

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 captores 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.

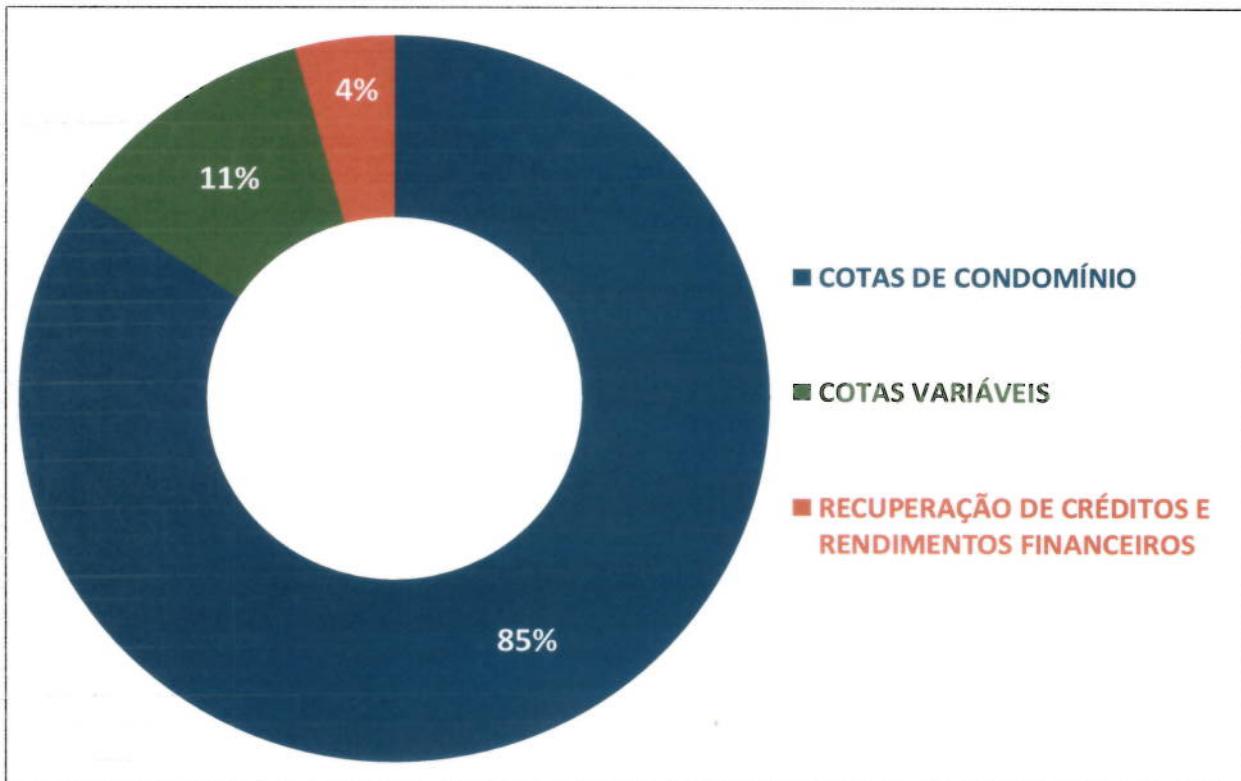

