

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO DE 2016

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 2016, resume os principais eventos ocorridos no ano e as soluções implementadas.

As principais ações executadas no exercício foram dedicadas ao desenvolvimento do Programa Muirapiranga de Harmonização das Fachadas, com a finalização da quase totalidade das obras previstas em suas etapas.

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, dezoito editais, sessenta balancetes, quatro balanços anuais com seus respectivos pareceres, quatro relatórios anuais e vinte e oito atas de assembleias gerais realizadas neste e em outros exercícios, além de contratos firmados pela Administração. Paralelamente, editais e comunicados são exibidos em mostruários de acrílico fixados no elevador e na entrada de serviço.

2. Riscos e seguros

Principal obra do exercício de 2016, o recapeamento do pátio lateral com borracha EPDM obedeceu às normas de segurança de áreas de recreação fixadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, por meio da NBR

16071-3, para a absorção de impactos por queda. A referida NT dispõe que não é permitido o uso de pisos frios, asfálticos ou de concreto para lazer ou folguedos, como playground. Nem mesmo a grama comum é aceitável, pois, pelo uso frequente, rapidamente se torna terra batida.

Atendem à norma os pisos de borracha, as caixas de areia com pelo menos 30 cm de profundidade e a grama sintética, desde que assentada sobre uma camada amortecedora de borracha. A legislação prevê processo civil e criminal contra o Condomínio, podendo alcançar, regressivamente, o próprio síndico, por acidente em área de recreação onde inexistia a proteção anti-impacto prevista na norma da ABNT.

De acordo com o disposto na Lei Estadual 7.326, de 7 de julho de 2016, as portas dos elevadores passaram a exibir placas de alerta para que seja observada a presença do equipamento no andar do embarque, com o objetivo de evitar quedas no vão.

Foi implantado novo sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA – no terraço, em substituição ao equipamento instalado há mais de 15 anos pela Embratel para proteção de sua antena de retransmissão de sinal de telefonia celular, desmontada em 2015. O novo conjunto de captos e cabos tipo Franklin, isoladores, hastes de aterramento e gaiola de Faraday obedece à NBR 5419, de 2005, da ABNT, que regula a matéria, e passou por revisão válida até dezembro de 2017.

Os degraus das escadas da galeria receberam reforço de fita adesiva antiderrapante, para minimizar riscos de queda, e colunas da garagem foram revestidas com cantoneiras de borracha, para melhor proteção dos veículos em manobra. Sinalizadores de solo, sob o portão externo, passaram a indicar, ao motorista, a necessidade de redução da velocidade no cruzamento da calçada da rua, evitando-se, assim, o atropelamento de pedestres desavisados.

Como resultado direto das obras de infraestrutura, que ampliaram a segurança da edificação e diminuíram os riscos, a Administração obteve redução no valor dos prêmios pagos pelo seguro global obrigatório, passando de R\$ 3.932,76, em 2015, para R\$ 3.723,48, em 2016.

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.

Em 2016, o Condomínio foi certificado pelo programa “Porteiro Amigo do Idoso”, iniciativa da Bradesco Seguros e Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial – SENAC, que possibilitou o treinamento dos profissionais dos serviços de portaria e faxina no atendimento a pessoas idosas.

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

No final do exercício, com o surgimento de novas tecnologias, foram iniciadas negociações com as empresas provedoras de acesso sem fio à internet, para criação de ambiente Wi-Fi com cobertura para todo o jardim. Com a inovação, que será viabilizada por meio de um dos mais modernos roteadores do mercado, qualquer aparelho eletrônico de comunicação, como telefones celulares, smartphones, laptops e tablets, poderão ser utilizados ao ar livre, com sinal de boa qualidade.

A instalação de moderno sistema digital para recepção de sinal em HDTV – High Definition Television antecipou-se às exigências das novas regras para as transmissões que entraram em vigor em 2016. Duas antenas, cada uma com seu amplificador próprio, garantem a recepção do sinal digital e a distribuição para todos os apartamentos.

No campo da segurança, 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.

A Administração mantém estoque de modernos telefones com teclado luminoso no monofone, da marca Intelbrás, modelo TC-20, e vem providenciando a substituição gradativa dos modelos antigos, à medida que apresentem defeitos.



5. Elevadores

Em cumprimento à Lei Estadual 7.326, de 7 de julho de 2016, cada elevador recebeu uma placa externa de aviso, com o objetivo de minimizar o risco de quedas por inobservância da presença da cabine no pavimento.

Em cada porta foi fixado o número do respectivo pavimento, em aço para os elevadores de carga e serviço e em latão dourado para os elevadores sociais.

6. Programa de Harmonização das Fachadas e outras benfeitorias

A etapa 5 do Programa de Harmonização das Fachadas foi concluída com a regularização e recapeamento dos 270 metros quadrados do pátio lateral. Essa etapa recebeu o nome de **Um Espaço para Todos** por estar voltada para a revitalização de um local destinado ao convívio das crianças, famílias e seus visitantes. O novo revestimento destaca-se por ser ecológico, permeável, antiderrapante e atóxico, tendo sido moldado diretamente no local, sem emendas ou rejuntas, o que evitou os transtornos da remoção da antiga superfície.

O piso monolítico de borracha, formado a partir de uma base elástica para amortecimento de solos, é apontado como das mais eficientes soluções da indústria da construção sustentável para a absorção de impactos por queda, uma das exigências da NBR 16.071-3, norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que introduziu rígidos requisitos de segurança para áreas de lazer. A base do revestimento é constituída de borracha granulada reciclada coberta por grânulos de EPDM, borracha virgem da família dos etileno-propileno-dieno, aglomerada por resina de poliuretano alifático de alta espessura.

Em complemento à revitalização do pátio, dois novos brinquedos infantis foram instalados em área específica delimitada pelo reforço do piso com camada adicional de borracha.

