

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO DE 2016

A Administração do Condomínio do Edifício Solange 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 ações executadas no exercício foram, em parte, dedicadas à recuperação financeira do Condomínio, fragilizado com a sequência de atos praticados até janeiro de 2015 pela Administração anterior, e à contratação de serviços para preservação da funcionalidade dos elevadores e contenção de vazamentos.

1. Comunicação, transparência e finanças

A criação do sítio na internet www.condominiosolange.net propiciou melhor comunicação com os públicos interno e externo e garantiu mais transparência aos atos da Administração.

Ao todo, estão publicados no sítio nove comunicados, oito editais, vinte e três balancetes, dois balanços anuais com seus respectivos pareceres, dois relatórios anuais e sete atas de assembleias gerais realizadas neste e em outros exercícios. Paralelamente, editais, comunicados e balancetes da Administração são exibidos em elevadores e no “hall” social.

A reintegração de valores não contabilizados em exercícios anteriores, no total de R\$ 85.612,96, a partir de 2015, possibilitou a ampliação das reservas do Condomínio em mais de 50% no exercício, chegando a R\$ 130.567,64 ao seu final.

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. Com a implantação do serviço “Olho nas Contas”, a reprodução eletrônica de qualquer comprovante de despesa poderá ser solicitada por meio do sítio na internet e enviada ao interessado, por e-mail.



2. Riscos e seguros

O sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA instalado no terraço, com captosres e cabos tipo Franklin, isoladores, hastes de aterramento e gaiola de Faraday, de acordo com a NBR 5419, de 2005, da ABNT, passou por revisão válida até novembro de 2017.

A partir da correção de grave falha na contratação dos seguros do Condomínio, já objeto de denúncia à Justiça, a Administração recolocou tais despesas em níveis de mercado, dispendendo R\$ 5.918,75 em 2016, entre seguros prediais e de vida para seus contratados. Contribuem para a efetiva redução do nível de exposição a riscos as medidas adotadas para recuperação dos elevadores, a restauração da marquise e a instalação de para-raios.

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 passam a ser 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 nos primeiros dias de dezembro.

Em experiência pioneira de terceirização, a empresa CNS Nacional de Serviços foi contratada para executar faxina geral no Condomínio e treinar os contratados para que, com o conhecimento de suas técnicas altamente profissionais, possam dar continuidade, regularmente, à limpeza das áreas comuns.

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 entraram em vigor em 2016.



A Administração mantém estoque de modernos aparelhos com teclado luminoso no monofone e vem providenciando a substituição gradativa dos modelos antigos, à medida que apresentem defeitos.

5. Elevadores

As empresas ABMR e Elegance dedicaram-se aos serviços de manutenção dos elevadores, de forma que se mantivessem em funcionamento. No elevador de serviço, modernizado no exercício anterior, foi substituída a porta pantográfica da cabine e todas as portas dos pavimentos. Em um dos elevadores sociais, foi instalado novo modelo de porta em todos os pavimentos.

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. Paralelamente, em cada porta do elevador de serviço foi fixado o número do respectivo pavimento, em aço.

6. Reformas e benfeitorias

Foram instalados seis refletores de led de 50w nos muros do jardim e iniciado o traçado de nova rede elétrica subterrânea para futura iluminação dos canteiros.

Além do permanente combate a vazamentos em unidades e áreas comuns, merece destaque, ainda, a instalação de novos barriletes em uma das caixas d'água do terraço.

7. Sustentabilidade

As ações de sustentabilidade também estão voltadas para a economia de energia elétrica, por meio da mudança de paradigmas de consumo. A partir de 2015, o Condomínio suprimiu a aquisição de lâmpadas incandescentes ou fluorescentes para seus ambientes, optando por luminárias com tecnologia LED.

O desperdício de água foi drasticamente reduzido com a contenção dos muitos vazamentos espalhados por toda a edificação, o que também impediu a ampliação de danos em áreas comuns e privativas.

Em 2016, foram adquiridos três novos coletores seletivos, em fibra de vidro, para inserção no projeto do futuro jardim.



