

APRESENTAÇÕES E COMPOSIÇÃO DA MESA

Apresentações:

- * Síndico
- * Adm. Cinocred

Eleição composição da mesa:

- * Secretário
- * Presidente

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Em atenção a Convenção do Condomínio do Edifício Solange, convocamos os senhores condôminos à Assembleia Geral Ordinária que será realizada no dia **30/01/2020 às 18:00h em 1ª convocação e em 2ª e última às 19:00h**, com qualquer número de presentes, a ser realizada no térreo do edifício à Rua Paissandu 162, Flamengo, a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

- * **Leitura da ata da assembleia anterior**
- * **Apresentação do relatório administrativo e balanço anual de 2019**
- * **Parecer do Conselho Fiscal sobre as contas de 2019**
- * **Previsão orçamentaria para o exercício de 2019**
- * **Assuntos gerais**

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO 2019

A Administração do Condomínio Solange submete a Assembleia Geral Ordinária o presente relatório contendo as principais ações realizadas ao longo do ano de 2019:

- Comparecimento em audiências
- Laudo de vistoria (obrigatoriedade de vistorias técnicas nas edificações) - finalizado na Prefeitura onde cumprimos todas as exigências - próximo laudo 2023.
- Reuniões, formalizações e contratações em relação aos danos da obra lateral - PIIMO
- Interfones – novos aparelhos, consertos e cabos
- Manutenção do Para Raio
- Abastecimento e manutenção dos extintores e mangueiras de incêndio
- PPRA e PCMSO – saúde ocupacional funcionários e exame médico dos funcionários
- **Renovação seguro predial com a SOMPO**

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO 2019

- Troca empresa de elevadores da Alpha para União
- **Contratação de engenheiro para projeto contra incêndio Corpo de Bombeiro – status: projeto entregue aguardando vistoria e parecer do Bombeiro**
- **Textura nos corredores e escadas**
- **Polimento dos mármore dos corredores e escadas**
- **Alumínio nos andares – tampa cegas**
- **Modernização elevador social II – operador de porta, quadro de comando, fiação elétrica**
- **Novo Rolamento e operador de porta elevador serviço**
- **Obra na casa de máquina do elevador social II para receber quadro de comando**
- **Obra no terraço do 13 andar vão do meio para sanar infiltração, retirada 4 camadas de aterro sobre a laje, acumulando peso extra**

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO 2019

- Reforma na laje – impermeabilização, aplicação de manta, parapeito e troca de caixa de amianto por pvc
- Obra no prisma 1303 para sanar infiltração
- Retirada da casinha do jardim
- Ralos na marquise com drenos de escoamento
- Lixeira (duto até o 1º andar)
- Chaminé no duto da lixeira
- Iluminação nas escadas
- Obra prisma 17 – cano de esgoto foi furado na instalação da tubulação de gás
- Recuperação da fachada fundos na porta de saída do 13º andar
- Abertura do vão de porta do pc 2 e fechos de metal nas portas dos armários de gás

REGISTRO DE FOTOS

- FOTOS

RELATÓRIO JURÍDICO

Processo	Réus	Motivo	Fase/Status	Valor
03190082320168190001	Ernestina Cintra e Estasa	Superfaturamento seguro	Contestação dos réus	-
0375300042011819001	Unidade 115	Inadimplência	Juntada de penhora	R\$ 30.948,00
02842276720198190001	Ernestina e Gusmão	Ressarcimento	Juntada de documentos, solicitação prosseguimento	R\$ 60.000,00
02761177920198190001	215	Inadimplência	No juiz - inicial	R\$ 17.230,00
02788250520198190001	705	Inadimplência	Despachado citação ao réu	R\$ 9.201,00
02840518820198190001	809	Inadimplência	Despachado citação ao réu	R\$ 4.748,00
02884761620198190001	1109	Inadimplência	No juiz - inicial	R\$ 21.352,00
02875542020198190001	1119	Inadimplência	Despachado citação ao réu	R\$ 9.833,00
02689760920198190001	1203	Inadimplência	Despachado citação ao réu	R\$ 23.603,00
02693320420198190001	1219	Inadimplência	Acordo	R\$ 12.060,00

