

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO DE 2018

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 2018, resume os principais eventos ocorridos no ano e as soluções adotadas.

As principais ações executadas no exercício foram dedicadas à recuperação da área útil da cobertura e a extensão do trajeto de um dos elevadores ao 13º pavimento e consequente construção de nova casa de máquinas no terraço.

1. Comunicação e transparência

A utilização do 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”, em que a reprodução eletrônica de qualquer comprovante de despesa poderá ser enviada 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 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 dezessete comunicados, dezenove editais, setenta e dois balancetes, seis balanços anuais com seus respectivos pareceres, seis relatórios anuais e vinte e nove atas de assembleias gerais realizadas neste e em outros exercícios, além de contratos firmados pela Administração.

2. Riscos e seguros

A segunda etapa do Programa Descobrimo a Cobertura, voltado para a recuperação daquela área, foi iniciada após a remoção de cerca de 95 toneladas de carga acidental proveniente de entulho pavimentado sobre a última laje, o que comprometia a segurança da edificação.

Merece destaque a não ocorrência de qualquer acidente pessoal em todas as fases da obra, agora já em fase final, já que se trata de complexo conjunto de ações que envolvem desde a ruptura de duas lajes para a passagem do elevador até a cobertura até a construção de nova casa de máquinas no terraço, o que, em alguns momentos, exigiam o concurso de mais de uma dezena de profissionais.

Como resultado direto da série de intervenções de infraestrutura, que ampliam a segurança da edificação e diminuem riscos, a Administração manteve a escalada de graduais reduções no valor dos prêmios pagos pelo seguro global obrigatório, passando de R\$ 3.254,82, em 2017, para R\$ 3.075,14, em 2018.

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.

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.

4. Modernização das redes de comunicação

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 foi iniciada com a aquisição de 'switch' TP Link e 193m de cabo Lan Expert Hercules cat-6 para a malha de distribuição. Apesar de estar fase bem avançada, o atraso na execução da obra de construção da casa de máquinas no terraço acabou por se refletir no andamento de outros projetos, adiando sua finalização.

5. Programa Descobrimo a Cobertura e Projeto + 1

Na principal ação deste exercício, foi concluído o Programa 'Descobrimo a Cobertura', com a abertura de três salões, três passagens de acesso e uma galeria para interligação entre os ambientes, e a reformatação da área antes ocupada por um alojamento coletivo, transformado em apartamentos independentes e contíguos, criados em padrão de pousada que, no futuro, poderão ser utilizados para aluguel temporário.

Todos os ambientes são cobertos por teto modulado com estrutura em aço clicado e revestido com placas em EPS - poliestireno expandido com propriedades antitérmicas, ou PVC rígido, instaladas sob manta metálica Durafoil dupla face, específicas para redução dos níveis de temperatura. O piso, em granitina, foi construído sobre camadas constituídas por placas de lã de rocha, malha de ferro e manta acústica polimerizada de fabricação da Promaflex, com dupla laminação de espuma e filme de polietileno, que proporcionam absorção, difusão e reflexão do som, no intuito de reduzir, ao máximo, ruídos que possam afetar os moradores do 12º pavimento.

Um dos ambientes foi equipado para funcionamento como cozinha estilo 'gourmet', com cobertura em placas de PVC, e outro recebeu dois armários de aço para guarda de material e documentos do Condomínio.

Para acesso à cobertura, foi implantado o 'Projeto + 1', que visa estender o percurso de um dos elevadores ao 13º pavimento. Entre maio e outubro, foi concluído o conjunto de projetos para viabilização técnica do pretendido acréscimo de parada, a cargo da empresa Elevadores Alpha, a que se somaram o projeto arquitetônico, assinado pela arquiteta Adriana Simião, e o

projeto estrutural da nova casa de máquinas no terraço, traçado pela Mega Engenharia, especializada em estruturas metálicas de grande porte. Com a aprovação dos projetos pela Gerência de Engenharia Mecânica da Rioluz, órgão da Prefeitura responsável pela fiscalização de projetos de elevadores, passou-se à desmontagem e retirada do motor do elevador da antiga casa de máquinas e a construção de novo e moderno ambiente para abrigá-lo no terraço, iniciando, assim, futuro projeto de ocupação gradual daquela área ao ar livre. Para melhor aproveitamento da obra por moradores e visitantes, o terraço passa a contar com amplo miradouro para observação de parte da cidade, no mesmo local que, no passado, era ocupado por grande antena de telefonia celular.

O trânsito de pessoas pela pequena parte do terraço que deverá ser liberada ao público, no cume do edifício, obedece a traçado que garante segurança em todo o caminho, por meio da construção de muretas de alvenaria, como um corredor ao ar livre, tornando-o consistente com as exigências previstas nas normas técnicas aplicáveis.

É de se destacar o atraso na execução do 'Projeto + 1', a partir do retardo na apresentação do projeto técnico por parte da empresa Alpha, só concluído em fins de maio de 2018 e aprovado, em agosto, pela Prefeitura. Em junho, a Administração contratou a arquiteta Adriana Simião para traçar o projeto arquitetônico e, em julho, a Mega Engenharia, para elaboração do projeto estrutural e execução física da nova casa de máquinas no terraço, de acordo com os três projetos.

