

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO DE 2015

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 2015, 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 maior parte das obras previstas em suas etapas.

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”, 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 quinze comunicados, dezoito editais, sessenta balancetes, dois balanços anuais com seus respectivos pareceres, dois relatórios anuais e vinte e oito 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 tem renovado as coberturas de

seguro apenas com as atualizações de praxe. 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, executados a partir de 2013, foram medidas reconhecidas pela inspetoria de seguros prediais que atestam a efetiva redução do nível de exposição a riscos.

As novas escadas de acesso à galeria receberam corrimãos forjados em latão dourado e os degraus existentes entre as áreas do jardim e o caminho de veículos foram substituídos por pequenas rampas, facilitando a passagem de carrinhos e cadeiras de rodas.

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 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 no primeiro dia de dezembro.

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

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.

4. Modernização das redes de comunicação

Ao adquirir e instalar moderno sistema digital para recepção de sinal em HDTV – High Definition Television, a televisão em alta definição, a

Administração antecipou-se às exigências das novas regras para as transmissões televisivas que entram em vigor em 2016.

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 e vem providenciando a substituição gradativa dos modelos antigos, à medida que apresentem defeitos.

5. Elevadores

Diversas empresas apresentaram estudo para extensão do elevador de serviço até a cobertura do Edifício, parte do projeto de ocupação de parte daquela área, a ser definido em 2016. Paralelamente, em busca de outras alternativas técnicas para viabilização da obra, a Administração buscou a colaboração do Sindicato das Empresas de Conservação, Manutenção e Instalação de Elevadores do Estado do Rio de Janeiro.

Todas as portas de madeira dos elevadores sociais, em cada pavimento, passaram por longo processo de restauração e envernizamento que culminou com a substituição dos puxadores por peças maciças em latão dourado polido.

Nos últimos exercícios, 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 de Harmonização das Fachadas e outras benfeitorias

A principal ação da etapa 2 do Programa de Harmonização das Fachadas foi concluída neste exercício, com a construção de cobertura linear em cerâmica porcelanizada branca em substituição às antigas e deterioradas coberturas em plástico das varandas de apartamentos do segundo pavimento, o que eliminou grave comprometimento estético da fachada lateral.

A etapa 4 do Programa de Harmonização das Fachadas também avançou com a execução das obras da galeria, que envolveram a instalação de corrimãos nas quatro escadas de acesso e a iluminação das partes externa e interna das colunas com vinte e quatro refletores de LED, todos comandados por mesa chaveadora de doze canais instalada na guarita.

O projeto luminotécnico da parte interna da galeria envolve três *plafons* no teto, luminárias sobre as quatro portas das entradas sociais e refletores direcionados ao capitel de cada uma das doze colunas.

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 e as bandeiras das portas, em vidro, ganharam a marca do Condomínio.

Entre as ações previstas na etapa 5 do Programa, o caminho dos veículos que atravessa o jardim foi reformado com o assentamento caldeado de pedras portuguesas, também utilizadas na restauração de partes das áreas, e o pátio lateral ganhou nova iluminação com seis potentes refletores.

Em 2015 foi concluída a reposição dos acabamentos dos corrimãos de latão das escadas das entradas sociais, só possível com a criação de réplica exata do molde original para possibilitar a fundição de peças idênticas, no mesmo metal.

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

A execução da etapa 3 do Programa de Harmonização das Fachadas, que trata da padronização do fechamento das varandas em curva, ficou prejudicada 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. As ações dessa etapa passam a ser dedicadas à abertura e padronização dessas varandas ainda fechadas e às providências necessárias para que essa transição ocorra com o mínimo prejuízo possível aos apartamentos afetados. No final do exercício de 2015, a Administração começou a adquirir portas articuladas, de madeira e vidro, para a separação de salas e quartos das varandas que voltam a ser abertas.

7. Sustentabilidade

Em 2015, cada um dos doze pavimentos do Edifício recebeu conjuntos de coletores de resíduos recicláveis para papel, plástico, metal e vidro, todos instalados em frente ao tradicional tubo destinado ao lixo orgânico. Um coletor especial para pilhas e baterias foi fixado no jardim, ao lado da guarita.

As ações de sustentabilidade também 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.

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

Os cálculos do valor da indenização pela desapropriação da área hoje ocupada pelo Metrô sofreram contestação por parte da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, o que fez retornar os autos à Contadoria Judicial. Paralelamente, o Tribunal de Justiça reformou seu próprio acórdão, de novo trazendo à lide o Governo do Estado, como polo passivo.

O Condomínio acompanha o processo fiscal aberto pela Receita Federal no final do exercício de 2014 que visa o pagamento de 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 nos sistemas de recolhimento do FGTS e de informações à Previdência Social – SEFIP/GFIP 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.

