

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO DE 2023

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 2023, resume os principais eventos ocorridos no ano e as soluções adotadas.

### Contratação de administradora

Considerando decisão da Assembleia Geral Ordinária de 14 de janeiro de 2023, o Condomínio, cuja administração funcionou ao longo dos últimos 10 anos em sistema de autogestão, passou a contar com o apoio de uma administradora de imóveis e condomínios.

Após consulta de propostas, a empresa selecionada foi a Cinocred (<https://www.cinocred.org/>), há 45 anos no setor. O contrato entrou em vigor a partir de 1ª de abril, ficando a empresa responsável pela execução dos serviços de emissão mensal de boletos, administração das áreas contábil e de pessoal, controle de recebimentos, pagamentos de despesas e elaboração de balancetes mensais encaminhados ao síndico e ao Conselho Fiscal.


### Nova conta bancária

Diante das dificuldades no relacionamento com o Bradesco, que vinham desde 2019, quando passou a exigir do Condomínio a apresentação de Convenção registrada em cartório, e da iminência de o Muirapiranga ficar impedido de movimentar seus recursos financeiros logo no início da gestão, a Administração se viu obrigada a encerrar a conta bancária que há anos mantinha no banco.

Com isso, o Fundo de Reserva foi transferido para o Condoconta (<https://condoconta.com.br/>), banco digital exclusivamente voltado a condomínios no Brasil. A instituição trabalha com a plataforma do FitBank (código 450). A conta digital recebe depósitos, através de TED ou PIX, faz transferências e tem um fundo de investimento cujo saldo em 31/12/2023 somava R\$ 443.875,13. A controle desta conta é exclusivo do Condomínio, não havendo ingerência da Cinocred. Os condôminos que quiserem acompanhar em tempo real os demonstrativos financeiros podem acessar a conta pelo aplicativo CondoConta Condômino.

Os dados bancários do Muirapiranga no Condoconta são os seguintes:

Banco: 450.(Fitbank)  
Agência: 0001  
Conta: 1009335249-5  
Condomínio do Edifício Muirapiranga  
PIX: [condominio@muirapiranga.net](mailto:condominio@muirapiranga.net)



## **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.

Estão publicados no sítio a Convenção, os Regulamentos Interno, da Garagem e de uso do Espaço Convívio, comunicados, ordens de serviço, editais, balancetes, balanços anuais com seus respectivos pareceres, relatórios anuais, atas de assembleias gerais realizadas neste e em outros exercícios, além de plantas, projetos e contratos firmados pela Administração.

Desde abril de 2023, o acompanhamento das finanças também está disponível no site da Cinocred (<https://www.cinocred.org>), através do qual os moradores podem verificar os balancetes mensais, emitir a 2ª via de boletos e acessar outros serviços.

## **Recuperação de créditos antigos**

Houve especial atenção com a redução do índice de inadimplência. Os valores arrecadados com a recuperação de créditos antigos - anteriores a abril de 2023, quando a administração passou a ser feita pela Cinocred -, acrescidos da multa prevista, foram depositados diretamente no Fundo de Reserva mantido pelo Condomínio no Condoconta. O total recuperado ao longo do ano somou R\$ 22.837,00.

Há dois casos que se comprometeram a efetuar os depósitos no mês de janeiro de 2024. E apenas uma situação em que a Administração se viu obrigada a mover a respectiva ação de cobrança judicial.

## **Obras e Serviços**

A Administração seguiu na execução de ações de forma a manter equipamentos e serviços em funcionamento, garantir o bem-estar de todos e valorizar o empreendimento. Atendendo a uma reivindicação antiga dos moradores, os corredores de serviço estão sendo pintados. Iniciada em outubro pelo 12º andar, a obra encerrou o mês de dezembro finalizando a pintura do 6º andar. Os demais andares serão contemplados nos primeiros meses de 2024.

Intervenções para a troca de trechos da tubulação de água da coluna 4 foram realizadas para resolver o fluxo instável que afetava as cozinhas de algumas unidades. A manutenção de elevadores, cisternas, bombas e a melhoria da iluminação do jardim, varanda e corredores também exigiu atenção. Foram necessárias ainda obras complementares ao Projeto Loft 104, apartamento de propriedade do Condomínio, o que impediu a sua destinação a aluguel no exercício de 2023. Importante destacar que a quase totalidade dos serviços foi realizada pela equipe própria de funcionários do Muirapiranga, evitando assim o aumento dos custos.

## **Administração de pessoas**

Com a entrada em vigor da obrigatoriedade de envio ao eSocial dos dados sobre Segurança e Saúde no Trabalho (SST), foi contratada, por indicação da administradora Cinocred, a empresa Mestra, especializada em medicina ocupacional e segurança do trabalho. A empresa é responsável pela transmissão ao eSocial de eventos como



Comunicação de Acidente de Trabalho (CAT); Monitoramento da Saúde do Trabalhador e Condições Ambientais do Trabalho – Agentes Nocivos.

A Convenção Coletiva de Trabalho de 2023, assinada pelo sindicato patronal e dos trabalhadores, instituiu o Plano de Assistência e Cuidado Pessoal. Ficou estabelecido que caberá aos condomínios pagar o auxílio no valor de R\$ 27,90 (vinte e sete reais e noventa centavos) por trabalhador com contrato de trabalho ativo. O programa garante aos trabalhadores benefícios como plano odontológico, telemedicina, assistência a natalidade, cesta básica, indenização por morte acidental, entre outros. A implantação se deu a partir de outubro. No caso do Muirapiranga, a prestadora dos serviços se chama FedCorp.