Programada para entrega trinta dias após a aprovação dos projetos pela GEM/Rioluz – ou seja, em agosto, descompassos logísticos surgidos entre a Mega Engenharia e a Elevadores Alpha levaram a novos e sucessivos atrasos, arrastando a conclusão da obra de engenharia civil até fins de novembro e impactando, negativamente, não apenas o cronograma físico de todo o projeto, como também a execução orçamentária do Condomínio, que sempre reserva os dois últimos meses do exercício, primordialmente, à cobertura de despesas com o pagamento do 13º salário de seus contratados e a finalização de ações de menor custo.

6. Programa de Harmonização das Fachadas

A promulgação da Lei Complementar 184, do Município do Rio de Janeiro, pôs fim à polêmica criada a partir da edição da Lei Complementar 145, de 2014, que obrigava a abertura das varandas de edifícios da Zona Sul da cidade, sem possibilitar qualquer opção para os moradores que pretendessem manter algum tipo de proteção a suas varandas. Com a nova legislação, surgiu alternativa à exigência inicial de abertura total - o fechamento por sistema retrátil, abolindo, de vez, as esquadrias fixas que tanto enfeiam as fachadas.

Essa nova alternativa foi fruto de negociações entre representantes do mercado imobiliário com a Câmara Municipal, no intuito de minorar os efeitos da peremptória proibição de qualquer tipo de fechamento de varandas em bairros da Zona Sul da Cidade.

O Laudo Técnico de Vistoria Predial de 2018 aponta a obrigatoriedade de atendimento à nova norma até janeiro de 2019, o que impõe providências imediatas para abertura das varandas ou substituição por sistema retrátil às quatro unidades com vãos ainda fechados por esquadrias metálicas, o que está definitivamente proibido.

7. Sustentabilidade

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, os estudos para implantação de captação de energia solar por meio de painéis fotovoltaicos e inversores em sistema 'on grid' ainda

esbarram no alto custo dos equipamentos, principalmente quando se leva em conta que, no momento, os custos com energia elétrica e força ainda são razoáveis para uma edificação com seis elevadores, quatorze corredores, uma garagem e um jardim com farta iluminação.

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 obras de engenharia, é recrutada diretamente entre os melhores profissionais de cada especialidade, fazendo com que a Administração tenha liberdade para formar sua própria equipe, dispensando a intermediação de empreiteiros.

9. Processos judiciais

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 por uma das partes – Companhia do Metropolitano do Rio ou 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. Liquidação de débitos previdenciários

A partir do segundo semestre, a Receita Federal vem surpreendendo milhares de empresas com notificações sobre divergências apuradas no cálculo da alíquota que afere a contribuição sobre o Grau de Incidência de Incapacidade Laborativa decorrente dos Riscos Ambientais do Trabalho – GiiI-RAT, por força de falha em algoritmos do Sistema Empresa de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social - SEFIP, que vem se repetindo há anos e só agora pode ser apurada pelo órgão arrecadador, graças a um novo sistema de cruzamento de

dados antes inexistente. Ao todo, só no período de setembro de 2013 a dezembro de 2017, a Receita Federal projeta prejuízo à receita previdenciária de cerca de R\$ 1,6 bilhão.

A despeito do reconhecimento oficial de que a origem do erro está na formatação do programa gerador da Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social – GFIP, disponibilizado no sítio da própria Receita Federal, em especial por não prever o multiplicador FAP - Fator Acidentário de Prevenção com quatro dígitos (1,0000) e sim apenas com dois (1,00), a Receita Federal entende que há diferenças a pagar, com as devidas correções.

O FAP é um coeficiente multiplicador da alíquota do RAT – Riscos Ambientais de Trabalho, destinado a aferir o desempenho das empresas no tocante à frequência, gravidade e custo da acidentalidade e aumentará em até 100% ou reduzirá em até 50% a alíquota, que é de 1, 2 ou 3%, incidente sobre a folha de pagamento dos empregados. Cada empresa terá, assim, uma alíquota diferente calculada em função do número de acidentes de trabalho, empregados, massa salarial e outros pontos previstos na legislação.

Dessa forma, o FAP é um índice variável entre 0,5 e 2,0, sendo que, abaixo de 1,0, será considerado benéfico por reduzir a contribuição previdenciária da empresa. Quando for igual a 1,0 será neutro, por não alterar a contribuição, e maléfico se acima de 1,0, já que multiplicará o RAT, elevando-o a valores que aumentam a contribuição previdenciária da empresa. O FAP é calculado, nos controles internos da Previdência Social, com quatro casas decimais, mas o programa GFIP/SEFIP só utiliza duas casas, desprezando as duas últimas casas para a informação no programa, causando distorção, a menor no resultado final.

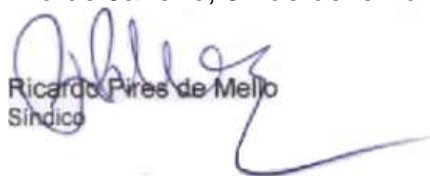
Sob orientação direta da unidade Laranjeiras da Receita Federal, a Administração executou o recálculo das GFIPs contestadas, com novo lançamento de todos os valores, mês a mês, desde setembro de 2013, agora com correção manual da multiplicação dos índices FAP e RAT, que gera o índice RAT ajustado.

