



## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO DE 2020

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 2020, resume os principais eventos ocorridos no ano e as soluções adotadas.

Apesar das dificuldades causadas pela pandemia do vírus Covid-19, que, por meses, paralisaram comércio, indústria, serviços e mão de obra em todo o mundo, a Administração executou praticamente todas as ações traçadas para este exercício, em especial as dedicadas à expansão da área útil da cobertura e à ocupação do terraço, acessíveis a partir da extensão do trajeto de um dos elevadores ao 13º pavimento.

### 1. Comunicação e transparência

O sítio na internet [www.muirapiranga.net](http://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 editais, todos os balancetes dos últimos cinco anos, oito balanços anuais com seus respectivos pareceres, oito relatórios anuais e trinta e uma atas de assembleias gerais realizadas neste e em outros exercícios, além de plantas, projetos e contratos firmados pela Administração.

### 2. Riscos e seguros

No exercício, concluiu-se o Programa Descobrimos a Cobertura com a adoção de medidas de segurança para a melhor utilização daquela área por residentes e visitantes. Implantado em 2017, o Programa iniciou-se com a remoção de mais de 100 toneladas de carga acidental proveniente de entulho pavimentado sobre a última laje e a recuperação de espaços antes inacessíveis.

Merece destaque a não ocorrência de qualquer acidente pessoal em todas as fases do complexo conjunto de obras civis, que envolveram desde a ruptura de lajes para a passagem do elevador à cobertura até a construção de nova casa de máquinas e 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\$ 2.651,05, em 2019, para R\$ 2.361,48, em 2020.

### **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.

No exercício, foi efetivada a contratação de novos profissionais, alguns definidos por seleção pública que atraiu mais de 200 candidatas para uma só vaga. Extinguiu-se, também, o cargo de faxineiro no quadro de pessoal, criando-se o novo cargo de oficial de manutenção predial, e, com a diminuição do ritmo de obras, o cargo de pedreiro restou reduzido a apenas um profissional.

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 e, pelo mesmo método, contratados com veículos próprios recebem auxílio-combustível ou auxílio-transporte, para deslocamentos em ônibus, metrô e trem.

### **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 une o subsolo à cobertura. Neste exercício, novas câmeras de alta definição e recursos de última geração melhoraram a qualidade das imagens geradas e as 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 eletrônicos de comunicação, como aparelhos de telefonia celular, smartphones, laptops e tablets.

A partir da aquisição de 3 mil metros de cabo de fibra ótica da marca Furukawa, de 12 fo, em 2017, a instalação de rede lógica avançou com a instalação de eletrodutos que permitem a chegada de cabos desde a garagem até a cobertura, essencial para a estruturação da malha de distribuição daquela rede a toda a edificação, e aguarda a disponibilização de sinal por fibra ótica nessa área.

## 5 - Proteção à saúde

No ano marcado pela pandemia do Covid-19, o Condomínio Muirapiranga antecipou-se à corrida por medidas de proteção à saúde. Ainda em fevereiro, ao primeiro sinal do risco coletivo que se avizinhava, iniciou-se ampla negociação com a indústria química para aquisição, em larga escala, de álcool em gel e desinfetantes hospitalares utilizados em centros cirúrgicos e unidades de tratamento intensivo, além de máscaras de acetato para proteção facial (face shield), pulverizadores, 'dispensers', macacões de isolamento, termômetros digitais sem contato e máscaras com válvula, do tipo PFF-2.

Para otimizar custos e agilizar a dinâmica do abastecimento ao Condomínio, a Administração estabeleceu cooperação técnica com a indústria Proquimia, de Santa Catarina, para manipular concentrado de quaternário de amônio e, assim, garantir estoque desse desinfetante hospitalar por meios próprios. Em parceria com distribuidores do interior do país, o Condomínio conseguiu manter a regularidade do estoque de álcool 70º em gel para distribuição em pontos estratégicos do Edifício, apesar do notório desabastecimento do comércio local.

Desde março, o Condomínio implantou regras de prevenção sanitária específicas 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 a controle de temperatura corporal, além da indispensável higienização das mãos por álcool em gel e pulverização de desinfetantes em pacotes e encomendas.

Como resultado, a Administração adquiriu ou encomendou todo o material necessário ao combate e prevenção ao coronavírus nas semanas anteriores ao impacto de consumo que elevou às alturas os custos desses produtos. E, o mais importante, não se registrou qualquer caso de contaminação no Edifício.

## 6. Segurança

Toda a extensão da Galeria da Amizade, que interliga os três salões do Espaço Convívio, e a Alameda do Repouso receberam resistente rede de segurança contra quedas ao longo da calha. No Caminho do Miradouro e suas escadarias foram instalados corrimãos em aço inoxidável.