### **Indenização por terreno desapropriado**

A condenação do Estado do Rio a indenizar o Condomínio Muirapiranga pela desapropriação de parte do terreno ao lado para uso do Metrô gerou o precatório nº 2022.01824-3. Ele entrou no orçamento para pagamento em 2023. Mas neste exercício, o estado começou a pagar os primeiros títulos de 2020. O valor histórico da indenização soma R\$ 2.840 965,19.

### **Previdência Social**

Com o apoio da Cinocred, conseguimos, a partir de abril, voltar a transmitir os dados para o eSocial e retomar o recolhimento da Previdência, o que não foi possível durante o exercício de 2022 e os três primeiros meses de 2023..

Em 2022, a mudança do sistema e a conseqüente alteração do formato de envio do eSocial gerou paralisação na emissão das guias para recolhimento à Previdência Social naquele exercício. Os recursos, no entanto, foram reservados para pagamento, assim que fosse possível.

No final de dezembro, a Cinocred realizou a transmissão de todos os meses de 2022, além de janeiro, fevereiro, março de 2023. A soma das guias atingiu o valor de R\$ 253.083,71. Essa quantia vai sofrer alterações conforme a data de pagamento. Há possibilidade de parcelamento junto à Receita Federal, o que se pretende fazer a partir de janeiro.

### **Conclusão**

A Administração está procurando adotar todas as medidas para manter a saúde financeira do Condomínio, seja pela recuperação de créditos antigos, redução dos índices de inadimplência e regularização dos débitos junto à Receita Federal. A liberação do apartamento 104 para locação será uma fonte de renda para o Muirapiranga nos próximos exercícios. Ao mesmo tempo, há esforço constante visando a redução de custos. Enfim, o trabalho tem como premissa manter equipamentos e serviços em funcionamento e garantir o bem-estar de todos.

Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2023.

  
Antonio Carlos Barros  
Síndico

## ANEXO

### 1 – Quadro geral de receitas

<b>RECEITAS</b>	<b>R\$</b>
Cotas de Condomínio	946.494,73
Taxa de Garagem	78.920,12
Rendimentos de aplicações financeiras	36.054,36
Cotas Recuperadas (débitos antigos)	22.837,00
Reembolsos	16.605,27
Aluguel do Espaço Convívio	1.440,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.102.351,48</b>

### 2 – Quadro geral de despesas

<b>DESPESAS</b>	<b>R\$</b>
Pessoas e encargos previdenciários, sociais, trabalhistas e sindicais	646.862,32
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	217.492,62
Serviços eventuais	17.548,42
Fornecedores	57.645,98
Contratos de conservação de elevadores, segurança, manutenção e qualidade da água	48.209,79
Despesas diversas	6.524,10
<b>TOTAL</b>	<b>992.727,07</b>

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

<b>PESSOAS E ENCARGOS</b>	<b>R\$</b>
Salários, férias, honorários	394.009,06
Auxílios - alimentação, saúde, transporte	67.981,85
FGTS, PIS, IRRF	172.614,32
Advocacia	1.800,00
Isenção de Cota	7.695,00
Secovi/ SEEMRJ	2.772,89
<b>TOTAL</b>	<b>646.873,12</b>



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

<b>CONCESSIONÁRIAS</b>	<b>Tipo de serviço</b>	<b>R\$</b>
ÁGUAS DO RIO	água e esgoto	174.317,76
LIGHT	luz e força	39.873,05
CLARO	Comunicações	2.487,97
NATURGY	gás natural	813,84
<b>TOTAL</b>		<b>217.492,62</b>

#### 5 – Despesas por programas de trabalho

<b>PROGRAMAS DE TRABALHO</b>	<b>R\$</b>
PESSOAS E ENCARGOS	646.873,12
ELEVADORES	18.308,95
SEGURANÇA E COMUNICAÇÕES	5.230,00
SEGUROS	5.626,52
TRATAMENTO DE ÁGUA E BOMBAS HIDRÁULICAS	5.735,82
<b>TOTAL</b>	<b>681.774,41</b>

#### 6 – Comparativo de receitas

<b>COMPARATIVO DE RECEITAS</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Cotas de Condomínio	930.706,00	946.494,73
Taxa de Garagem	86.445,00	78.920,12
Rendimentos de aplicações financeiras, reembolsos	23.107,41	36.054,36
<b>TOTAL</b>	<b>1.040.258,41</b>	<b>1.102.351,48</b>

#### 7 – Comparativo de despesas

<b>COMPARATIVO DE DESPESAS</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Pessoas e encargos sociais, trabalhistas e sindicais	501.669,85	646.862,32
Serviços públicos	182.851,57	217.492,62
Serviços eventuais	116.566,59	17.548,42
Fornecedores	92.534,11	57.645,98
Contratos de conservação, manutenção e modernização	49.984,16	48.209,79
Despesas diversas	3.808,65	6.524,10
<b>TOTAL</b>	<b>947.414,93</b>	<b>992.727,07</b>