8. Modelo de negociação para obras e serviços

Na execução de obras e serviços, manteve-se o modelo de contratação adotado a partir de 2015, em que a aquisição do material necessário aos trabalhos passou 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

O recurso às instâncias judiciais ainda se fez necessário para a recuperação de fundos do Condomínio, em especial a partir de indícios de malversação ou imperícia administrativa, a serem apurados em procedimentos próprios.

Com o encerramento de ação trabalhista movida por um ex-empregado, foram recuperados para o Condomínio R\$ 28.490,79. Outras ações foram encerradas neste exercício, sempre com sentenças favoráveis ao Condomínio.

Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2016.

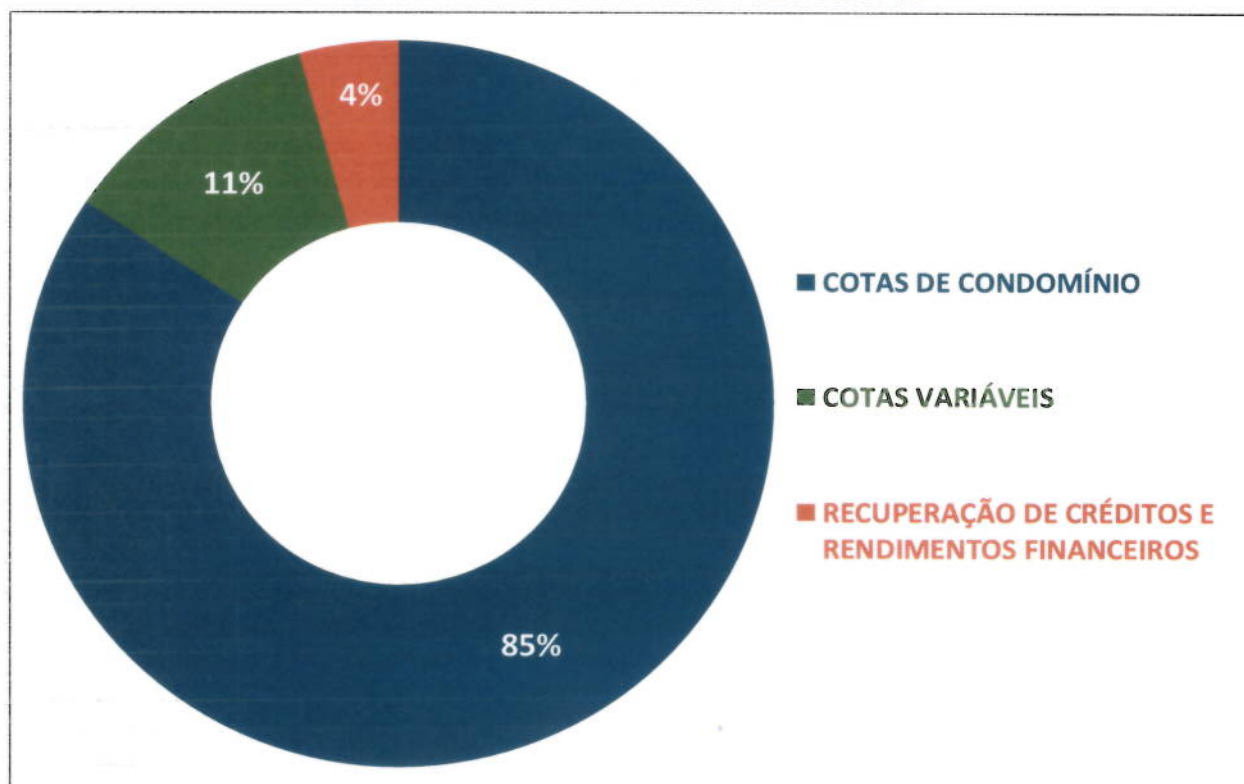

Ricardo Pires de Mello
Síndico

ANEXO 1

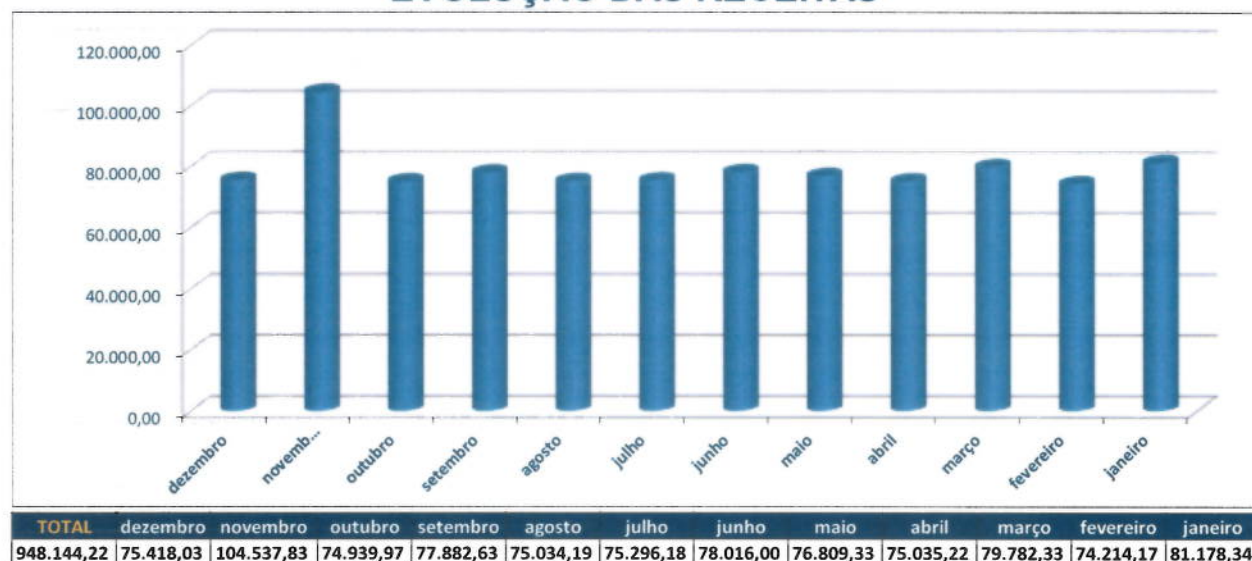
1 – Quadro geral de receitas

| RECEITAS | | R\$ |
|---------------------------------------|--|------------|
| Cotas de Condomínio | | 798.531,00 |
| Recuperação de créditos | | 28.490,79 |
| Cota Variável por Consumo de Água | | 107.661,00 |
| Cotas em atraso com multa | | 1.286,89 |
| Rendimentos de aplicações financeiras | | 12.174,54 |
| TOTAL | | 948.144,22 |