BALANÇO EXERCÍCIO 2019

CREDITOS	TOTAL 2018	TOTAL 2019	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez
Cotas de Condominio	895.580,19	893.931,75	70.994,39	76.122,67	76.327,14	74.064,16	76.925,68	68.303,66	74.067,90	81.366,76	71.335,21	68.628,77	72.274,30	83.521,11
Cota Variável de Água	130.070,30	160.094,84	12.210,71	13.780,54	13.327,82	13.504,13	12.692,85	12.496,04	13.433,37	15.077,94	12.976,44	12.088,08	14.008,14	14.498,78
Cota extra (obras)	88.301,93	53.709,94	7.280,95	7.542,80	7.574,80	7.378,90	7.591,13	7.036,08	7.395,23	1.028,48	179,58	130,60	32,66	538,73
Provisionamento de Impostos	4.889,99	4.357,82	466,24	455,55	560,61	605,11	492,64	150,62	287,73	298,14	248,65	323,15	171,24	298,14
Total	1.118.842,41	1.112.094,35	90.952,29	97.901,56	97.790,37	95.552,30	97.702,30	87.986,40	95.184,23	97.771,32	84.739,88	81.170,60	86.486,34	98.856,76
DEBITOS	TOTAL 2018	TOTAL 2019	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez
Pessoal (folha/benefícios)	332.237,97	337.612,31	22.460,03	28.722,87	24.086,81	40.921,99	27.326,84	24.470,78	24.449,45	34.268,67	25.314,94	21.742,24	29.774,19	34.073,50
Água e esgoto - Cedae	290.228,45	331.017,11	28.089,24	27.078,54	27.981,13	25.273,29	27.078,54	27.078,54	27.981,13	27.078,54	26.175,91	28.883,76	27.078,54	31.239,95
Obras	256.774,20	186.442,80	18.569,98	10.108,78	34.642,53	22.520,46	22.841,46	27.421,52	16.580,08	10.664,00	10.214,00	563,70	2.300,00	10.016,29
Despesas Administrativas	52.337,22	31.353,66	3.946,52	2.693,64	1.915,63	2.486,32	1.975,32	1.671,26	1.990,01	4.890,71	2.895,51	1.800,20	1.832,77	3.255,77
Light	46.461,20	53.782,15	8.289,22	0,00	8.145,78	3.927,26	3.939,10	4.466,33	3.220,86	4.523,15	4.066,72	4.358,47	4.020,39	4.824,87
Para Raio	12.582,94	856,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	856,00	0,00	0,00
Elevador	28.558,82	49.810,83	1.171,40	8.584,01	1.144,90	1.144,91	6.978,40	8.986,73	3.437,94	3.437,94	3.099,60	2.515,00	6.255,00	3.055,00
Equip. Móveis, Portão	13.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Material sistema contra incêndio	1.775,00	7.721,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.940,22	0,00	2.063,38	2.039,00	1.154,38	524,38
Manutenção e conservação	5.239,25	28.205,93	377,70	1.160,69	858,89	922,80	1.098,00	549,72	905,00	408,80	1.137,63	317,20	257,20	20.212,30
Material de Limpeza	7.086,99	6.196,21	0,00	431,05	416,75	511,38	734,69	237,39	384,81	1.210,52	915,93	0,00	820,97	532,72
Material de Expediente	1.019,80	588,70	0,00	0,00	65,00	61,70	200,00	262,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interfone/cameras/portão-Intertel	5.132,30	7.705,54	863,17	513,17	513,17	513,17	513,17	513,17	513,17	513,17	1.710,67	0,00	1.026,34	513,17
Encargos e Impostos	2.746,06	1.632,67	2,10	0,93	0,71	3,63	1.454,79	5,72	3,92	4,40	78,56	75,72	2,19	0,00
Material de construção	3.378,68	24.969,55	7.474,32	10.316,28	800,91	0,00	56,56	2.102,00	2.837,28	210,00	593,20	192,80	0,00	386,20
Telefone	1.459,68	1.395,15	112,64	114,13	127,36	121,41	109,25	120,66	111,72	121,07	116,08	118,70	109,85	112,28
Bombas de Agua - Servest	2.189,57	1.541,92	87,66	87,66	0,00	175,32	87,66	0,00	175,32	87,66	87,66	87,66	0,00	665,32
Tratamento de Água - Skarpa	4.454,21	2.615,85	205,26	205,26	205,26	222,23	222,23	222,23	222,23	222,23	222,23	222,23	222,23	222,23
Despesas Judiciais	10.050,30	19.557,14	450,00	505,65	538,04	450,00	450,00	472,46	450,00	450,00	0,00	2.863,44	12.477,55	450,00
Despesas Diversas	7.170,86	3.402,11	130,28	0,00	459,79	95,51	1.242,15	0,00	0,00	74,38	0,00	0,00	1.400,00	0,00
Tarifa bancária boletos	0,00	9.313,18	777,00	808,50	766,50	763,00	766,50	675,18	777,00	791,00	815,50	766,50	805,00	801,50
Serviços Prestados	12.530,14	5.498,16	0,00	0,00	212,98	1.609,55	337,08	308,82	1.411,45	159,68	448,48	448,88	337,08	224,16
Gás CEG	443,76	510,26	40,43	41,48	43,18	43,18	43,18	42,85	42,39	42,39	42,63	42,89	42,89	42,77
Cont. Estorno/Devol. Cota	17.358,86	3.810,19	367,98	18,97	751,14	1.782,12	44,20	0,29	404,25	9,41	7,50	415,36	1,00	7,97
Engenheiro	11.041,01	2.200,00	0,00	2.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jardim	7.310,89	3.171,13	525,00	325,00	525,00	0,00	720,00	0,00	337,07	674,16	64,90	0,00	0,00	0,00
MC Uniformes	0,00	1.159,89	0,00	0,00	69,99	252,02	252,02	216,17	0,00	0,00	0,00	0,00	289,70	79,99
Seguro de Vida	1.728,82	1.795,43	0,00	0,00	0,00	1.795,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Seguro Predial	3.303,53	3.688,93	0,00	0,00	0,00	3.688,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1.137.600,51	1.127.554,16	93.939,93	93.916,61	104.271,45	109.285,61	98.471,14	99.823,82	88.175,30	89.841,88	80.071,03	68.309,75	90.207,27	111.240,37