A maior parte da área do terraço foi isolada por muretas de alvenaria, de acordo com as exigências previstas nas normas técnicas aplicáveis, para uso seguro por moradores e visitantes.

A rede de interfonia passou a contar com o mais recente modelo de central condominial, o CP 192, da Intelbrás, agora com capacidade para 128 ramais, expansíveis para outros 64.

Todas as luminárias de emergência nas escadas, do subsolo à cobertura, foram substituídas por novos modelos, instalados em rede elétrica exclusiva, e foram instaladas cinco portas corta-fogo nas casa de máquinas dos elevadores.

## 7. Sustentabilidade e ecologia urbana

Como importante passo para a expansão das áreas verdes nas metrópoles, destaca-se o projeto 'Verdes Ares', um jardim cultivado no terraço da edificação, antes inacessível para uso público. A partir da impermeabilização da última laje pela aplicação de Viabit Anti Raiz,

produto da Viapol composto de asfaltos modificados, plastificantes, aditivos, herbicidas atóxicos e solventes orgânicos que inibem o enraizamento de vegetais no concreto, o projeto envolveu o assentamento do sistema de drenagem MacDrain 2L, da empresa italiana Maccaferri, e a montagem de ampla malha de irrigação subsuperfície em tubos de gotejamento revestidos por cobre com emissores autocompensados, desenvolvidos pela norte-americana Rain Bird, líder mundial em irrigação agrícola.

O regular abastecimento da água, vital ao cultivo em área tão plenamente ensolarada, exigiu a instalação de bombeamento exclusivo, encomendado à indústria Franklin Electric, fabricante das bombas Schneider, com controle de vazão por temporizador digital Aqualin. Na finalização, o plantio de gramas, flores e plantas resistentes ao sol e a construção de caminho de seixos, a cargo da empresa Plantec, que já responde pela conservação do jardim do Condomínio.

Nos últimos oito anos, 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, avançam os estudos para implantação de captação de energia solar por meio de painéis fotovoltaicos e inversores em sistema 'on grid', projeto ainda desaconselhável pelo alto preço 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.

## **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**

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, em dezembro de 2016, para R\$ 2.296.975,74. Em 2017, a advocacia do Condomínio obteve decisão que incluiu o 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, restando garantido o pagamento do valor devido ao Condomínio pelo Estado.

Com essa decisão, o Condomínio poderá passar a constar da listagem de credores com dívidas judiciais pagas por meio de inclusão no orçamento público do Estado, o que, teoricamente, as levariam à liquidação plena até o final do exercício, 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.

Como se instaurou divergência acerca do total devido ao Condomínio, o Juízo determinou a remessa dos autos à Central de Cálculos Judiciais, para recálculo e atualização de valor. Em dezembro de 2017, foram os autos remetidos à Procuradoria do Estado do Rio de Janeiro, para ciência e manifestação, face à inclusão daquele ente público como devedor subsidiário. Embora o Estado possua prazo em dobro para suas manifestações, a Procuradoria não os liberou no devido tempo, o que levou à expedição de mandato de busca e apreensão, procedendo-se, então, em 3 de outubro de 2018, a devolução ao cartório da 9ª Vara de Fazenda Pública do Tribunal de Justiça do Estado. Uma vez que se trata de processo físico, com maior risco de extravio, a Corregedoria determinou sua integral digitalização, agora efetivada e disponível, para consulta, no endereço eletrônico do sítio 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 remontariam 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 marcado por dificuldades inesperadas e atípicas, as medidas de negociação adotadas para recuperação dos níveis de arrecadação das receitas alcançaram notável êxito em 2020, afastando o risco de inadimplência endêmica 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.

Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2020.