Ricardo Pires de Mello
Síndico

ANEXO 1

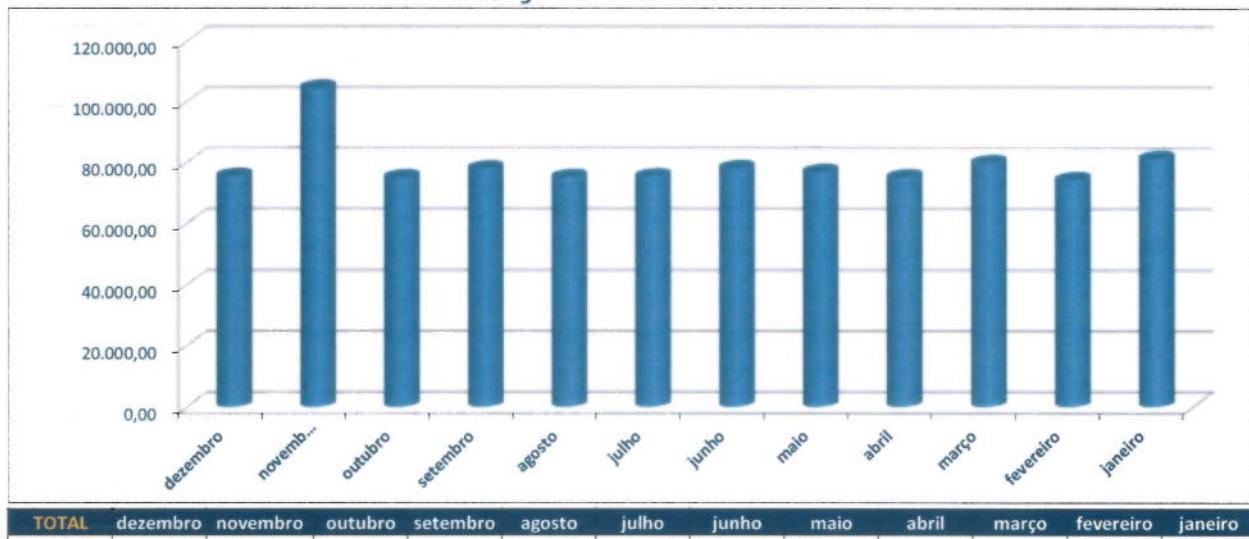
1 – Quadro geral de receitas

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