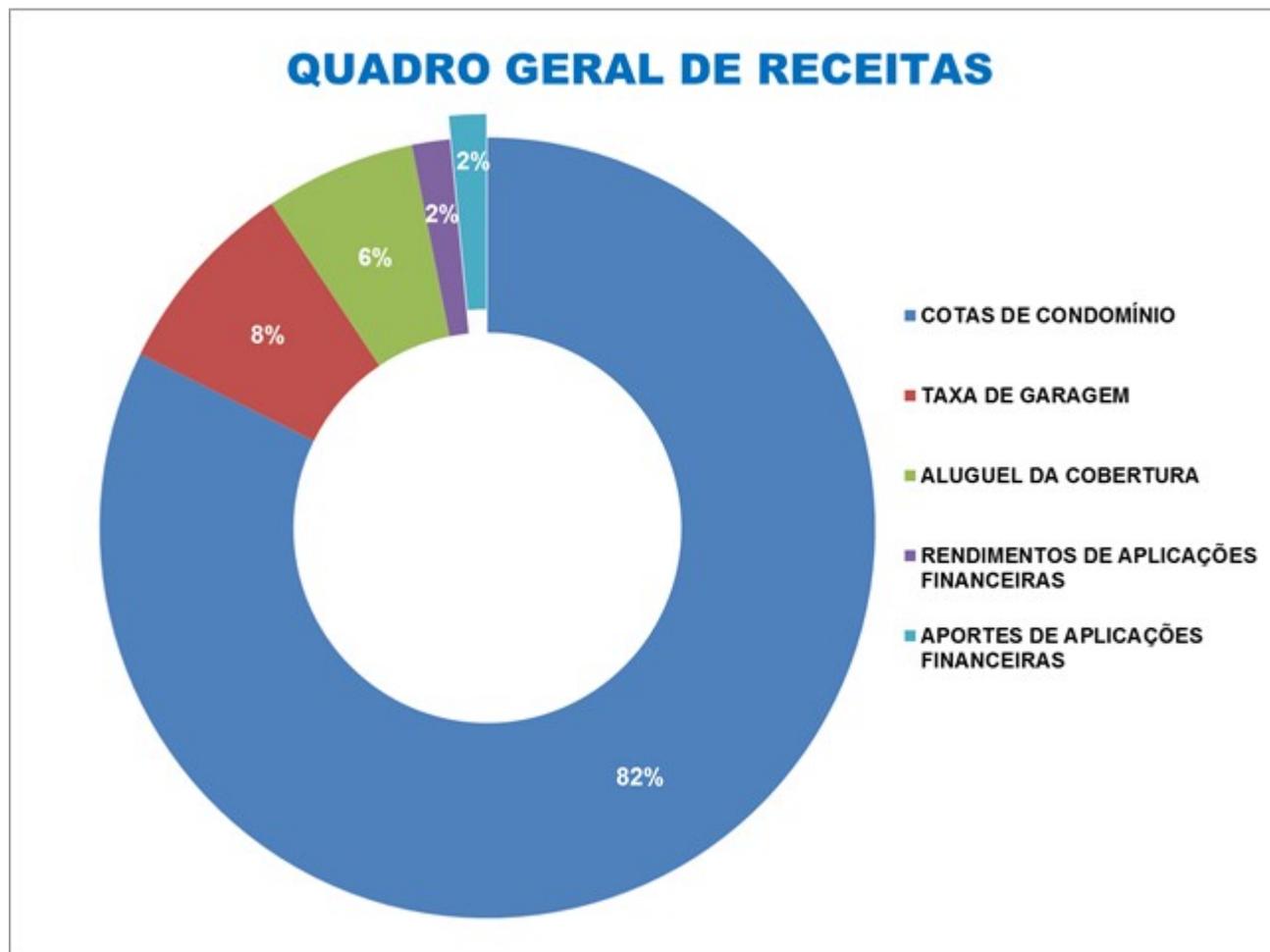
Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2015.

Ricardo Pires de Mello
Síndico

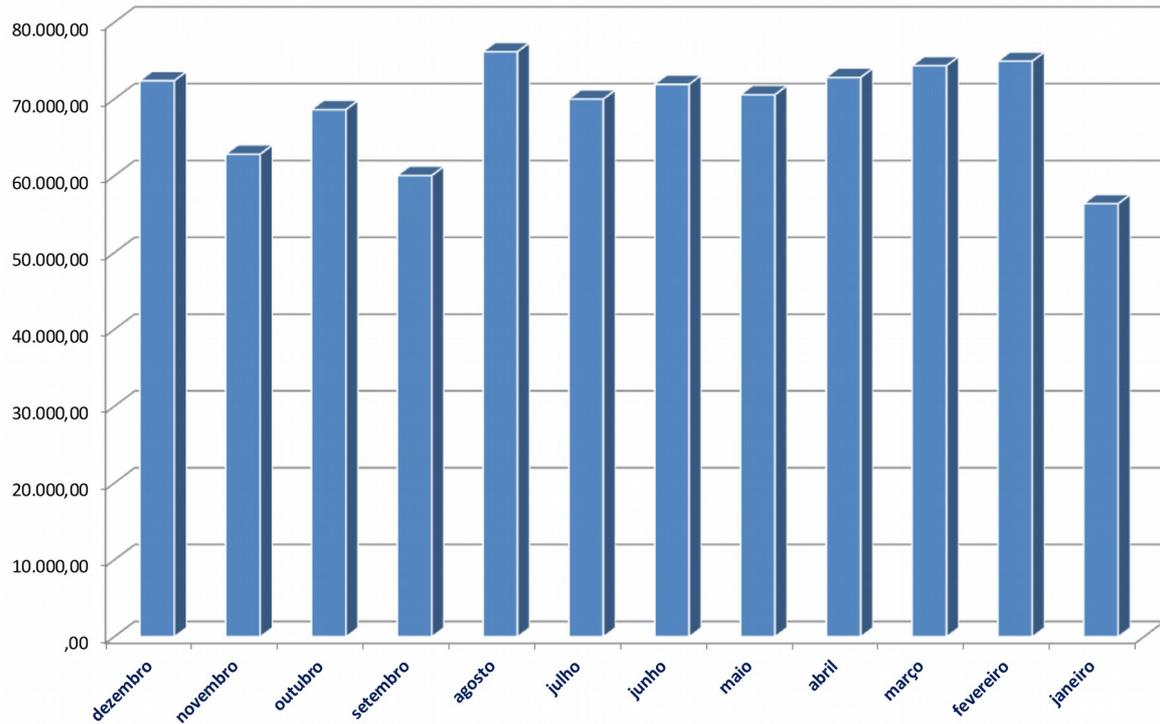
ANEXO 1

1 – Quadro geral de receitas

RECEITAS	R\$
Cotas de Condomínio	695.646,00
Taxa de Garagem	69.971,00
Aluguel da cobertura	52.936,96
Rendimentos de aplicações financeiras	13.402,47
TOTAL	831.956,43
Aportes de aplicações financeiras	13.000,00