Em 2016, com a contratação de profissional especializado, a Administração passou a adquirir suas próprias ferramentas para o serviço de jardinagem, além de terra adubada com turfa para o solo e manta geotêxtil para as áreas verticais, que precederam o plantio de sementes, mudas, plantas, flores, arbustos e árvores, incluindo três ipês, três bouganvilles e duas palmeiras imperiais.

Dois novos bancos de madeira e ferro completaram a área do entorno da fonte de água natural filtrada, esculpida em pedra esteatita na forma de cabeça de leão, e um purificador de água foi instalado junto à guarita, para melhor conforto dos frequentadores da área.

A execução da etapa 3 do Programa de Harmonização das Fachadas, voltada para a padronização do fechamento das varandas frontais, foi reformulada diante da proibição de qualquer tipo de fechamento de varandas em bairros da Zona Sul da Cidade, ditada pela Lei Complementar 145, de 6 de outubro de 2014. Diante do impeditivo legal para a instalação das janelas padronizadas previstas na primeira versão do Programa, passou-se à adoção dos procedimentos para a abertura das varandas ainda fechadas com o mínimo prejuízo possível aos moradores dos apartamentos afetados.

Assim, a Administração começou a instalar portas articuladas de separação entre os ambientes internos e as varandas para, em seguida, providenciar a abertura das áreas fechadas, intervenção que afeta as poucas unidades que, em épocas passadas, decidiram pelo fechamento de suas áreas livres. Da mesma forma, estão sendo reabertas as varandas do segundo pavimento que ainda mantinham coberturas fixas.

As paredes da garagem receberam nova pintura, com algumas colunas revestidas de cantoneiras de borracha, e, para impedir a entrada de animais, foram instaladas redes de nylon nas entradas de ventilação voltadas para a galeria e o jardim.

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.

Em 2016, foram instalados seis novos coletores seletivos, em fibra de vidro, no jardim e no pátio lateral.

Com a instalação de lixeiras coloridas para a coleta seletiva em cada pavimento, os tubos coletores ganharam placa com indicação de que devem ser usados exclusivamente para lixo orgânico e recomendação para que suas portas sejam mantidas fechadas.

8. Modelo de negociação para obras e serviços

A execução de obras e serviços seguiram 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.



9. Processos judiciais e outros passivos

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 para R\$ 2.296.975,74, em dezembro de 2016. Em outra decisão favorável, a advocacia do Condomínio requereu e obteve a inclusão do 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.

A Administração prossegue no acompanhando do processo de fiscalização aberto pela Receita Federal, que visa o pagamento de débitos previdenciários acumulados nos exercícios de 2010 e 2012. Ao final da apuração por parte do órgão fiscalizador, as responsabilidades pelos fatos serão levantadas pela Administração, para os devidos ressarcimentos, nas instâncias cabíveis.

Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2016.

