

## **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](http://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.

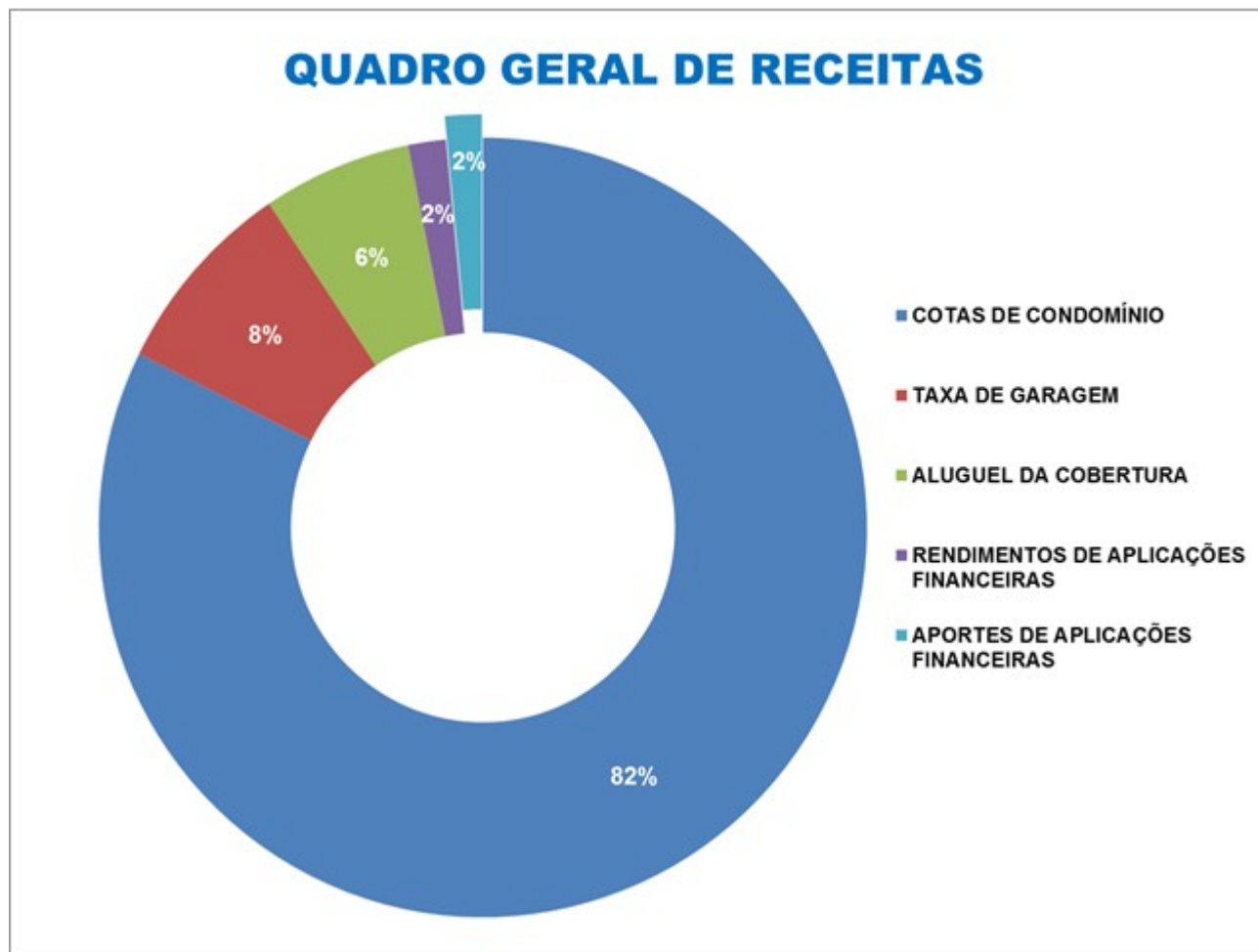
Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2015.