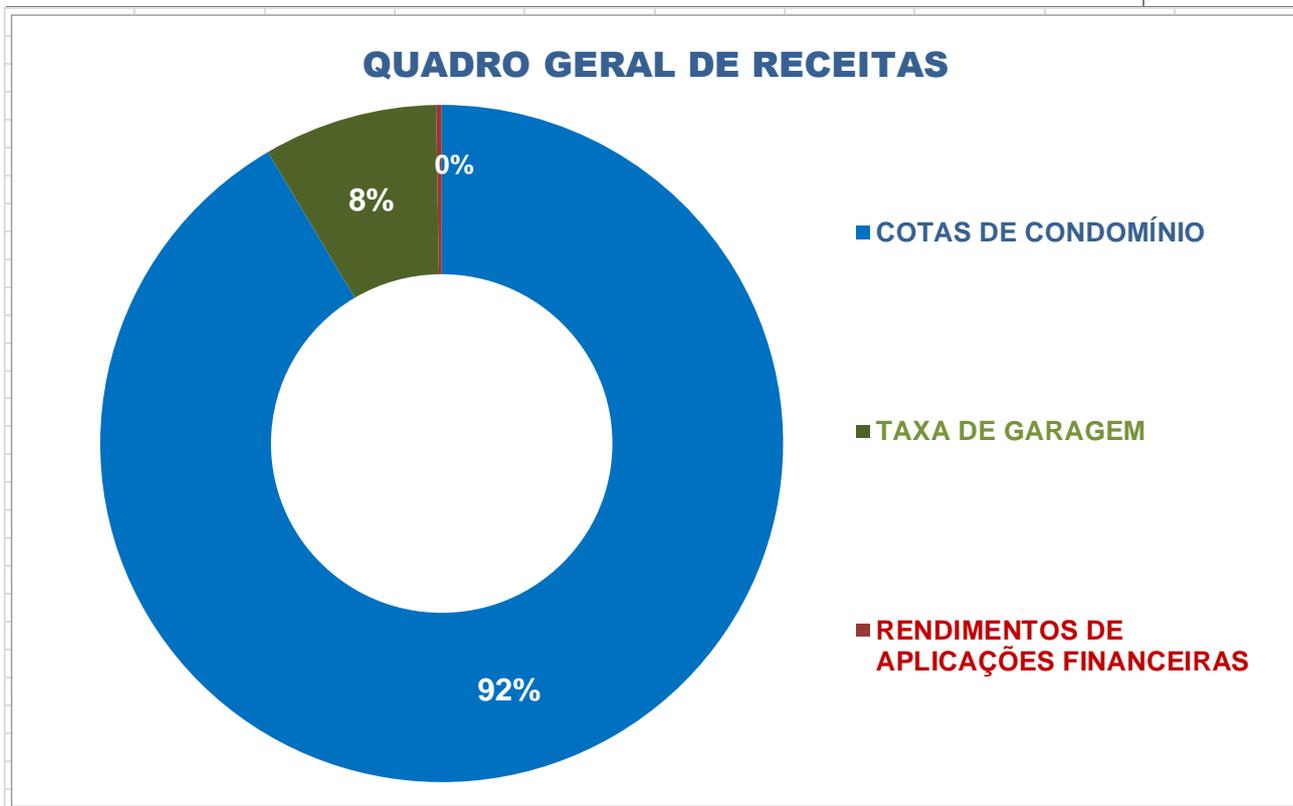


Ricardo Pires de Mello  
Síndico

# ANEXO

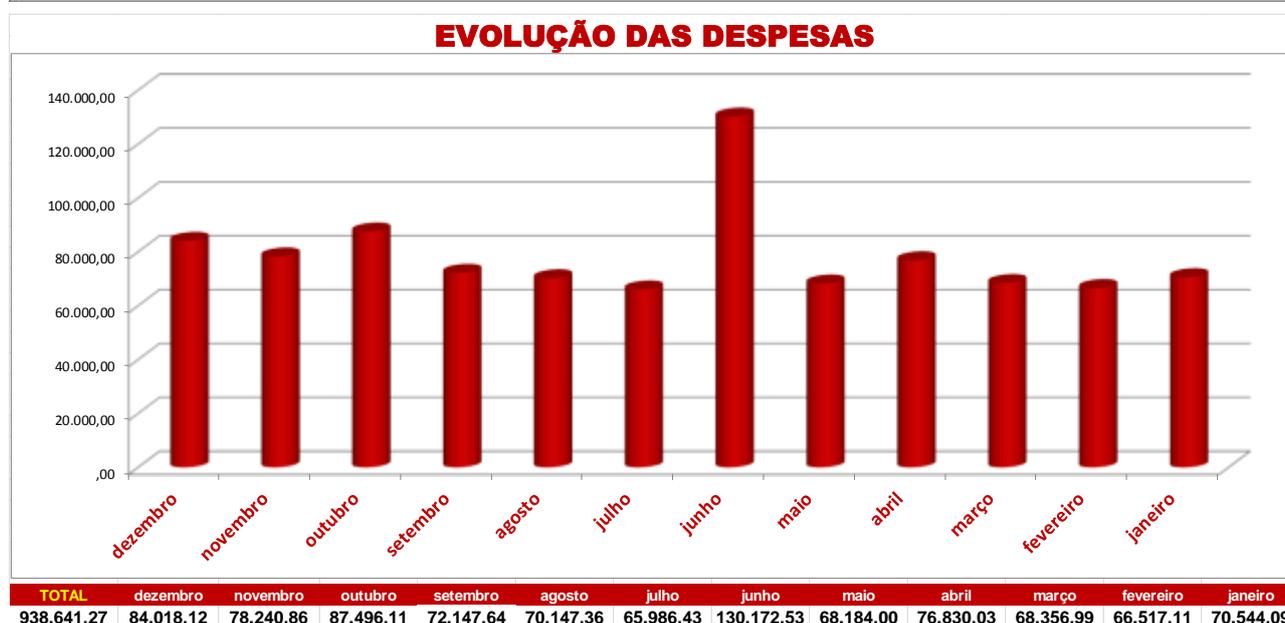
## 1 – Quadro geral de receitas

RECEITAS		R\$
Cotas de Condomínio		913.882,00
Taxa de Garagem		82.273,00
Rendimentos de aplicações financeiras, reembolsos		2.774,53
	<b>TOTAL</b>	<b>998.929,53</b>



## 2 – Quadro geral de despesas

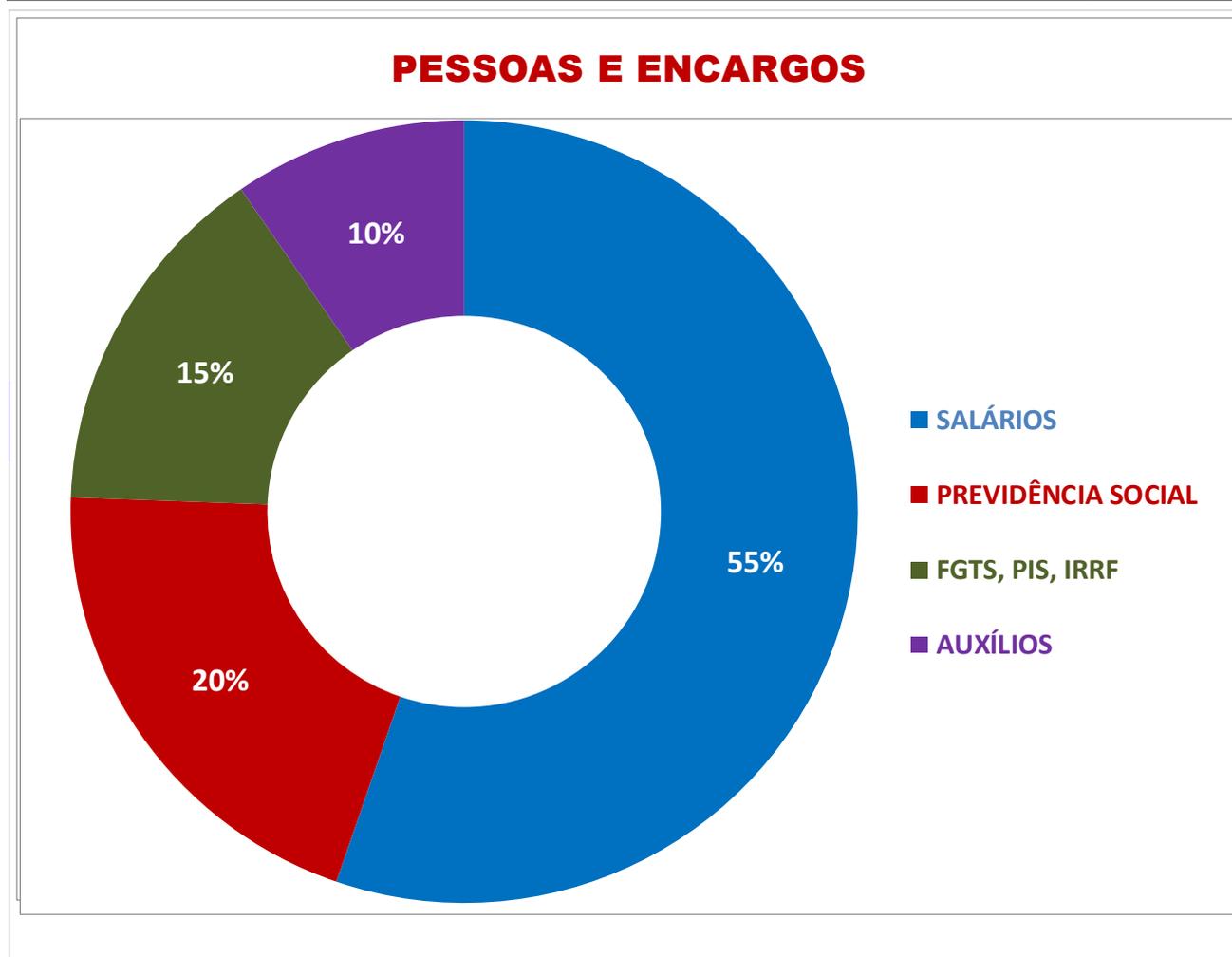
<b>DESPESAS</b>	<b>R\$</b>
Pessoas e encargos previdenciários, sociais, trabalhistas e sindicais	578.245,99
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	178.691,86
Fornecedores	74.350,59
Serviços eventuais	65.454,45
Contratos de conservação de elevadores, segurança, manutenção e qualidade da água	34.762,96
Despesas diversas	7.135,42
<b>TOTAL</b>	<b>938.641,27</b>