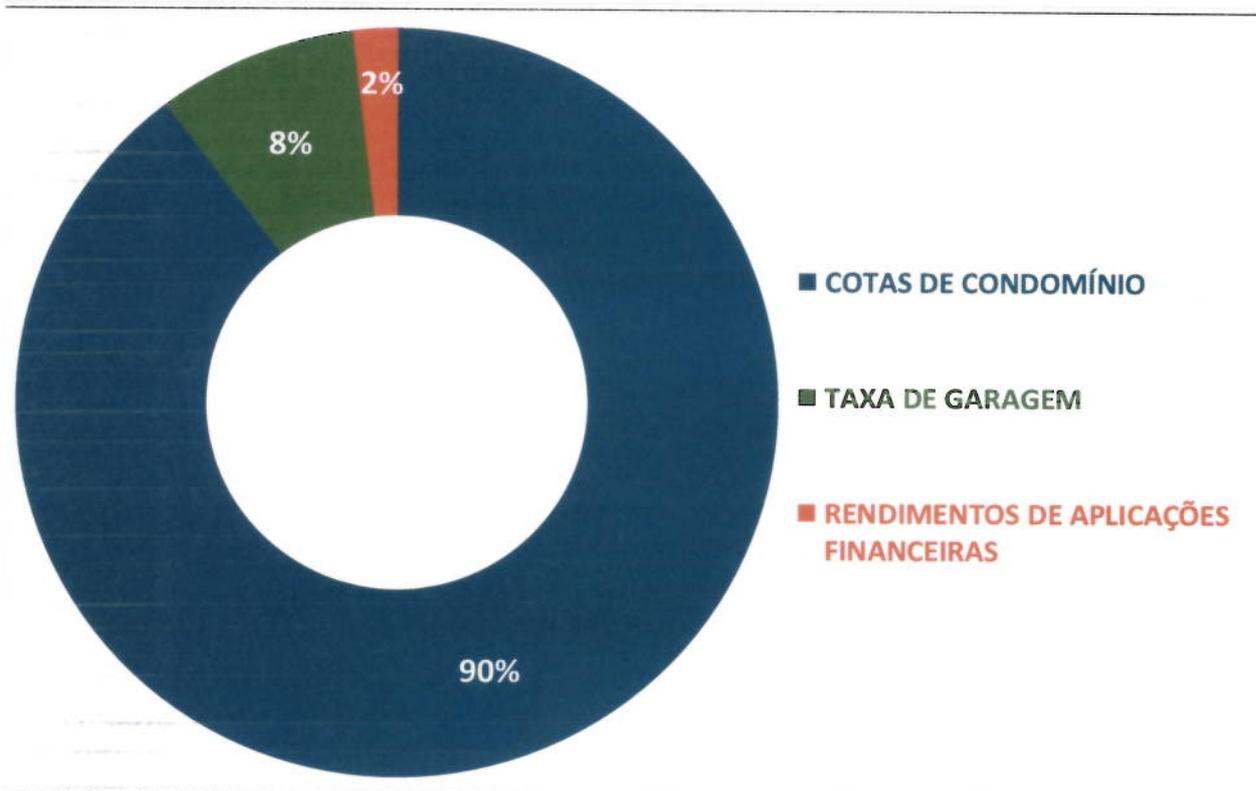

Ricardo Pires de Mello
Síndico

ANEXO 1

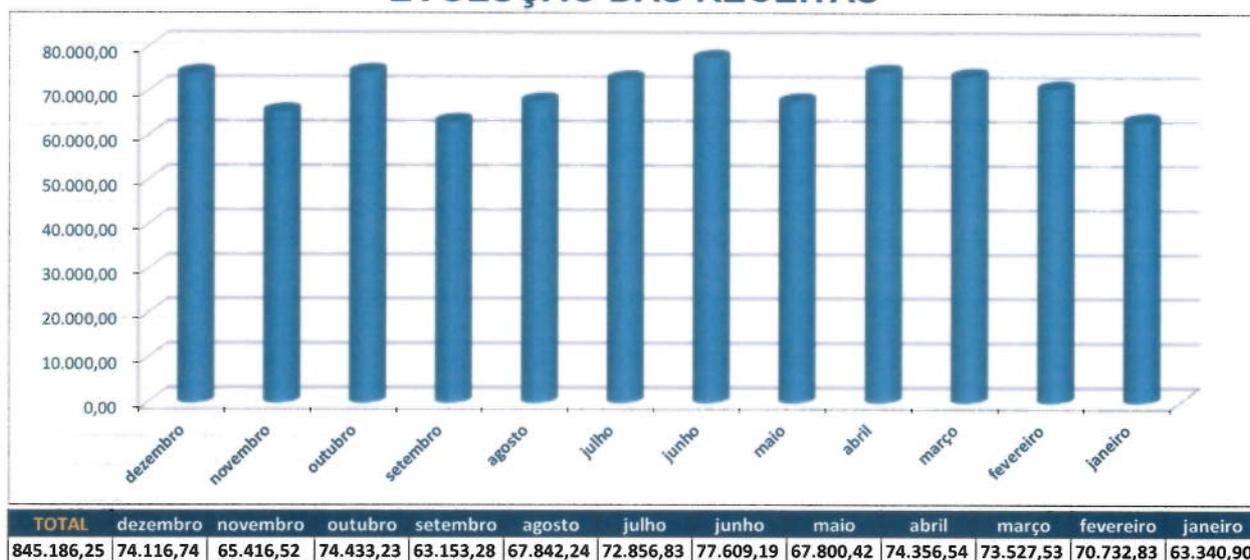
1 – Quadro geral de receitas

RECEITAS		R\$
Cotas de Condomínio		756.961,00
Taxa de Garagem		71.936,00
Rendimentos de aplicações financeiras		16.289,25
TOTAL		845.186,25

