

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO DE 2015

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 2015, resume os principais eventos ocorridos no ano e as soluções implementadas.

As ações executadas no exercício foram dedicadas à recuperação financeira do Condomínio, fragilizado com a sequência de atos praticados até janeiro de 2015 pela Administração anterior, e à contratação de obras e serviços, alguns emergenciais, para preservação das funções dos elevadores, contenção de vazamentos e restauração da marquise.

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. A criação de uma logo própria, por sua vez, trouxe nova identidade visual ao Condomínio, que o desvincula, de vez, da marca de seus antigos administradores.

Ao todo, estão publicados no sítio seis comunicados, cinco editais, onze balancetes, um balanço anual com seu respectivo parecer, um relatório anual e cinco de assembleias gerais realizadas neste e em outros exercícios. Paralelamente, editais, comunicados e balancetes da Administração são exibidos em elevadores e no "hall" social.

Na área financeira, é de se destacar a abertura de conta bancária em nome do Condomínio e a consequente movimentação de créditos e débitos diretamente nessa conta, sem a intermediação de terceiros, bem como a reintegração de valores não contabilizados em exercícios anteriores, no total de R\$ 85.612,96, que passaram a formar fundo de reserva.

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

Corrigindo grave falha na contratação dos seguros do Condomínio, já objeto de denúncia à Justiça, a Administração recolocou essas despesas em níveis de mercado ao reduzi-las de R\$ 24.000,00, em 2014, para R\$ 3.708,94, em 2015. As medidas adotadas para recuperação dos elevadores, a restauração da marquise e a instalação de para-raios são providências que contribuem para a efetiva redução do nível de exposição a riscos.

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 no primeiro dia de dezembro.

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.

Em operação que contou com a parceria das empresas Intertel e a Alto Nível, os interfones começaram a chegar aos cerca de 70 apartamentos que ainda não possuíam esse meio de comunicação. 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.

O Condomínio passou a contar com linha telefônica própria, o Solangefone24h, para atendimento ininterrupto dos serviços de portaria.

5. Elevadores

A empresa Elegance dedicou-se à modernização completa do elevador de serviço, sem descuidar de providenciar os reparos emergenciais nos demais equipamentos, de forma que se mantivessem em funcionamento, embora ainda distante dos padrões de normalidade.

Nos elevadores sociais, foram substituídos os fechos eletromecânicos em todos os pavimentos e os cabos de tração de um deles, além da execução de obras elétricas e de alvenaria para restauração da casa de máquinas do elevador de serviço e da instalação de protótipo do novo modelo de porta no terceiro pavimento.

6. Reformas e benfeitorias

A principal ação executada neste exercício envolveu a impermeabilização da marquise e a restauração do teto do átrio, ambas intervenções prementes em áreas de risco que ameaçavam a segurança das pessoas.

As luminárias de todos os corredores foram substituídas por modernos *plafons* com tecnologia LED, aumentando a luminosidade e a segurança naquelas áreas comuns.

A contenção a vazamentos, presença constante em muitas áreas do Edifício, teve grande êxito, em especial com a obra no compartimento de lixo, no térreo.

7. Sustentabilidade

O Condomínio passou a contar com coletores de resíduos recicláveis para papel, plástico, metal e vidro em local acessível, no térreo.

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

O desperdício de água foi 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.

8. Modelo de negociação para obras e serviços

A execução de obras e serviços adotaram modelo de contratação 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

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

Mediante acordo, o Condomínio obteve o pagamento de cotas em atraso, o que levou à suspensão de processos de cobrança abertos em exercícios anteriores. Outros procedimentos, que visavam o pagamento de indenizações trabalhistas e cíveis, também foram encerrados em 2015, seja por sentença favorável ao Condomínio ou por acordo.

