



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO EXERCÍCIO DE 2024

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 2024, resume os principais eventos ocorridos no ano e as soluções adotadas.

Obras e Serviços

A Administração seguiu na execução de ações de forma a manter equipamentos e serviços em funcionamento para garantir o bem-estar de todos e valorizar o patrimônio. Nos primeiros meses de 2024, foi concluída a pintura dos corredores de serviço, cuja obra havia sido iniciada em outubro de 2023 pelo 12º andar, e instalados corrimãos nas escadas que ligam o 12º andar à cobertura.

Em seguida, foram também pintados a galeria principal, as portas de acesso aos halls dos elevadores sociais, as grades das janelas das unidades do primeiro andar voltadas para a galeria, o gradil frontal e lateral do prédio e os três portões de entrada. Sete bancos do jardim foram reformados e foi ainda instalada grade de proteção no canteiro da calçada, vizinho ao terreno da RioTrilhos.

Como parte dos esforços para aprimorar a segurança e a comodidade de todos, foi feita a entrega dos **CHAVEIROS DE APROXIMAÇÃO**, também conhecidos como **TAGS**, para acesso ao prédio pelo portão principal. Cada unidade recebeu dois chaveiros.

Intervenções para a troca de trechos de tubulação foram realizadas nas colunas 1, 4, 5 e 7. Assim como foi construída uma calha de alvenaria ao longo de toda a extensão do beiral da galeria principal para recolher as águas da chuva ou aquelas decorrentes da lavagem das varandas das unidades do segundo andar, que, antes dessa providência, acabavam molhando escadas e a área verde do térreo.

Em abril o Condomínio se viu obrigado também a contratar uma empresa especializada no manejo de abelhas para a remoção de uma colmeia que ameaçava a segurança dos moradores. O enxame estava instalado no galho de uma das árvores cujo acesso só podia ser feito pelo terreno da RioTrilhos.

A Administração trabalhou ainda em torno das medidas necessárias para o conserto do piso da área verde rachado pela raiz de uma das árvores. A solução apontada por quatro empresas especializadas em jardinagem foi a remoção da árvore, pois o corte de sua raiz para o nivelamento do piso afetaria a estrutura da planta, cujo tronco encontra-se escorado no muro que nos separa do terreno da RioTrilhos. Em junho foi aberto processo administrativo na Fundação Parques e Jardins da Prefeitura do Rio de Janeiro, sob o número FPJPRO202401225. Desde então, aguardamos a marcação da inspeção a ser feita pela equipe técnica da prefeitura.

Ainda no âmbito da manutenção, o cuidado com os elevadores exigiu o reparo de duas placas eletrônicas e substituição de peças como cabos de manobra em duas cabines, troca de um painel de chamada e amortecedores de porta. Assim como foram realizados reparos em uma das bombas e em uma das caixas de água.

Através da contratação da Construtora M Torres, iniciou-se, no dia 6 de janeiro de 2025, a obra de recuperação em telhas dos beirais do 11º e 12º pavimentos, na fachada frontal do edifício. O prazo limite de duração dos serviços será de até 15 dias úteis, podendo sofrer alterações devido às condições do tempo.

Apartamento 104

Com a instalação de um medidor de energia elétrica individualizado, foram concluídas as obras complementares de reforma do apartamento 104, unidade de propriedade do Condomínio. Na primeira semana de abril de 2024, o apartamento e o espaço da cobertura do edifício foram alugados por cinco dias pela produtora Conspiração Filmes para servir como ponto de apoio à equipe que fazia a gravação de um filme na Rua Paissandu 200.

Já no dia de 03 junho de 2024, teve início o primeiro contrato de locação residencial com a nova locatária. O prazo de locação é de 30 (trinta) meses, com término em 03 de dezembro de 2026. Os valores referentes aos aluguéis mensais e às cotas de condomínio são depositados pela locatária diretamente na conta mantida pelo Muirapiranga no banco Condoconta, sendo revertidos em seguida para o Fundo de Reserva.

