



Relatório da Administração – Exercício de 2025

Apresentação

A Administração do Condomínio do Edifício Muirapiranga apresenta aos condôminos, para apreciação na Assembleia Geral Ordinária, o Relatório de Atividades do exercício de 2025. O objetivo deste documento é prestar contas de forma clara, simples e transparente, resumindo as principais ações realizadas ao longo do ano e o resultado financeiro do período, em complemento ao balanço anual.

1. Obras, Manutenção e Conservação

Ao longo de 2025, a Administração concentrou esforços na manutenção preventiva e corretiva do edifício, visando a segurança, o conforto dos moradores e a preservação do patrimônio.

Entre as principais intervenções realizadas, destacam-se:

- Recuperação e impermeabilização de trechos dos beirais do 11º e 12º pavimentos e da platibanda da fachada frontal;
- Recuperação de parte da fachada do prisma de ventilação da coluna 8 e de trecho da empena cega da mesma coluna;
- Troca de segmento da tubulação de água na coluna 7;
- Pintura do corredor de serviço do subsolo e da cobertura;
- Reforma de 10 janelas dos corredores de serviço;
- Substituição do barramento elétrico da caixa principal de energia do prédio;
- Substituição de peças dos elevadores, com destaque para a instalação de novos cabos e a usinagem da polia do elevador de carga;
- Reparos em uma das bombas de água, limpeza de caixas e cisternas e realização de testes de potabilidade da água;
- Manutenção regular dos demais equipamentos do edifício (combate a incêndio, para-raios, etc.);
- Compra de geladeira nova para o salão de festa.

A Administração também acompanhou as adequações realizadas pela empresa Claro para a implantação da infraestrutura de internet por fibra óptica, garantindo que a nova tecnologia não comprometesse as instalações existentes. Com a ampliação do plano de internet do Condomínio, a rede Wi-Fi passou a atender também a área da cobertura.

2. Inspeção Periódica de Gás

Em cumprimento à Lei Estadual nº 6.890/2014, a Administração, em conjunto com o Conselho Fiscal, organizou as ações necessárias para a realização da Inspeção Periódica de Gás, cujo prazo para o bairro do Flamengo se encerrava em 31 de julho de 2025.

Após análise de propostas de três empresas credenciadas pelo Inmetro, foi contratada a empresa ENEA para a realização das vistorias nas áreas comuns. A Administração coordenou os agendamentos para as unidades interessadas e providenciou as adequações indicadas no abrigo dos medidores localizado na garagem.

3. Autovistoria Predial

O edifício passou pela autovistoria predial obrigatória, obtendo laudo favorável quanto às condições de conservação, estabilidade e segurança. O documento foi renovado junto à Prefeitura do Rio de Janeiro, com validade até 22 de setembro de 2030.

4. Jardins e Área Verde

A partir de abril de 2025, o Condomínio passou a contar com equipe especializada para a manutenção dos jardins.

Após longa tramitação administrativa, a Fundação Parques e Jardins autorizou a remoção de uma árvore cuja raiz danificava o piso da área verde. Como medida compensatória, o Condomínio realizará o plantio de uma nova árvore. Também foi removido o tronco de uma mangueira morta, que oferecia risco, além da poda de outras árvores.

5. Administração do Apartamento 104

Em consonância com entendimento do Conselho Fiscal, a partir de setembro de 2025 os valores referentes ao aluguel e à cota condominial do apartamento 104, unidade pertencente ao Condomínio, passaram a ser creditados diretamente na conta principal do Muirapiranga junto à Cinocred.

Até então, esses valores eram direcionados ao Fundo de Reserva. A mudança trouxe maior clareza na gestão das receitas ordinárias do Condomínio.

6. Fundo de Reserva

O Fundo de Reserva permanece aplicado no banco digital CondoConta, instituição voltada exclusivamente para condomínios. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo do fundo de investimento era de **R\$ 234.121,70**.

Os condôminos podem acompanhar a movimentação financeira em tempo real por meio do aplicativo CondoConta Condômino, reforçando o compromisso com a transparência.

7. Comunicação e Transparência

O site institucional www.muirapiranga.net segue sendo o principal canal de divulgação de informações do Condomínio. Nele estão disponíveis, entre outros documentos:

- Convenção e regulamentos;
- Comunicados e ordens de serviço;
- Balancetes mensais e balanços anuais;
- Relatórios da administração;
- Atas de assembleias;
- Contratos, projetos e plantas do edifício.

Além disso, os moradores podem acompanhar as finanças, emitir boletos e acessar serviços pelo site e aplicativo da Cinocred.

8. Administração de Pessoas

Em dezembro de 2025, houve a rescisão contratual de um funcionário. A Administração iniciou o processo de seleção de um novo colaborador, com o objetivo de manter a continuidade e a qualidade dos serviços prestados no edifício.

9. Indenização por Desapropriação

Segue em tramitação o precatório nº 2022.01824-3, referente à indenização devida ao Condomínio pela desapropriação de parte de terreno vizinho para obras do Metrô. O valor histórico da indenização é de **R\$ 2.840.965,19**.