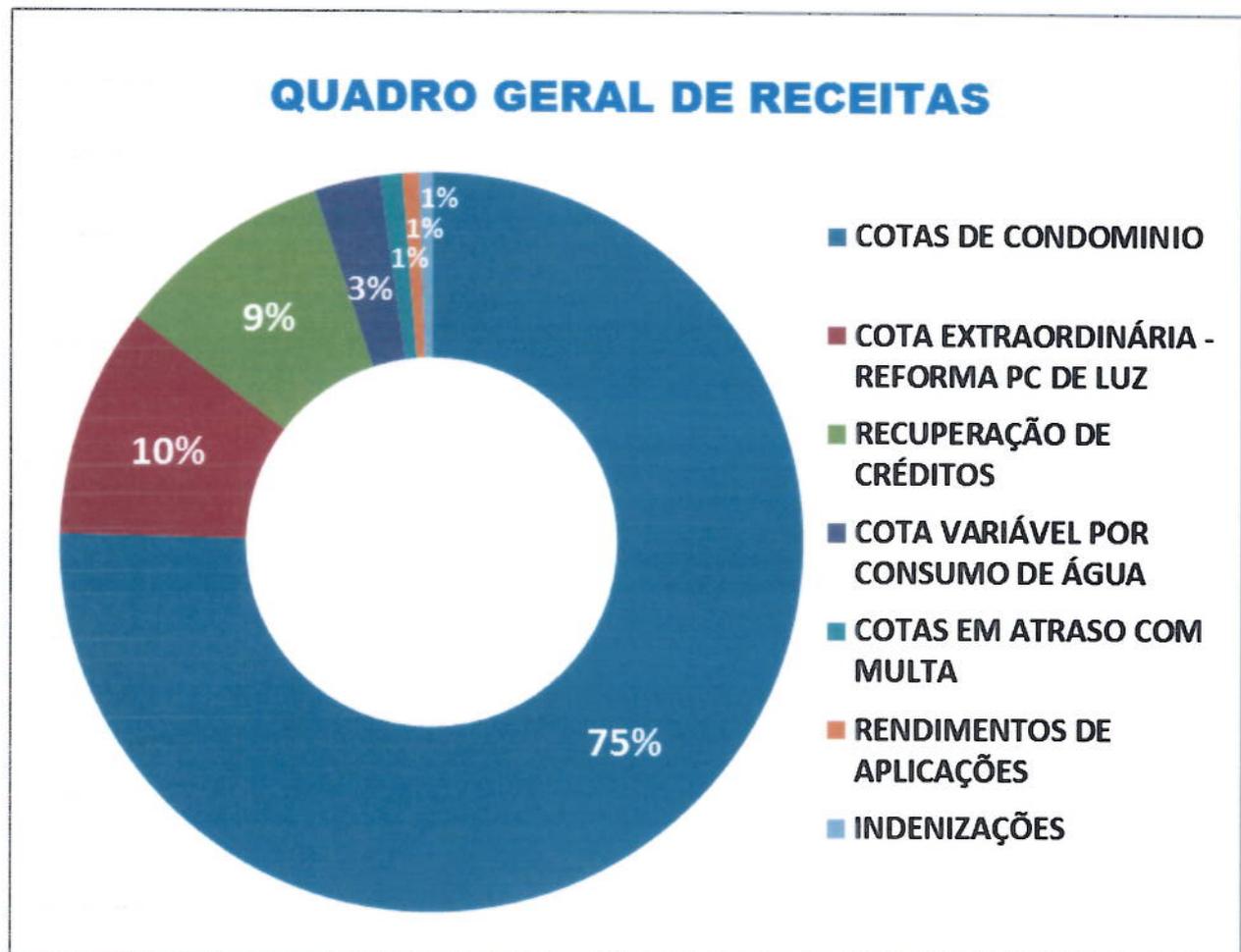
Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2015.