Fundo de Reserva

O Fundo de Reserva do Condomínio do Edifício Muirapiranga encontra-se depositado no Banco Condoconta (<https://condoconta.com.br/>), banco digital exclusivamente voltado a condomínios no Brasil. A instituição trabalha com a plataforma do FitBank (código 450). A conta digital recebe depósitos, através de TED ou PIX, faz transferências e tem um fundo de investimento cujo saldo em 31/12/2024 somava R\$ 379.694,48. O controle desta conta é exclusivo do Condomínio, não havendo ingerência da Cinocred. Os condôminos que quiserem acompanhar em tempo real os demonstrativos financeiros podem acessar a conta pelo aplicativo **CondoConta Condômino**.

Os dados bancários do Muirapiranga no Condoconta são os seguintes:

Banco: 450.(Fitbank)

Agência: 0001

Conta: 1009335249-5

Condomínio do Edifício Muirapiranga

PIX: condominio@muirapiranga.net

Comunicação e transparência

O sítio na internet **www.muirapiranga.net** garante a transparência dos atos da Administração e a comunicação com os públicos interno e externo. Estão publicados no sítio a Convenção, os Regulamentos Interno, da Garagem e de uso do Espaço Convívio, comunicados, ordens de serviço, editais, balancetes, balanços anuais com seus respectivos pareceres, relatórios anuais, atas de assembleias gerais realizadas neste e em outros exercícios, além de plantas, projetos e contratos firmados pela Administração.

O acompanhamento das finanças também está disponível no site e no aplicativo da Cinocred (<https://www.cinocred.org>), através dos quais os moradores podem verificar os balancetes mensais, emitir a 2ª via de boletos e acessar outros serviços.

Recuperação de créditos antigos

Manteve-se especial atenção com a redução do índice de inadimplência. Os valores arrecadados com a recuperação de créditos antigos - anteriores a abril de 2023, quando a administração passou a ser feita pela Cinocred -, acrescidos da multa prevista, foram depositados diretamente no Fundo de Reserva mantido pelo Condomínio no Condoconta. O total recuperado ao longo de 2024 somou R\$ 29.550,04. No exercício de 2023, haviam sido reperados R\$ 22.837,00.

Há apenas uma situação em que a Administração se viu obrigada a mover a respectiva ação de cobrança judicial.

Administração de pessoas

Com a rescisão de contrato do porteiro Ronaldo, homologada em maio de 2024, o número de funcionários do Condomínio foi reduzido para oito pessoas. Com isso, fez-se necessário o remanejamento de membros da equipe e a alteração da escala de trabalho para assegurar a continuidade dos serviços.

Indenização por terreno desapropriado

A condenação do Estado do Rio a indenizar o Condomínio Muirapiranga pela desapropriação de parte do terreno ao lado para uso do Metrô gerou o precatório nº 2022.01824-3. Ele entrou no orçamento para pagamento em 2023. O valor histórico da indenização é de R\$ 2.840.965,19. De acordo com a mais recente consulta feita no site do Tribunal de Jutiça do Rio, o saldo atualizado é de R\$ 3.803.636,51, sendo que o Condomínio ocupa a posição 12.436 na lista de pagamentos. No momento, o Estado do Rio está pagando as verbas alimentares do orçamento de 2021.

Previdência Social

A partir de abril de 2024, inciamos o pagamento das multas e da dívida principal com a Receita Federal relativas ao final do exercício de 2021, ao exercício de 2022 e os três primeiros meses de 2023, quando o Condomínio não conseguiu realizar a transmissão de dados da Previdência pelo eSocial. A dívida consolidada totalizou 322.770,30. O valor foi dividido em 23 parcelas, já tendo sido quitadas oito delas. Até 31 de dezembro de 2024, o Condomínio desembolsou R\$ 137.240,82 com esses débitos.

