

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO DE 2014

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 2014, resume os principais eventos ocorridos no ano e as soluções implementadas.

Se, no ano anterior, o planejamento, os ajustes orçamentários e o realinhamento das despesas se sobrepuseram aos resultados das ações diretas, por força do esforço concentrado para cumprir todos os compromissos contraídos por administrações anteriores sem recurso a cotas extraordinárias, 2014 marcou o início da concretização dos planos traçados para atender aos avanços do futuro.

As ações executadas no exercício foram dedicadas ao desenvolvimento de dois programas – o Programa de Harmonização das Fachadas e o Programa Garagem Segura, com todas as obras de infraestrutura necessárias à implementação de ambos e à conclusão de outras intervenções, iniciadas em 2013. Este Relatório as reportará, de forma segmentada.

1. Comunicação e transparência

A utilização do sítio na internet www.muirapiranga.net ampliou 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”. Na área contábil, os balancetes mantiveram 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 pessoal 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 treze comunicados, quinze editais, sessenta balancetes, dois balanços anuais com seus respectivos pareceres, dois relatórios anuais e vinte e sete atas de assembleias gerais realizadas neste e em outros exercícios. Paralelamente, editais e comunicados da Administração são exibidos em mostruários de acrílico fixados no elevador e na entrada de serviço.

2. Riscos e seguros

Como resultado direto das obras de infraestrutura, que ampliaram a segurança da edificação, a Administração obteve redução no valor do prêmio anual na renovação das coberturas de seguro até março de 2015. A desativação dos botijões de gás instalados na cobertura e sua substituição por gás encanado e os projetos do Programa Garagem Segura para a proteção da tubulação de gás no teto da garagem foram as principais medidas reconhecidas pela inspetoria de seguros prediais para atestar a efetiva redução do nível de exposição a riscos e consequente redução do custo do seguro.

3. Administração de pessoas

As correções adotadas em 2013, com o alinhamento da curva salarial, o controle sobre gratificações e horas extraordinárias, a fixação de jornadas que garantam os intervalos previstos na legislação e o estabelecimento de regras claras sobre o cálculo de cada parcela salarial, pavimentaram o caminho para que, em 2014, o Condomínio pudesse avançar mais em sua política de recursos humanos. Para tanto, a Administração resgatou valores humanos essenciais – respeito, confiança, segurança, reconhecimento e estímulo - em suas relações com os colaboradores do Condomínio e, como resultado, nenhuma dispensa, com ou sem justa causa, foi efetivada no biênio 2013/2014.

A liberação da parcela de adiantamento do 13º salário em junho, outubro 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.

Em 2014, os índices de reajuste salarial das categorias profissionais passaram a ser fixados desde a elaboração do Orçamento Anual e aplicados no mês da data-base, evitando-se o pagamento de parcelas retroativas que sobrecarregavam as despesas do Condomínio ao fim do primeiro semestre.

Com a adesão ao Programa de Alimentação do Trabalhador – PAT, os colaboradores contratados passaram a receber auxílio alimentação, em forma de cartão magnético recarregável, o que os alinha aos benefícios sociais já garantidos por muitas empresas e condomínios.

Criado em 2013 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 das mensalidades que lhes garante o acesso aos serviços clínicos e às demais vantagens de natureza social proporcionadas pela entidade.

4. Modernização das redes de comunicação

A instalação de tubos de PVC para proteção dos cabos da rede de interfones, iniciada em 2013, foi concluída neste exercício. A nova rede, composta por cerca de 3 quilômetros de cabos blindados, passa a contar com ramais exclusivos para cada apartamento, o que evita que o possível defeito em um ponto de interfone comprometa os demais pontos da prumada. A Administração mantém estoque de modernos telefones com teclado luminoso no monofone e vem providenciando a substituição gradativa dos modelos antigos, à medida que apresentem defeitos.

Novas câmeras com foco infravermelho e maior abertura no ângulo de visão compõem o sistema de monitoramento das áreas da galeria, guarita, jardim, pátio lateral, garagem e corredor do subsolo.

5. Elevadores

Após a reforma parcial dos elevadores, executada pela empresa CMA em 2013, a empresa Elegance assumiu a conservação dos equipamentos e retomou o estudo para o projeto de extensão do elevador de serviço até a cobertura, que somente poderá ser concluído após a remoção da antena de telefonia celular instalada sobre a casa de máquinas.

Como previsto no Plano de Ação 2014, as portas de madeira dos elevadores de carga e de serviço, em cada pavimento, começaram a passar por longo processo de restauração e envernizamento, para livrá-las da má aparência causada pela deterioração do velho revestimento de fórmica.

Neste exercício, graças às reformas reportadas no Relatório da Administração de 2013, não incidiram ocorrências que levassem à paralisação de qualquer elevador por mais de setenta e duas horas.

6. Programa Garagem Segura

O Programa Garagem Segura consolidou uma série de intervenções necessárias à ampla reforma da garagem de 600 metros quadrados. Planejado a partir da constatação de que a tubulação do gás exposta em diferentes pontos do teto elevava o risco de explosão, em caso de incêndio de veículo, o programa foi executado em doze ações coordenadas, que se distribuíram entre abril e setembro.

Ainda no subsolo, o compartimento que abriga a principal bomba hidráulica do Edifício recebeu tratamento de isolamento acústico com lã de vidro, para minimizar o forte ruído do equipamento que, quando acionado, se espalhava pelos vãos de ventilação.

7. Programa de Harmonização das Fachadas e outras benfeitorias

Neste exercício, as fachadas frontal e lateral foram integralmente pintadas e restaurados diversos pontos da alvenaria externa, enquanto avançavam outras ações previstas no Programa de Harmonização das Fachadas. Por conta de restrições orçamentárias impostas para a completa liquidação de compromissos gerados em exercícios anteriores, em 2013 as ações desse programa ficaram limitadas à execução da etapa 1, com a substituição dos basculantes dos banheiros dos apartamentos da coluna 1 por modernas janelas “maxim-ar” de PVC.

A etapa 4 avançou com a execução das obras previstas para a galeria, que envolveram a instalação de 12 refletores de LED para iluminação da parte externa das colunas e de oito câmeras de segurança, além da construção de novas escadas, jardineiras e uma rampa de acesso.

O projeto luminotécnico da parte interna da galeria remanejou os antigos pontos de luz no teto e propiciou a instalação de luminárias sobre as portas das entradas sociais e de “spots” direcionados ao capitel de cada uma das doze colunas. No entanto, a entrega desses “spots” foi prejudicada pelo incêndio que destruiu a fábrica Lumicenter, em São José dos Pinhais, Estado do Paraná, em 16 de novembro, adiando para fevereiro de 2015 a conclusão da obra.

O cabeamento de interfonos e câmeras de segurança, antes exposto pelas paredes e tetos da galeria e da marquise, foi redimensionado e embutido em conduites e eletrodutos e novas tomadas de 110v e 220v foram instaladas. Todo o novo sistema de iluminação da galeria passa a ser acionado da guarita, sob o comando de uma mesa chaveadora de 12 canais.