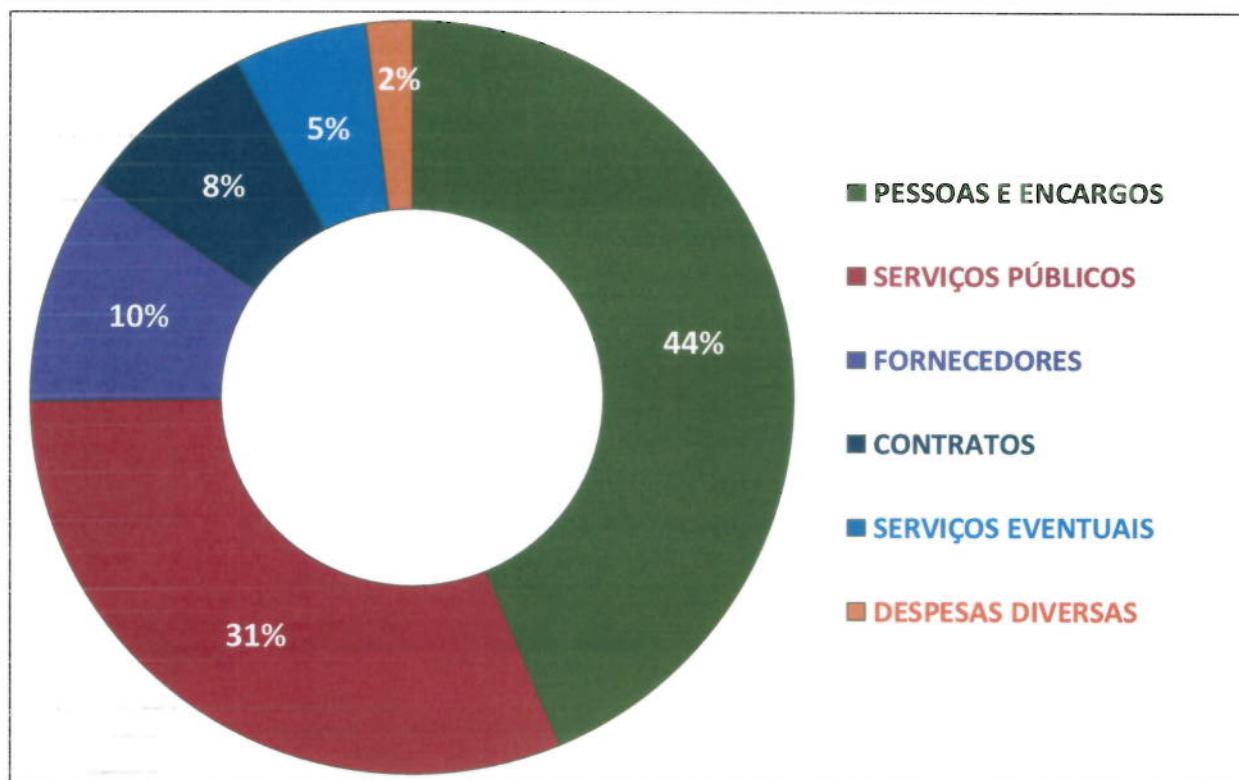
EVOLUÇÃO DAS RECEITAS



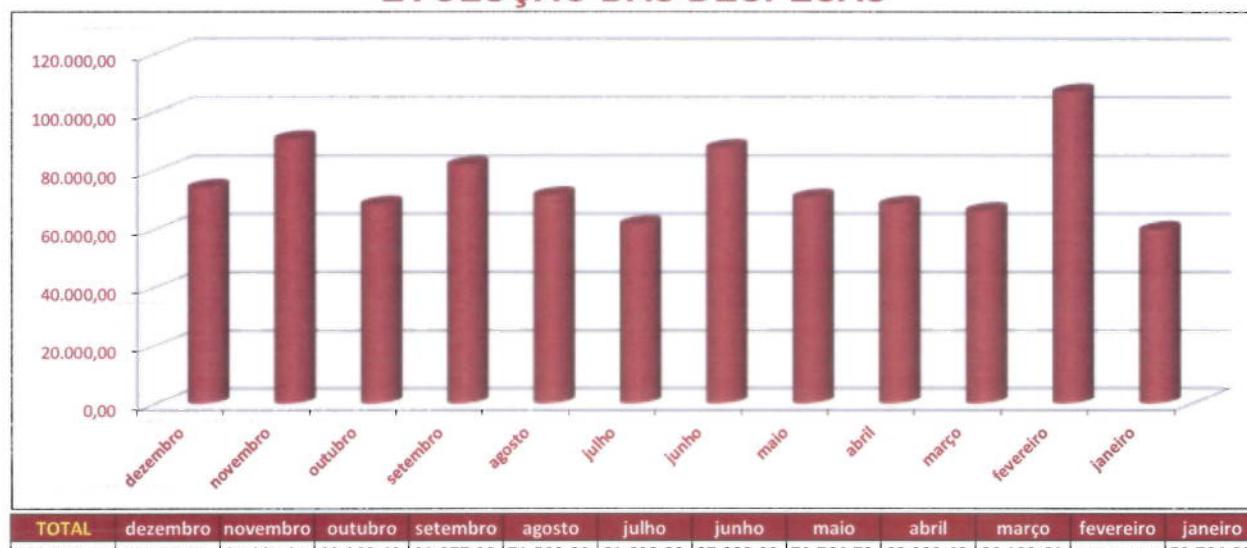
2 – Quadro geral de despesas

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