Conclusão

Em resumo, a Administração está procurando adotar todas as medidas para manter a saúde financeira do Condomínio, seja pela recuperação de créditos antigos, redução de custos e dos índices de inadimplência e regularização dos débitos junto à Receita Federal. Além disso, a liberação do apartamento 104 para locação tornou-se finalmente uma fonte de renda para o Muirapiranga.

Enfim, o trabalho tem como premissa manter equipamentos e serviços modernizados e em pleno funcionamento, além de empregar esforços para garantir a boa convivência, segurança e o bem-estar de todos que aqui residem.

Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 2025.

Antonio Carlos Barros
Síndico

ANEXO

1 – Quadro geral de receitas

RECEITAS	R\$
Cotas de Condomínio	1.021.183,83
Taxa de Garagem	80.984,80
Multas/juros/correção	2.778,88
Diferença de baixa de recibos	57,66
Rendimentos de aplicações financeiras	29.563,38
Repasse de saldo – fundo/conta	28.000,00
Provisionamento de impostos/retenção	2.083,80
Cotas Recuperadas (débitos antigos)	29.550,04
Reembolsos	2.755,30
Aluguel da cobertura e apto 104/Conspiração Filmes	20.000,00
Aluguel do Espaço Convívio	2.010,00
Aluguel e cotas de condomínio do apartamento 104	19.579,05
Chaveiro/Tag adicional	2,70
TOTAL	1.238.549,44

2 – Quadro geral de despesas

DESPESAS	R\$
Pessoas e encargos previdenciários, sociais, trabalhistas e sindicais	886.478,19
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	265.922,25
Serviços eventuais	28.921,30
Fornecedores	46.762,27
Contratos (elevadores, segurança, bombas, qualidade da água e Cinocred)	67.600,69
Despesas diversas	30.250,12
TOTAL	1.325.934,82

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

PESSOAS E ENCARGOS	R\$
Salários, férias, 13º	394.867,25
Auxílios - alimentação, saúde, transporte	73.875,32
FGTS, PIS, IRRF, INSS	253.584,13
Receita Federal (débitos de exercícios anteriores)	137.240,82
Advocacia	1.146,88
Isenção de Cota	10.730,25
Rescisão de funcionário	12.702,82
SEEMRJ	678,97
Taxas Cinocred (Dirf, Homologação de rescisão, gestão fetranspor)	1.651,75
TOTAL	886.478,19

4 - Despesas com concessionárias de serviços públicos

CONCESSIONÁRIAS	Tipo de serviço	R\$
ÁGUAS DO RIO	água e esgoto	216.656,59
LIGHT	luz e força	46.329,00
CLARO	Comunicações	2.533,54
NATURGY	gás natural	403,12
TOTAL		265.922,25

5 – Despesas por programas de trabalho

PROGRAMAS DE TRABALHO	R\$
PESSOAS E ENCARGOS	886.478,19
ELEVADORES	28.881,80
SEGURANÇA E COMUNICAÇÕES	6.728,24
SEGUROS	6.794,93
TRATAMENTO DE ÁGUA E BOMBAS HIDRÁULICAS	7.516,83
TOTAL	936.399,99

6 – Comparativo de receitas

COMPARATIVO DE RECEITAS	2023	2024
Cotas de Condomínio	946.494,73	1.021.183,83
Taxa de Garagem	78.920,12	80.984,80
Rendimentos de aplicações financeiras, reembolsos, aluguéis e outras rendas	76.936,63	136.380,81
TOTAL	1.102.351,48	1.238.549,44

7 – Comparativo de despesas

COMPARATIVO DE DESPESAS	2023	2024
Pessoas e encargos sociais, trabalhistas e sindicais	646.862,32	886.478,19
Serviços públicos	217.492,62	265.922,25
Serviços eventuais	17.548,42	28.921,30
Fornecedores	57.645,98	46.762,27
Contratos de conservação, manutenção e modernização	48.209,79	67.600,69
Despesas diversas	6.524,10	30.250,12
TOTAL	992.727,07	1.325.934,82