Cada “hall” de elevador, no térreo, foi ornado com espelho bisotado em moldura no estilo provençal e aparador de mármore amparado por mãos francesas. As portas de acesso às entradas e aos elevadores sociais receberam novas maçanetas e puxadores fundidos em latão dourado maciço. A reposição dos acabamentos dos corrimãos de latão das escadas das entradas sociais só foi possível com a criação de réplica exata do molde original, para possibilitar a fundição de peças idênticas, no mesmo metal. Lâmpadas de LED passaram a iluminar os degraus do corredor do 12º pavimento, antes motivo de queda de moradores e visitantes.

Uma fonte de água potável esculpida em esteatita (pedra sabão) apicoada foi instalada na pequena praça aberta no jardim, no entorno da primeira escada da galeria. Em forma de cabeça de leão, a obra de arte adquirida em Ouro Preto, Minas Gerais, recebeu iluminação especial com refletores de LED de 20w.

No 13º pavimento, esquadrias de alumínio anodizado substituíram as deterioradas janelas de madeira do alojamento e de duas casas de máquinas dos elevadores, permitindo a instalação de aparelhos de ar condicionado.

8. Sustentabilidade

As ações de sustentabilidade, implementadas no exercício, foram 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. Ao final do projeto, estarão instaladas 88 luminárias com sensor de presença nos corredores e escadas, 44 lâmpadas tubulares na garagem, 22 lâmpadas na galeria, 23 refletores nas colunas, no muro lateral e em parte do jardim e fitas luminosas para iluminação indireta das cabines dos quatro elevadores sociais.

9. Modelo de negociação para obras e serviços

As obras realizadas neste exercício seguiram o modelo de contratação adotado pela Administração desde 2013, em que a aquisição de todo o 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 as indústrias. Assim, o custo final da obra de restauro e pintura da fachada lateral e demais etapas do Programa de Harmonização das Fachadas alcançou R\$ 51.121,12 e os investimentos nas ações do Programa Garagem Segura atingiram o total de R\$ 61.105,51.

10. Processos judiciais e outros passivos

O processo de indenização pela desapropriação da área hoje ocupada pelo Metrô avançou em 2014 com a manifestação do Contador Judicial que, embora ainda passível de contestação pela Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, deixa mais próxima a conclusão da execução da sentença lavrada em 2002.

No final do exercício de 2014, a Receita Federal intimou o Condomínio a pagar débitos previdenciários acumulados nos exercícios de 2010 e 2012. A dívida foi consolidada pelo órgão arrecadador a partir de diferenças apuradas entre os valores expressos no Sistema Empresa de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social - SEFIP e os recolhimentos efetuados pela Administração à época, por meio das respectivas Guias da Previdência Social – GPS. As responsabilidades pelos fatos serão levantadas pela

Administração, a quem compete buscar os devidos ressarcimentos, nas instâncias cabíveis.

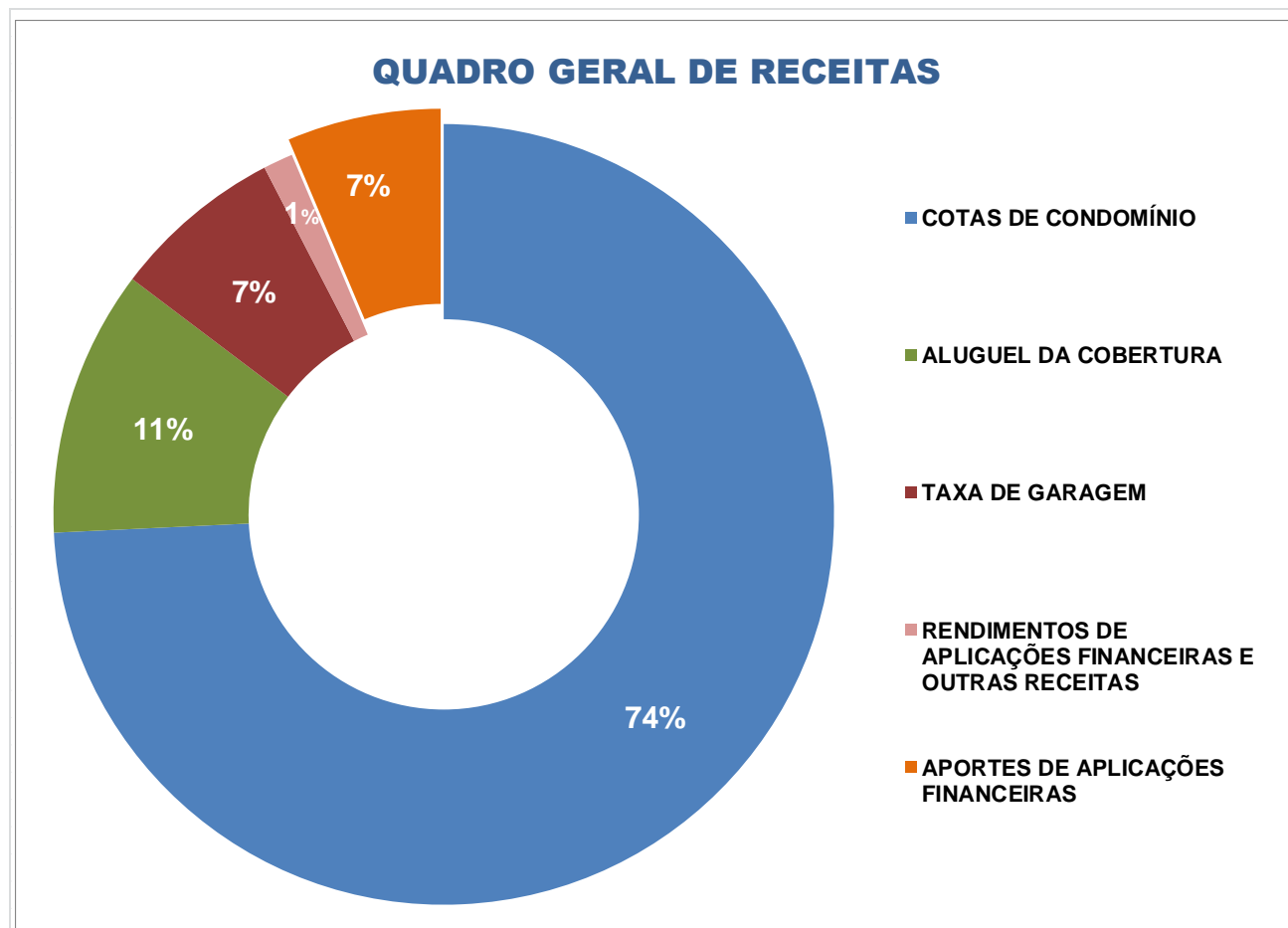
Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2014.