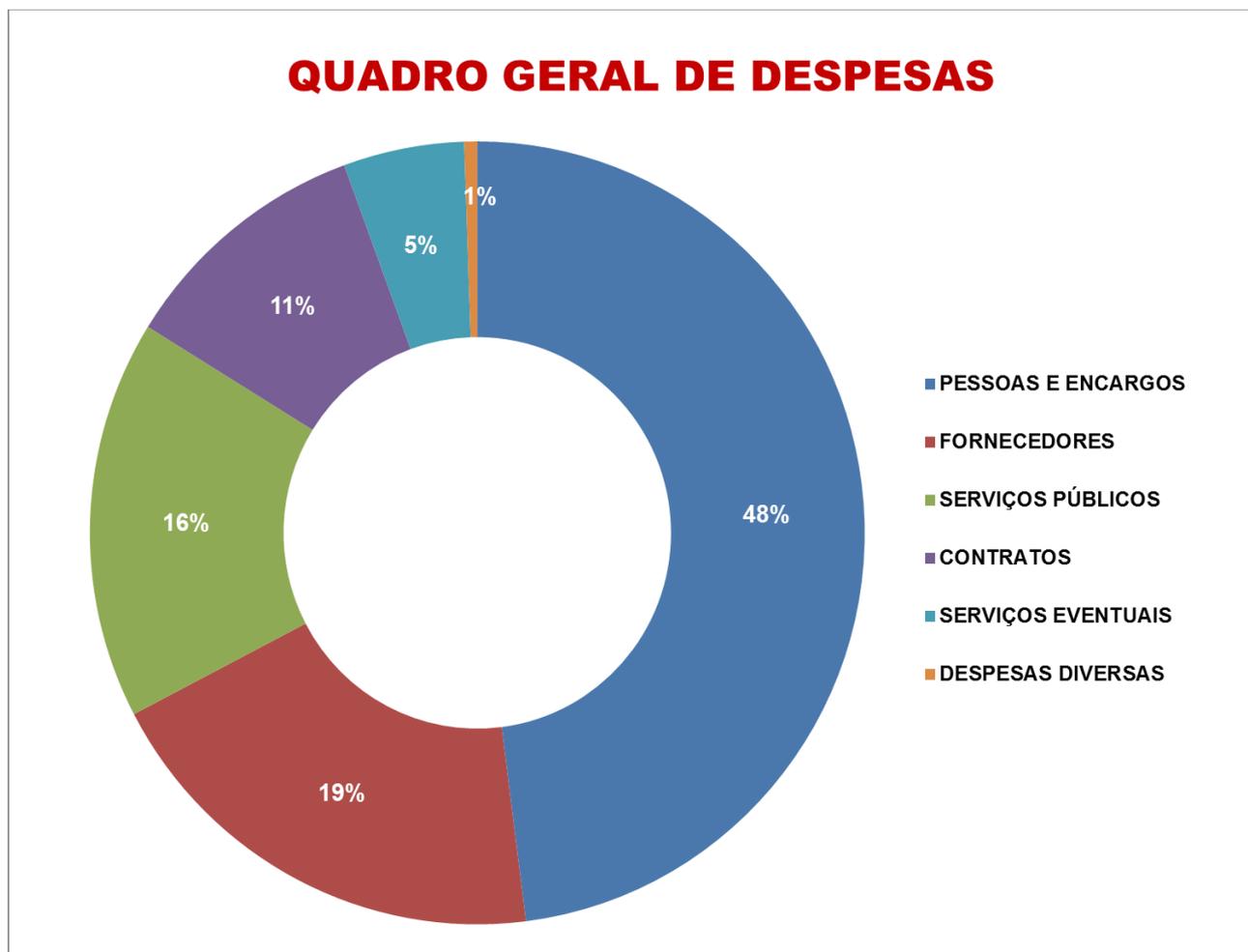
EVOLUÇÃO DAS RECEITAS



TOTAL	dezembro	novembro	outubro	setembro	agosto	julho	junho	maio	abril	março	fevereiro	janeiro
831.036,07	73.323,47	62.818,27	68.629,79	60.043,75	76.173,73	70.001,23	71.931,50	70.557,61	72.826,89	74.342,17	74.928,81	56.379,21