QUADRO GERAL DE RECEITAS



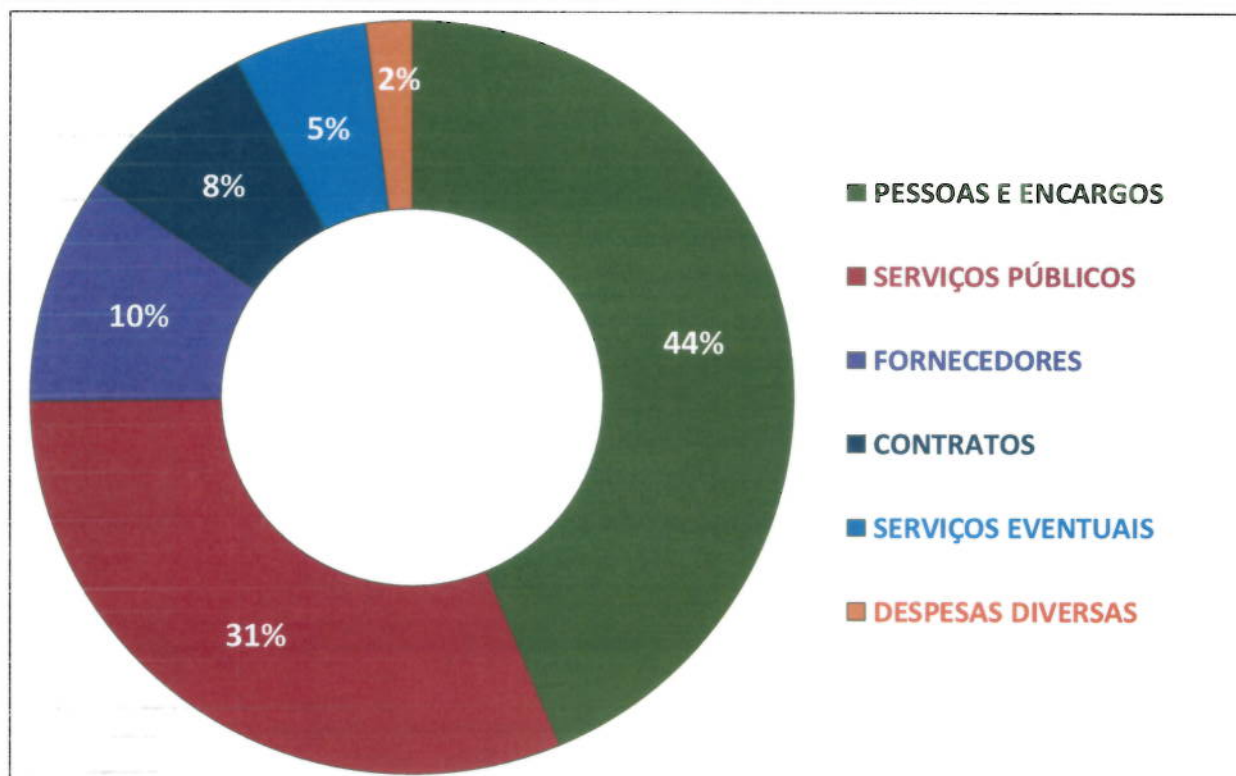
EVOLUÇÃO DAS RECEITAS



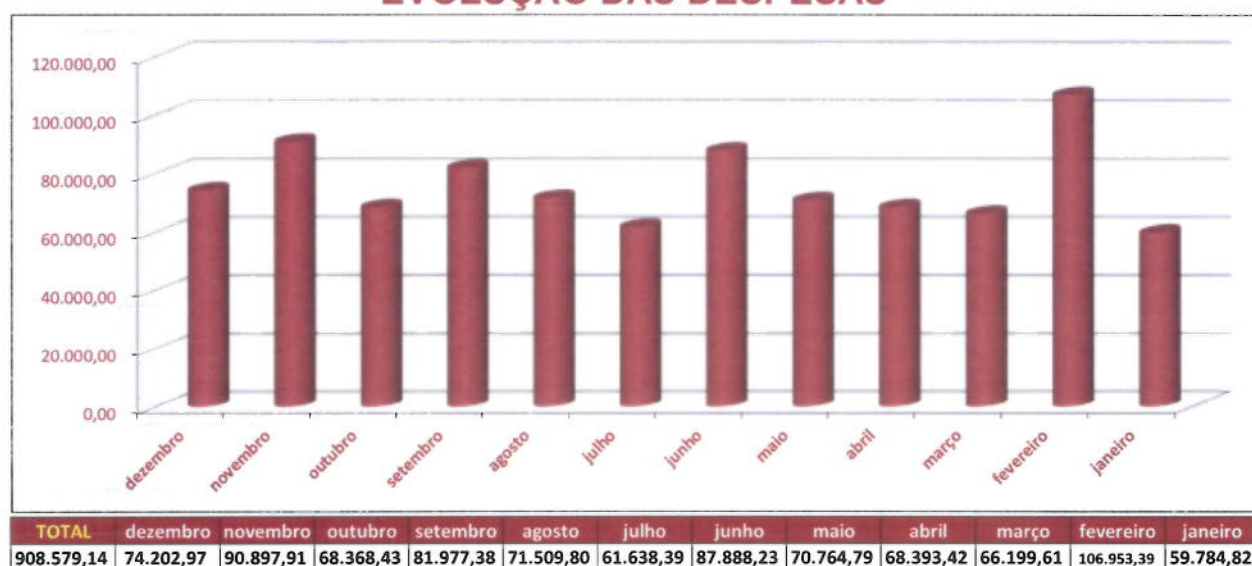
2 – Quadro geral de despesas

| DESPESAS | R\$ |
|--|-------------------|
| Pessoas e encargos previdenciários, sociais, trabalhistas e sindicais | 396.819,76 |
| Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural | 282.875,04 |
| Contratos de conservação, manutenção e modernização | 70.422,74 |
| Fornecedores | 89.349,68 |
| Serviços eventuais | 51.278,78 |
| Despesas diversas | 17.833,14 |
| TOTAL | 908.579,14 |