Ricardo Pires de Mello  
Síndico

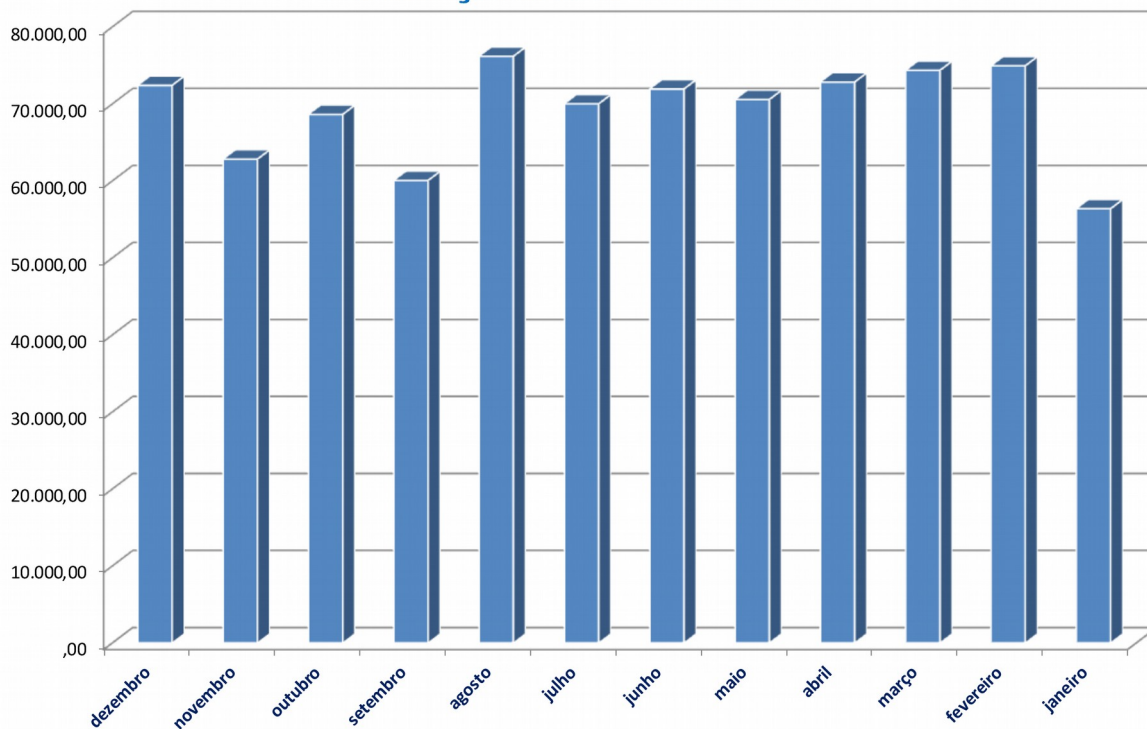
# ANEXO 1

## 1 – Quadro geral de receitas

| <b>RECEITAS</b>                       | <b>R\$</b>        |
|---------------------------------------|-------------------|
| 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         |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>831.956,43</b> |
| Aportes de aplicações financeiras     | 13.000,00         |