Uma vez validado o plano corretivo pela Receita Federal, a Administração passou a esquadrinhar cada arquivo enviado desde setembro de 2013 para correção manual das alíquotas, obtendo, assim, os resultados retificados. Novas GFIPs, devidamente corrigidas, foram, então, retransmitidas à Previdência Social e novas guias de pagamento emitidas e pagas, rigorosamente no prazo estabelecido pela notificação. Evidentemente, as novas guias refletem, apenas, as diferenças antes omitidas das originais pelo erro do sistema do próprio SEFIP no cálculo do RAT ajustado, que há anos vinham prejudicando a arrecadação previdenciária e, agora, expõem milhares de empresas a fiscalização e cobrança.

11. Conclusão

A quitação de débitos previdenciários em curtíssimo prazo, absolutamente imprevistos no planejamento anual, somada à igualmente imprevista rescisão do contrato de trabalho de um empregado no último mês do exercício e à liquidação tardia da última parcela do contrato com a empresa de engenharia contratada para construção da casa de máquinas no terraço, permeadas, ainda, pela redução na arrecadação das receitas mensais por renitente índice de inadimplência, causaram forte impacto na execução orçamentária do último quadrimestre de 2018, forçando o adiamento de intervenções previstas no Plano de Ação e a captação de recursos extraordinários nos fundos mantidos em reserva, o que, ao final, inviabilizou a repetição dos bons resultados operacionais e financeiros alcançados em exercícios anteriores.

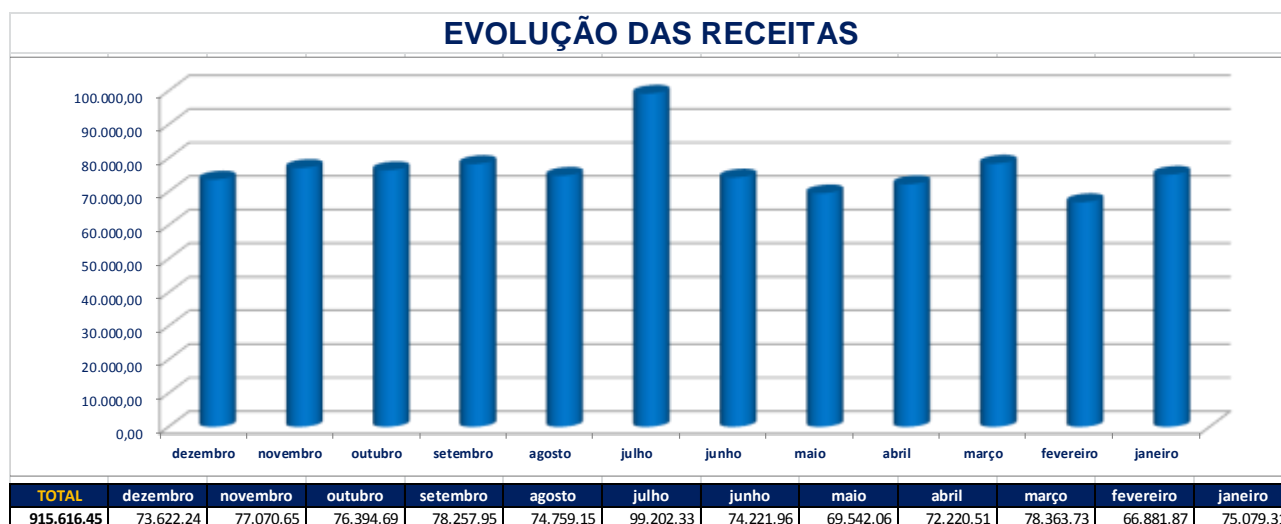
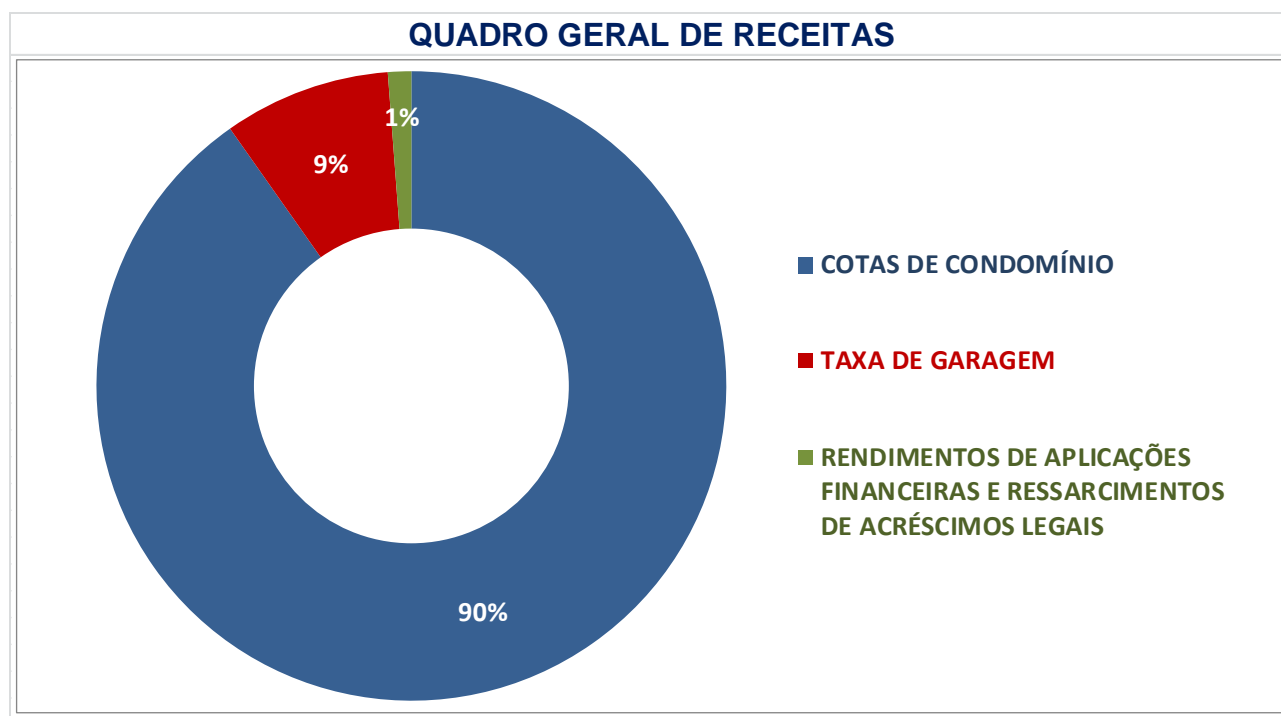
Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2018.