BALANÇO EXERCÍCIO 2019

SALDO	TOTAL 2018	TOTAL 2019	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez
CRÉDITOS	1.118.842,41	1.112.094,35	90.952,29	97.901,56	97.790,37	95.552,30	97.702,30	87.986,40	95.184,23	97.771,32	84.739,88	81.170,60	86.486,34	98.856,76
DÉBITOS	1.137.600,51	1.127.554,16	93.939,93	93.916,61	104.271,45	109.285,61	98.471,14	99.823,82	88.175,30	89.841,88	80.071,03	68.309,75	90.207,27	111.240,37
CINOCRED	153.828,07	138.368,26	150.840,43	154.825,38	148.344,30	134.610,99	133.842,15	122.004,73	129.013,66	136.943,10	141.611,95	154.472,80	150.751,87	138.368,26

Rendimentos (apl. financeiras)	29.158,60	16.662,77	7.400,61	363,11	642,56	4.153,58	154,64	631,36	814,71	735,63	680,93	710,12	-146,72	522,24
BRADESCO	252.095,61	268.758,38	259.496,22	259.859,33	260.501,89	264.655,47	264.810,11	265.441,47	266.256,18	266.991,81	267.672,74	268.382,86	268.236,14	268.758,38
TOTAL CINOCRED+B RADESCO	405.923,68	407.126,64	410.336,65	414.684,71	408.846,19	399.266,46	398.652,26	387.446,20	395.269,84	403.934,91	409.284,69	422.855,66	418.988,01	407.126,64