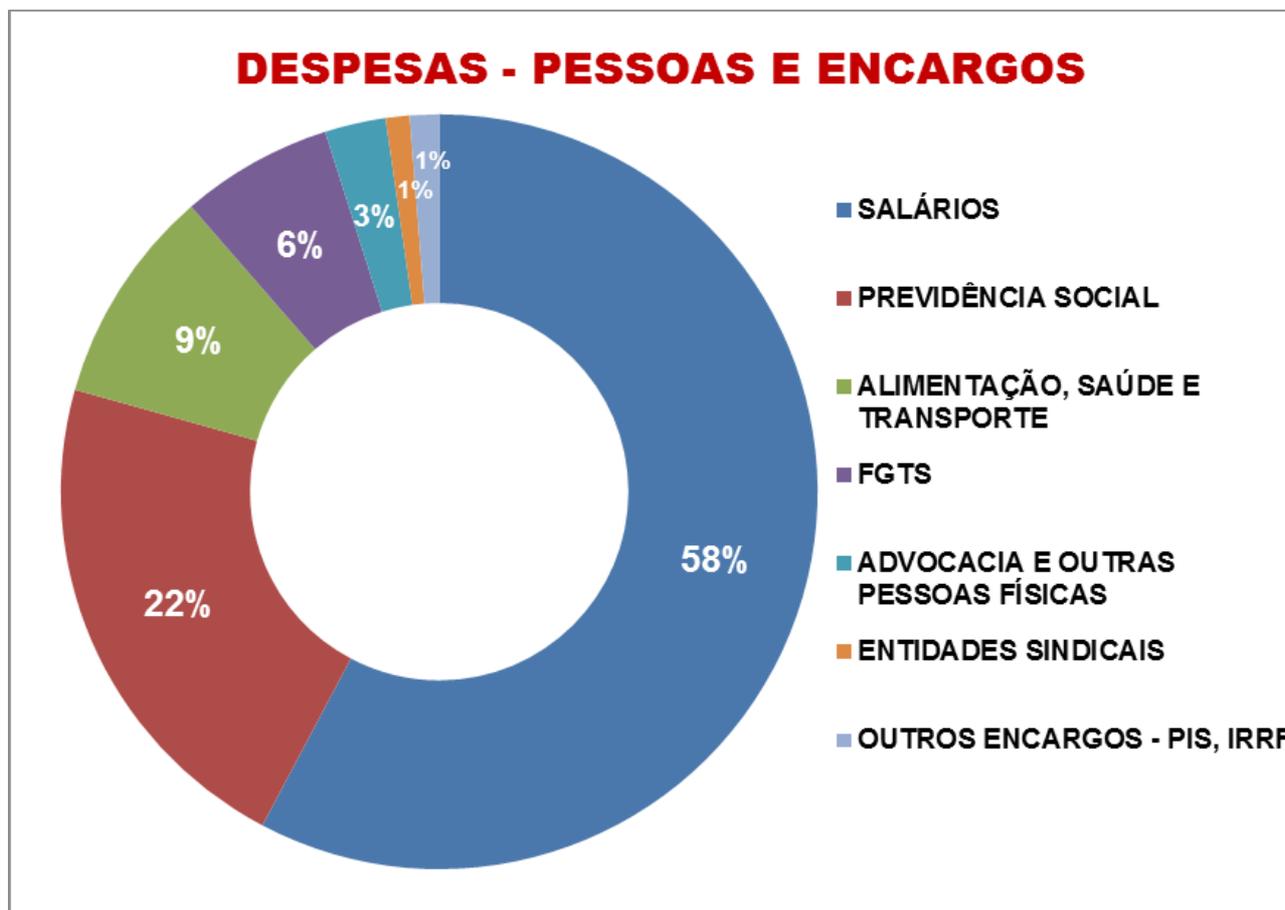
2 – Quadro geral de despesas

DESPESAS	R\$
Pessoas e encargos previdenciários, sociais, trabalhistas e sindicais	362.949,73
Fornecedores	146.304,79
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	124.661,42
Contratos de conservação, manutenção e modernização	80.142,84
Serviços eventuais	38.137,12
Despesas diversas	4.077,33
TOTAL	756.273,23



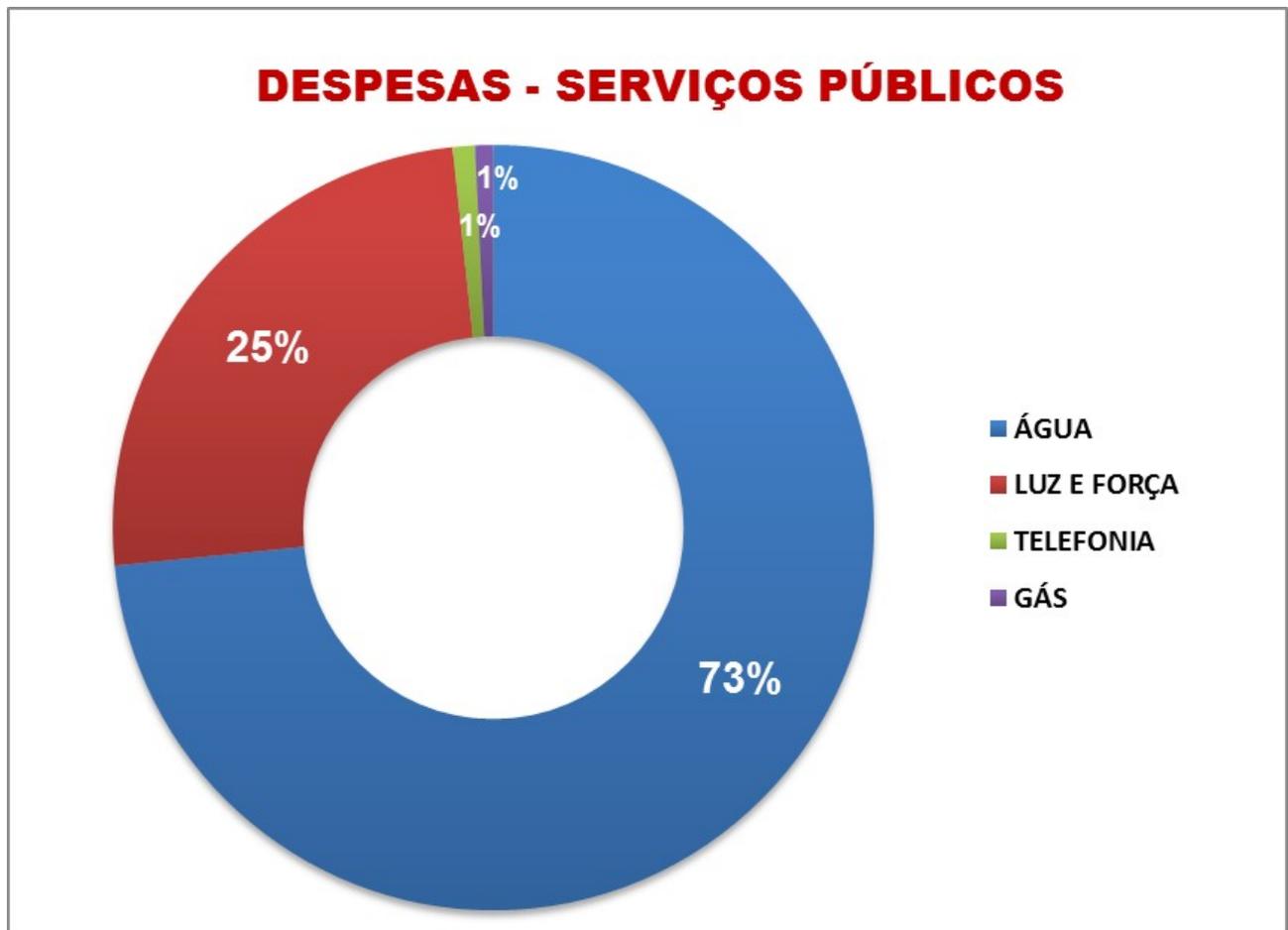
3 - Despesas com remuneração a pessoas e encargos trabalhistas e sociais

PESSOAS E ENCARGOS	R\$
Salários	209.559,02
Previdência Social	78.454,22
Alimentação, saúde e transporte	33.637,90
FGTS	23.606,45
Advocacia e outras pessoas físicas contratadas	9.467,18
Outros encargos (PIS, IRRF)	4.527,46
Entidades sindicais	3.697,50
TOTAL	362.949,73