Ricardo Pires de Mello
Sindicado

ANEXO 1

1 – Quadro geral de receitas

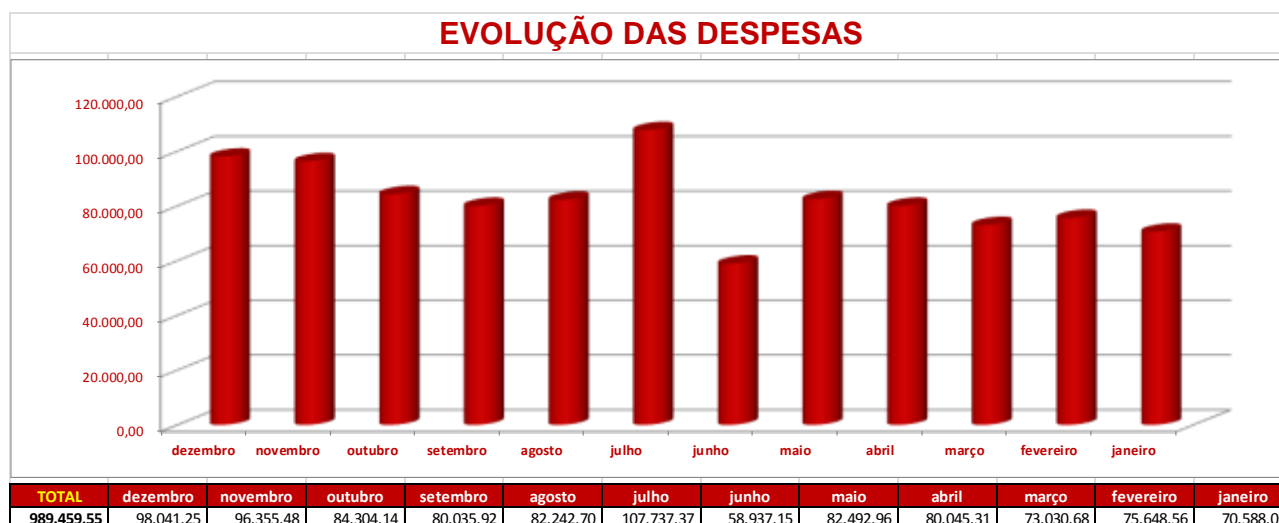
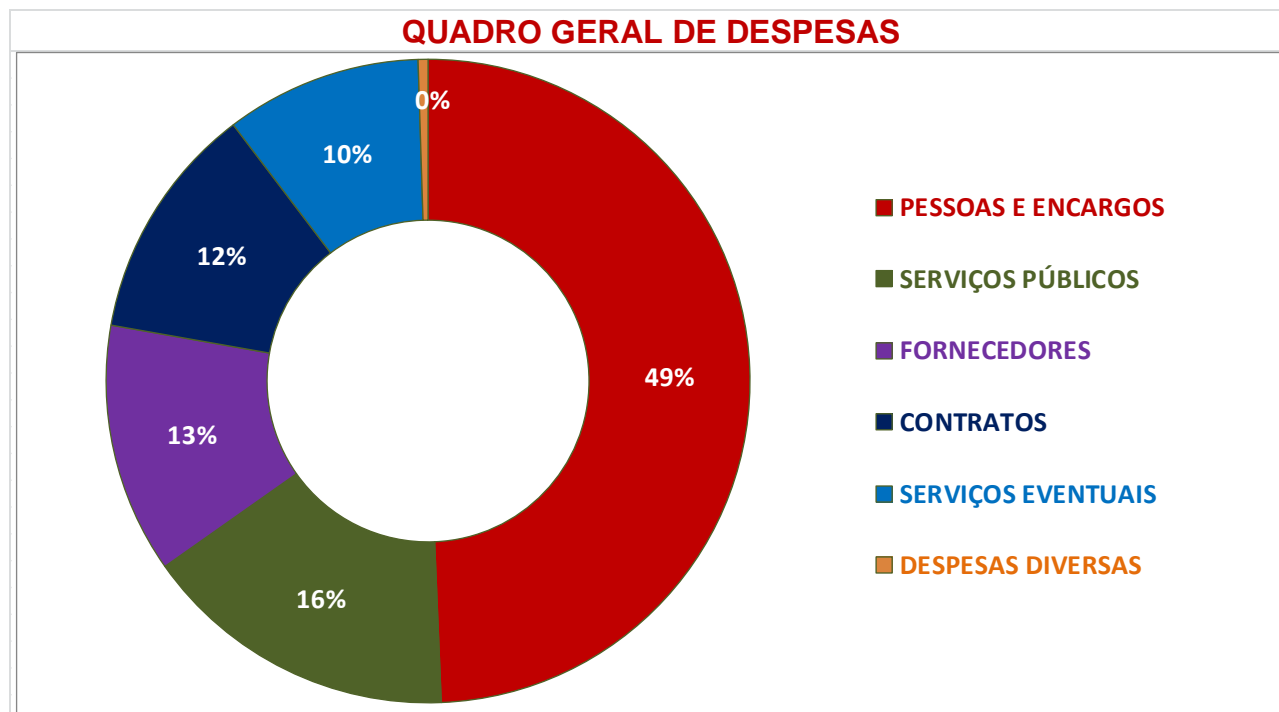
RECEITAS	R\$
Cotas de Condomínio	826.017,00
Taxa de Garagem	78.456,00
Rendimentos de aplicações financeiras e ressarcimentos de acréscimos legais	11.143,45
TOTAL	915.616,45