Ricardo Pires de Mello
Síndico

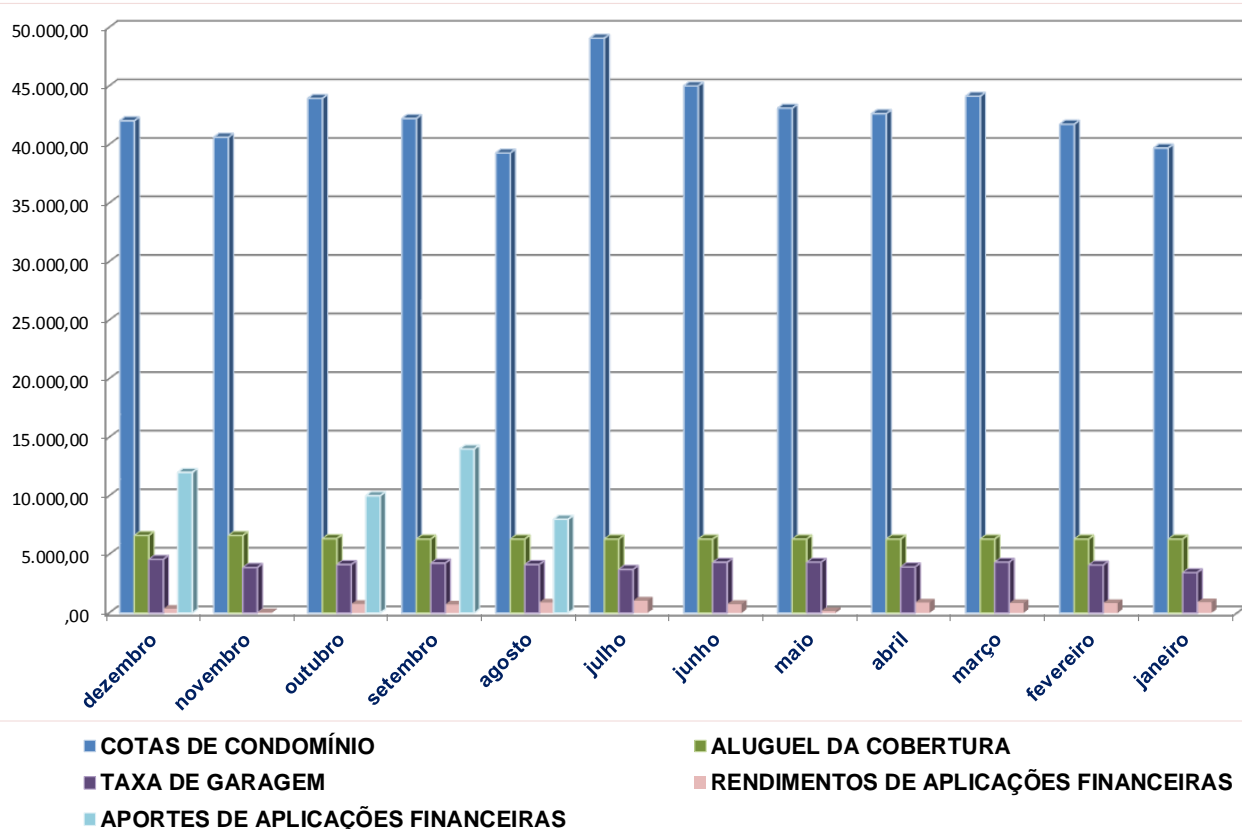
ANEXO 1

1 – Quadro geral de receitas

RECEITAS	R\$
Cotas de Condomínio	514.255,18
Aluguel da cobertura	76.357,33
Taxa de Garagem	49.140,00
Rendimentos de aplicações financeiras	8.757,86
Outras receitas e restituições	310,94
TOTAL	648.821,31
Aportes de aplicações financeiras	44.000,01



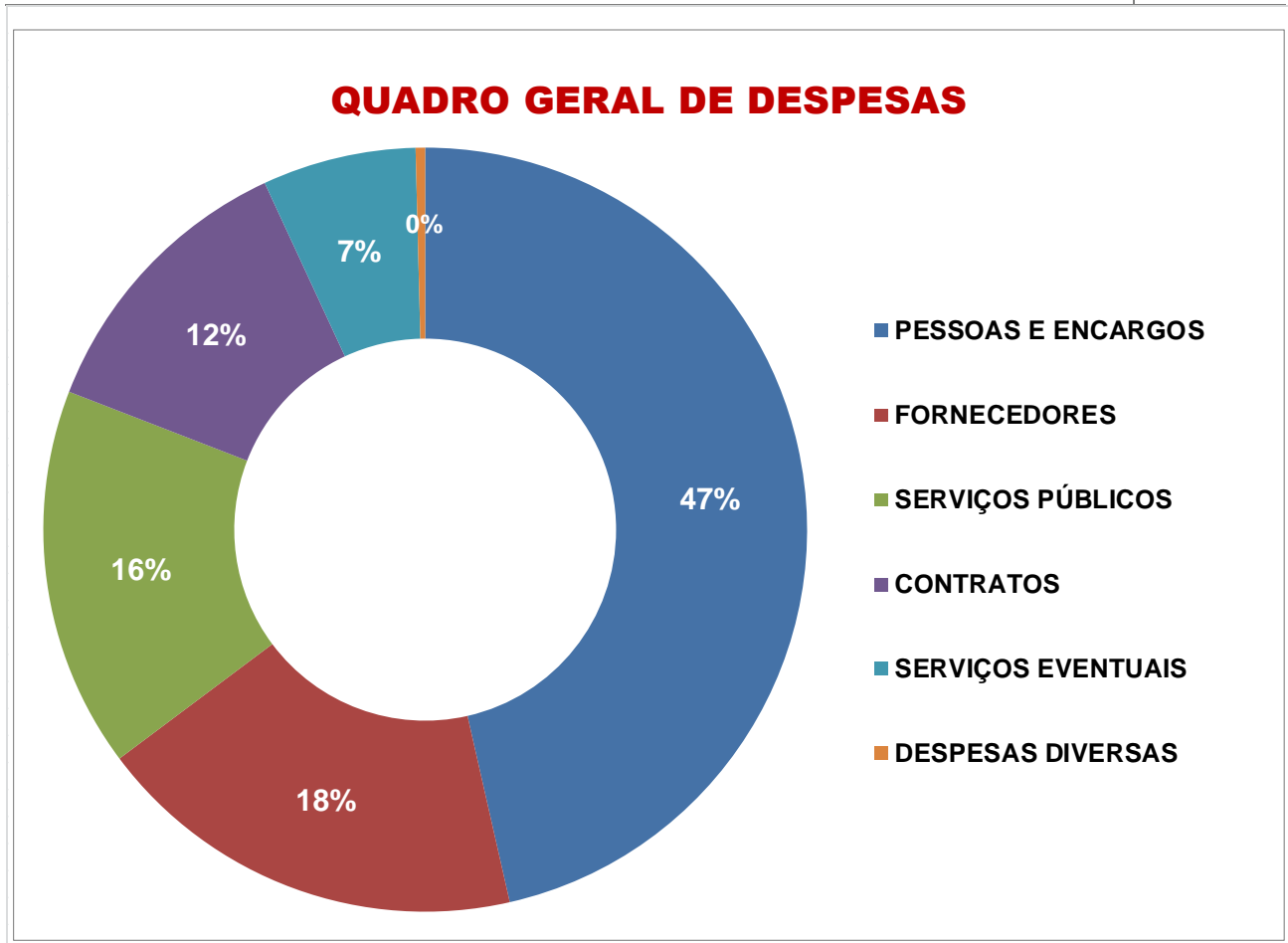
EVOLUÇÃO DAS RECEITAS



TOTAL	dezembro	novembro	outubro	setembro	agosto	julho	junho	maio	abril	março	fevereiro	janeiro
648.821,31	53.982,48	51.159,21	55.166,07	53.492,26	50.599,48	60.457,78	56.522,62	53.909,15	53.751,69	55.593,99	52.968,80	51.217,78