Ricardo Pires de Mello
Síndico

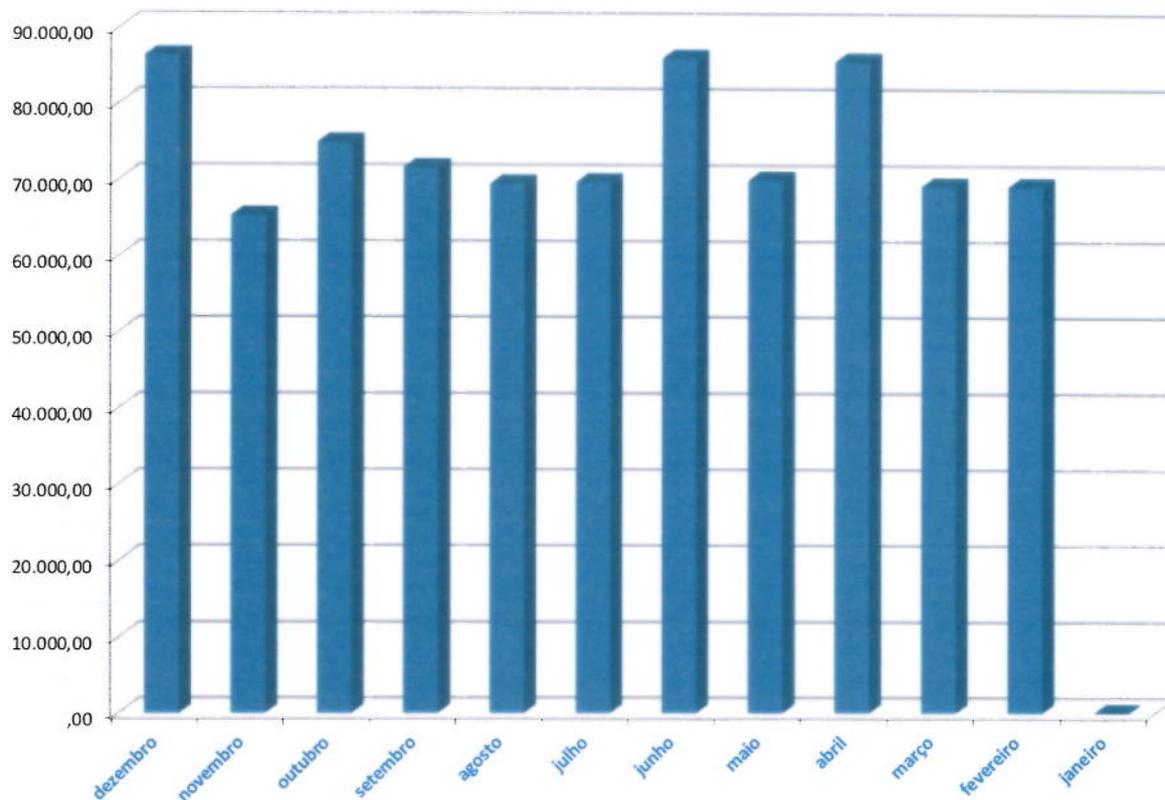
ANEXO 1

1 – Quadro geral de receitas

RECEITAS	R\$
Cotas de Condomínio	685.970,40
Cota extraordinária – reforma de PC de luz	91.213,76
Recuperação de créditos	86.224,98
Cota Variável por Consumo de Água	26.132,00
Cotas em atraso com multa	8.737,25
Rendimentos de aplicações financeiras	6.464,46
Indenizações	5.300,00
TOTAL	910.042,85