TOTAL	dezembro	novembro	outubro	setembro	agosto	julho	junho	maio	abril	março	fevereiro	janeiro
915.616,45	73.622,24	77.070,65	76.394,69	78.257,95	74.759,15	99.202,33	74.221,96	69.542,06	72.220,51	78.363,73	66.881,87	75.079,31

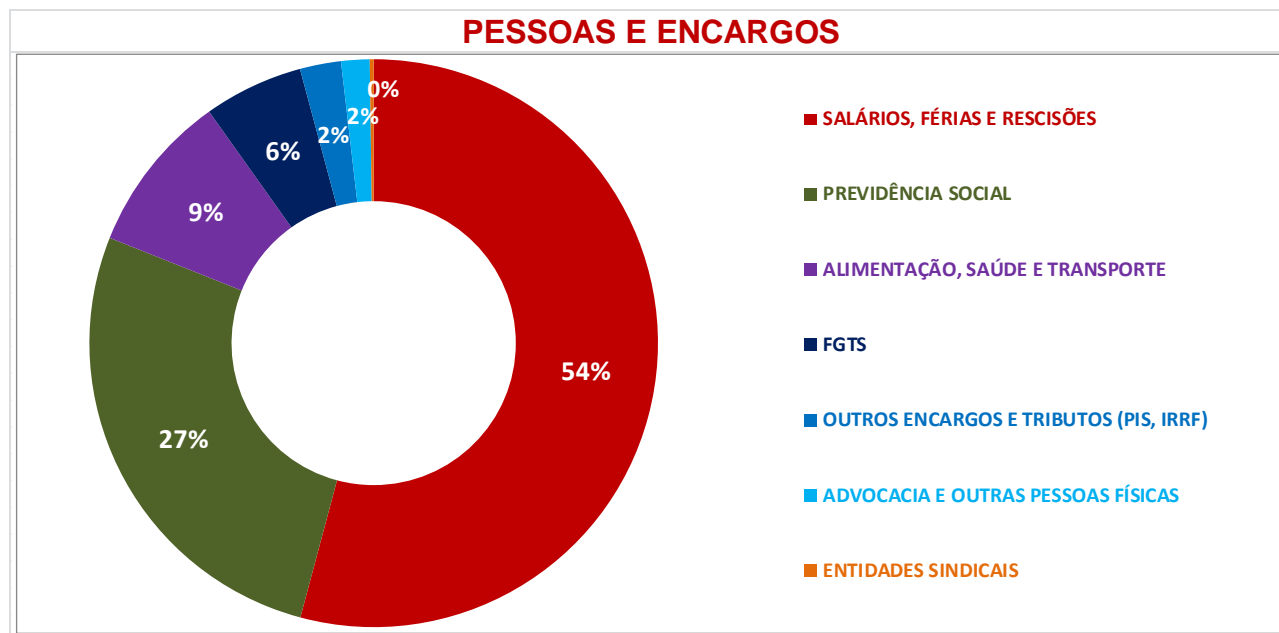
2 – Quadro geral de despesas

DESPESAS	R\$
Pessoas e encargos previdenciários, sociais, trabalhistas e sindicais	488.159,82
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	157.105,48
Fornecedores	124.190,50
Contratos de conservação, manutenção e modernização	117.498,08
Serviços eventuais	97.419,30
Despesas diversas	5.086,37
TOTAL	989.459,55