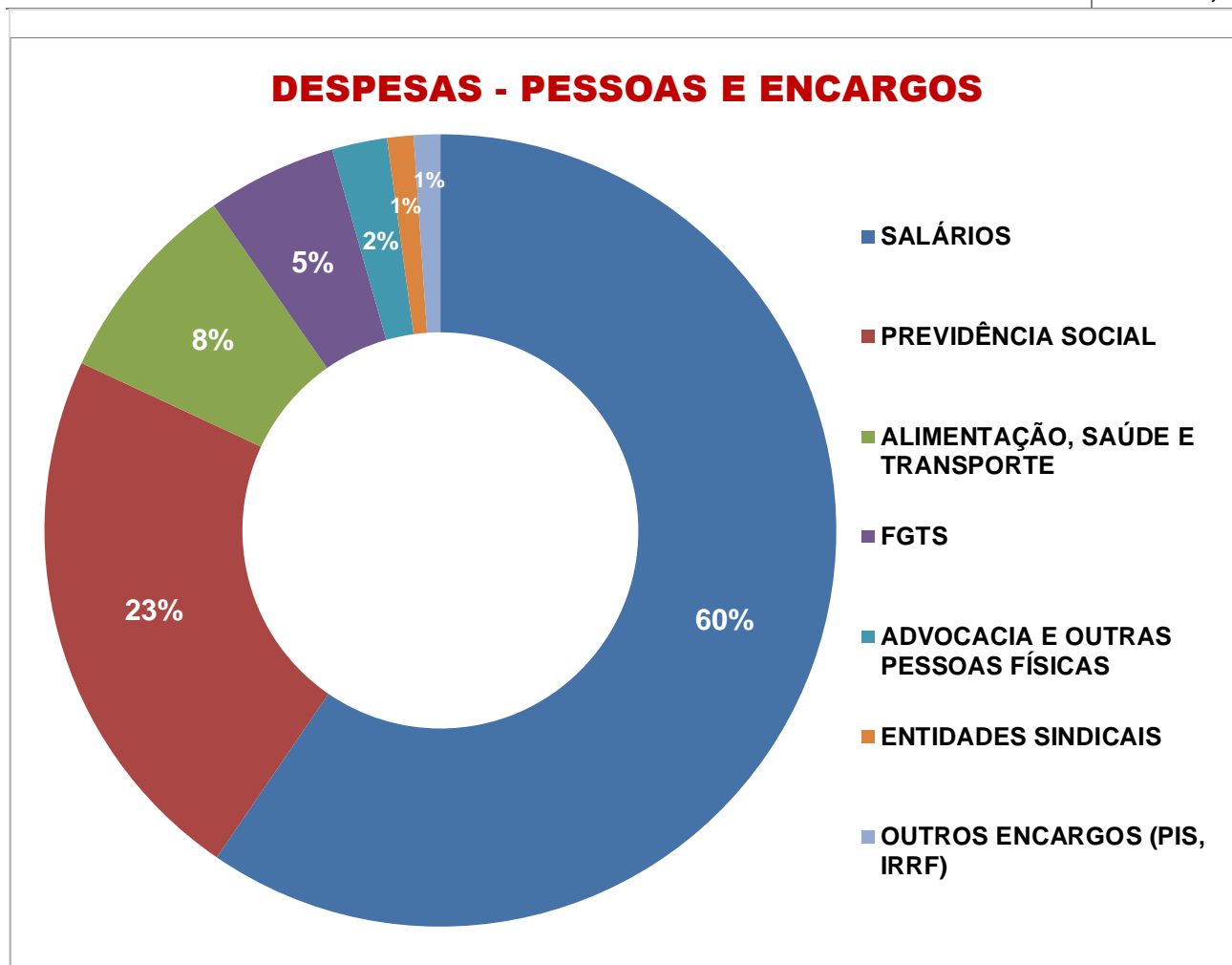
2 – Quadro geral de despesas

DESPESAS	R\$
Pessoas e encargos previdenciários, sociais, trabalhistas e sindicais	320.082,71
Fornecedores	126.511,63
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	110.991,58
Contratos de conservação, manutenção e modernização	84.219,09
Serviços eventuais	44.802,40
Despesas diversas	2.765,59
TOTAL	689.373,00



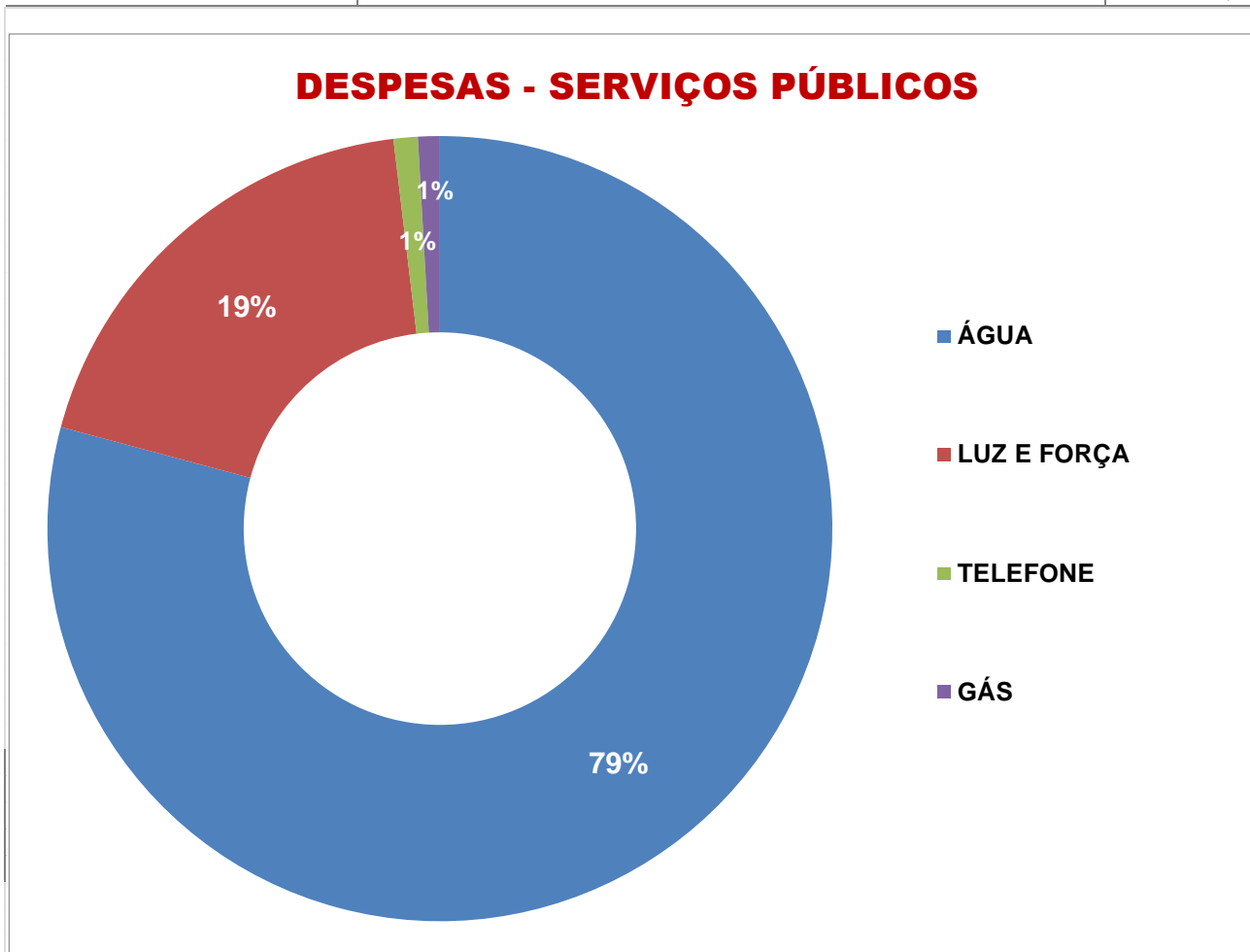
3 - Despesas com remuneração a pessoas e encargos trabalhistas e sociais