QUADRO GERAL DE DESPESAS



EVOLUÇÃO DAS DESPESAS



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

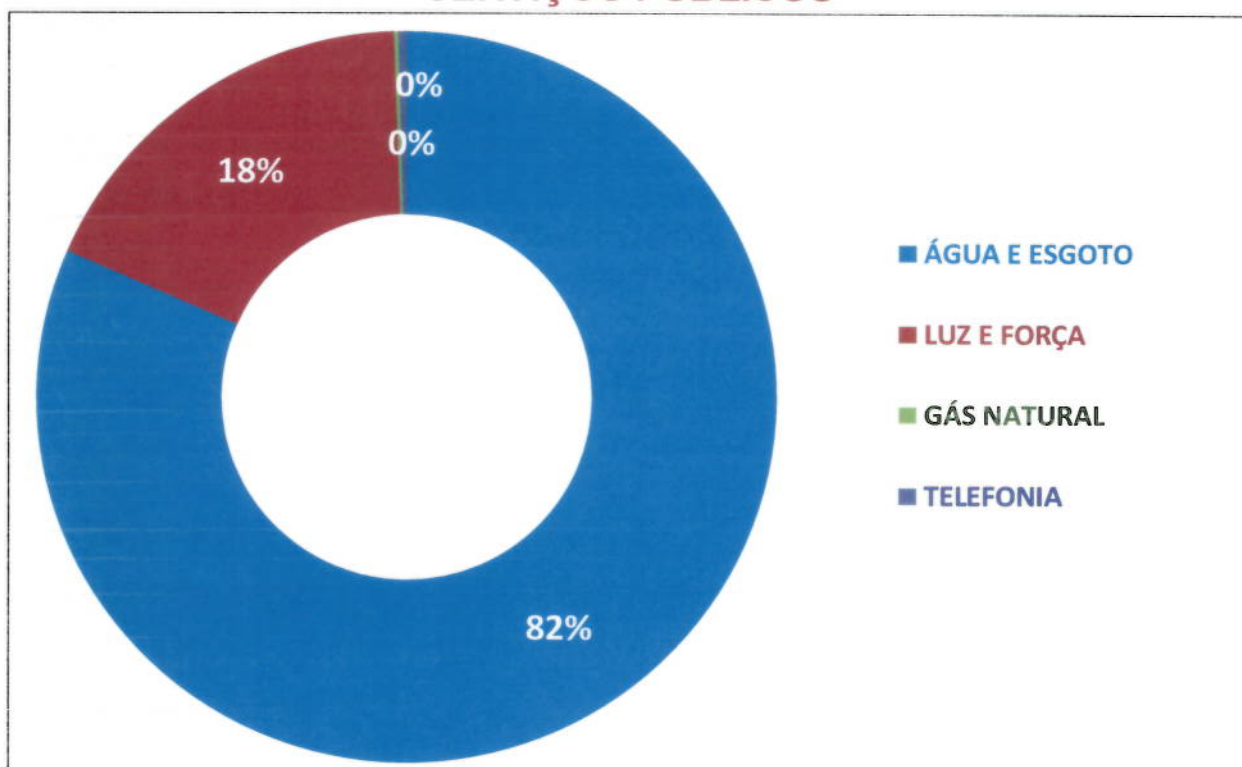
| PESSOAS E ENCARGOS | | R\$ |
|------------------------------|--|------------|
| Salários, férias e rescisões | | 198.144,24 |
| Previdência Social | | 69.186,18 |
| FGTS | | 55.199,28 |
| Saúde e transporte | | 39.014,96 |
| Advocacia | | 27.726,20 |
| Jardinagem | | 3.250,00 |
| Outros encargos (PIS, IRRF) | | 2.814,34 |
| Entidades sindicais | | 1.484,56 |
| TOTAL | | 396.819,76 |