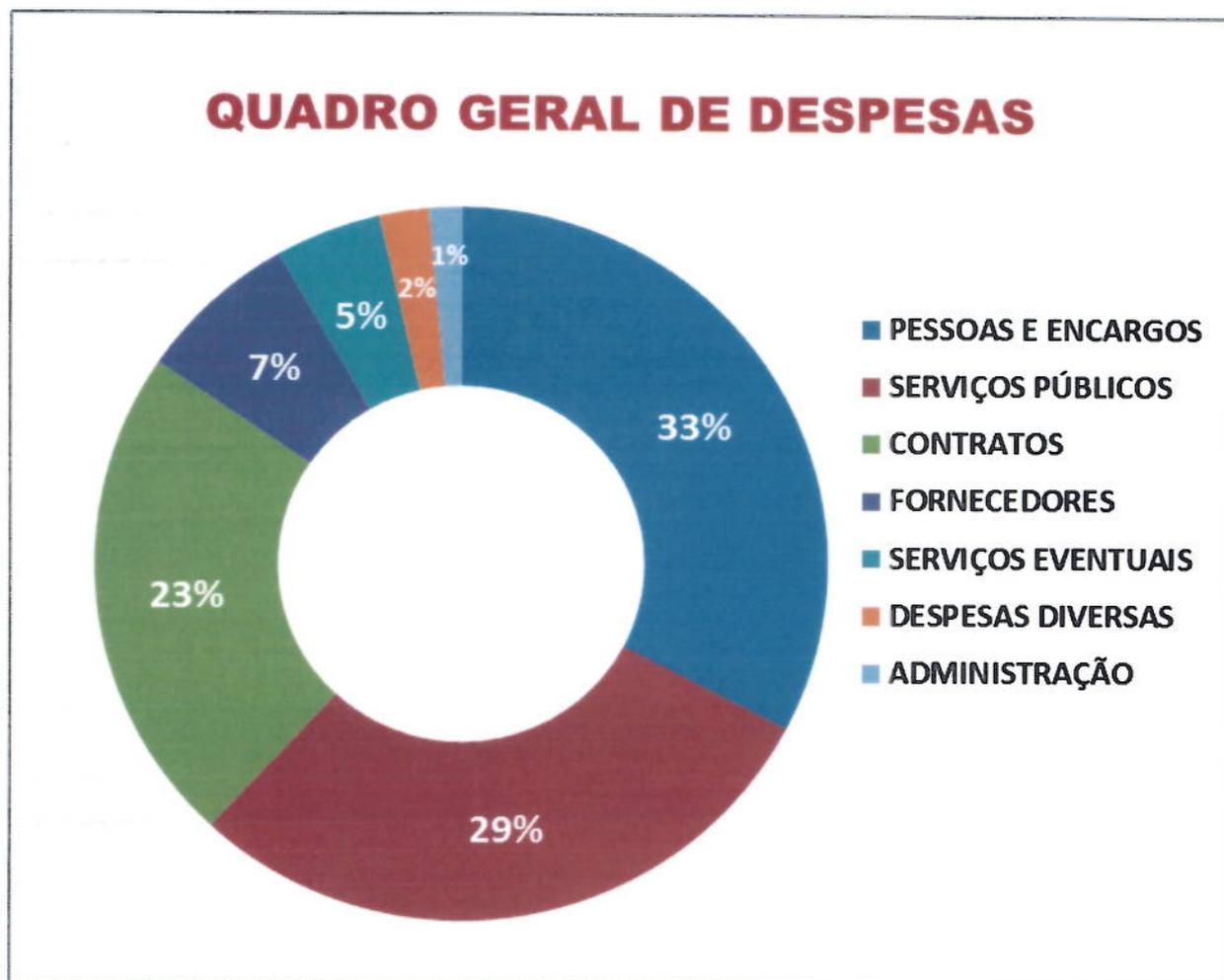
EVOLUÇÃO DAS RECEITAS



TOTAL	dezembro	novembro	outubro	setembro	agosto	julho	junho	maio	abril	março	fevereiro	janeiro
817.839,09	86.352,16	65.333,71	74.941,44	71.640,80	69.500,01	69.740,57	86.067,14	70.044,62	85.669,10	69.276,16	69.273,38	,00

2 – Quadro geral de despesas

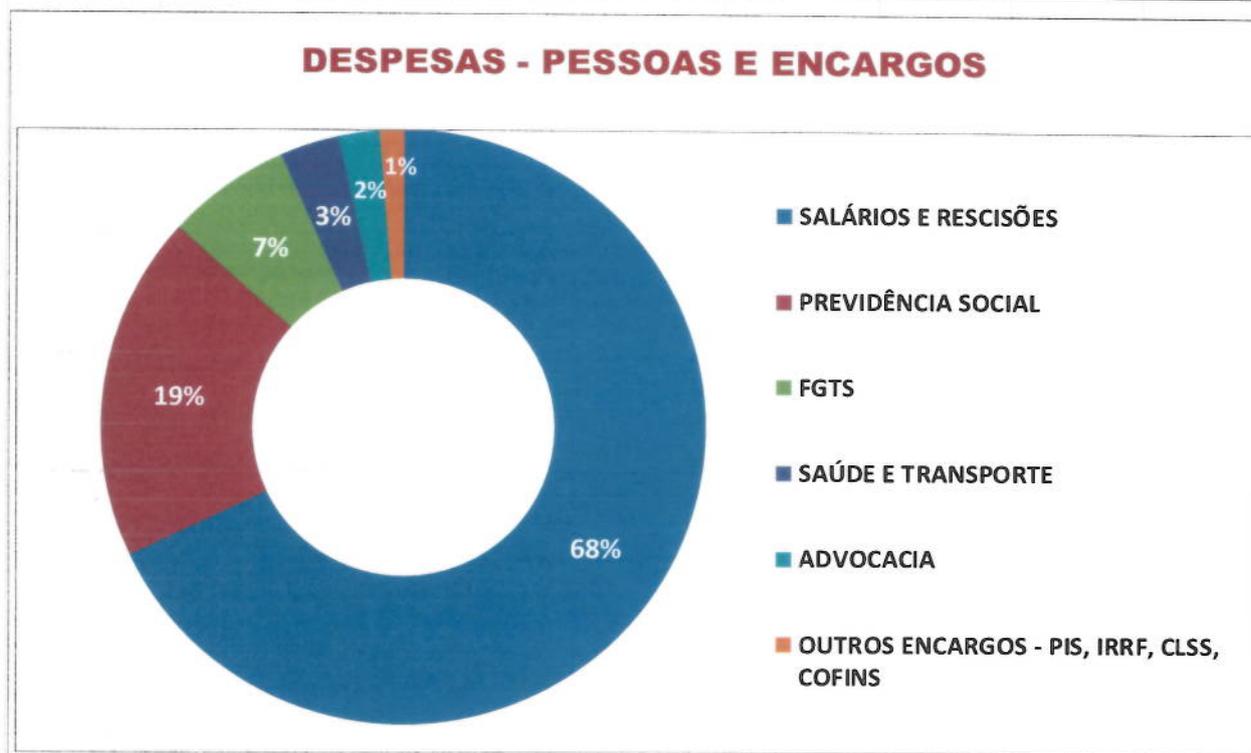
DESPESAS	R\$
Pessoas e encargos previdenciários, sociais, trabalhistas e sindicais	266.741,53
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	239.881,60
Contratos de conservação, manutenção e modernização	184.774,07
Fornecedores	58.480,59
Serviços eventuais	38.313,79
Despesas diversas	17.841,19
Administração	11.806,32
TOTAL	817.839,09