PESSOAS E ENCARGOS	R\$
Salários	190.622,02
INSS	71.665,99
Alimentação, saúde e transporte	26.748,50
FGTS	16.934,81
Advocacia e outras pessoas físicas contratadas	7.200,00
Entidades sindicais	3.456,28
Outros encargos (PIS, IRRF)	3.455,11
TOTAL	320.082,71



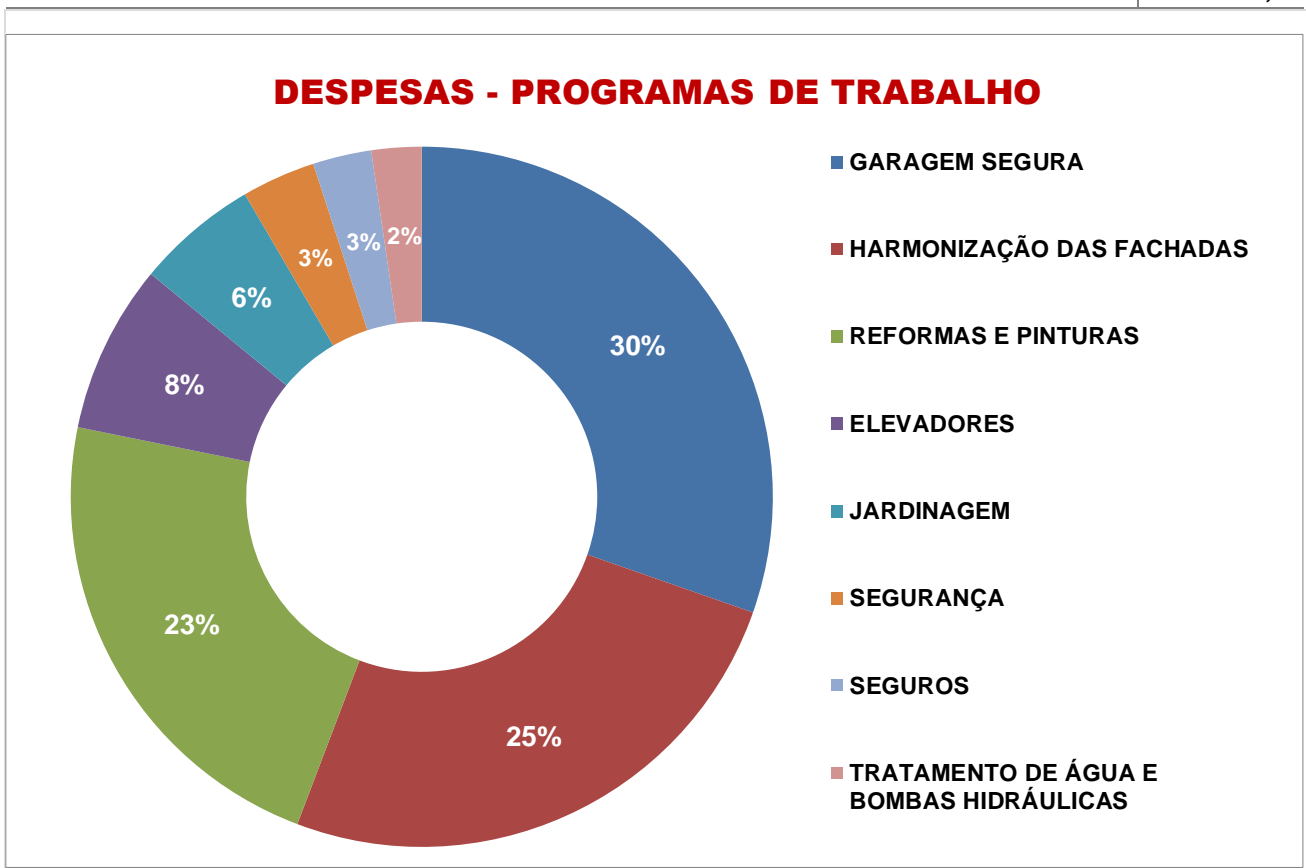
4 - Despesas com concessionárias de serviços públicos

CONCESSIONÁRIAS	Tipo de serviço	R\$
Cedae	água e esgoto	87.865,36
Light	luz e força	21.025,94
Telemar Norte Leste	telefonia fixa	1.105,34
CEG	gás natural	994,94
	TOTAL	110.991,58