4 - Despesas com concessionárias de serviços públicos

| CONCESSIONÁRIAS | Tipo de serviço | R\$ |
|---------------------|-----------------|------------|
| Cedae | água e esgoto | 230.637,80 |
| Light | luz e força | 50.533,77 |
| CEG | gás natural | 580,72 |
| Telemar Norte Leste | telefonia fixa | 1.122,75 |
| TOTAL | | 282.875,04 |

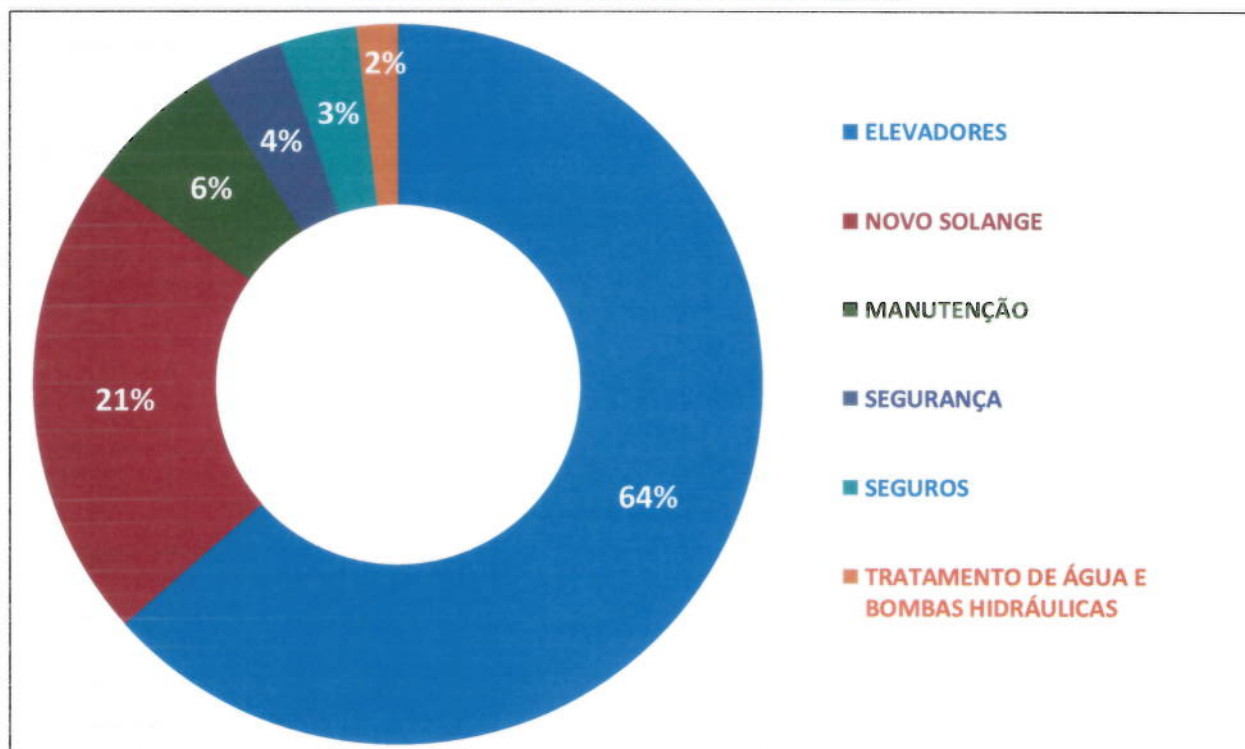
SERVIÇOS PÚBLICOS



5 – Despesas por programas de trabalho

| PROGRAMA DE TRABALHO | R\$ |
|---|-------------------|
| Elevadores | 110.011,39 |
| Novo Solange | 37.112,00 |
| Segurança e comunicações | 6.236,96 |
| Manutenção | 10.896,78 |
| Seguros | 5.918,75 |
| Tratamento de água e bombas hidráulicas | 3.153,57 |
| TOTAL | 173.329,45 |