M

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

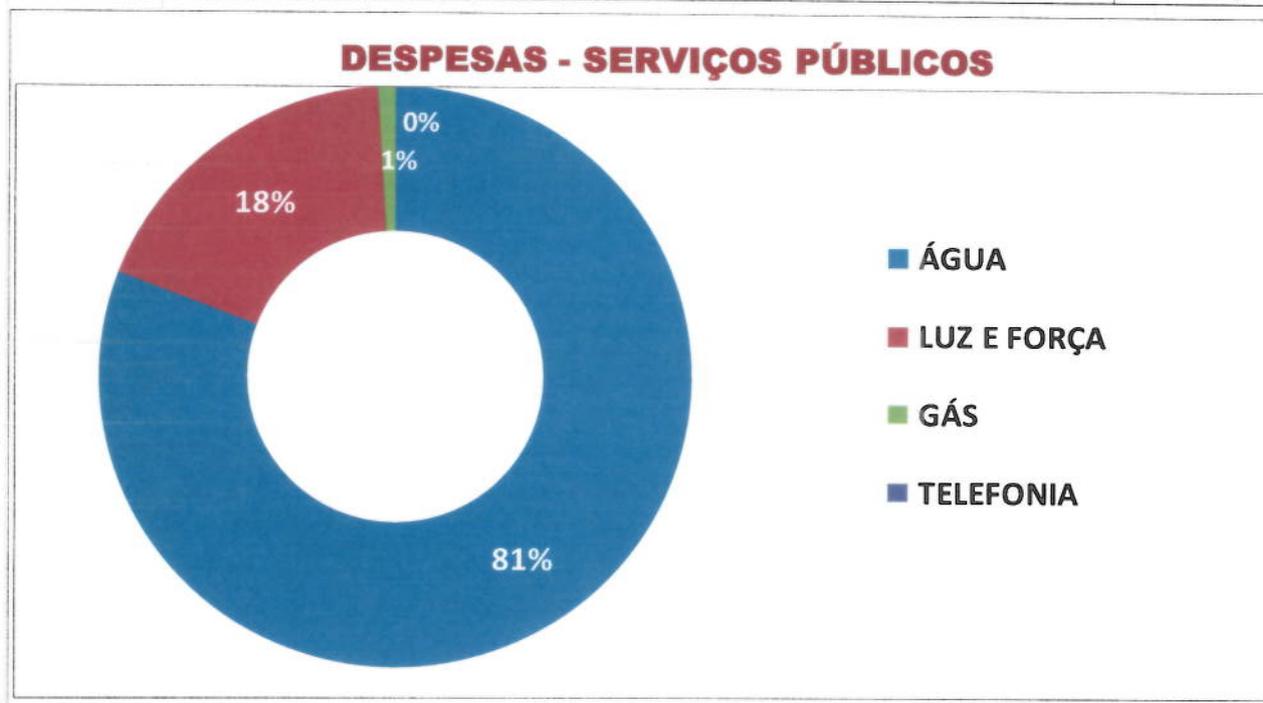
PESSOAS E ENCARGOS		R\$
Salários		180.296,35
Previdência Social		49.629,63
FGTS		17.774,62
Saúde e transporte		8.396,15
Advocacia		5.831,64
Outros encargos (PIS, IRRF, CLSS, COFINS)		3.444,57
Entidades sindicais		1.368,57
TOTAL		266.741,53