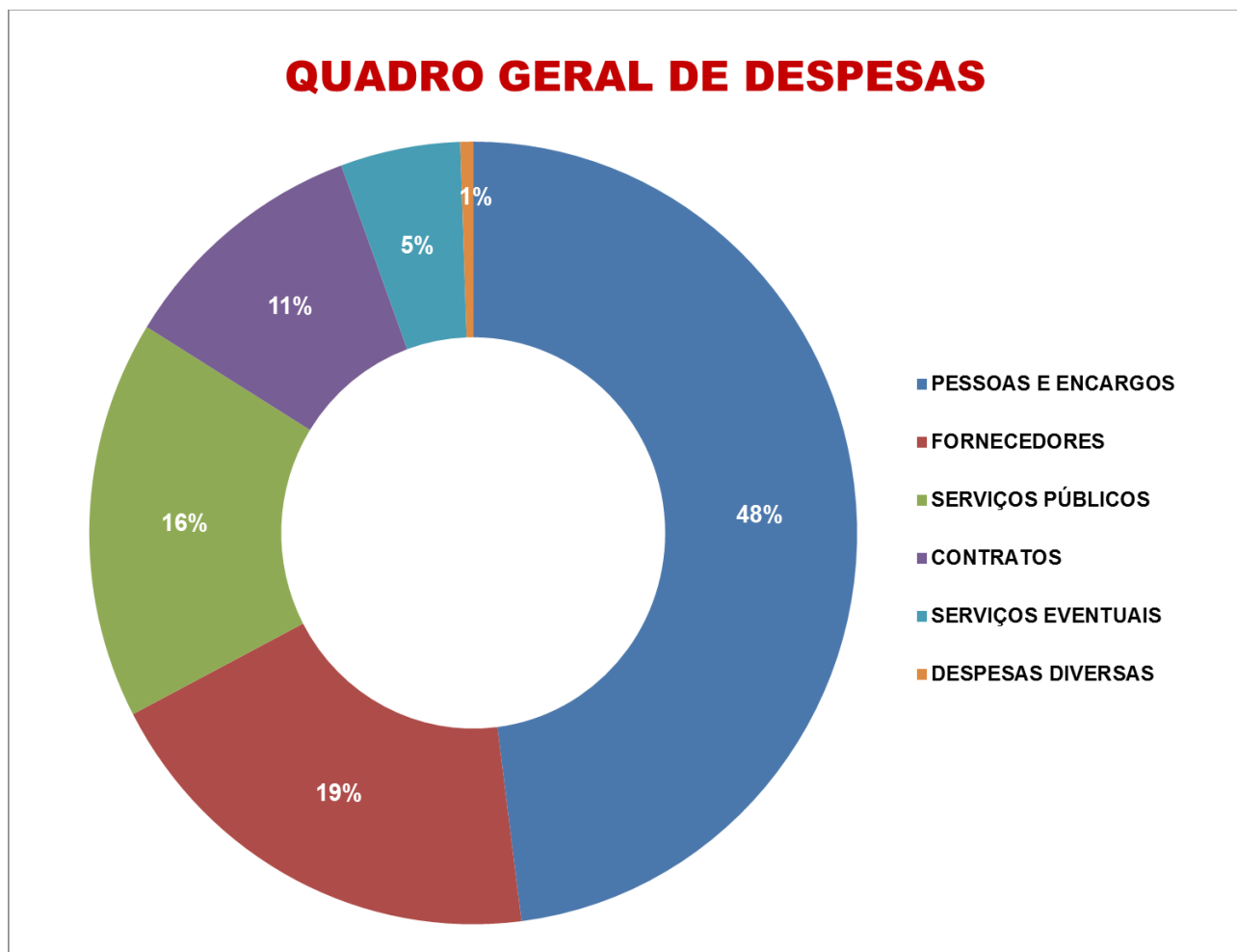
## EVOLUÇÃO DAS RECEITAS



| 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

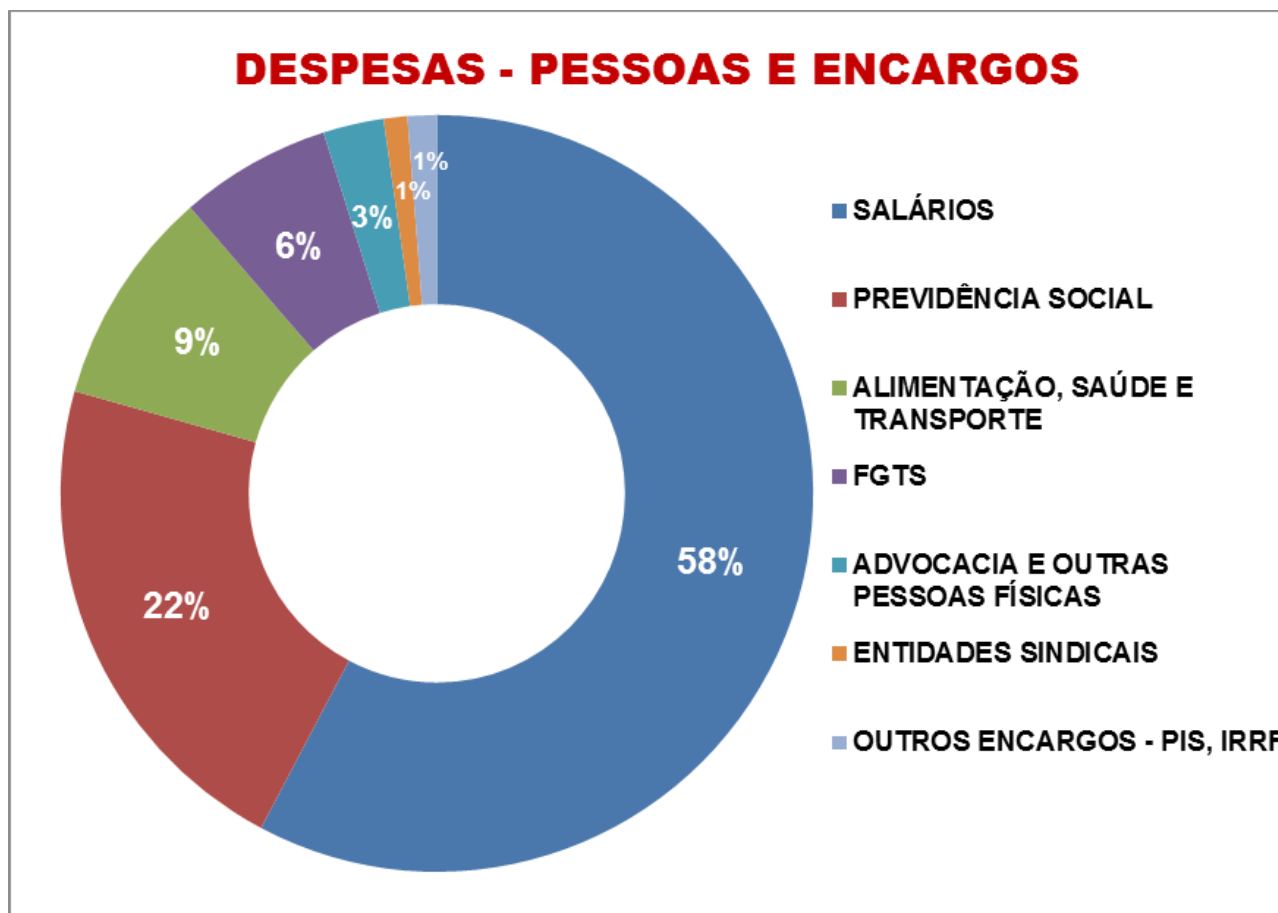
| <b>DESPESAS</b>  | <b>R\$</b>        |
|--|-------------------|
| Pessoas e encargos previdenciários, sociais, trabalhistas e sindicais        | 362.949,73        |
| Fornecedores   | 146.304,79        |
| Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural | 124.661,42   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