<b>TOTAL</b>	dezembro	novembro	outubro	setembro	agosto	julho	junho	maio	abril	março	fevereiro	janeiro
<b>938.641,27</b>	84.018,12	78.240,86	87.496,11	72.147,64	70.147,36	65.986,43	130.172,53	68.184,00	76.830,03	68.356,99	66.517,11	70.544,09

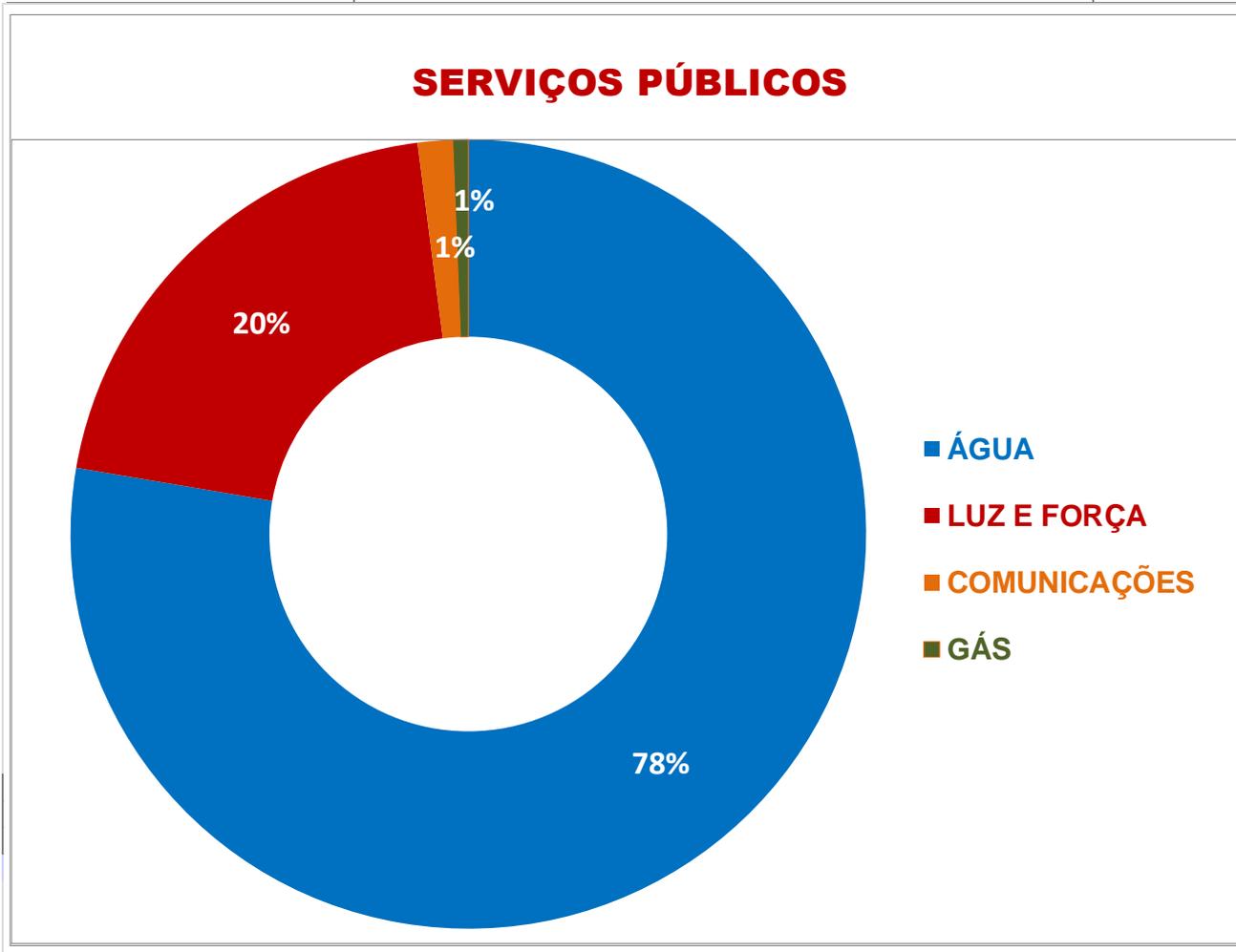
### 3 - Despesas com remuneração a pessoas e encargos trabalhistas e sociais