QUADRO GERAL DE RECEITAS



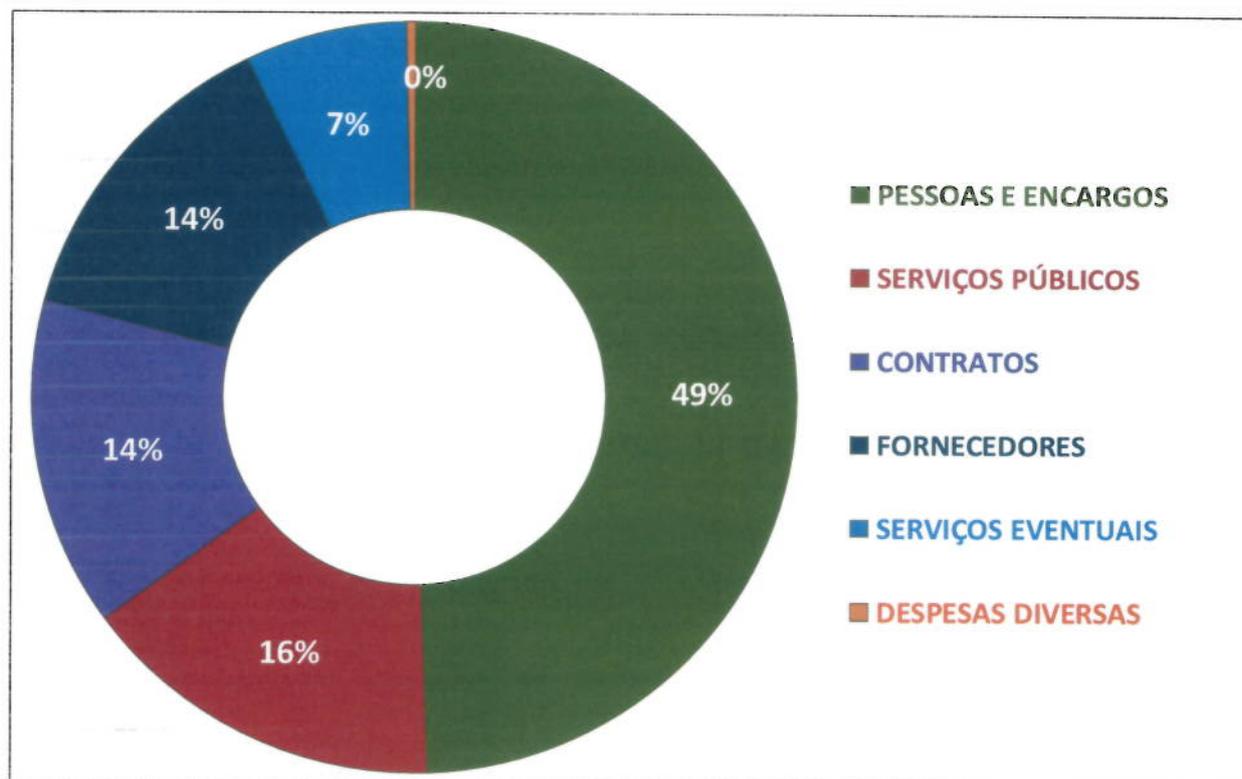
EVOLUÇÃO DAS RECEITAS



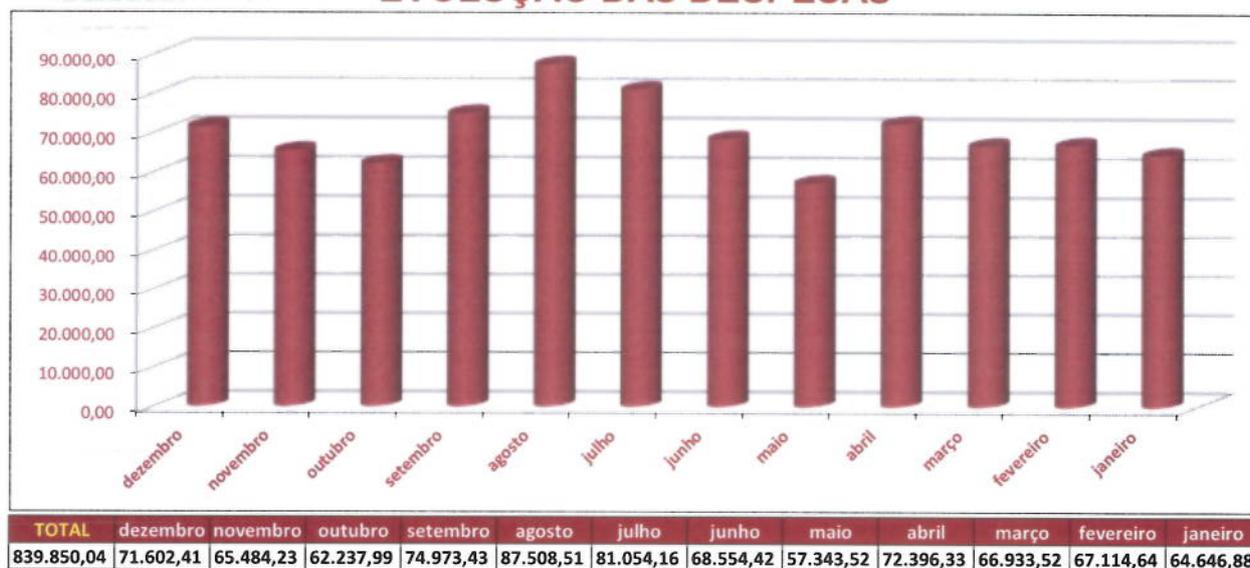
2 – Quadro geral de despesas

DESPESAS	R\$
Pessoas e encargos previdenciários, sociais, trabalhistas e sindicais	414.788,70
Fornecedores	114.522,10
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	130.615,94
Contratos de conservação, manutenção e modernização	119.098,60
Serviços eventuais	57.625,08
Despesas diversas	3.199,62
TOTAL	839.850,04

QUADRO GERAL DE DESPESAS



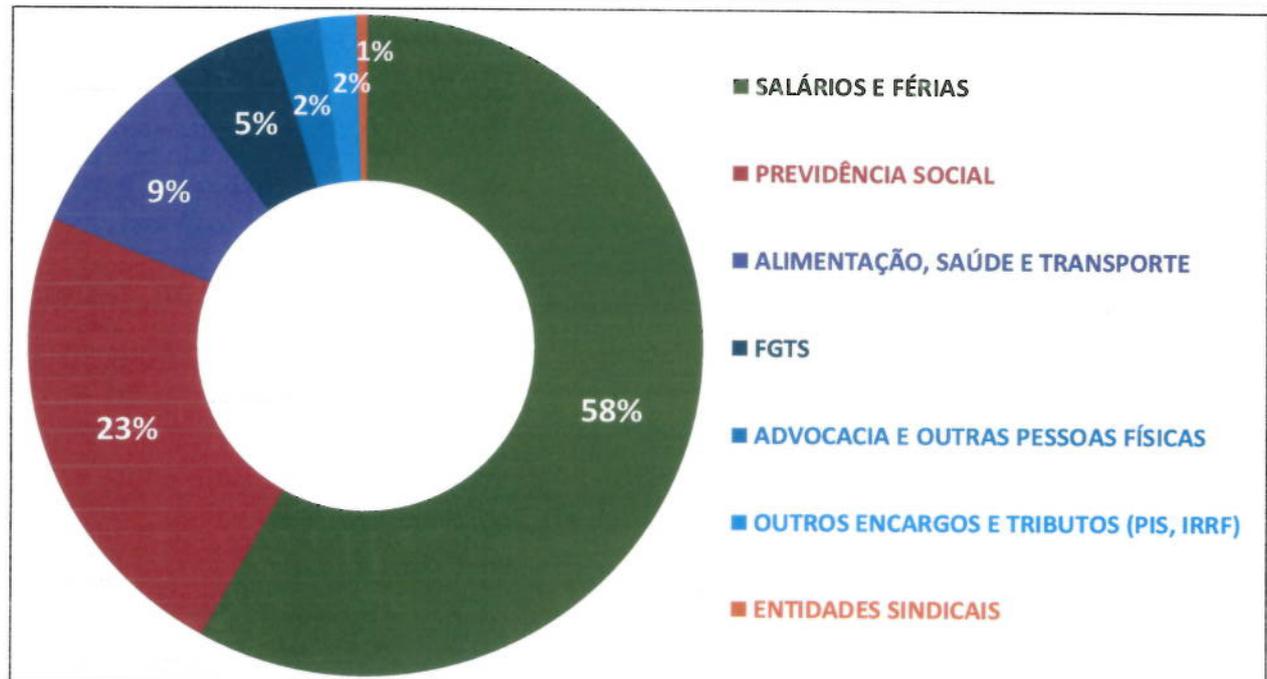
EVOLUÇÃO DAS DESPESAS



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

PESSOAS E ENCARGOS		R\$
Salários e férias		240.787,44
Previdência Social		95.970,59
Alimentação, saúde e transporte		37.363,37
FGTS		21.206,27
Advocacia e outras pessoas físicas		9.930,00
Outros encargos e tributos (PIS, IRRF)		7.401,83
Entidades sindicais		2.129,20
	TOTAL	414.788,70