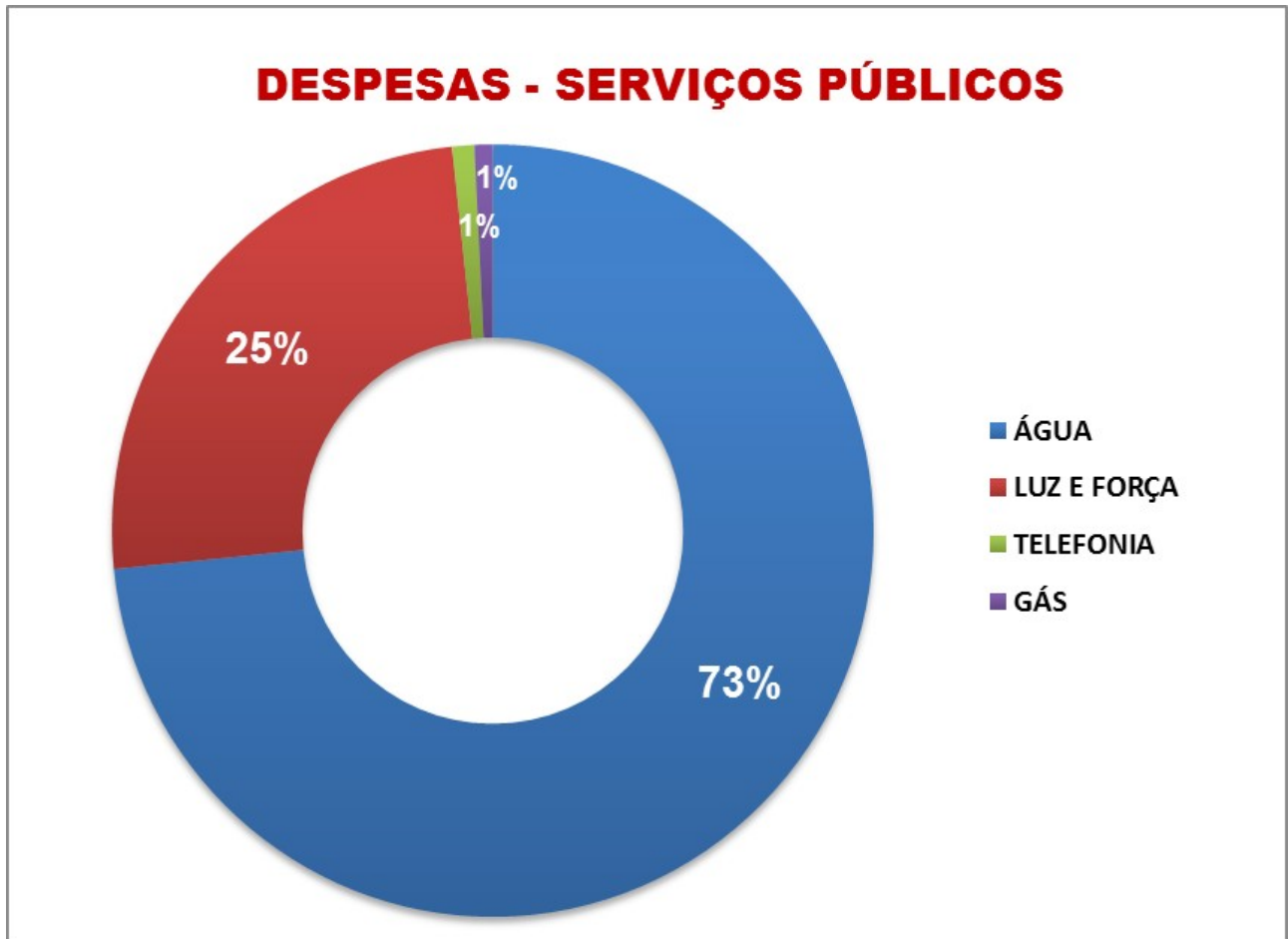
### 3 - Despesas com remuneração a pessoas e encargos trabalhistas e sociais

| <b>PESSOAS E ENCARGOS</b>                      | <b>R\$</b>        |
|--|-------------------|
| 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          |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>362.949,73</b> |



