,00 |
| Taxa de Garagem | 86.445,00 |
| Rendimentos de aplicações financeiras | 23.107,41 |
| TOTAL | 1.040.258,41 |



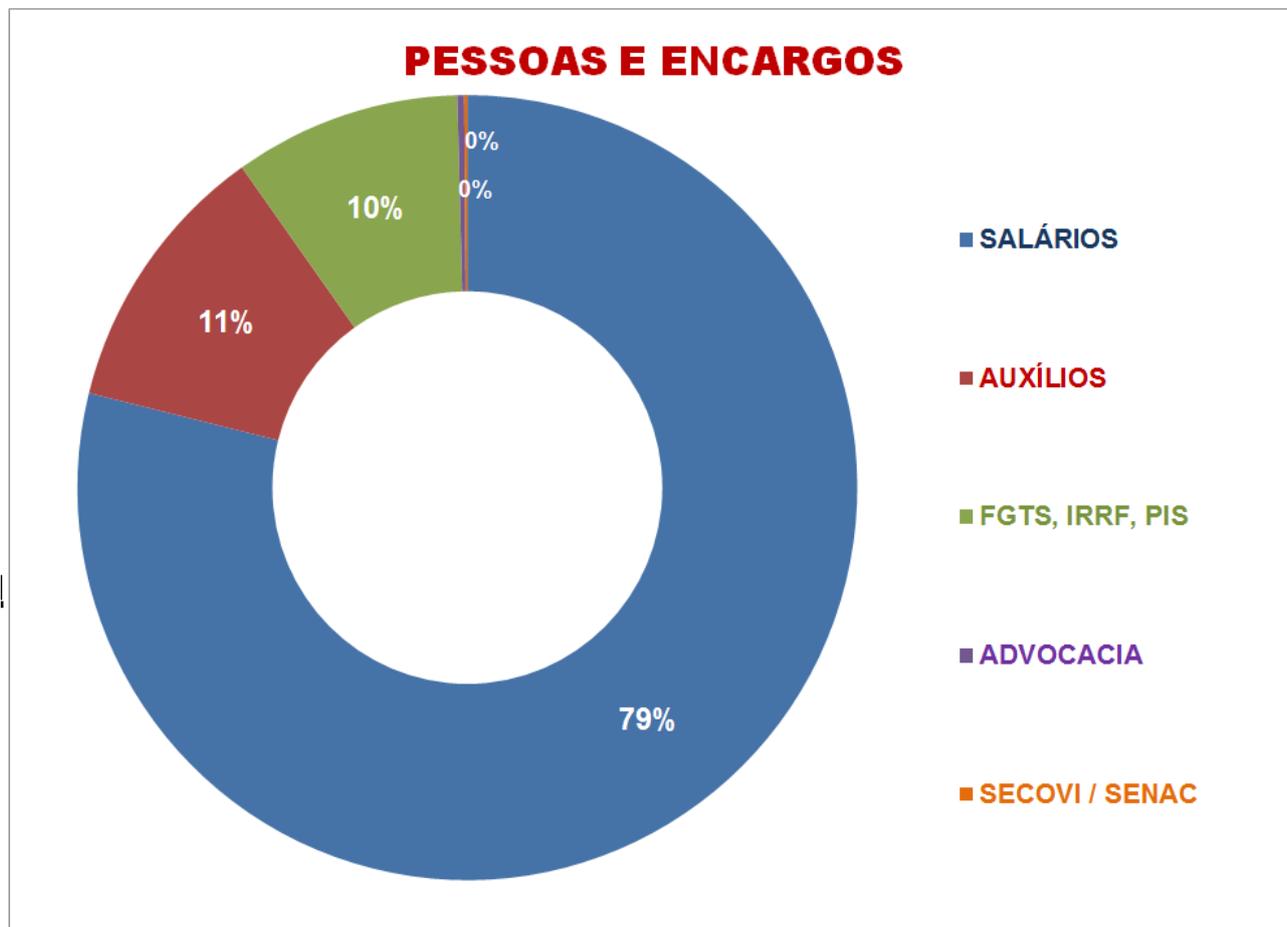
2 – Quadro geral de despesas

| DESPESAS | R\$ |
|---|-------------------|
| Pessoas e encargos previdenciários, sociais, trabalhistas e sindicais | 501.669,85 |
| Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural | 182.851,57 |
| Serviços eventuais | 116.566,59 |
| Fornecedores | 92.534,11 |
| Contratos de conservação de elevadores, segurança, manutenção e qualidade da água | 49.984,16 |
| Despesas diversas | 3.808,65 |
| TOTAL | 947.414,93 |