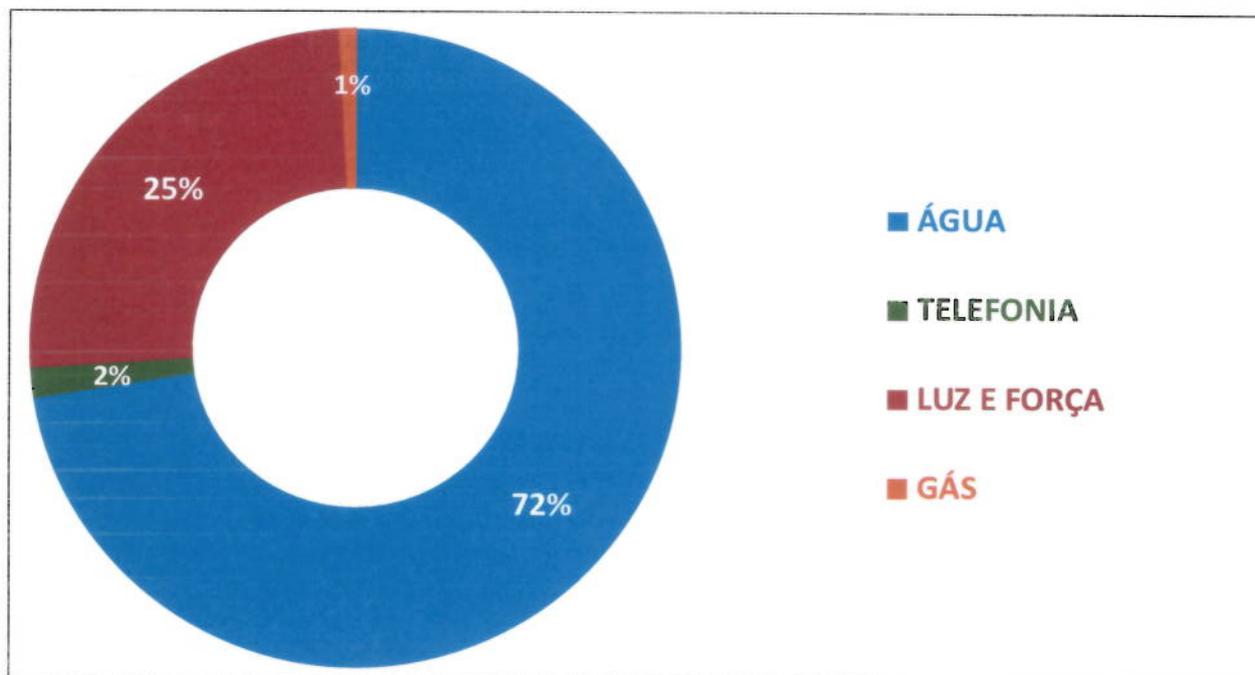
PESSOAS E ENCARGOS



4 - Despesas com concessionárias de serviços públicos

CONCESSIONÁRIAS	Tipo de serviço	R\$
Cedae	água e esgoto	94.620,47
CEG	gás natural	1.124,84
Light	luz e força	32.886,55
Telemar Norte Leste	telefonia fixa	1.984,08
	TOTAL	130.615,94