<b>PESSOAS E ENCARGOS</b>	<b>R\$</b>
Salários, férias, honorários	319.397,68
Previdência Social	116.752,14
FGTS, PIS, IRRF	85.217,13
Auxílios alimentação, saúde, transporte, treinamentos	56.879,04
<b>TOTAL</b>	<b>578.245,99</b>



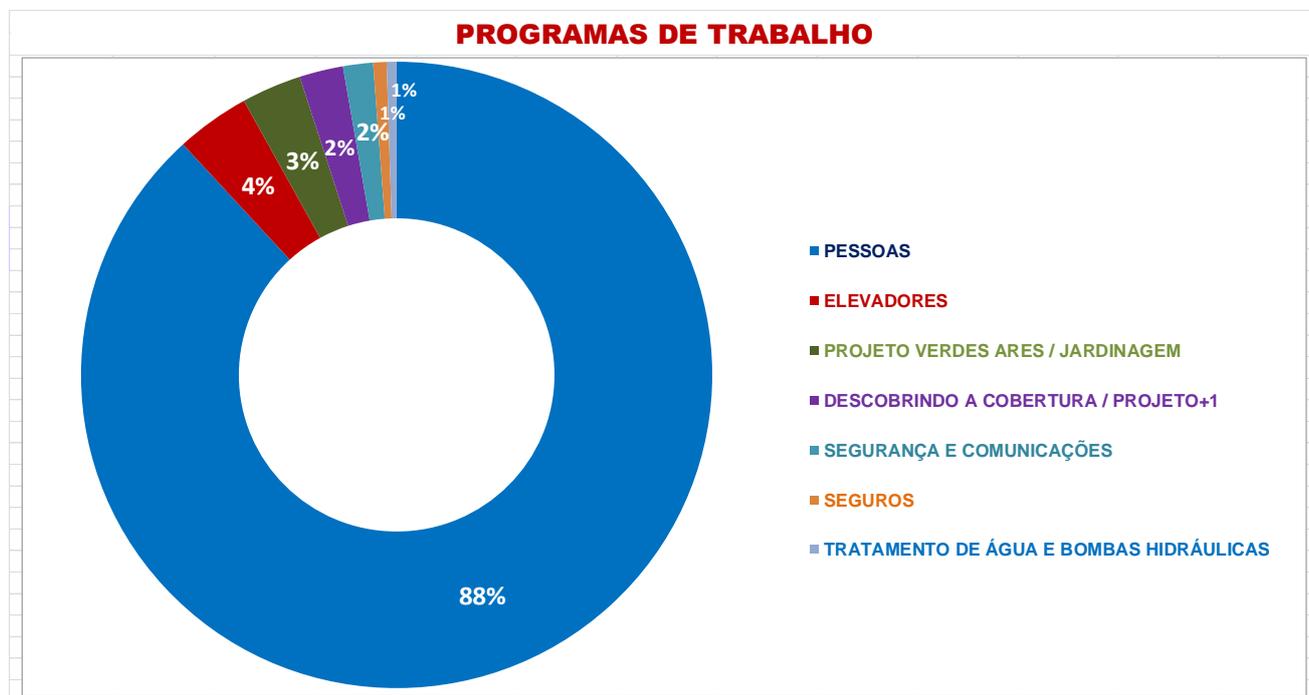
#### 4 - Despesas com concessionárias de serviços públicos

<b>CONCESSIONÁRIAS</b>	<b>Tipo de serviço</b>	<b>R\$</b>
CEDAE	água e esgoto	138.819,28
LIGHT	luz e força	36.224,35
CLARO/NET/VIVO	comunicações	2.520,68
NATURGY	gás natural	1.127,55
	<b>TOTAL</b>	<b>178.691,86</b>



## 5 – Despesas por programas de trabalho

<b>PROGRAMA DE TRABALHO</b>	<b>R\$</b>
PESSOAS	578.245,99
ELEVADORES	24.897,44
PROJETO VERDES ARES / JARDINAGEM	20.168,01
DESCOBRINDO A COBERTURA / PROJETO+1	14.690,00
SEGURANÇA E COMUNICAÇÕES	10.058,63
SEGUROS	4.493,86
TRATAMENTO DE ÁGUA E BOMBAS HIDRÁULICAS	3.321,66
<b>TOTAL</b>	<b>655.875,59</b>