Handwritten signature

4 - Despesas com concessionárias de serviços públicos

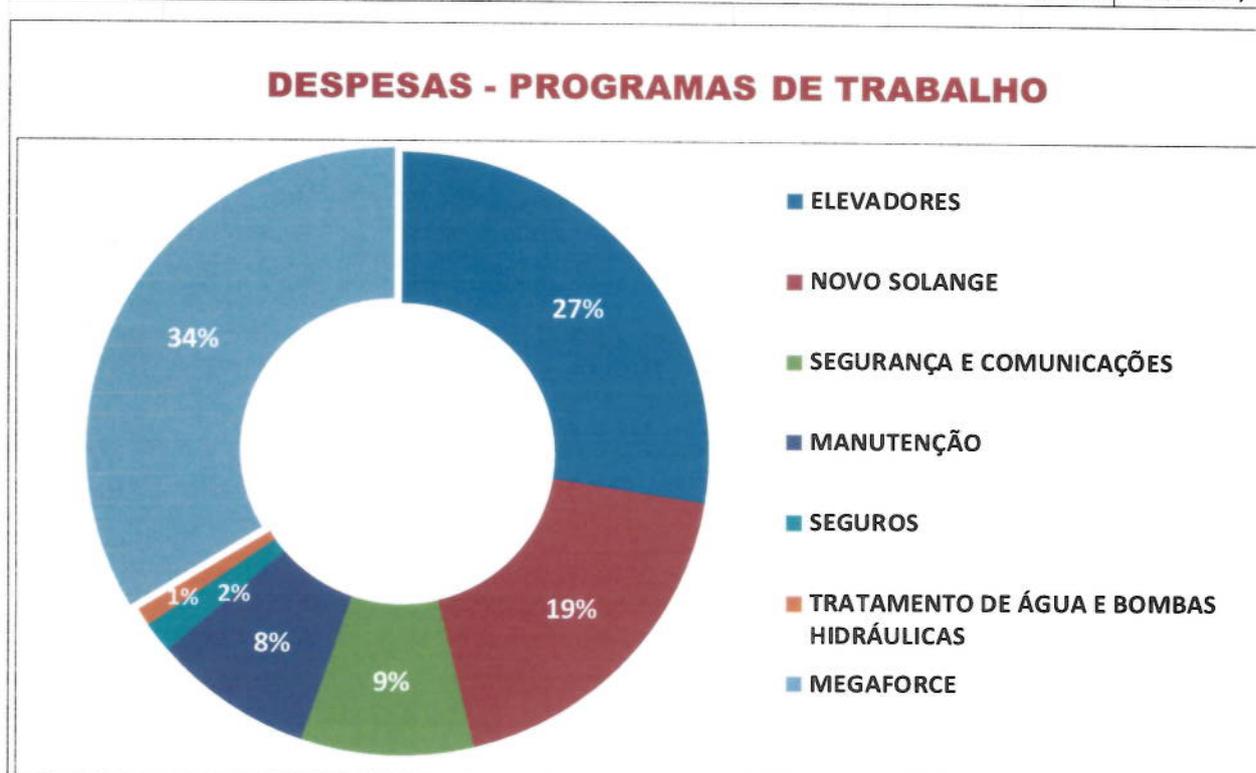
CONCESSIONÁRIAS	Tipo de serviço	R\$
Cedae	água e esgoto	193.782,45
Light	luz e força	43.657,66
CEG	gás natural	2.355,35
Telemar Norte Leste	telefonia fixa	86,14
TOTAL		239.881,60



W

5 – Despesas por programas de trabalho

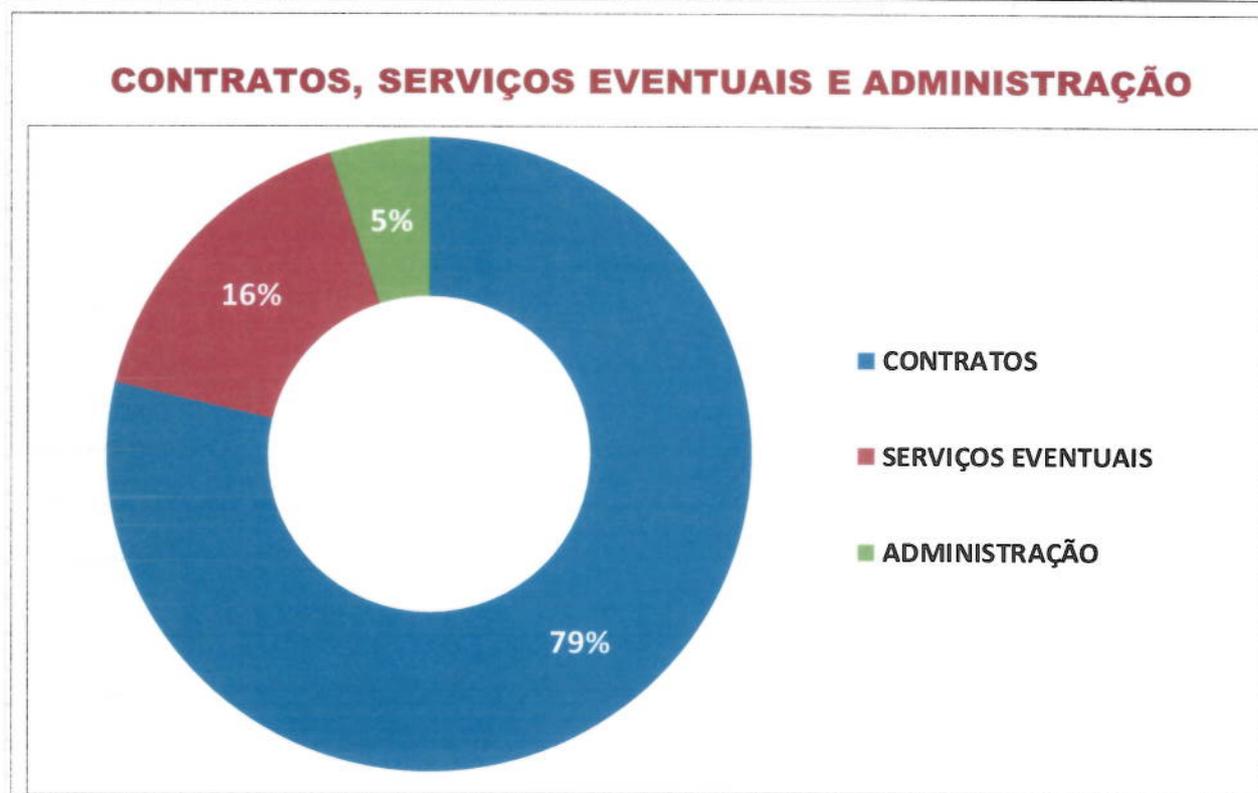
PROGRAMA DE TRABALHO	R\$
Elevadores	77.364,30
Novo Solange	52.207,65
Segurança e comunicações	25.533,50
Manutenção	23.763,51
Seguros	4.685,98
Tratamento de água e bombas hidráulicas	2.665,79
Megaforce	94.432,00
TOTAL	280.652,73