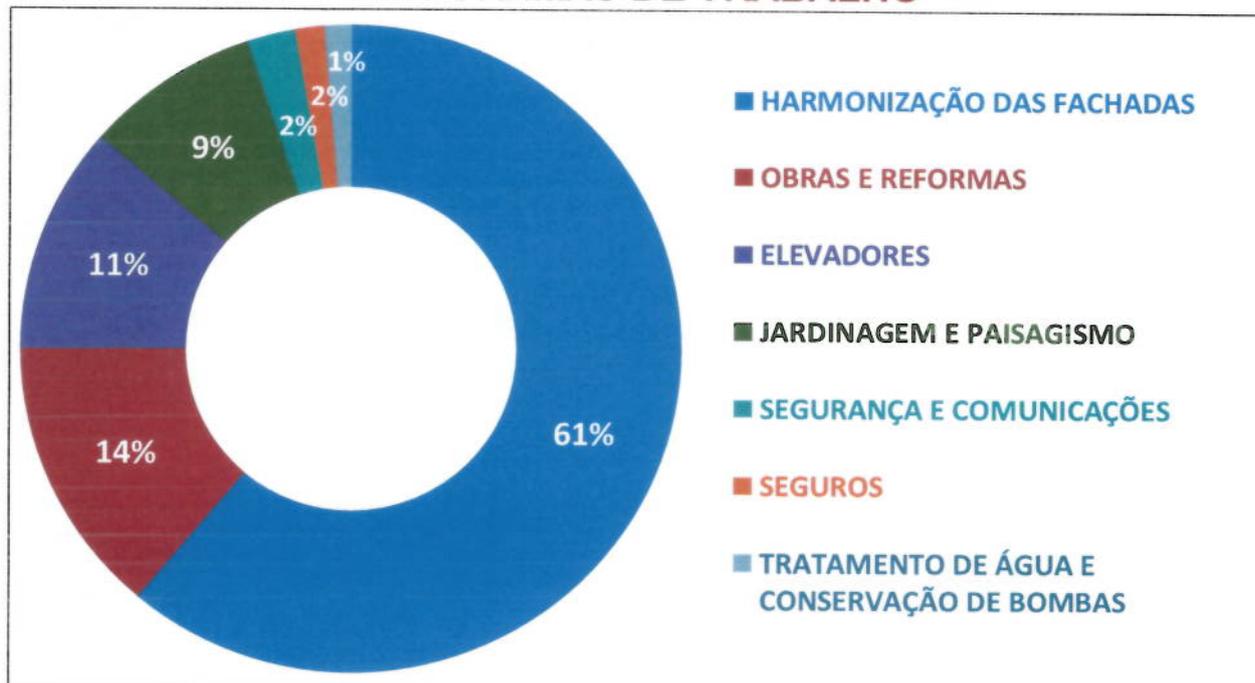
SERVIÇOS PÚBLICOS



5 – Despesas por programas de trabalho

PROGRAMA DE TRABALHO	R\$
Harmonização das Fachadas	164.205,54
Obras e reformas	37.226,82
Elevadores	30.415,11
Jardinagem e paisagismo	23.046,70
Segurança e comunicações - interfonos, câmeras, portões, fechaduras elétricas, HDTV	6.400,00
Seguros	3.723,48
Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas	3.696,01
TOTAL	268.713,66

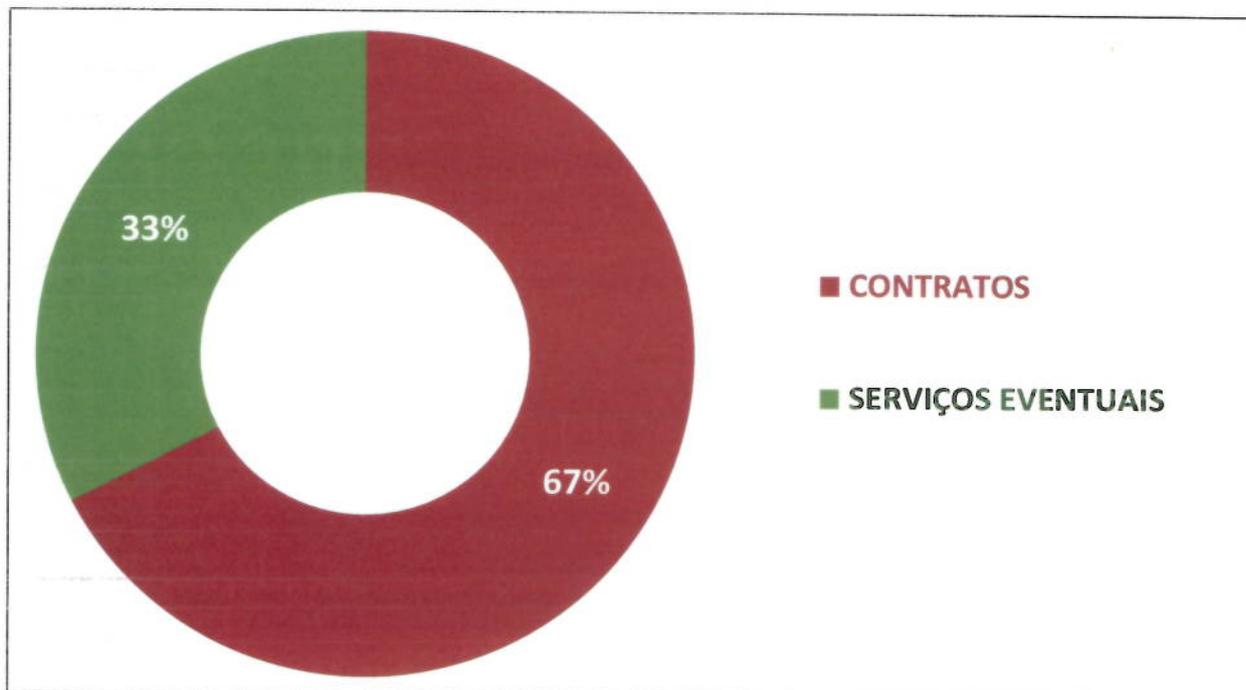
PROGRAMAS DE TRABALHO



6 - Despesas por contratos e serviços eventuais

CONTRATOS		R\$
Elevadores		30.415,11
Obras e reformas		76.464,00
Segurança e comunicações - interfones, câmeras, portões, fechaduras elétricas, HDTV		4.800,00
Seguros		3.723,48
Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas		3.696,01
	SUBTOTAL	119.098,60
SERVIÇOS EVENTUAIS		R\$
18 pessoas físicas ou jurídicas de diferentes especialidades		57.625,08
	SUBTOTAL	57.625,08
	TOTAL	176.723,68