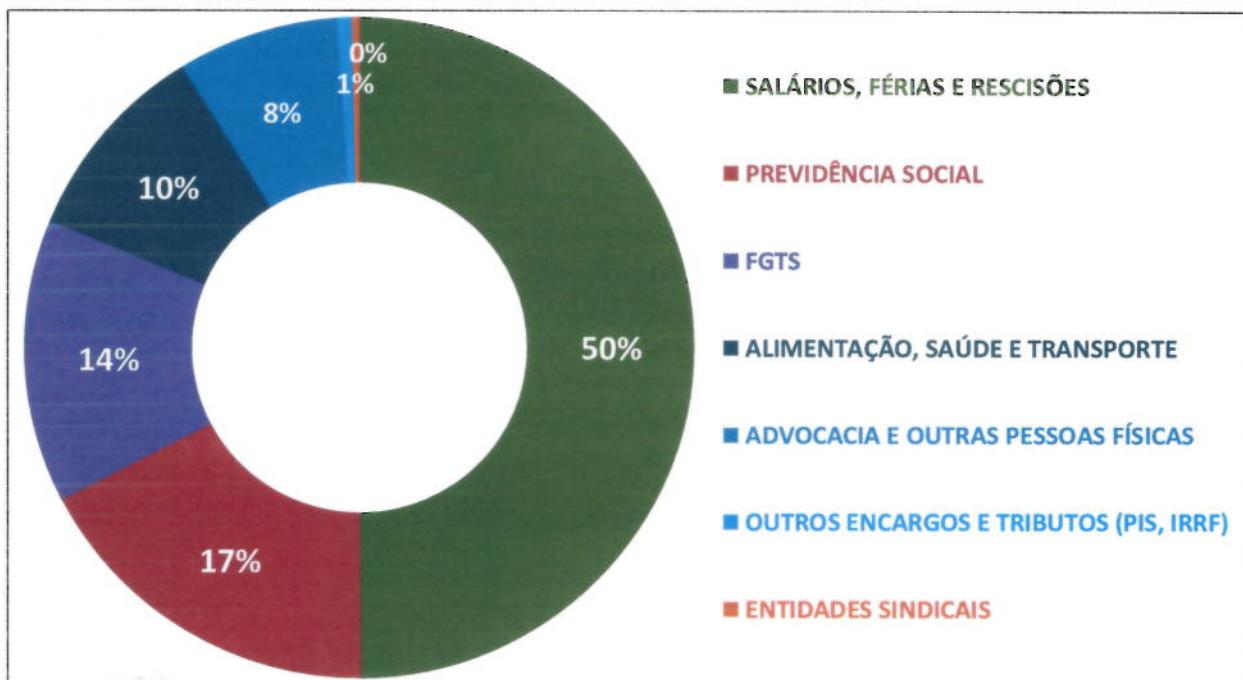
EVOLUÇÃO DAS DESPESAS



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

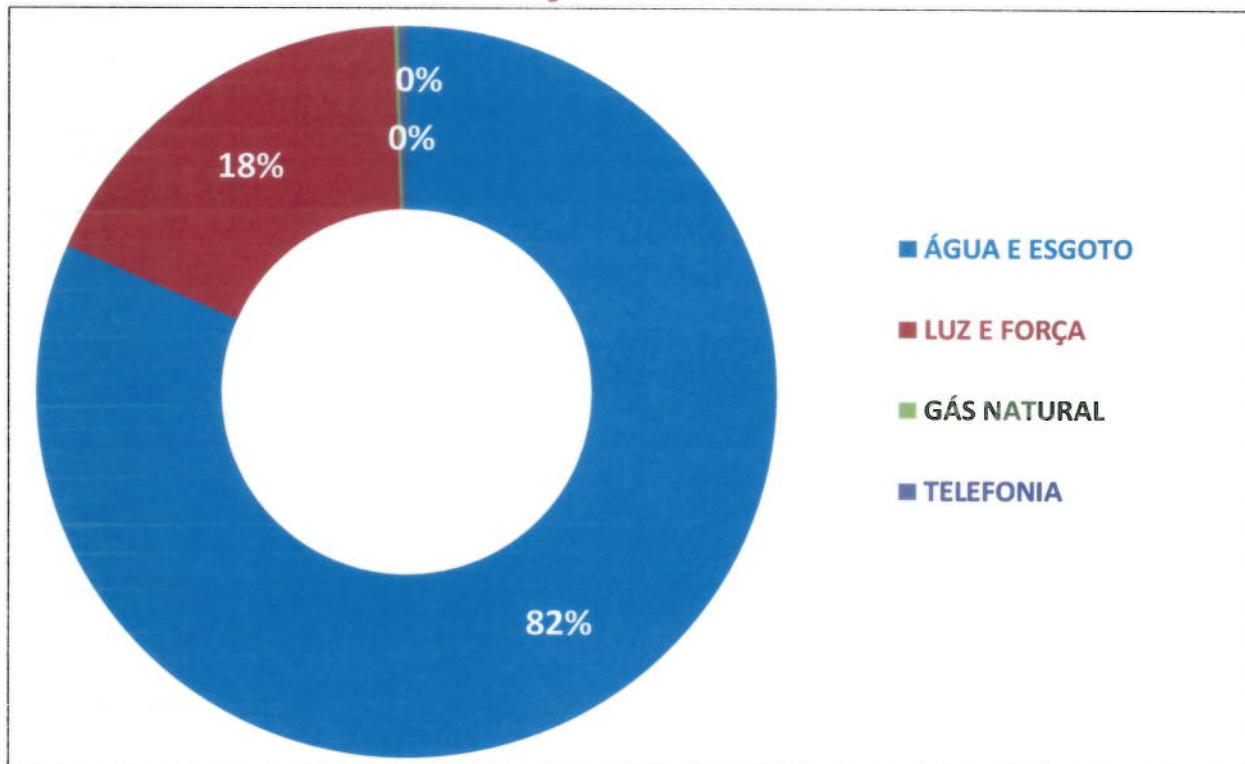