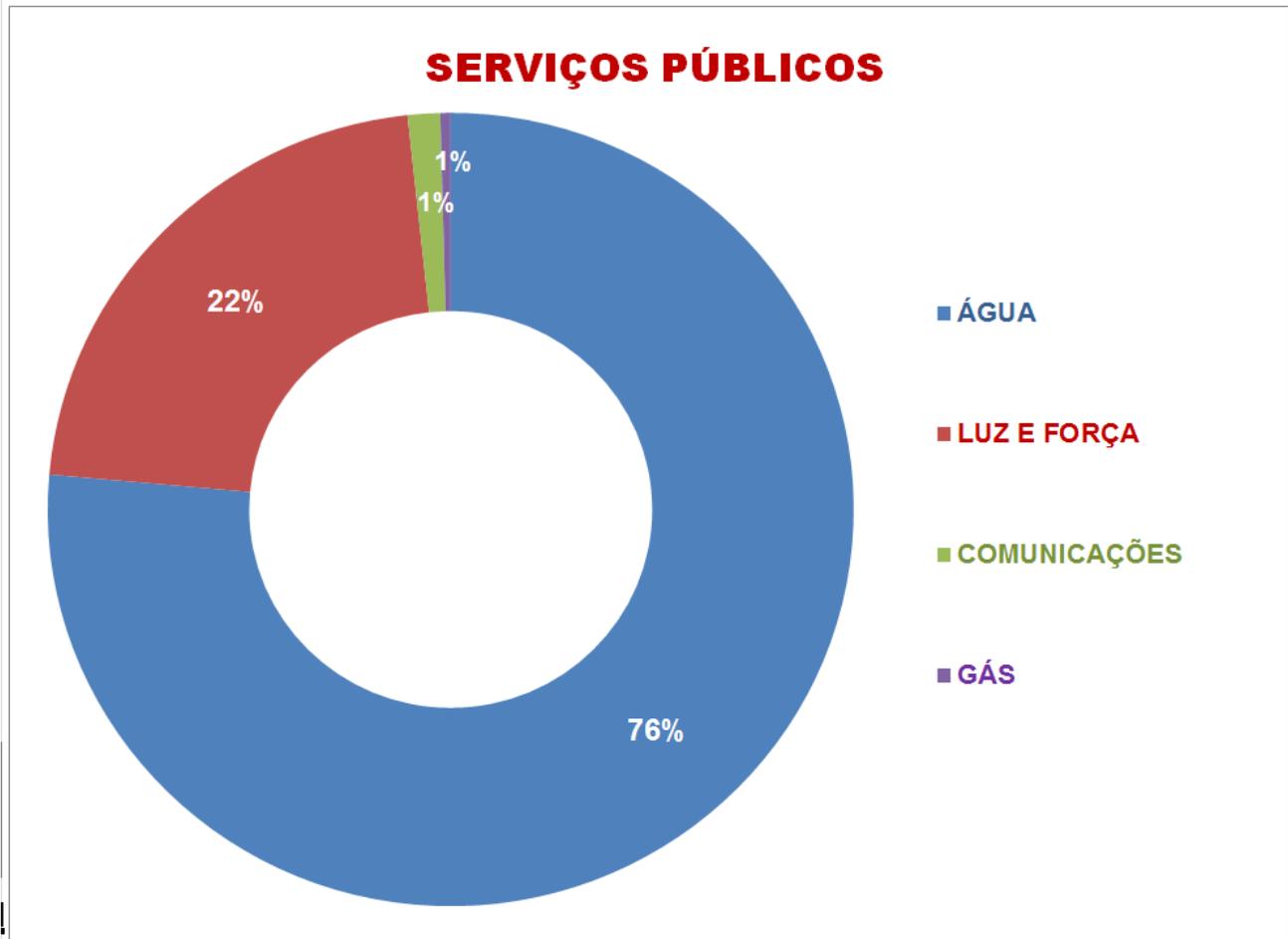
3 - Despesas com remuneração a pessoas e encargos trabalhistas e sociais

| PESSOAS E ENCARGOS | R\$ |
|---|-------------------|
| Salários, férias, honorários | 369.235,98 |
| Auxílios - alimentação, saúde, transporte | 70.924,18 |
| FGTS, PIS, IRRF | 58.930,13 |
| Advocacia | 1.800,00 |
| Treinamentos | 779,56 |
| TOTAL | 501.669,85 |