Handwritten signature

6 - Despesas por contratos, serviços eventuais e administração

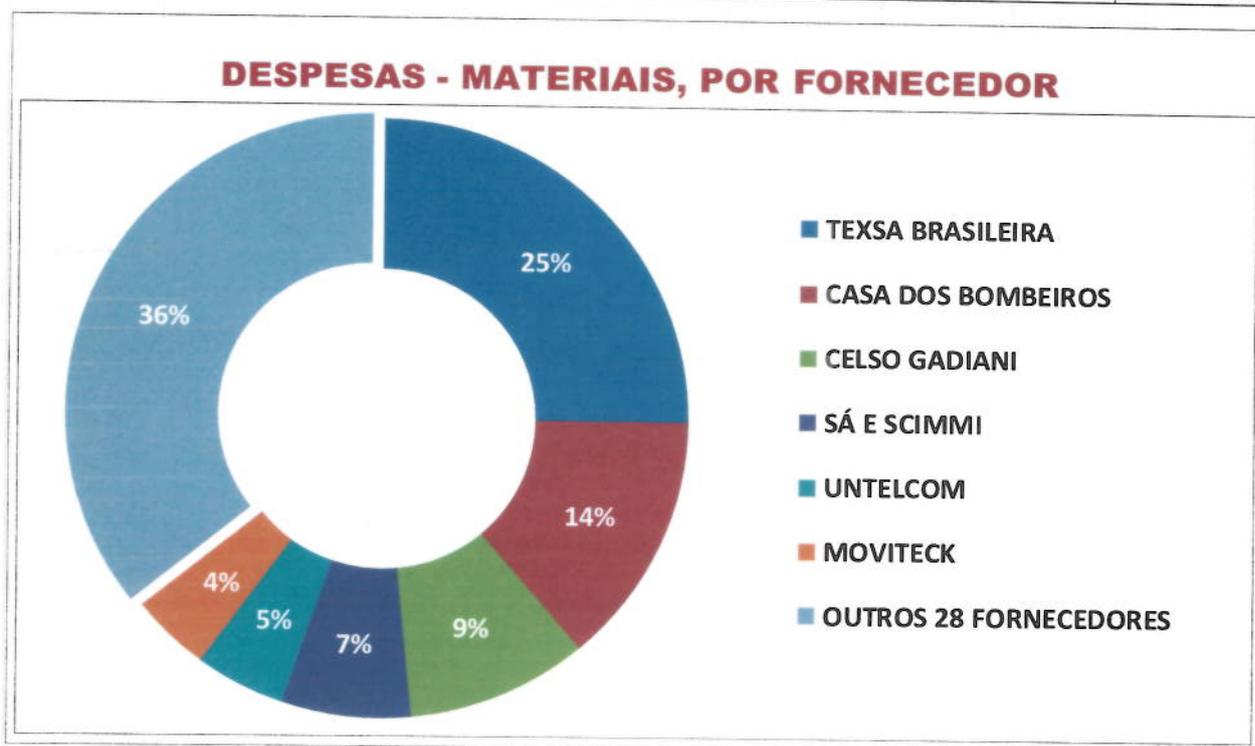
CONTRATOS		R\$
Megaforce		94.432,00
Elevadores		71.580,30
Reformas e pinturas		6.200,00
Segurança e comunicações - interfones, câmeras, portões, fechaduras elétricas, HDTV		5.210,00
Seguros		4.685,98
Tratamento de água e conservação de bombas hidráulicas		2.665,79
	SUBTOTAL	184.774,07
SERVIÇOS EVENTUAIS		R\$
22 pessoas físicas ou jurídicas de diferentes especialidades		38.313,79
	SUBTOTAL	38.313,79
ADMINISTRAÇÃO		R\$
Estasa e síndica		11.806,32
	SUBTOTAL	11.806,32
	TOTAL	234.894,18