#### 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            |
|                     | <b>TOTAL</b>    | <b>124.661,42</b> |



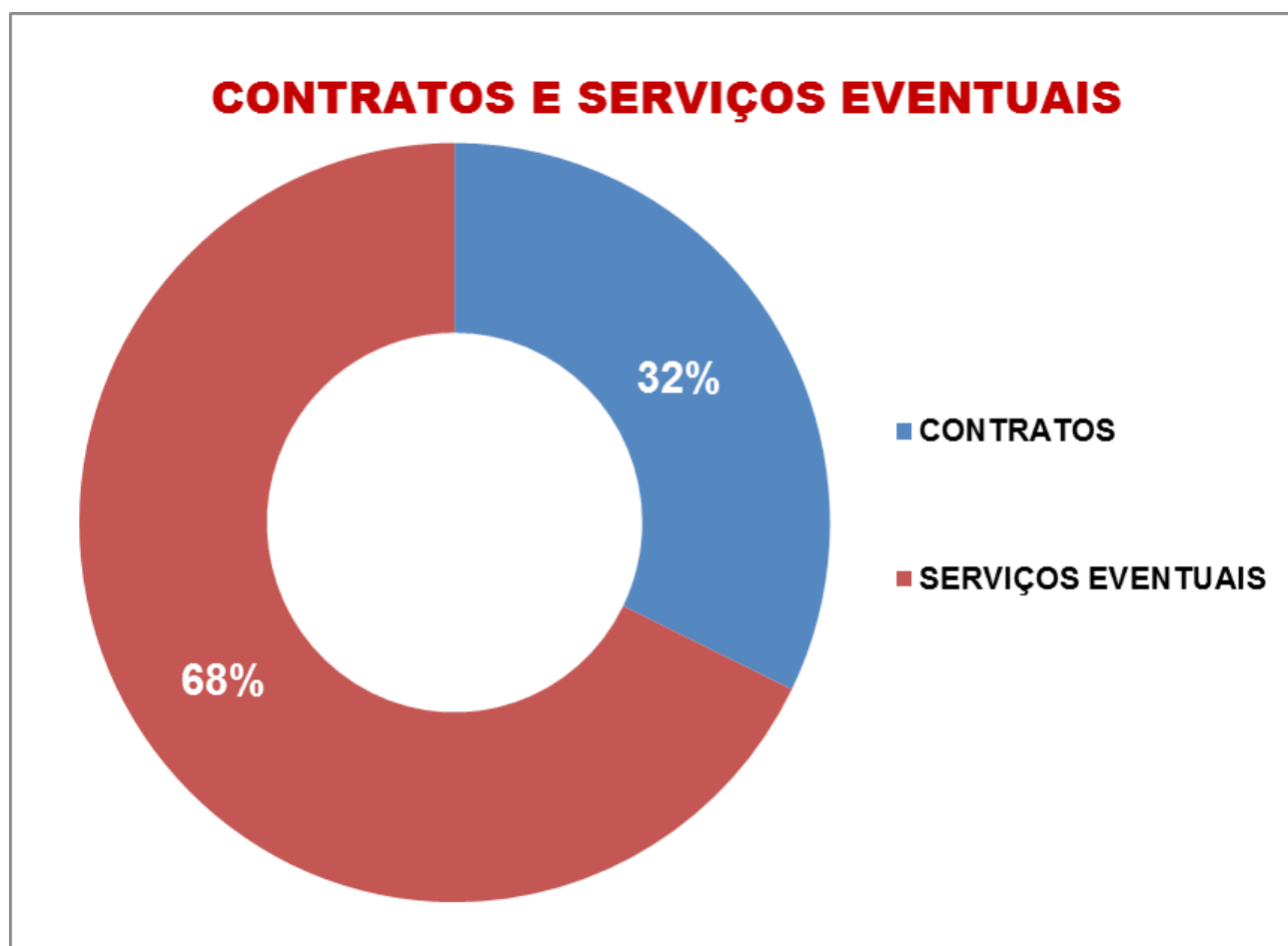
## 5 – Despesas por programas de trabalho

| <b>PROGRAMA DE TRABALHO</b>   | <b>R\$</b>        |
|---|-------------------|
| 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          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>236.329,28</b> |