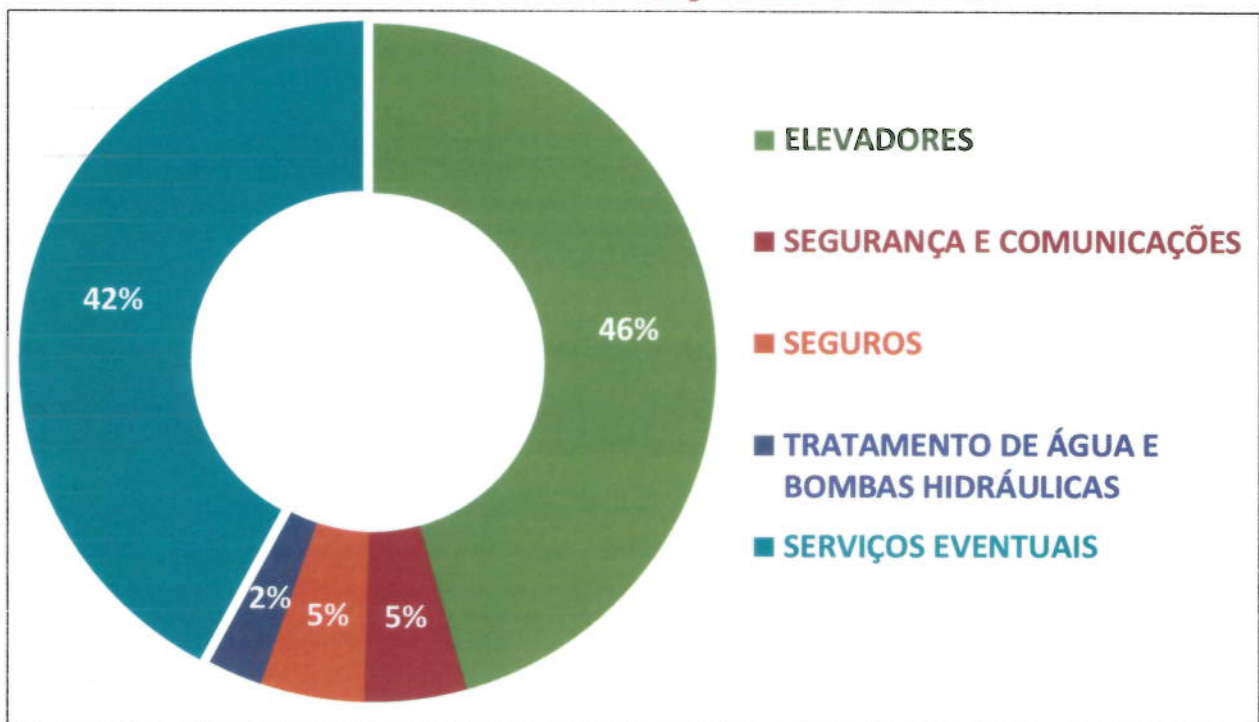
PROGRAMAS DE TRABALHO



6 - Despesas por contratos e serviços eventuais

| CONTRATOS | | R\$ |
|---|-----------------|------------------|
| Elevadores | | 55.511,40 |
| Segurança e comunicações - interfones, câmeras, portões, fechaduras elétricas, HDTV | | 5.839,02 |
| Seguros | | 5.918,75 |
| Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas | | 3.153,57 |
| | SUBTOTAL | 70.422,74 |
| SERVIÇOS EVENTUAIS | | R\$ |
| 21 pessoas físicas ou jurídicas de diferentes especialidades | | 51.278,78 |
| | SUBTOTAL | 51.278,78 |

CONTRATOS E SERVIÇOS EVENTUAIS



7 – Despesas com materiais, por fornecedor

| FORNECEDORES | Tipo de material ou serviço | R\$ |
|--------------------|--|------------------|
| Visual Elev | portas e revestimentos para elevadores | 53.500,00 |
| Sá e Scimmi | material de construção em geral | 18.771,09 |
| Certlimp | material de limpeza | 2.566,04 |
| Faxinal | material de limpeza | 2.552,89 |
| Giba | material elétrico | 2.476,15 |
| 23 outras empresas | diversos | 9.483,51 |
| TOTAL | | 89.349,68 |

MATERIAIS, POR FORNECEDOR