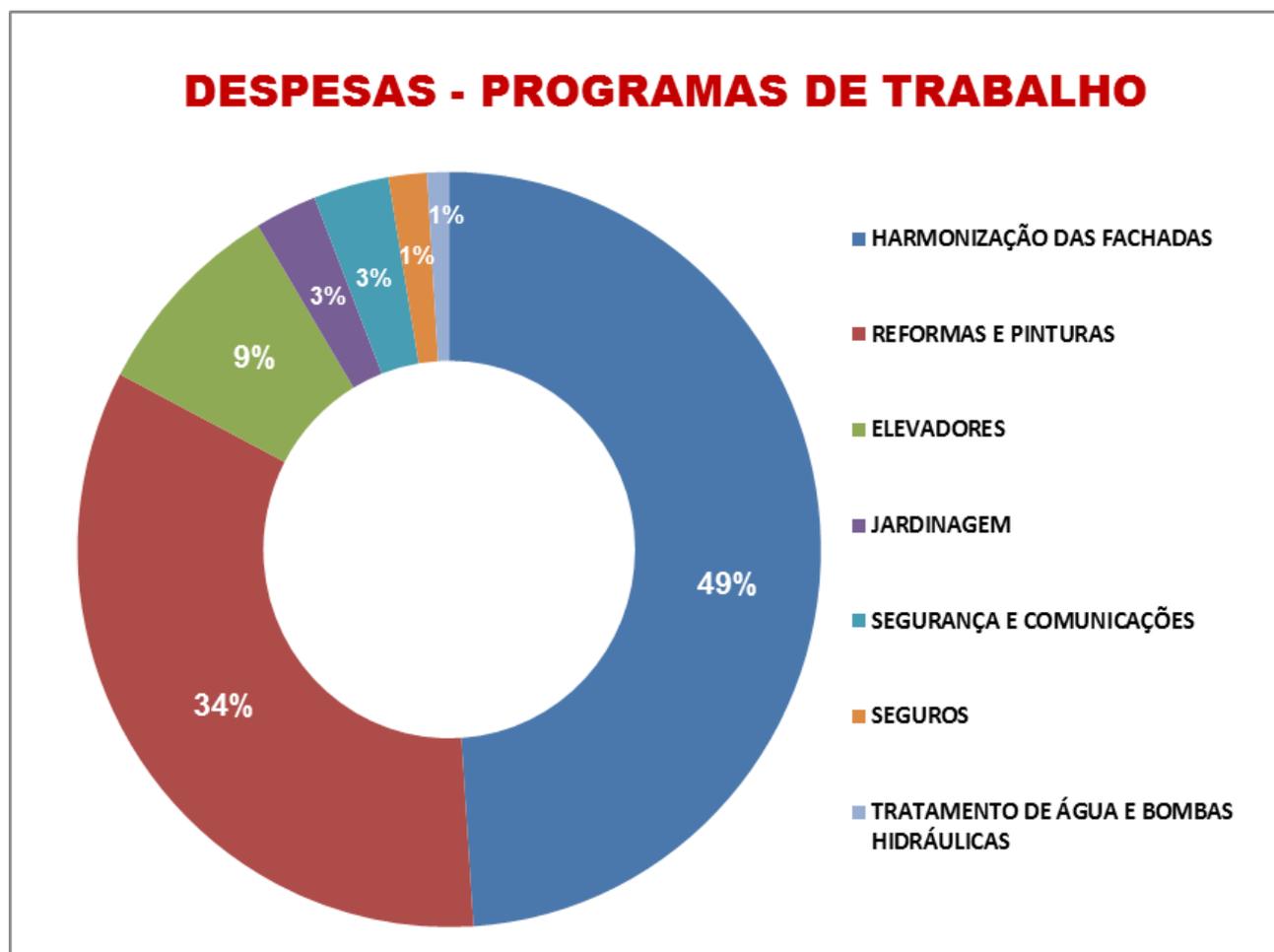
4 - Despesas com concessionárias de serviços públicos

CONCESSIONÁRIAS	Tipo de serviço	R\$
Cedae	água e esgoto	91.521,26
Light	luz e força	31.003,61
Telemar Norte Leste	telefonia fixa	1.172,17
CEG	gás natural	964,38
	TOTAL	124.661,42