PESSOAS E ENCARGOS



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

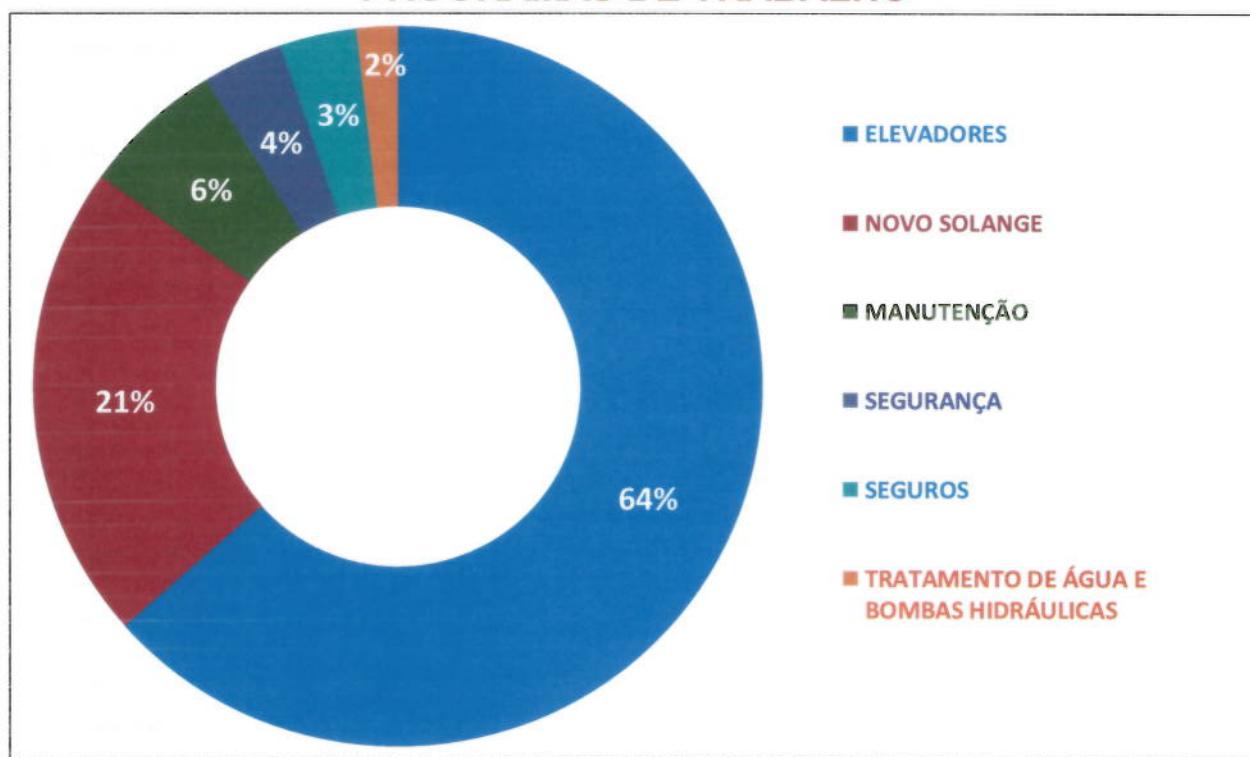
SERVIÇOS PÚBLICOS