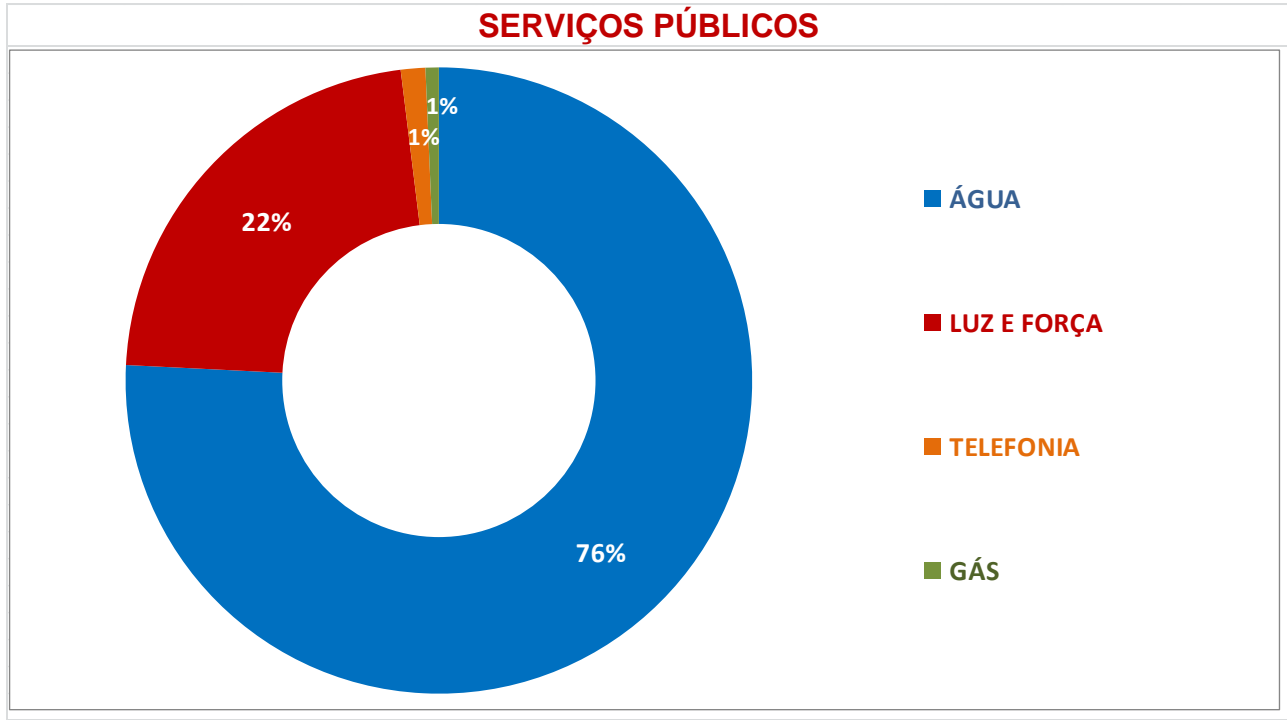
3 - Despesas com remuneração a pessoas e encargos trabalhistas e sociais

PESSOAS E ENCARGOS	R\$
Salários, férias e rescisões	264.362,94
Previdência Social	131.264,75
Alimentação, saúde e transporte	44.567,90
FGTS	27.578,80
Outros encargos e tributos (PIS, IRRF)	11.404,01
Advocacia e outras pessoas físicas	7.907,09
Entidades sindicais	1.074,33
TOTAL	488.159,82



4 - Despesas com concessionárias de serviços públicos

CONCESSIONÁRIAS	Tipo de serviço	R\$
Cedae	água e esgoto	119.068,12
Light	luz e força	34.974,65
Telemar Norte Leste	telefonia fixa	1.985,93
CEG	gás natural	1.076,78
	TOTAL	157.105,48