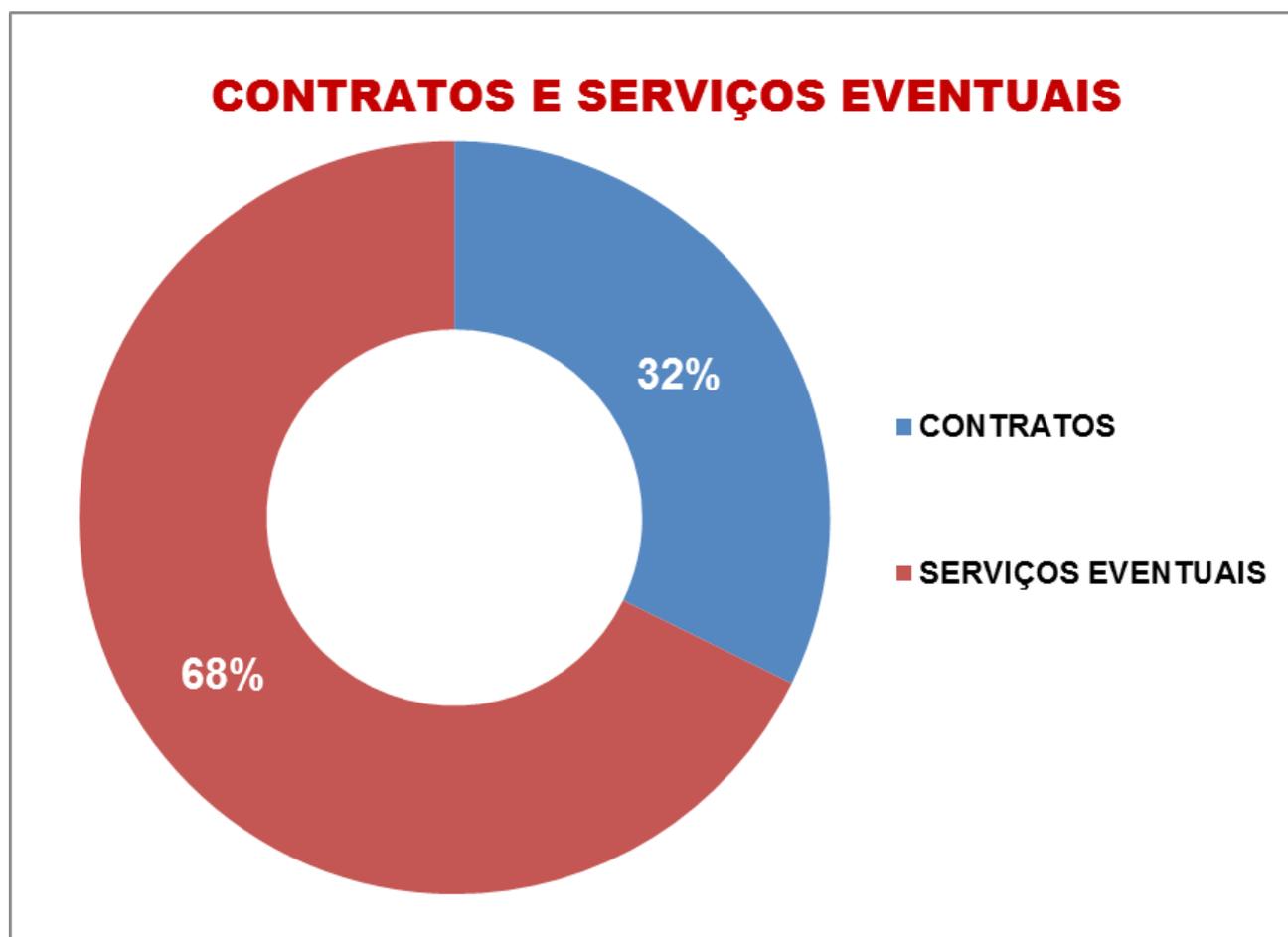
5 – Despesas por programas de trabalho

PROGRAMA DE TRABALHO	R\$
Harmonização das Fachadas	115.703,12
Reformas e pinturas	79.696,99
Elevadores	20.595,84
Segurança e comunicações - interfones, câmeras, portões, fechaduras elétricas, HDTV	7.761,35
Jardinagem	6.374,70
Seguros	3.932,76
Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas	2.264,52
TOTAL	236.329,28



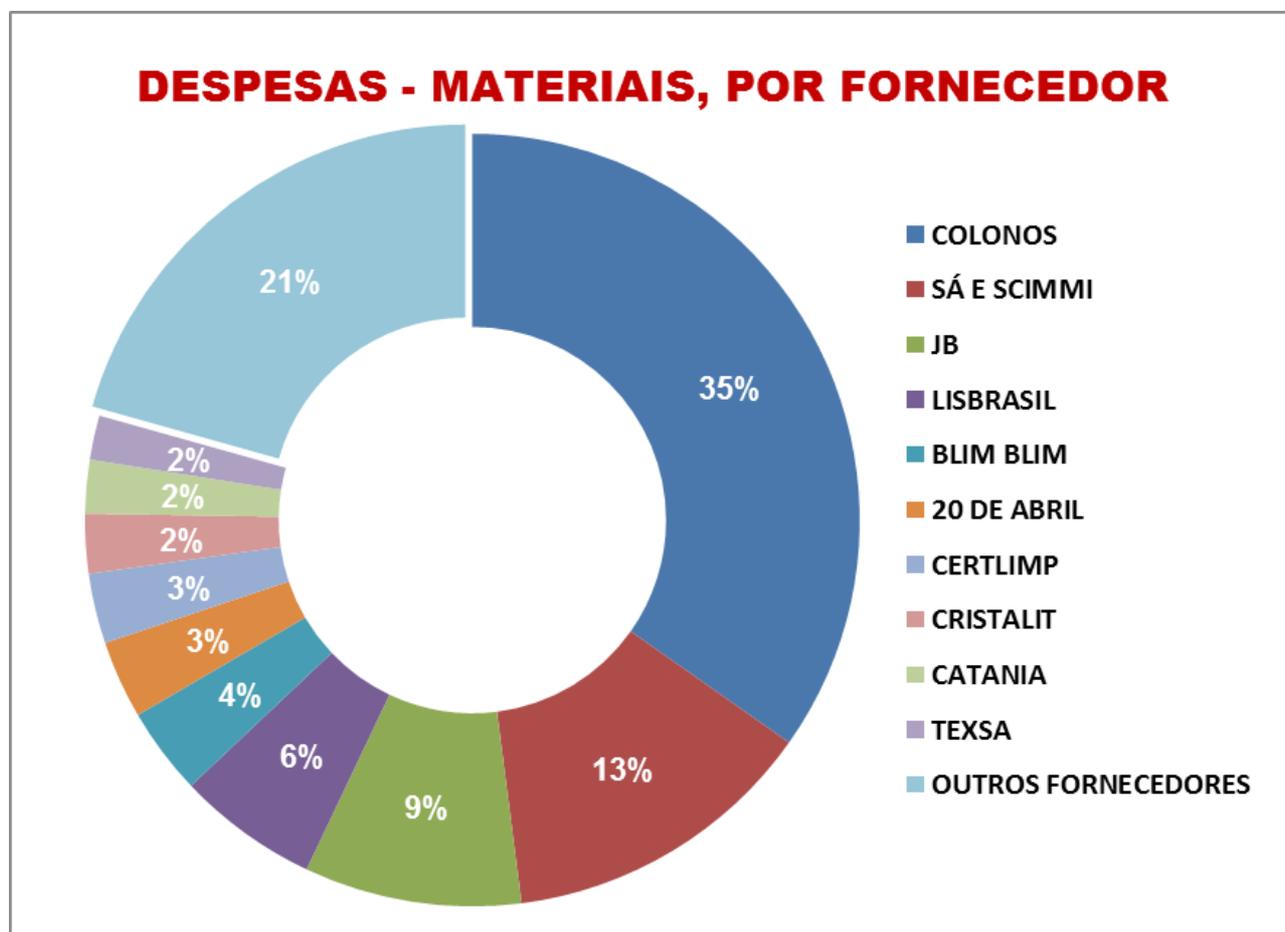
6 - Despesas por contratos e serviços eventuais

CONTRATOS		R\$
Elevadores		20.595,84
Reformas e pinturas		5.500,00
Segurança e comunicações - interfones, câmeras, portões, fechaduras elétricas, HDTV		5.120,00
Seguros		3.932,76
Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas		2.264,52
Jardinagem		724,00
	SUBTOTAL	38.137,12
SERVIÇOS EVENTUAIS		R\$
30 pessoas físicas ou jurídicas de diferentes especialidades		80.142,84
	SUBTOTAL	80.142,84
	TOTAL	118.279,96