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

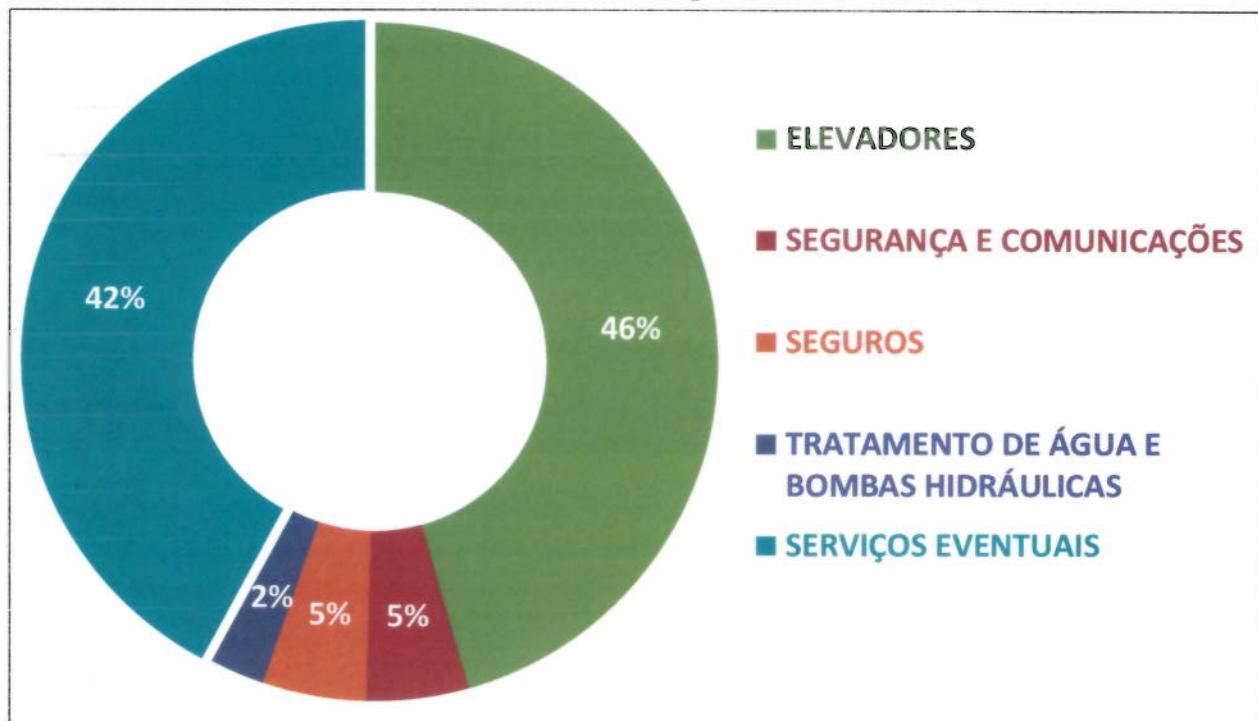
PROGRAMAS DE TRABALHO



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