4 - Despesas com concessionárias de serviços públicos

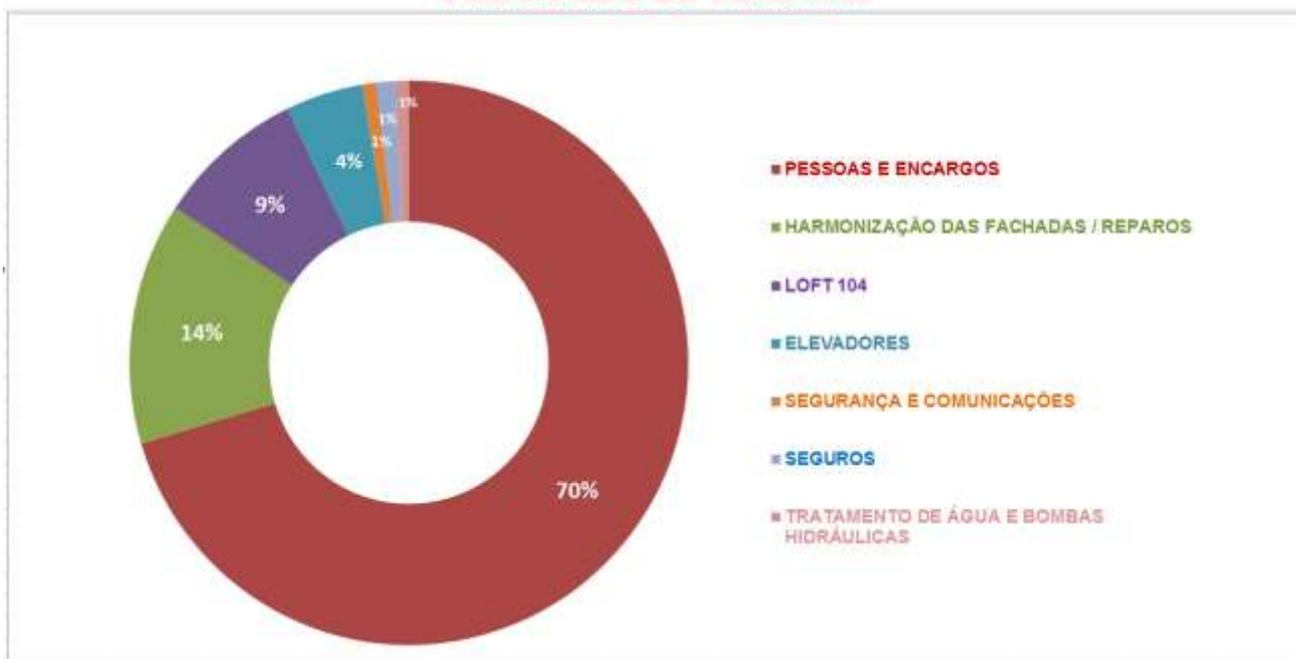
| CONCESSIONÁRIAS | Tipo de serviço | R\$ |
|-----------------|-----------------|-------------------|
| ÁGUAS DO RIO | água e esgoto | 139.714,19 |
| LIGHT | luz e força | 40.008,29 |
| CLARO | Comunicações | 2.372,43 |
| NATURGY | gás natural | 756,66 |
| TOTAL | | 182.851,57 |



5 – Despesas por programas de trabalho

| PROGRAMAS DE TRABALHO | R\$ |
|---|-------------------|
| PESSOAS E ENCARGOS | 501.669,85 |
| HARMONIZAÇÃO DAS FACHADAS / REPAROS | 98.833,67 |
| LOFT 104 | 61.179,10 |
| ELEVADORES | 31.903,33 |
| SEGURANÇA E COMUNICAÇÕES | 6.000,00 |
| SEGUROS | 7.525,83 |
| TRATAMENTO DE ÁGUA E BOMBAS HIDRÁULICAS | 5.629,59 |
| TOTAL | 712.741,37 |

PROGRAMAS DE TRABALHO



6 – Comparativo de receitas

| COMPARATIVO DE RECEITAS | 2021 | 2022 |
|---|-------------------|---------------------|
| Cotas de Condomínio | 912.916,00 | 930.706,00 |
| Taxa de Garagem | 74.847,00 | 86.445,00 |
| Rendimentos de aplicações financeiras, reembolsos | 7.776,63 | 23.107,41 |
| TOTAL | 995.539,63 | 1.040.258,41 |



7 – Comparativo de despesas

| COMPARATIVO DE DESPESAS | 2021 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Pessoas e encargos sociais, trabalhistas e sindicais | 558.379,39 | 501.669,85 |
| Serviços públicos | 178.618,40 | 182.851,57 |
| Serviços eventuais | 17.840,00 | 116.566,59 |
| Fornecedores | 60.206,23 | 92.534,11 |
| Contratos de conservação, manutenção e modernização | 39.350,42 | 49.984,16 |
| Despesas diversas | 7.247,83 | 3.808,65 |
| TOTAL | 861.642,27 | 947.414,93 |