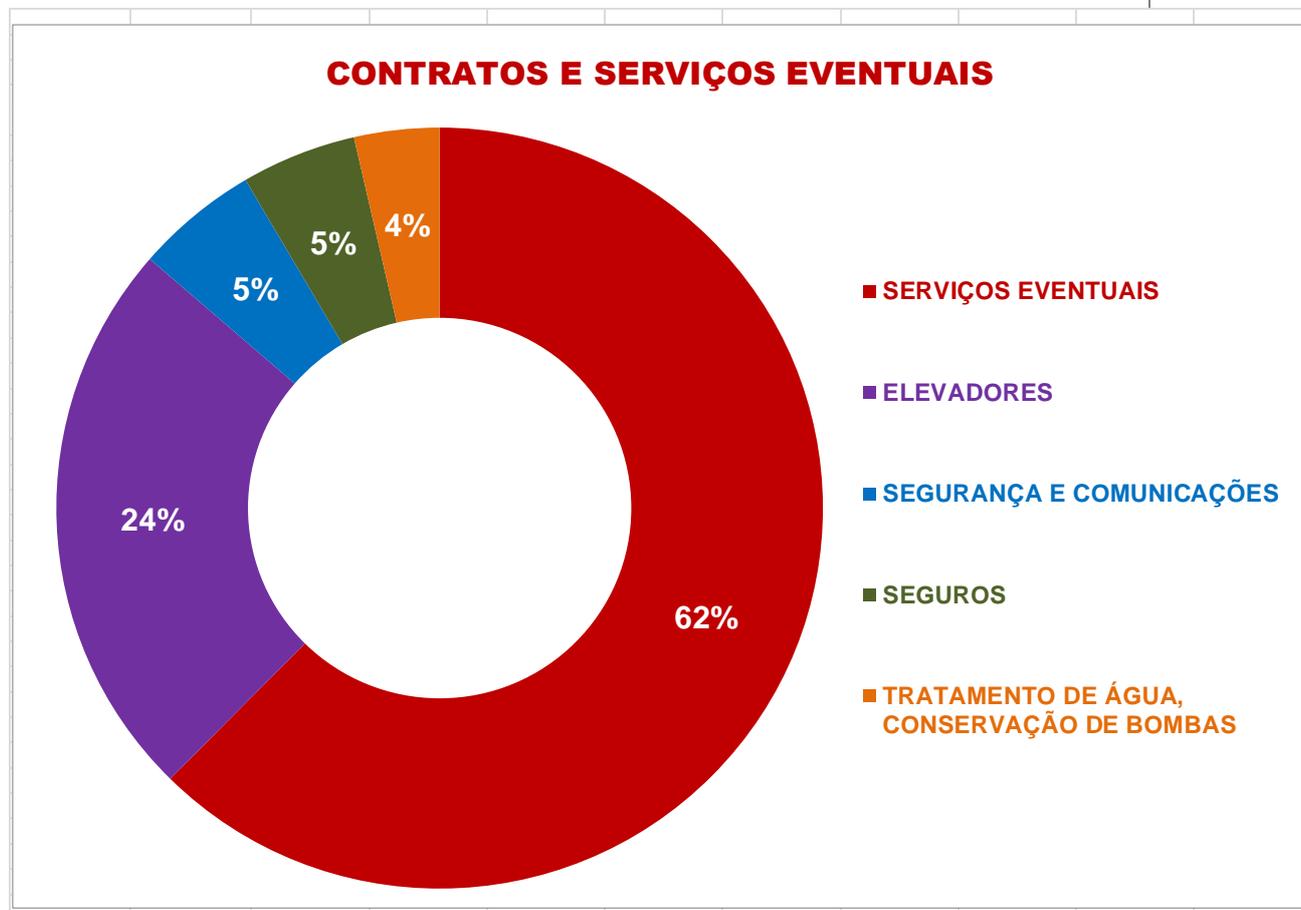


## 6 - Despesas por contratos e serviços eventuais

<b>CONTRATOS</b>		<b>R\$</b>
Elevadores		22.147,44
Segurança e comunicações - interfonos, câmeras, portões, fechaduras elétricas, HDTV		4.800,00
Seguros		4.493,86
Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas		3.321,66
	<b>TOTAL</b>	<b>34.762,96</b>