Em consulta realizada em janeiro de 2026, o saldo atualizado era de **R\$ 4.214.052,67**. O Condomínio aguarda o pagamento conforme a ordem cronológica legal. No momento, o Estado do Rio está pagando os precatórios do orçamento de 2021.

10. Regularização Previdenciária

O Condomínio manteve, ao longo de 2025, o pagamento do parcelamento firmado com a Receita Federal/INSS, referente a débitos de exercícios anteriores. A dívida consolidada, de R\$ 322.770,30, foi parcelada em 23 vezes. Até o encerramento de dezembro de 2025, 20 parcelas já haviam sido quitadas. A última delas será paga em março de 2026.

Esse trabalho permitiu avançar na regularização fiscal e previdenciária do Condomínio.

11. Resultado Financeiro de 2025 (Resumo)

- **Receitas totais:** R\$ 1.298.546,45
- **Despesas totais:** R\$ 1.416.973,31

As despesas mais relevantes concentraram-se em pessoal e encargos, serviços públicos, regularização da Previdência e serviços eventuais, refletindo os investimentos em manutenção, regularizações e melhorias estruturais do edifício.

Os quadros detalhados de receitas, despesas e comparativos com o exercício anterior constam do balanço anual, que acompanha este relatório.

Conclusão

A Administração reafirma seu compromisso com a boa gestão dos recursos, a transparência, a manutenção da infraestrutura e a valorização do patrimônio comum.

O exercício de 2025 foi marcado por importantes obras, regularizações legais e avanços na organização administrativa e financeira do Condomínio, sempre com foco na segurança, no bem-estar e na boa convivência entre os moradores.

Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2026.

Antonio Carlos Barros
Síndico

ANEXO

1 – Quadro geral de receitas

RECEITAS	R\$
Cotas de Condomínio	1.114.704,89
Taxa de Garagem	98.891,94
Multas/juros/correção	1.443,57
Diferença de baixa de recibos	726,60
Rendimentos de aplicações financeiras	20.700,72
Repasse de saldo – fundo/conta	17.771,98
Provisionamento de impostos/retenção	1.825,35
Reembolsos	725,34
Aluguel do Espaço Convívio/Salão de Festa	2.638,00
Aluguel e cotas de condomínio do apartamento 104	39.118,06
TOTAL	1.298.546,45

2 – Quadro geral de despesas

DESPESAS	R\$
Pessoas e encargos previdenciários, sociais, trabalhistas e sindicais	923.079,99
Serviços públicos – água e esgoto, luz e força, telefonia fixa e gás natural	255.356,13
Serviços eventuais	106.717,92
Fornecedores	40.025,51
Contratos (elevadores, segurança, bombas, qualidade da água e Cinocred)	70.570,28
Despesas diversas	21.223,48
TOTAL	1.416.973,31

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

PESSOAS E ENCARGOS	R\$
Salários, férias, 13º	383.537,25
Auxílios - alimentação, saúde, transporte	72.324,87
FGTS, PIS, IRRF, INSS	254.006,48
Receita Federal (débitos de exercícios anteriores)	190.257,58
Advocacia	2.000,00
Isenção de Cota	11.798,64
Rescisão de funcionário	7.519,53
SEEMRJ	888,82
Taxas Cinocred (EFD-REINF, Gestão Fetranspor)	746,82
TOTAL	923.079,99

4 - Despesas com concessionárias de serviços públicos

CONCESSIONÁRIAS Tipo de serviço		R\$
ÁGUAS DO RIO	água e esgoto	208.655,64
LIGHT	luz e força	43.941,78
CLARO	Comunicações	2.625,74
NATURGY	gás natural	132,97
TOTAL		255.356,13

5 – Despesas por programas de trabalho

PROGRAMAS DE TRABALHO	R\$
PESSOAS E ENCARGOS	923.079,99
ELEVADORES	28.477,52
SEGURANÇA E COMUNICAÇÕES	4.800,00
SEGUROS	7.445,91
TRATAMENTO DE ÁGUA E BOMBAS HIDRÁULICAS	5.004,50
TOTAL	968.807,92

6 – Comparativo de receitas

COMPARATIVO DE RECEITAS	2024	2025
Cotas de Condomínio	1.021.183,83	1.114.704,89
Taxa de Garagem	80.984,80	98.891,94
Rendimentos de aplicações financeiras, reembolsos, aluguéis e outras rendas	136.380,81	84.949,62
TOTAL	1.238.549,44	1.298.546,45

7– Comparativo de despesas

COMPARATIVO DE DESPESAS	2024	2025
Pessoas e encargos sociais, trabalhistas e sindicais	886.478,19	923.079,99
Serviços públicos	265.922,25	255.356,13
Serviços eventuais	28.921,30	106.717,92
Fornecedores	46.762,27	40.025,51
Contratos de conservação, manutenção e modernização	67.600,69	70.570,28
Despesas diversas	30.250,12	21.223,48
TOTAL	1.325.934,82	1.416.973,31