5 – Despesas por programas de trabalho

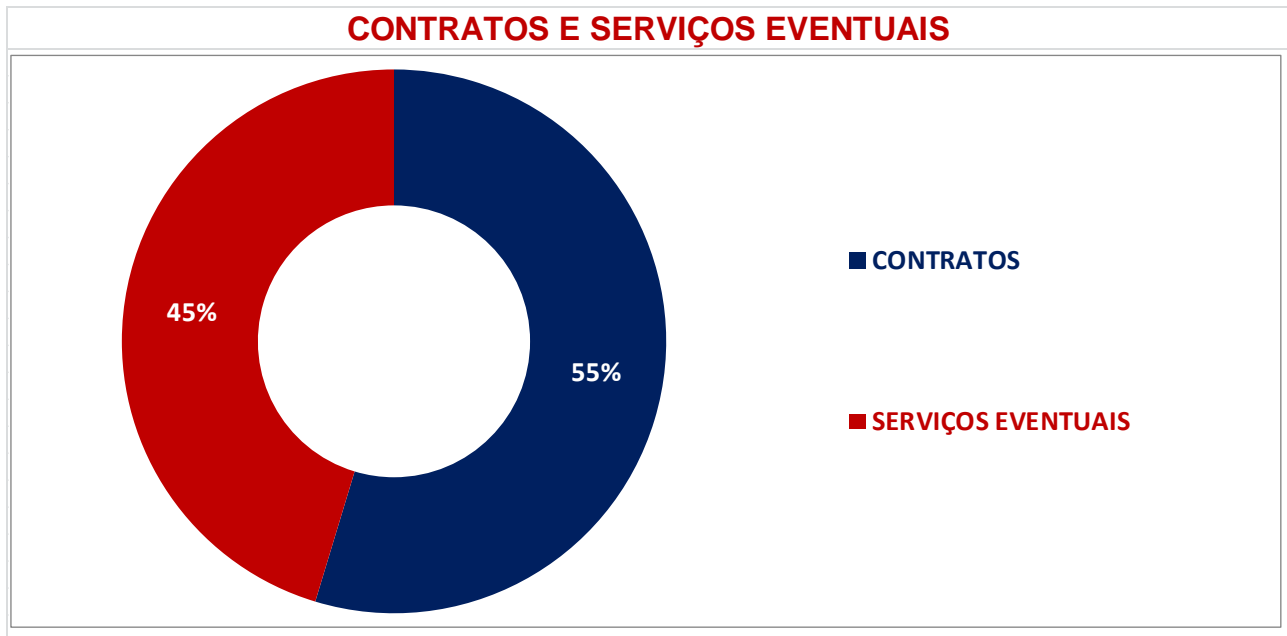
PROGRAMA DE TRABALHO	R\$
Pessoas e encargos	488.159,82
Obras e reformas	175.155,25
Elevadores	104.350,03
Jardinagem e paisagismo	17.395,34
Segurança e comunicações - interfonos, portões, fechaduras elétricas, HDTV	7.077,30
Seguros	5.050,14
Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas	3.120,32
Harmonização das Fachadas	2.000,00
TOTAL	802.308,20



6 - Despesas por contratos e serviços eventuais

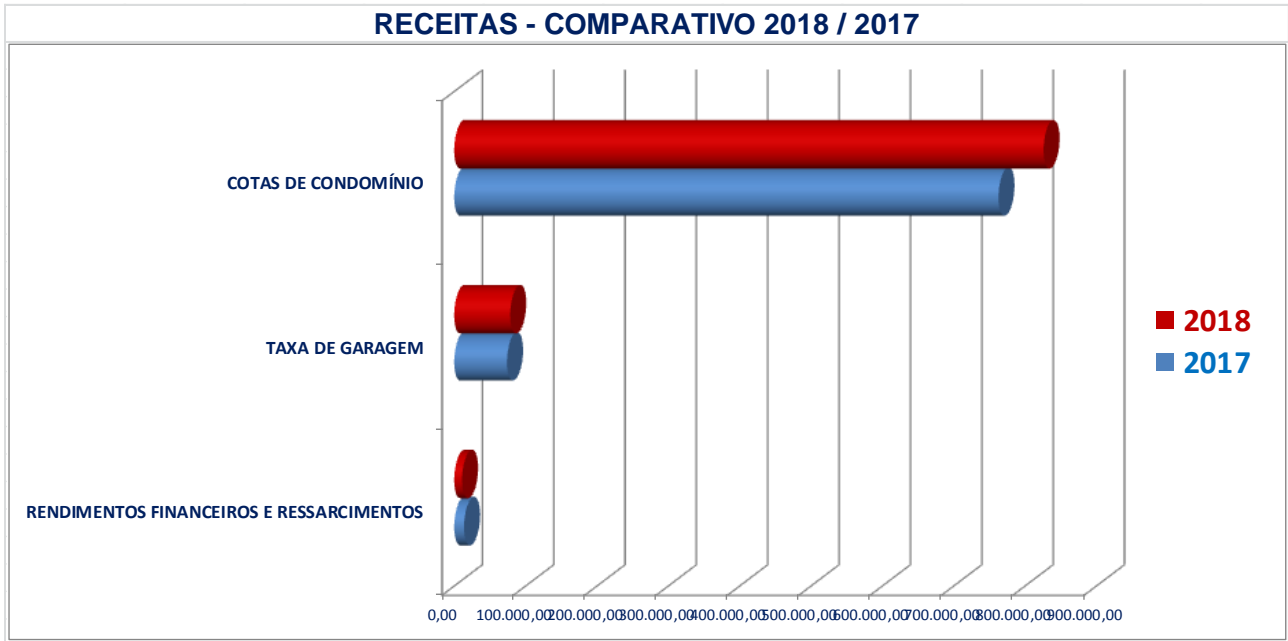
CONTRATOS		R\$
Elevadores		104.350,03
Segurança e comunicações - interfones, câmeras, portões, fechaduras elétricas, HDTV		4.980,00
Seguros		5.050,14
Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas		3.120,32
	TOTAL	117.500,49

SERVIÇOS EVENTUAIS		R\$
29 pessoas físicas ou jurídicas de diferentes especialidades		97.419,30
	TOTAL	97.419,30