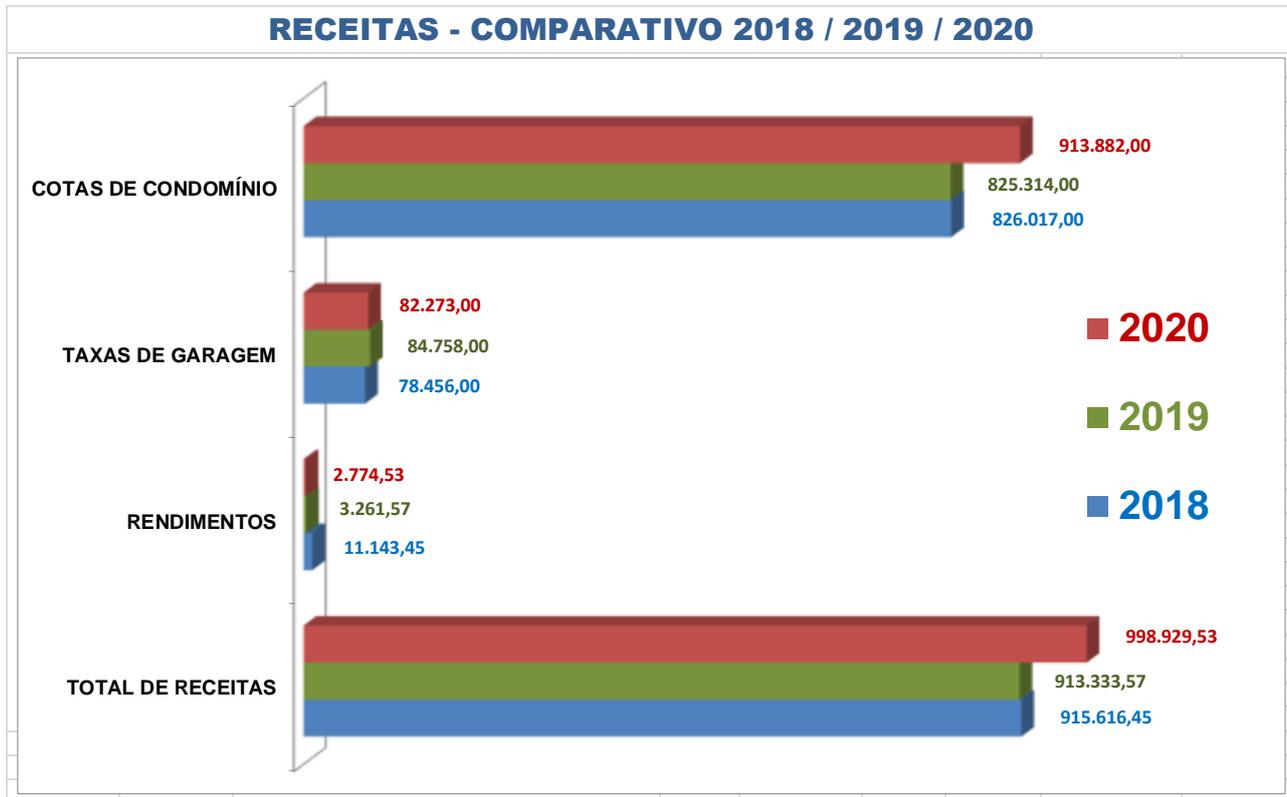
  

<b>SERVIÇOS EVENTUAIS</b>		<b>R\$</b>
24 pessoas físicas ou jurídicas de diferentes especialidades		57.700,75
	<b>TOTAL</b>	<b>57.700,75</b>



## 7 – Comparativo de receitas no triênio

<b>COMPARATIVO DE RECEITAS</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Cotas de Condomínio	826.017,00	825.314,00	913.882,00
Taxa de Garagem	78.456,00	84.758,00	82.273,00
Rendimentos de aplicações financeiras, reembolsos	11.143,45	3.261,57	2.774,53
<b>TOTAL</b>	<b>915.616,45</b>	<b>913.333,57</b>	<b>998.929,53</b>



## 8 – Comparativo de despesas no triênio

<b>COMPARATIVO DE DESPESAS</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Pessoas e encargos sociais, trabalhistas e sindicais	488.159,82	544.213,11	578.245,99
Serviços públicos	157.105,48	174.114,42	178.691,86
Fornecedores	124.190,50	86.458,76	74.350,59
Serviços eventuais	97.419,30	53.813,20	65.454,45
Contratos de conservação, manutenção e modernização	117.498,08	35.281,58	34.762,96
Despesas diversas	5.086,37	6.047,93	7.135,42
<b>TOTAL</b>	<b>989.459,55</b>	<b>899.929,00</b>	<b>938.641,27</b>