Handwritten signature

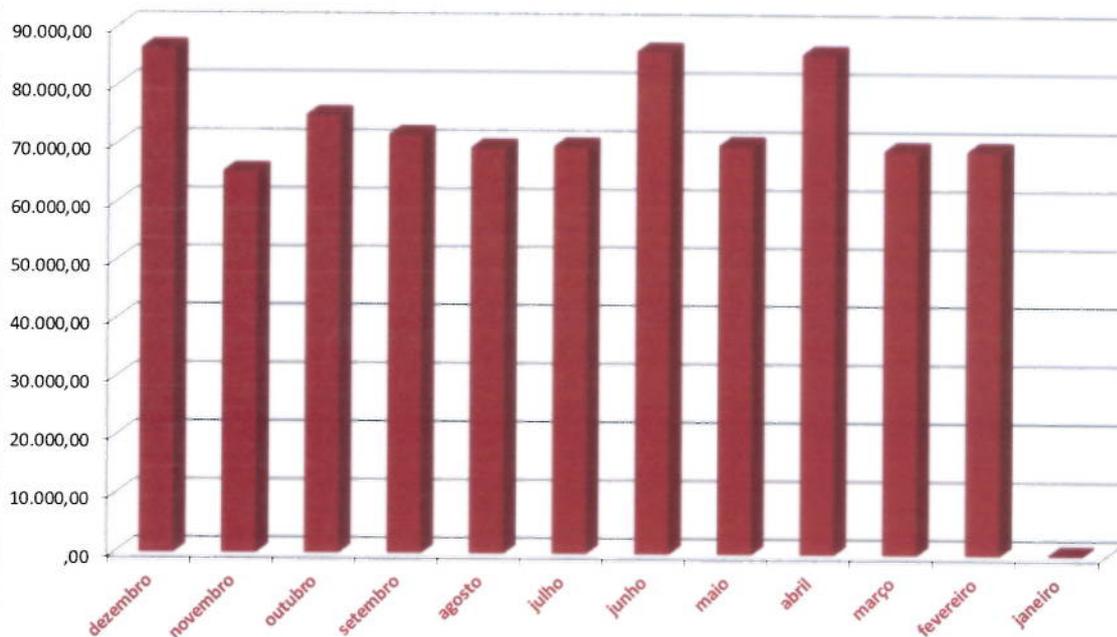
7 – Despesas com materiais, por fornecedor

FORNECEDORES	Tipo de material ou serviço	R\$
Texsa Brasileira	manta impermeabilizante, tinta e argamassa	14.650,41
Casa dos Bombeiros	para-raios	8.000,00
Celso Gadiani	luminárias LED para corredores	5.632,30
Sá e Scimmi	material de construção em geral	4.011,20
Untelcom	sistema para HDTV	2.795,37
Moviteck	cabos de tração	2.484,00
Outras 28 empresas	diversos	20.907,31
TOTAL		58.480,59



m

EVOLUÇÃO DAS DESPESAS



TOTAL	dezembro	novembro	outubro	setembro	agosto	julho	junho	maio	abril	março	fevereiro	janeiro
817.839,09	86.352,16	65.333,71	74.941,44	71.640,80	69.500,01	69.740,57	86.067,14	70.044,62	85.669,10	69.276,16	69.273,38	,00

M

ANEXO 2

Programa Novo Solange – principais ações em 2015

Etapa 1 – marquise e átrio

Impermeabilização e restauração da marquise – concluída

Restauração e pintura do teto do átrio – concluída

Etapa 2 – entradas e corredores

Nova iluminação com tecnologia LED nos corredores – concluída

Etapa 3 – cobertura

Retirada de vegetação sobre unidades da cobertura – concluída

ANEXO 3

Elegance Elevadores – serviços de março a dezembro de 2015

Elevador social 1

Substituição de fechos eletromecânicos

Elevador social 2

Recuperação de portas e substituição de fechos eletromecânicos

Elevador de serviço

Modernização de equipamentos e comandos