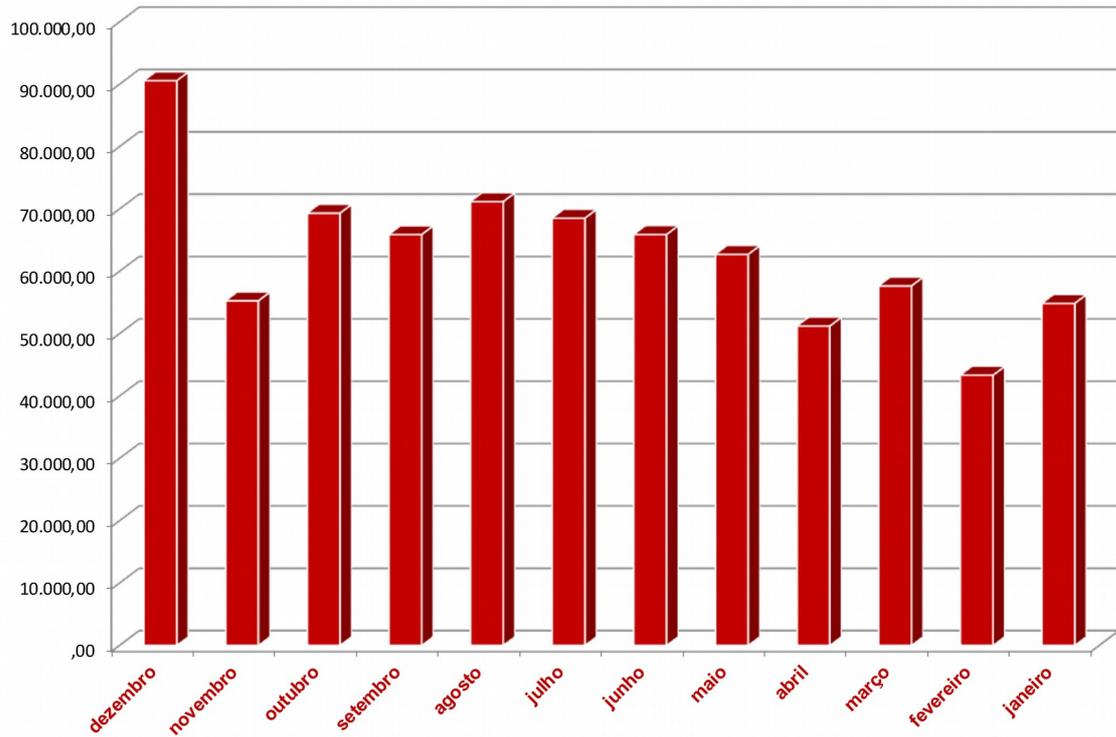


7 – Despesas com materiais, por fornecedor

FORNECEDORES PRIMÁRIOS		R\$
	Tipo de material ou serviço	
Venezianas Colonos	fornecimento e instalação de venezianas externas	50.859,01
Sá e Scimmi Mat. de Construção	material de construção em geral	19.321,64
JB Mármore e Granitos	granito para revestimentos na galeria	13.269,75
Calçamentos Lisbrasil	pedras portuguesas	8.630,00
Blim Blim	puxadores em latão dourado polido para elevadores	5.342,00
Tintas 20 de Abril	tinta para entradas sociais e parte da galeria	4.773,90
Certlimp	material de limpeza em geral	4.283,02
Cristalit II	espelhos e vidros para galeria e entradas sociais	3.650,00
Catania Madeiras	fornecimento de madeiras em geral	3.269,00
Texsa Brasileira	tinta para fachada lateral e parte da galeria	2.705,76
SUBTOTAL		116.104,08
FORNECEDORES SECUNDÁRIOS		R\$
	Tipo de material ou serviço	
46 empresas	diversos	30.200,71
SUBTOTAL		30.200,71
TOTAL		146.304,79