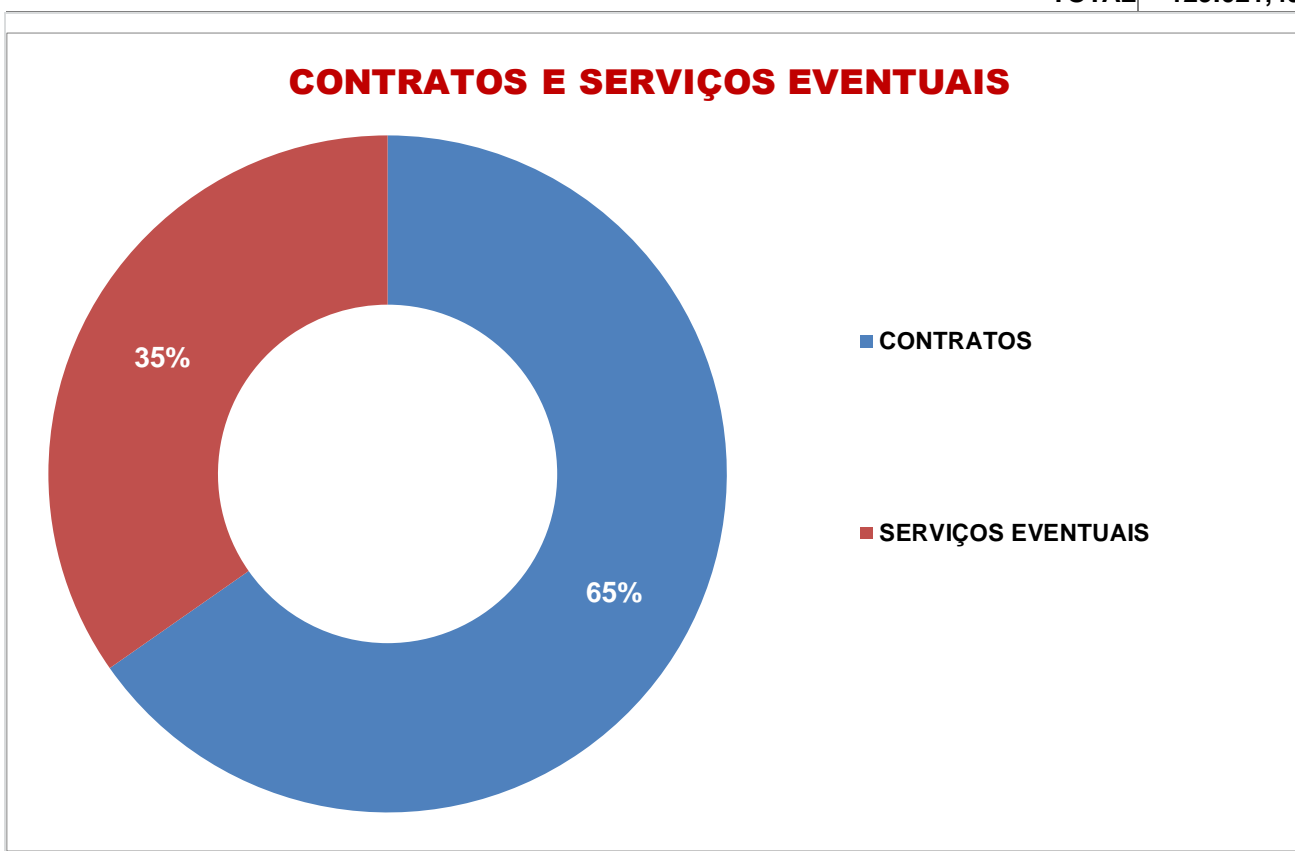
5 – Despesas por programas de trabalho

PROGRAMA DE TRABALHO	R\$
Garagem Segura	61.105,51
Harmonização das Fachadas	51.121,12
Reformas e pinturas	45.113,18
Elevadores	15.681,34
Jardinagem	11.308,00
Segurança - interfonos, câmeras, portões, fechaduras elétricas	6.841,00
Seguros	5.432,59
Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas	4.637,16
TOTAL	201.239,90



6 - Despesas por contratos e serviços eventuais

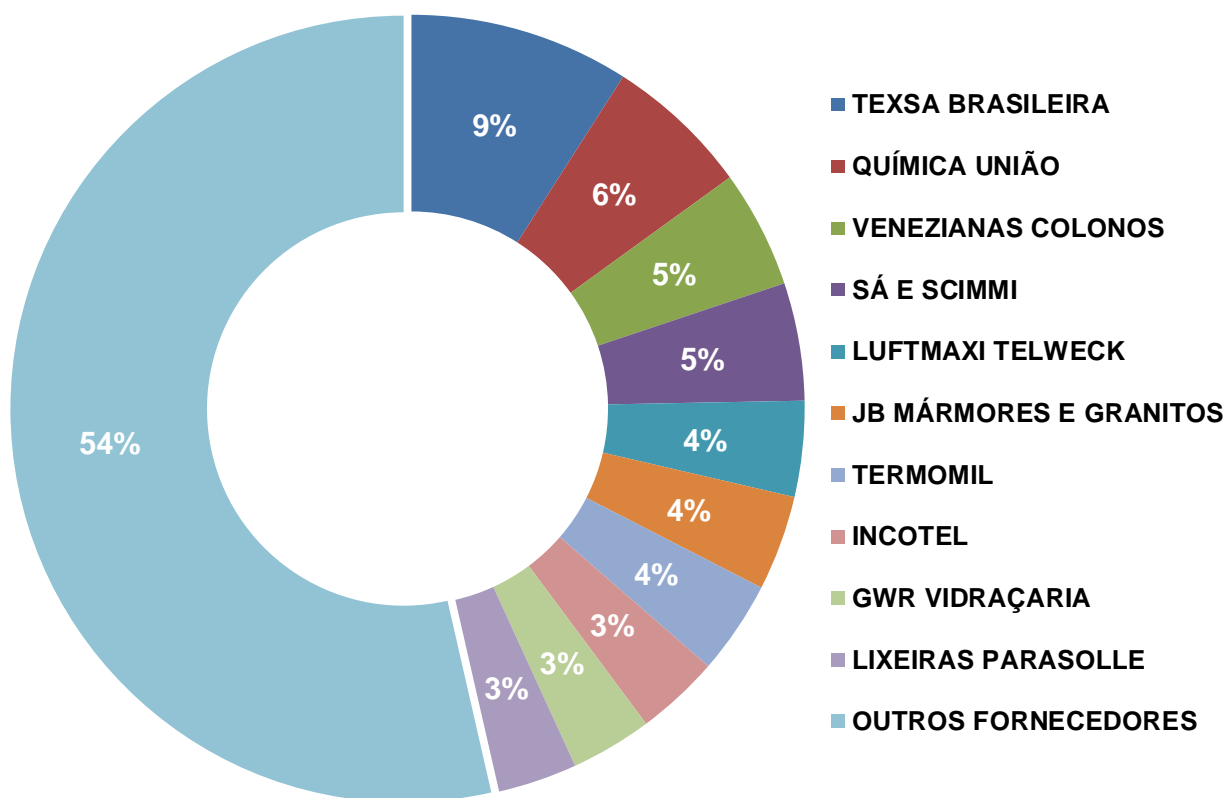
CONTRATOS		R\$
Reformas e pinturas		32.320,00
Elevadores		15.681,34
Jardinagem		11.308,00
Restauração de venezianas		11.050,00
Seguros		5.432,59
Segurança - interfones, câmeras, portões, fechaduras elétricas		5.120,00
Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas		2.187,16
Controle de pragas		1.120,00
	SUBTOTAL	84.219,09
SERVIÇOS EVENTUAIS		R\$
22 pessoas físicas ou jurídicas de diferentes especialidades		44.802,40
	SUBTOTAL	44.802,40
	TOTAL	129.021,49



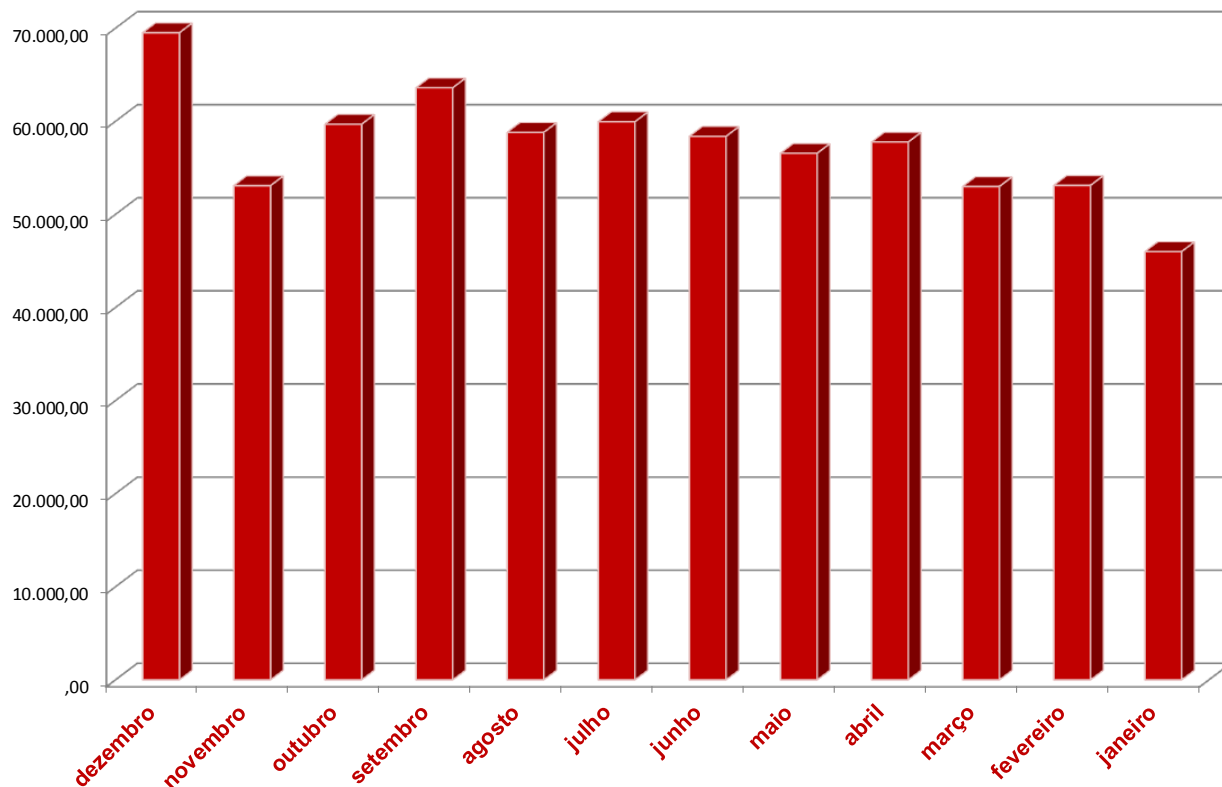
7 – Despesas com materiais, por fornecedor