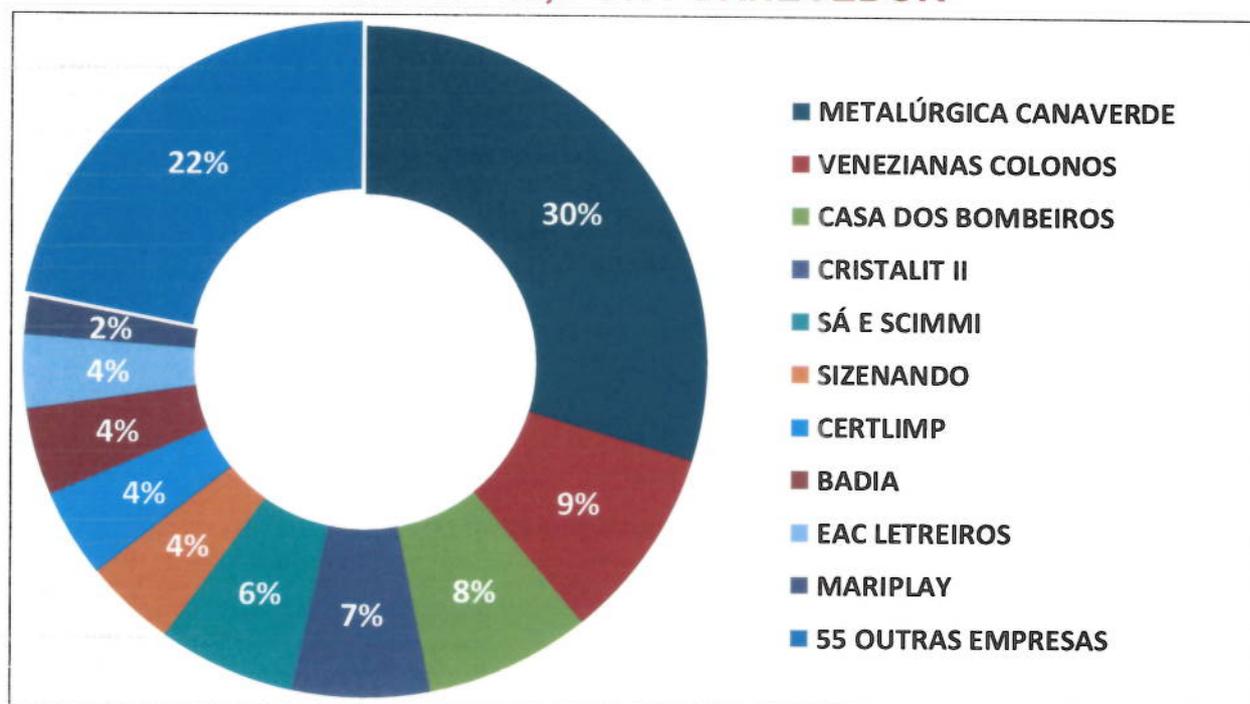
CONTRATOS E SERVIÇOS EVENTUAIS



7 – Despesas com materiais, por fornecedor

FORNECEDORES	Tipo de material ou serviço	R\$
Metalúrgica Canaverde	fornecimento e instalação de corrimãos em latão dourado	34.000,00
Venezianas Colonos	fornecimento e instalação de venezianas externas	10.691,00
Casa dos Bombeiros	fornecimento e instalação de SPDA	9.000,00
Cristalit II	fornecimento e instalação de vidros comuns e temperados	7.451,00
Sá e Scimmi	material de construção em geral	7.445,52
Sizenando	portas de madeira com ferragens	4.982,86
Certlimp	material de limpeza em geral	4.892,84
Badia	fornecimento e instalação de piso laminado de madeira	4.800,00
EAC Letreiros	números em latão dourado e aço e placas em aço	4.068,00
Mariplay	brinquedo para play-ground	2.087,86
	SUBTOTAL	89.419,08
55 outras empresas	materiais diversos	25.103,02
	TOTAL	114.522,10