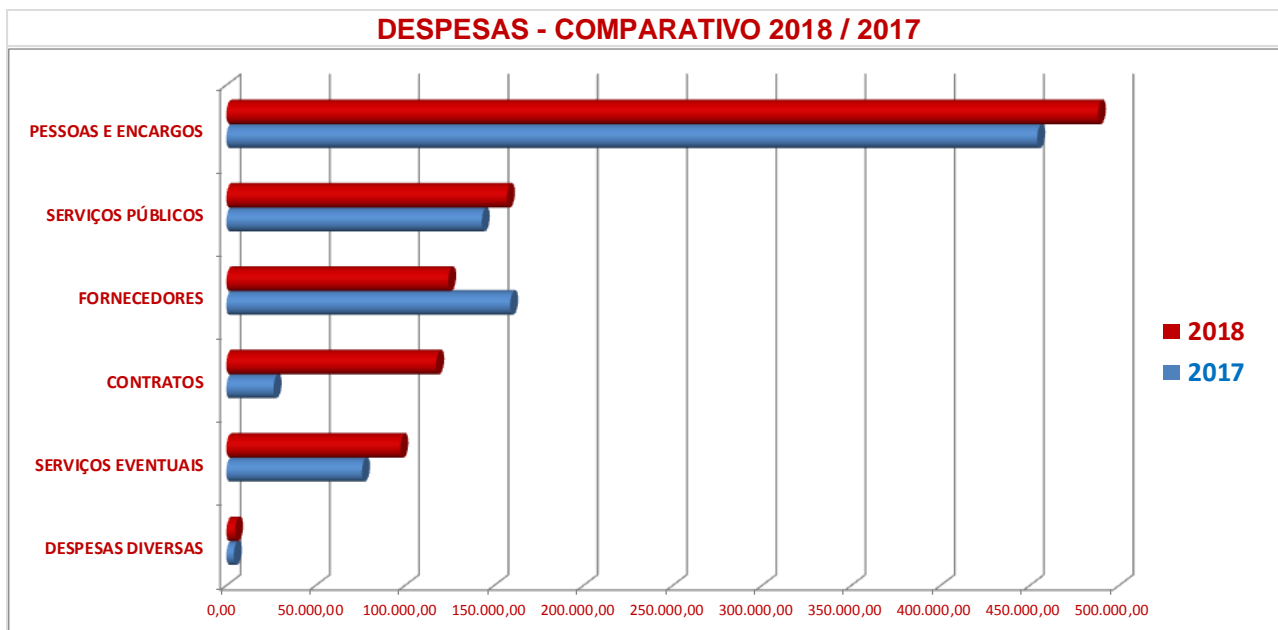
7 – Comparativo de receitas no biênio

COMPARATIVO DE RECEITAS	2017	2018
Cotas de Condomínio	762.810,00	826.017,00
Taxa de Garagem	73.957,00	78.456,00
Rendimentos de aplicações financeiras	13.696,18	11.143,45
TOTAL	850.463,18	915.616,45



8 – Comparativo de despesas no biênio

COMPARATIVO DE DESPESAS	2017	2018
Pessoas e encargos sociais, trabalhistas e sindicais	454.173,86	488.159,82
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	143.055,58	157.105,48
Fornecedores	158.950,82	124.190,50
Contratos de conservação, manutenção e modernização	26.428,76	117.498,08
Serviços eventuais	75.940,04	97.419,30
Despesas diversas	4.148,79	5.086,37
TOTAL	862.697,85	989.459,55



ANEXO 2

Programa Muirapiranga de Harmonização das Fachadas

Etapa 1 – fachada frontal

- Substituição de basculantes antigos por janelas de PVC no modelo “maximizar” – **concluída**
- Obra de restauro e pintura – **concluída**
- Recuperação ou substituição de 34 venezianas externas de requadro basculante – **concluída**

Etapa 2 – fachada lateral

- Construção de quatro escadas e uma rampa de acesso à galeria com revestimento em granito preto São Gabriel – **concluída**
- Obra de restauro e pintura – **concluída**
- Substituição das venezianas externas de requadro basculante – **em execução**
- Abertura de varandas do segundo pavimento – **concluída**

Etapa 3 – varandas frontais

- Abertura de varandas, com restauração das antigas áreas antes fechadas por janelas – **em execução**

Etapa 4 – galeria e entradas sociais

- Construção de quatro escadas e uma rampa de acesso à galeria com revestimento em granito preto São Gabriel – **concluída**
- Execução de projeto luminotécnico para a iluminação da galeria, composto de 3 *plafons* ao teto, 4 luminárias ao alto de cada porta para as entradas sociais, 12 refletores internos com foco direcionado ao capitel de cada coluna e 12 refletores direcionados às suas faces externas, comandados por mesa chaveadora instalada na guarita – **concluída**

- Instalação 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**
- Instalação de rede de proteção nas entradas de ventilação da garagem – **concluída**

Etapa 5 – jardim e pátio

- Recapeamento do pátio lateral com borracha EPDM – **concluída**
- Instalação de dois brinquedos infantis no pátio lateral – **concluída**
- Instalação de seis coletores seletivos de fibra de vidro – **concluída**
- Plantio, em terra adubada com turfa e manta geotêxtil, de sementes, mudas, plantas, flores, arbustos e árvores, incluindo três ipês, três bouganvilles e duas palmeiras imperiais - **concluída**
- Instalação de 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**
- Instalação de chafariz em esteatita (pedra sabão) no canteiro frontal do jardim, iluminado por sistema de refletores LED - **concluída**
- Instalação de purificador de água gelada ao lado da guarita – **concluída**
- Instalação de seis novos bancos de madeira e ferro para o entorno da fonte de água potável e pátio lateral - **concluída**