FORNECEDORES PRIMÁRIOS		R\$
	Tipo de material ou serviço	
Texsa Brasileira	tinta para fachada lateral	11.449,68
Química União	resina epóxi para piso da garagem	7.556,00
Venezianas Colonos	fornecimento e instalação de venezianas externas	6.123,00
Sá e Scimmi	material de construção em geral	6.118,73
Luftmaxi Telweck	exaustores axiais para garagem	4.975,00
JB Mármore e Granitos	granito para escadas da galeria	4.946,00
Termomil	placas de poliestireno expandido tipo F para garagem	4.861,35
Incotel	sensores de movimento para garagem	4.350,00
GWR Vidraçaria	fornecimento e instalação de janelas na cobertura	4.230,00
Lixeiras Parasolle	lixeiras para coleta seletiva	4.116,00
SUBTOTAL		58.725,76
FORNECEDORES SECUNDÁRIOS		R\$
	Tipo de material ou serviço	
77 empresas	diversos	67.785,87
SUBTOTAL		67.785,87
TOTAL		126.511,63

DESPESAS - MATERIAIS, POR FORNECEDOR



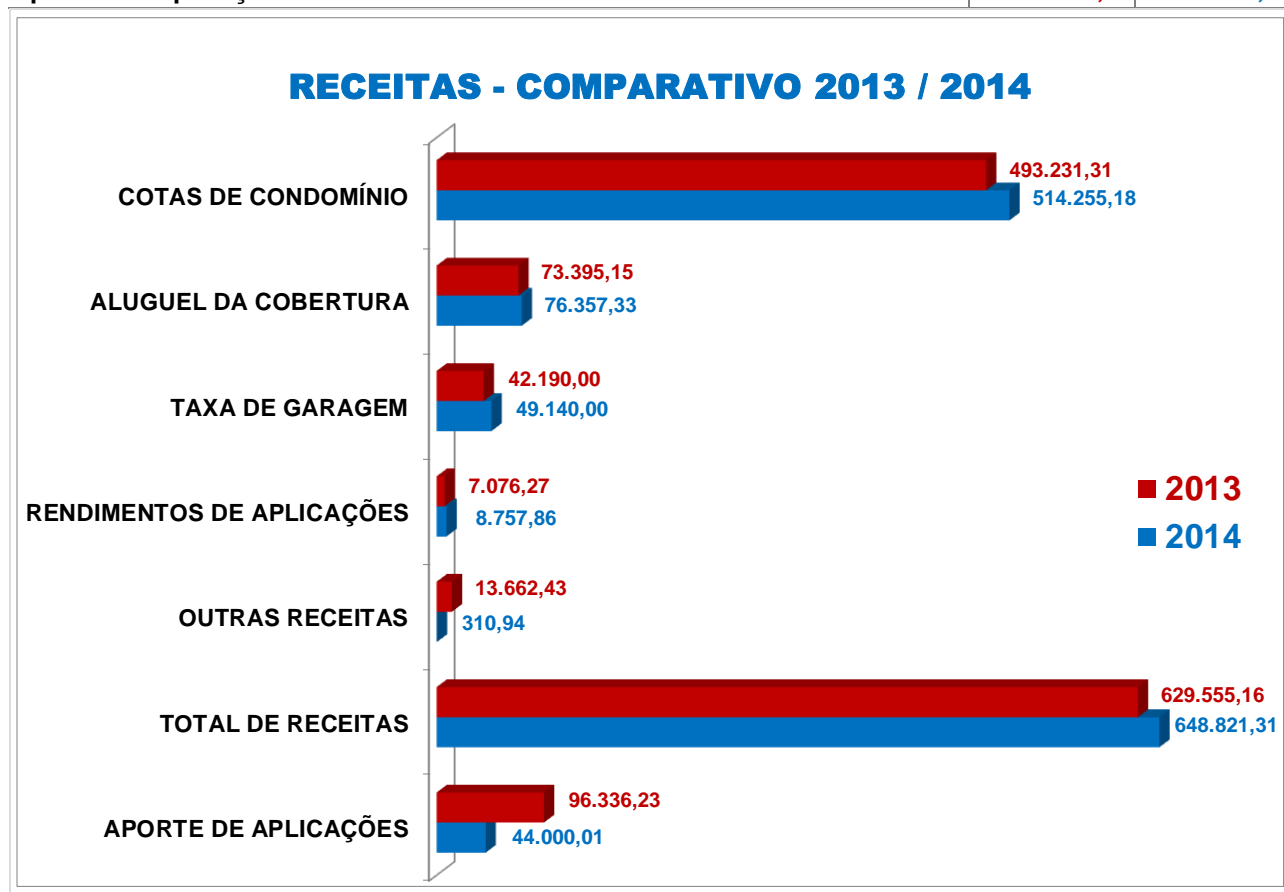
EVOLUÇÃO DAS DESPESAS



TOTAL	dezembro	novembro	outubro	setembro	agosto	julho	junho	maio	abril	março	fevereiro	janeiro
689.373,00	69.502,52	53.077,20	59.677,81	63.590,80	58.805,44	59.942,49	58.375,82	56.554,06	57.763,17	52.985,76	53.105,95	45.991,98