Resumo	2017 / 2018	2018 / 2019	
Sando Anterior	172.586,17	153.828,07	
Receitas	1.118.842,41	1.112.094,35	
Despesas	1.137.600,51	1.127.554,16	
Saldo Final	153.828,07	138.368,26	15.459,81
Redução de R\$ 15 na Adm, porém no total aumento de R\$ 405 para 407			

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal do Condomínio do Edifício Solange, eleito em Assembleia Geral Ordinária de 28 de janeiro de 2017, no uso de suas atribuições previstas na Convenção do Condomínio e na legislação vigente, após examinar as demonstrações financeiras consubstanciadas no balancetes mensais, no balanço anual e no Relatório da Administração relativo ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, concluiu estar a documentação em perfeita ordem e exatidão no período apurado, razão por que opina por sua aprovação na Assembleia Geral Ordinária de 30 de janeiro de 2020.

Rio de Janeiro, 30/01/2020

Conselho: Gilda, Patricia e Sr. Paulo

PROPOSTAS PARA 2020

Luz de emergência – 2 mil

Caixa de água – 5 mil

Obra na portaria principal – 80 mil

Cisternas – 150 mil

Reforma casa de maquinas 1 e 3 – 20 mil

Tubulação nos prismas para fiação de interfone – 10 mil

Elevadores (portas) social I – 30 mil

Reforma PC 1 e 2 – 40 mil

Câmera nos corredores

Bombeiro – 276 (23 x) – sinal 45 mil

R\$ 276 bombeiro + R\$ 337 demais = R\$ 613 – (temos 268 + 42 = 310), falta 303

R\$ 276 bombeiro + R\$ 187 necessário = R\$ 463 (temos 268 + 42 = 310) falta 153

R\$ 276 bombeiro + R\$ 187 necessário + 100 fundo = R\$ 563 (temos 310) = falta 253

COTA CONDOMINIAL 2020

Saldo em dezembro 2019	R\$	138.368,26
Receitas (manter 2019 em 2020):	R\$	1.112.094,35
Despesas (2019):	R\$	1.127.554,16
Despesas % sobre concessionárias e desp. fixas:	R\$	80.445,84
Saldo em dez/2019 (previsão):	R\$	42.462,61

- Estamos sem reajuste desde janeiro de 2017, desde minha gestão e em francas obras
- Sem cota extra em 2019 (só tivemos conta extra para fachadas finda início de 2019)
- Manter a cota variável (50% rateio da conta de água) para 2020, a revisar em 2021 para manutenção ou redução.
- Não aplicar reajuste na cota condominial – R\$ 315,00 (reajuste de 10% seria **31,50** = R\$ 346,5)
- Utilizar aplicação (268) para obras e reformas (187), mantendo o saldo mínimo R\$ 120 mil
- Cota extra para projeto de incêndio – R\$ 275.500,00 / 233 / 23 = **51,40** (teto para baixo).
- Se o sinal de 45 mil for pela aplicação ou sobras da conta podemos reduzir para $275 - 45 = 230 / 233 / 23 =$ **43,00**
- Sinal aplicação, cota apenas parcelas $23 \times 10.000,00 =$ **42,92**
- Se aplicação 268 reduzir 70 mil obras, 120 mil fundo, 75 mil bombeiro – cota $(275-75=200) / 233 / 23 =$ **37,50** (prevê revisão)
- Obs. expectativa de receber 80 inadimplentes / trabalho de redução das despesas / gerenciar obras dentro do mês

Assuntos Gerais

Espaço destinado a:

- * Dúvidas
- * Sugestões
- Assuntos extras a pauta

- Sindico x unidade
- Falta de água

AGRADECIMENTO

Agradeço a presença e confiança de todos.

Muito obrigada.

Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2020

Alessandra Capetini