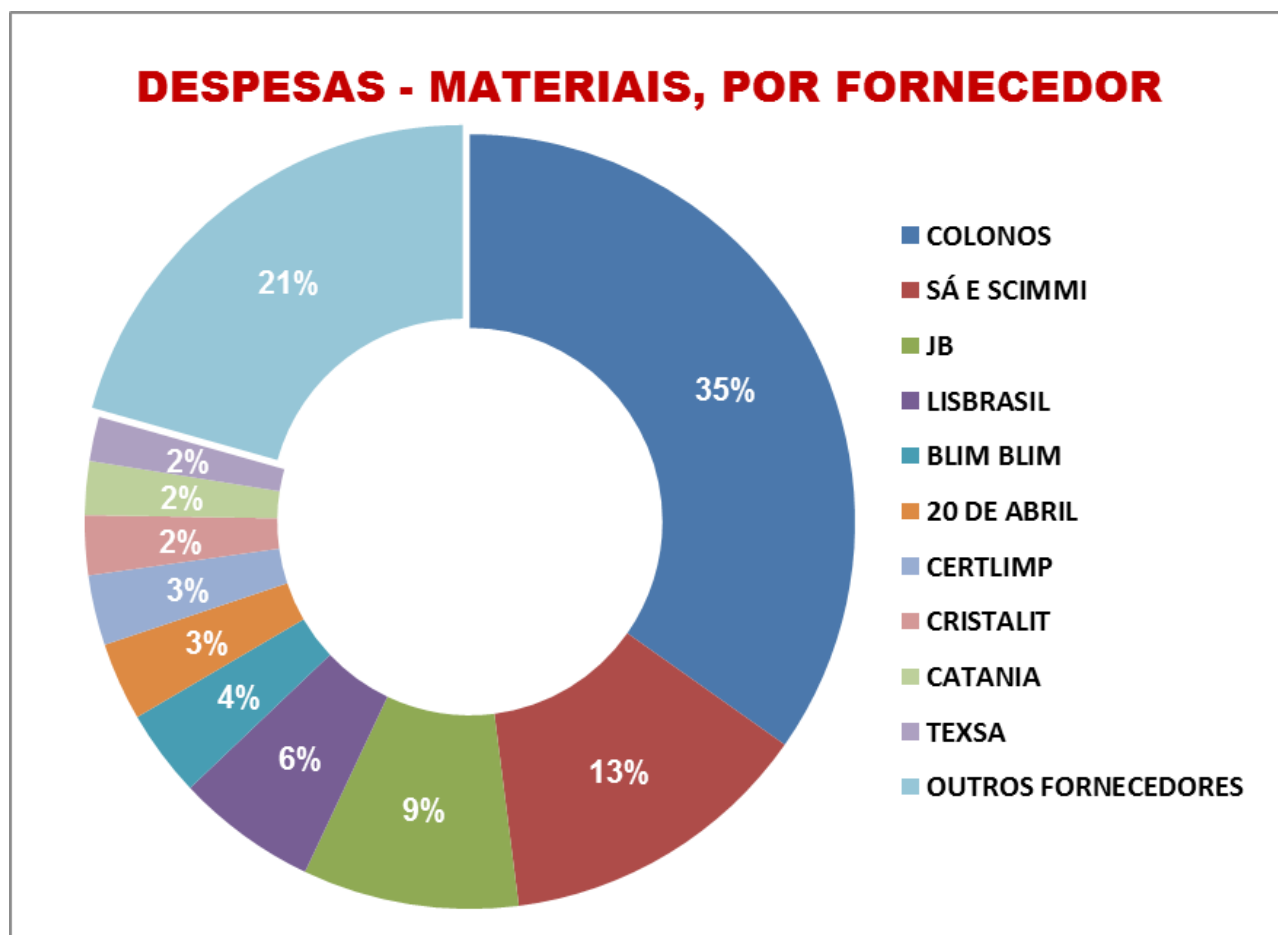
## 6 - Despesas por contratos e serviços eventuais

| <b>CONTRATOS</b>  |                 | <b>R\$</b>        |
|---|-----------------|-------------------|
| 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            |
|   | <b>SUBTOTAL</b> | <b>38.137,12</b>  |
| <b>SERVIÇOS EVENTUAIS</b>   |                 | <b>R\$</b>        |
| 30 pessoas físicas ou jurídicas de diferentes especialidades                        |                 | 80.142,84         |
|   | <b>SUBTOTAL</b> | <b>80.142,84</b>  |
|   | <b>TOTAL</b>    | <b>118.279,96</b> |