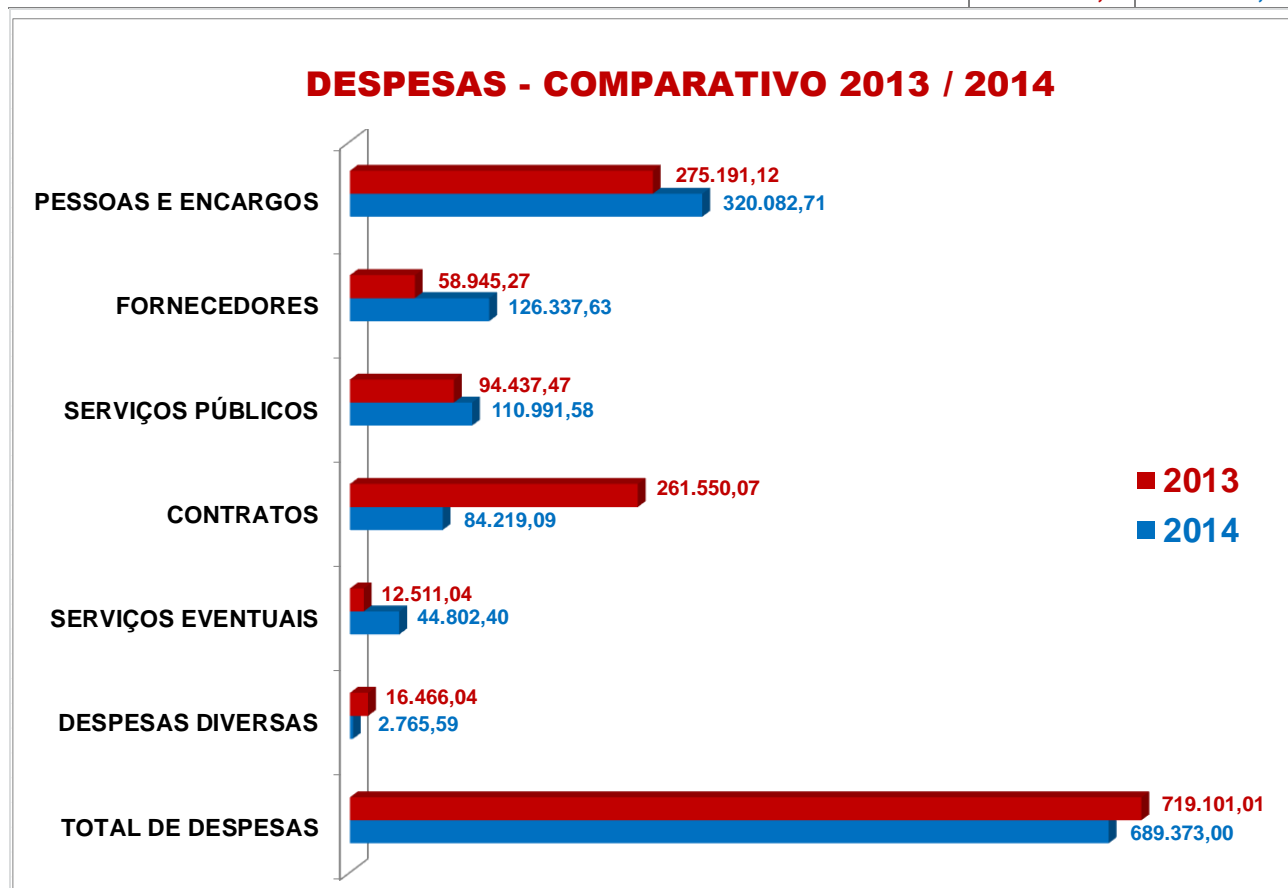
8 – Comparativo de receitas no biênio

COMPARATIVO DE RECEITAS	2013	2014
Cotas de Condomínio	493.231,31	514.255,18
Aluguel da cobertura	73.395,15	76.357,33
Taxa de Garagem	42.190,00	49.140,00
Rendimentos de aplicações financeiras	7.076,27	8.757,86
Outras receitas	13.662,43	310,94
TOTAL	629.555,16	648.821,31
Aportes de aplicações financeiras	96.336,23	44.000,01



9 – Comparativo de despesas no biênio

COMPARATIVO DE DESPESAS	2013	2014
Pessoas e encargos sociais, trabalhistas e sindicais	275.191,12	320.082,71
Fornecedores	58.945,27	126.511,63
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	94.437,47	110.991,58
Contratos de conservação, manutenção e modernização	261.550,07	84.219,09
Serviços eventuais	12.511,04	44.802,40
Despesas diversas	16.466,04	2.765,59
TOTAL	719.101,01	689.373,00



ANEXO 2

Elegance Elevadores – serviços de agosto a dezembro de 2014

Elevador social 1

RESISTENCIA 100 OHMS 120W

Fornecimento e instalação de 1 resistência para o operador de porta de cabine

Elevador social 3

CONTATO TAMANCO

Fornecimento e instalação de 1 contato tamanco para a porta de cabine

Elevador de carga

PLACA SERIAL II

Fornecimento e instalação de 1 Placa Serial II para a botoeira de cabine

CORREDIÇA DE CABINA E CONTRAPESO

Fornecimento e instalação de 8 corrediças de cabine e contrapeso

GUARDA CORPO

Fornecimento e instalação de 1 guarda corpo em aço inox

ANEXO 3

Programa Muirapiranga de Harmonização das Fachadas – ações em 2014

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 – em execução

Etapa 2 – fachada lateral

- Obra de restauro e pintura – concluída

Etapa 4 – galeria e entradas sociais

- Construção de três escadas e uma rampa de acesso à galeria com revestimento em granito preto São Gabriel – concluída
- Instalação de eletrodutos no solo, no teto, em paredes e nas jardineiras para cabeamento de redes de energia e de comunicações em toda a extensão da galeria – concluída
- Aquisição de doze refletores de LED de 30w para instalação no perímetro externo da galeria, com foco direcionado à face de cada coluna – concluída
- Aquisição 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
- Reposição das pinhas de acabamento, moldadas em latão dourado, para os corrimãos das escadas das entradas sociais – concluída
- Aquisição de quatro luminárias para as portas das entradas sociais e de três plafons para o teto da galeria - concluída
- Aquisição de doze spots direcionais para instalação no perímetro interno da galeria, com foco direcionado ao capitel de cada coluna – em execução

Etapa 5 – jardim e pátio

- Instalação de eletrodutos para cabeamento de rede de energia para 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

ANEXO 4

Programa Garagem Segura – ações em 2014

Ação 1

Instalação de 7 tampas de alumínio reforçado no solo da garagem

Ação 2

Instalação de circuitos elétricos independentes para alimentação de 22 pontos de luz e de 5 exaustores axiais, por meio de eletrodutos, e recuperação da rede antiga, com instalação de novas tomadas e interruptores nas paredes

Ação 3

Instalação de eletrocalhas galvanizadas e perfuradas, construídas sob medida, para proteção da tubulação de gás

Ação 4

Instalação de estrutura de sustentação, em perfis de aço clicado, para suporte de cerca de mil placas de poliestireno expandido, retardantes a chamas (EPS - tipo F)

Ação 5

Instalação de quadro de comando e três sensores infravermelhos para acionamento dos circuitos independentes de iluminação e exaustão

Ação 6

Instalação de cinco exaustores axiais para ventilação

Ação 7

Construção de rampa de acesso para pedestres na entrada do corredor do subsolo

Ação 8

Instalação de 44 lâmpadas tubulares com tecnologia LED em 22 luminárias duplas, para produção de cerca de 3400 lúmens em cada ponto de luz

Ação 9

Instalação de placas EPS tipo F em toda a extensão do teto, em um mesmo nível, para completo isolamento da rede elétrica e da tubulação de gás

Ação 10

Remoção do portão de ferro na entrada da garagem

Ação 11

Descontaminação química e mecânica de 600m² de piso, com utilização de

politriz e lixadeira, aplicação de duas demãos de resina seladora, correção de fissuras em pontos localizados e aplicação de duas demãos de resina epoxídica

Ação 12

Construção de rampa antiderrapante para veículos e pedestres na entrada da garagem