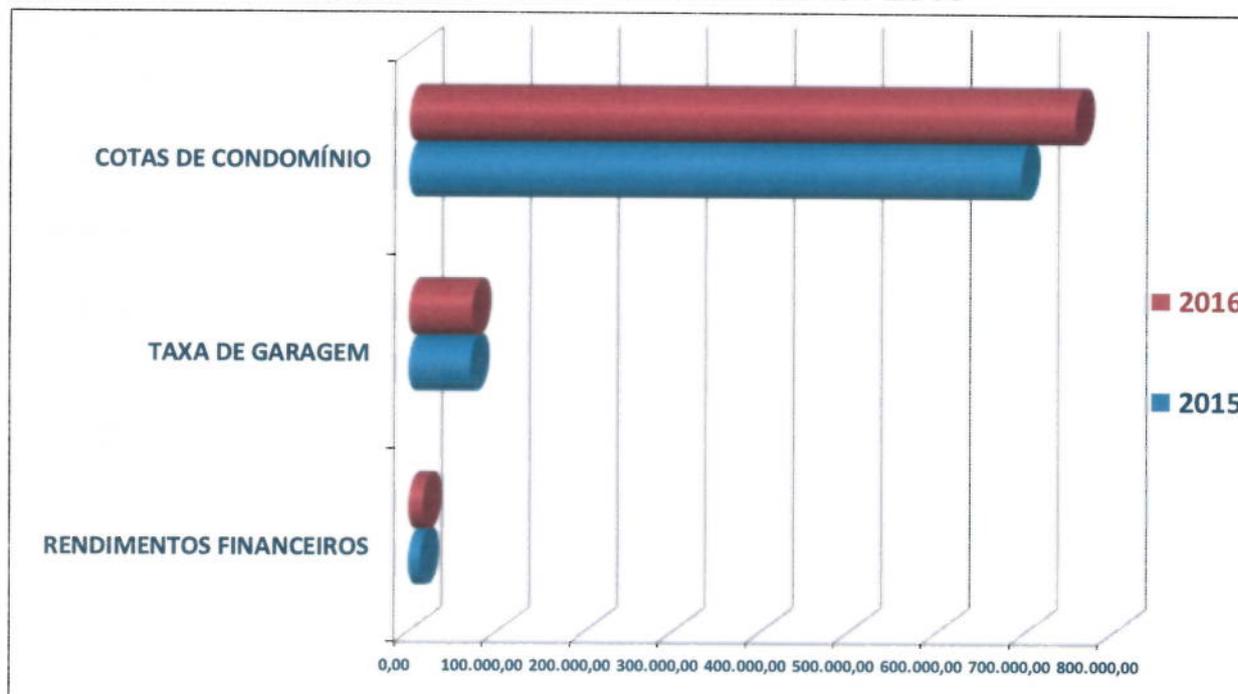
MATERIAIS, POR FORNECEDOR



8 – Comparativo de receitas no biênio

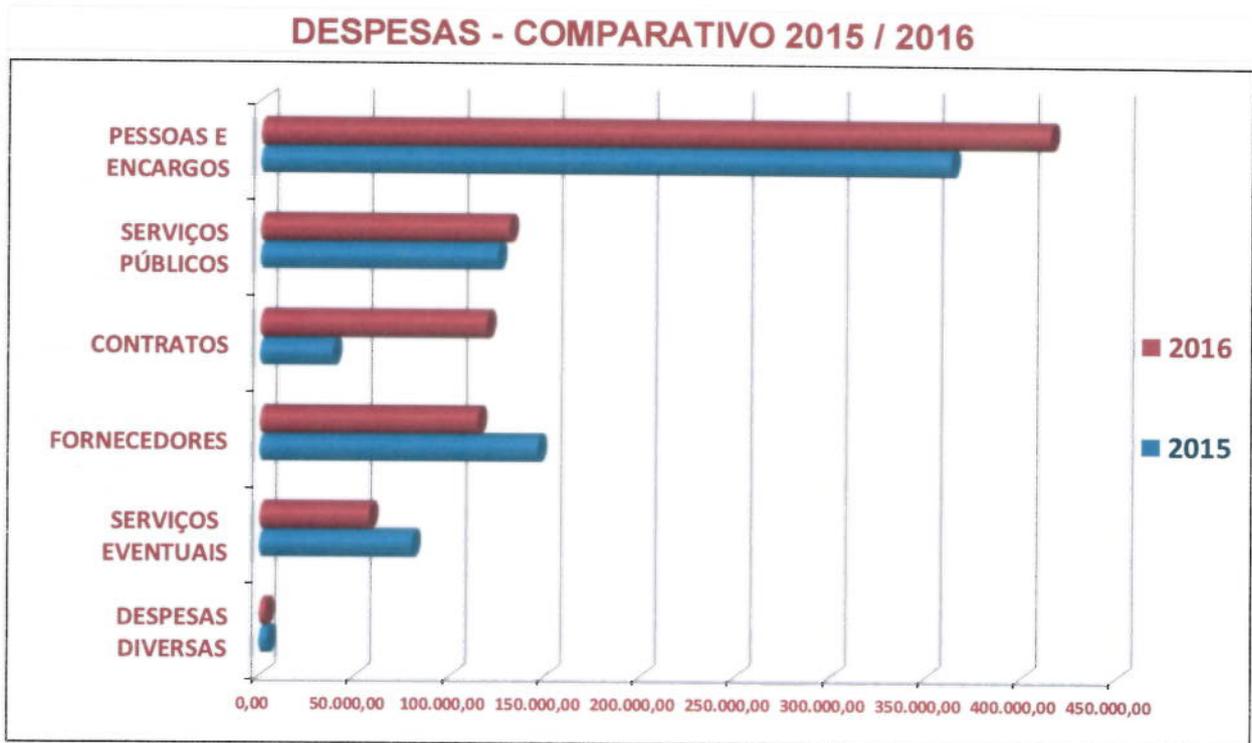
COMPARATIVO DE RECEITAS	2015	2016
Cotas de Condomínio	695.646,00	756.961,00
Aluguel da cobertura	52.936,96	
Taxa de Garagem	69.971,00	71.936,00
Rendimentos de aplicações financeiras	13.402,47	16.289,25
TOTAL	831.956,43	845.186,25

RECEITAS - COMPARATIVO 2015 / 2016



9 – Comparativo de despesas no biênio

COMPARATIVO DE DESPESAS		2015	2016
Pessoas e encargos sociais, trabalhistas e sindicais		362.949,73	414.788,70
Fornecedores		146.304,79	114.522,10
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural		124.661,42	130.615,94
Contratos de conservação, manutenção e modernização		38.137,12	119.098,60
Serviços eventuais		80.142,84	57.625,08
Despesas diversas		4.077,33	3.199,62
	TOTAL	756.273,23	839.850,04



ANEXO 2

Elegance Elevadores – resumo dos serviços janeiro/dezembro de 2016

ELEVADOR DE SERVIÇO 1

Substituição do IPD do 1º andar e botão Elevecon de 3 ligações.

Substituição do botão do 1º andar ELX 400 3 ligações vermelho, IPD vermelho duplo completo Infolev.

Substituição do circuito de chamada do display.

Substituição do IPD do elevador de serviço no 1º andar.

ELEVADOR DE SERVIÇO 2

Reparo no motor do operador de porta.

ELEVADOR SOCIAL 1

Instalação de molas dorma nos 6º e 10º andares.

ELEVADOR SOCIAL 2

Colocação de platinado na porta de pavimento do 2º andar.

Substituição dos limites inferior e superior e regulagem de todos os trincos.

Substituição do trinco do 8º andar.

ELEVADOR SOCIAL 3

Substituição de mola dorma no térreo.

Instalação de trinco no 7º andar.

ELEVADOR SOCIAL 4

Instalação de placa CPU e placa de interface

Instalação das botoeiras de todos os andares.

Instalação de botoeira de cabina.

Instalação de sensor de nivelamento.

Substituição das correções de cabina.

Substituição do trinco TV3 e mola dorma do 12º andar.

Substituição do cabo de manobra.

ANEXO 3

Programa Muirapiranga de Harmonização das Fachadas

Etapa 1 – fachada frontal

- Substituição de basculantes antigos por janelas de PVC no modelo “maximizar” – **concluída com ressalva**
- 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 purificador de água gelada ao lado da guarita – **concluída**
- Instalação de dois novos bancos de madeira e ferro para o entorno da fonte de água potável - **concluída**