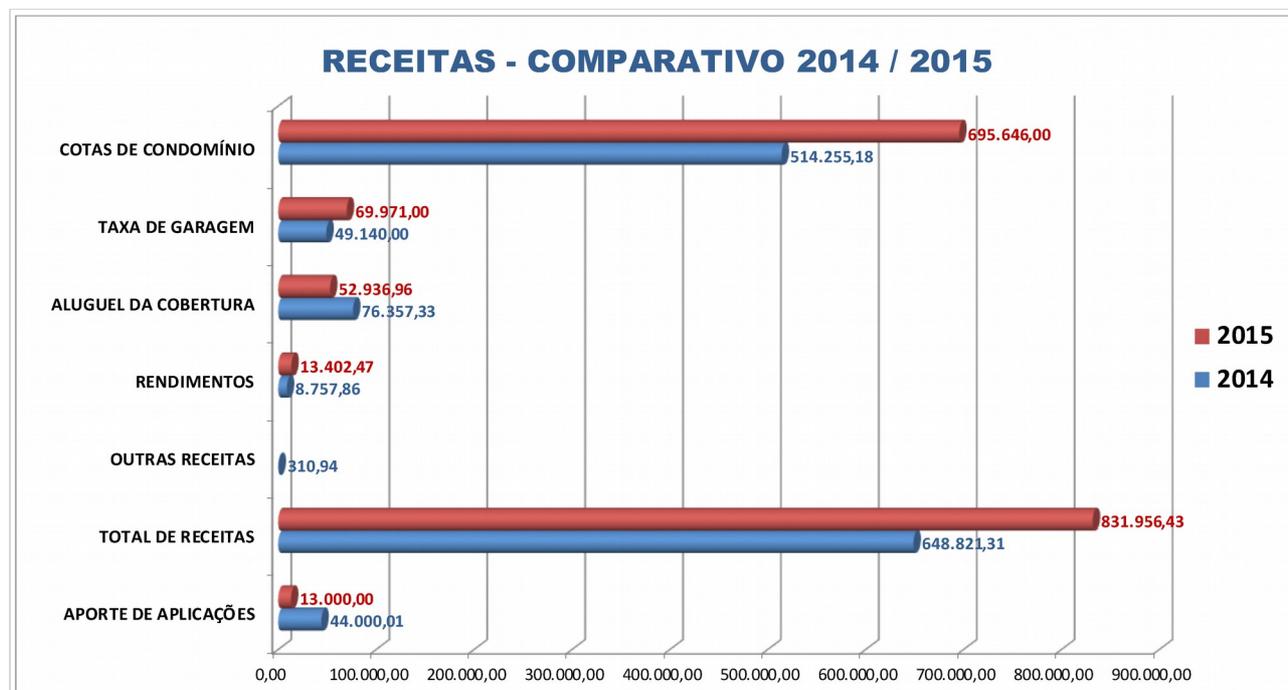
EVOLUÇÃO DAS DESPESAS



TOTAL	dezembro	novembro	outubro	setembro	agosto	julho	junho	maio	abril	março	fevereiro	janeiro
756.273,23	90.553,95	55.249,90	69.309,43	65.875,24	71.165,09	68.505,60	65.884,91	62.702,45	51.206,15	57.647,52	43.327,41	54.845,58

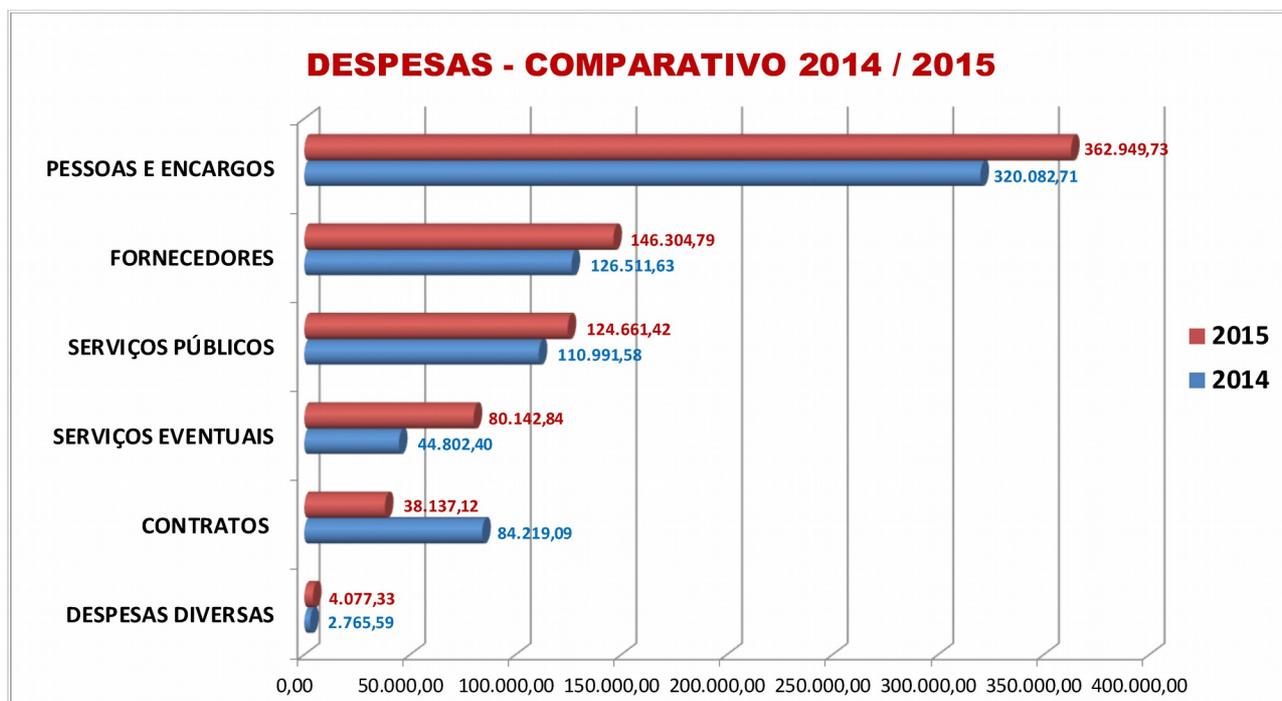
8 – Comparativo de receitas no biênio

COMPARATIVO DE RECEITAS		2014	2015
Cotas de Condomínio		514.255,18	695.646,00
Aluguel da cobertura		76.357,33	52.936,96
Taxa de Garagem		49.140,00	69.971,00
Rendimentos de aplicações financeiras		8.757,86	13.402,47
Outras receitas		310,94	
	TOTAL	648.821,31	831.956,43
Aportes de aplicações financeiras		44.000,01	13.000,00



9 – Comparativo de despesas no biênio

COMPARATIVO DE DESPESAS	2014	2015
Pessoas e encargos sociais, trabalhistas e sindicais	320.082,71	362.949,73
Fornecedores	126.511,63	146.304,79
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	110.991,58	124.661,42
Contratos de conservação, manutenção e modernização	84.219,09	38.137,12
Serviços eventuais*	44.802,40	80.142,84
Despesas diversas	2.765,59	4.077,33
TOTAL	689.373,00	756.273,23



ANEXO 2

Elegance Elevadores – serviços de janeiro a dezembro de 2015

ELEVADOR DE SERVIÇO 1

Fornecimento e instalação de subteto com estrutura em aço inox.

Fornecimento de kit reparo para operador de porta.

Instalação de mola hidráulica Dorma, adquirida pelo Condomínio.

ELEVADOR DE SERVIÇO 2

Fornecimento de sensor magnético duplo de nivelamento.

ELEVADOR SOCIAL 1

Instalação de mola hidráulica Dorma, adquirida pelo Condomínio.

ELEVADOR SOCIAL 2

Fornecimento de kit reparo para operador de porta.

ELEVADOR SOCIAL 3

Fornecimento e instalação de mola hidráulica Dorma.

ANEXO 3

Programa Muirapiranga de Harmonização das Fachadas – ações em 2015

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 – concluída

Etapa 2 – fachada lateral

- Obra de restauro e pintura – concluída
- Substituição das venezianas externas de requadro basculante – 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 – concluído
- 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
- Reposição das pinhas de acabamento, moldadas em latão dourado, para os corrimãos das escadas das entradas sociais – concluída

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