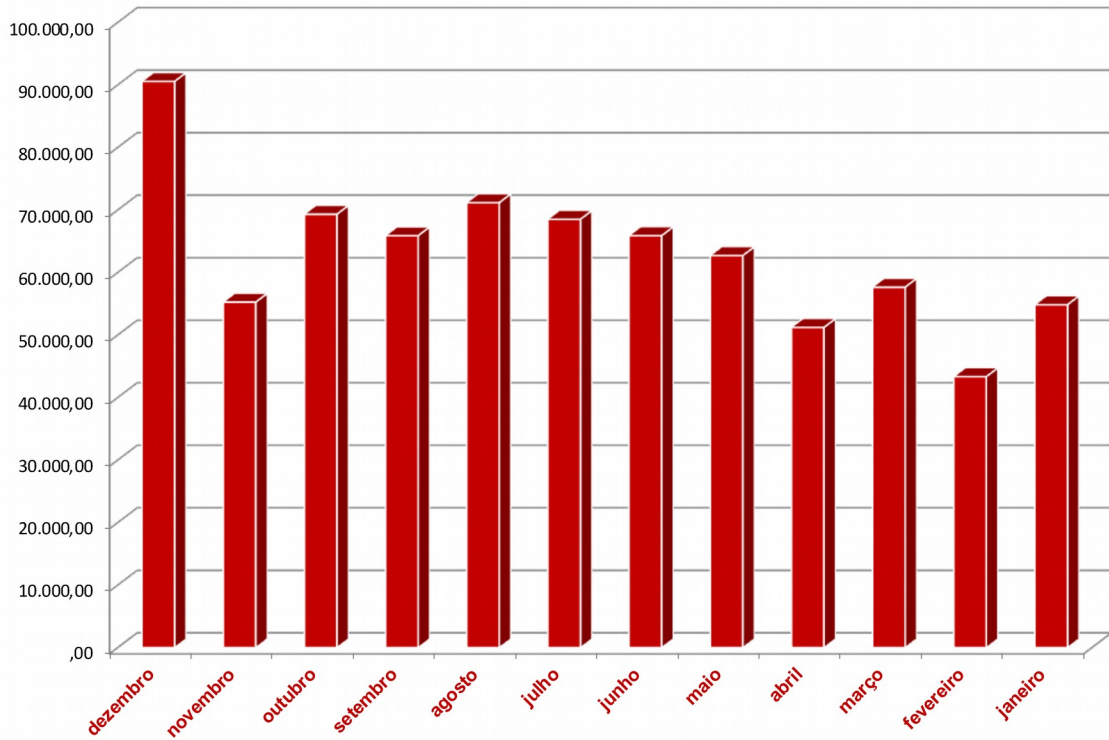


## 7 – Despesas com materiais, por fornecedor

| 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                       |   | <b>116.104,08</b> |
| FORNECEDORES SECUNDÁRIOS       |   | R\$               |
|                                | Tipo de material ou serviço                       |                   |
| 46 empresas                    | diversos  | 30.200,71         |
| SUBTOTAL                       |   | <b>30.200,71</b>  |
| TOTAL                          |   | <b>146.304,79</b> |



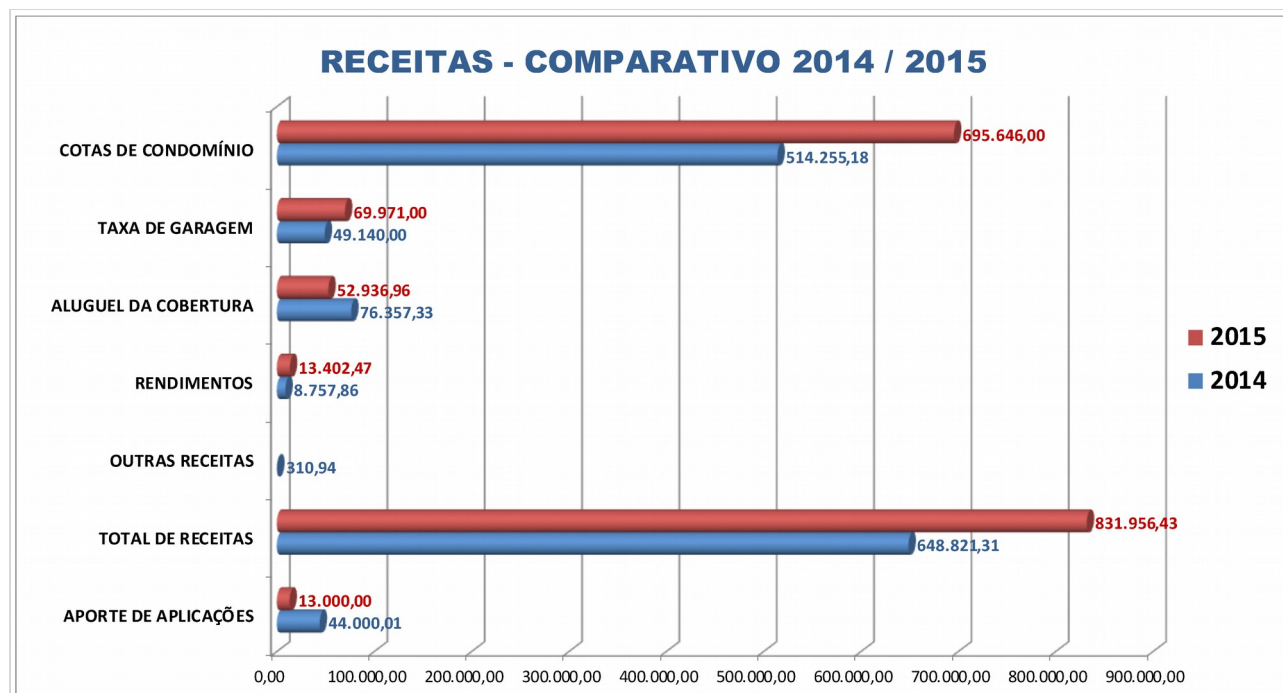
## EVOLUÇÃO DAS DESPESAS



| 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 |

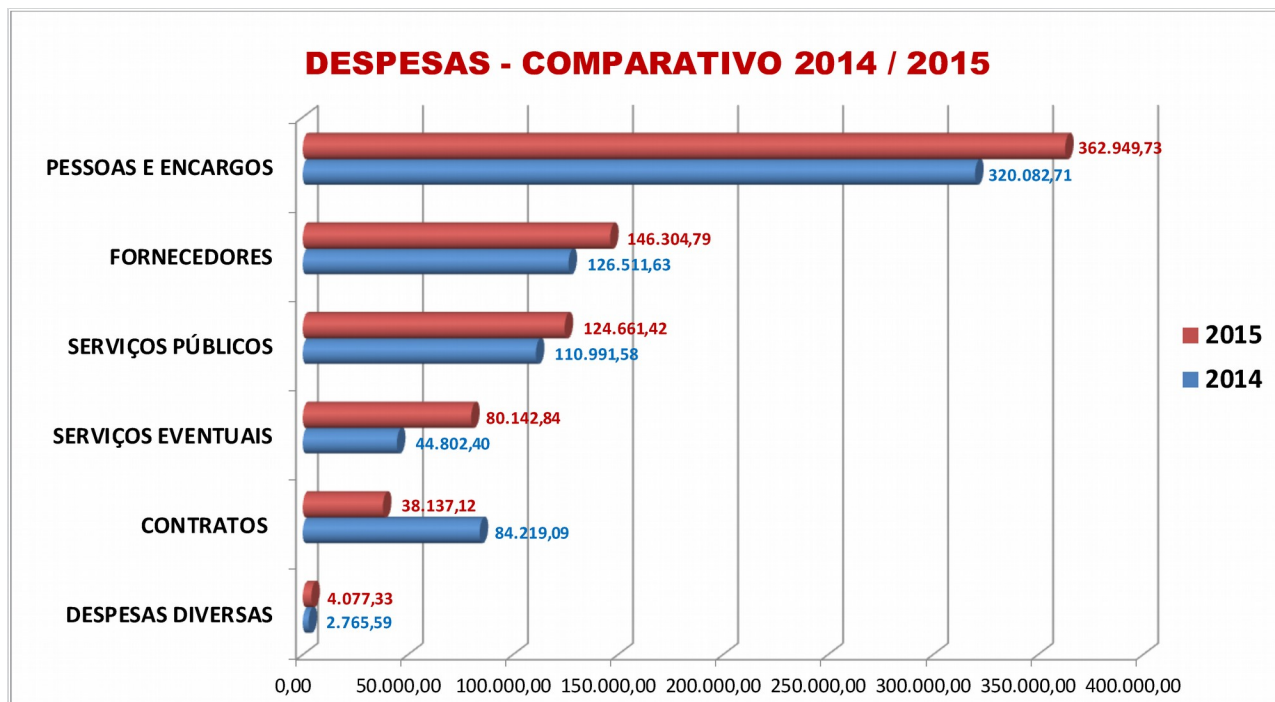
## 8 – Comparativo de receitas no biênio

| <b>COMPARATIVO DE RECEITAS</b>           |              | <b>2014</b>       | <b>2015</b>       |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| 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            |                   |
|  | <b>TOTAL</b> | <b>648.821,31</b> | <b>831.956,43</b> |
| <b>Aportes de aplicações financeiras</b> |              | <b>44.000,01</b>  | <b>13.000,00</b>  |



## 9 – Comparativo de despesas no biênio

| <b>COMPARATIVO DE DESPESAS</b>   | <b>2014</b>       | <b>2015</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| 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          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>689.373,00</b> | <b>756.273,23</b> |





## **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 interfonos 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