



# CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ESTRELA DE IPANEMA

[REDACTED] – Rio de Janeiro/RJ.  
e-Mail: [pmw@pobox.com](mailto:pmw@pobox.com) – Internet: [www.pobox.com/~pmw](http://www.pobox.com/~pmw)

---

## • Serviço de Limpeza

- i. Finalmente, a partir de fevereiro corrente, foi possível retirar a Labore (firma de leasing de mão-de-obra), que prestava serviços de limpeza para o condomínio.
- ii. O aviso prévio de rescisão contratual foi formalizado em fins de dezembro passado e vigorou durante o mês de janeiro último.
- iii. O custo que vinha sendo suportado pelo condomínio para manter a referida firma era alto, da ordem de R\$ 4.400,00 mensais; contudo, tínhamos forte resistência à dispensa da referida empresa, e nos apressamos a adotar a medida tão logo a mesma arrefeceu.
- iv. Assim, contratamos, a partir de [REDACTED], os funcionários João Silva e José Pereira que, a partir de fevereiro em curso, passaram a cuidar da limpeza do prédio, como empregados do condomínio.
- v. Usamos o mesmo critério de seleção e contratação desses funcionários, que são de confiança e com os quais acordamos um horário diferenciado, visando a maior abrangência do serviço de limpeza do edifício, pelos quais um deles trabalha de 7h às 16h e outro de 10h às 19h, ambos com 1h40min de intervalo intrajornada.
- vi. Críticas haverá; contudo, gostaríamos de contar com a colaboração dos condôminos que queiram apresentar sugestões no sentido de melhorar o serviço de limpeza do Edifício Estrela de Ipanema. Para tanto, estaremos sempre à disposição dos(as) interessados(as).

## • Interfones dos Elevadores

- i. Este serviço, apesar de necessário e obrigatório, não foi possível ser reabilitado enquanto o contrato de manutenção estava sob a responsabilidade da Atlas Schindler, por desídia exclusiva da referida empresa, que obstaculizava todas as tentativas da Administração do Condomínio nesse sentido.
- ii. Imediatamente após a assunção da Villar Elevadores, foi possível marcar dia e hora entre a nova empresa mantenedora dos elevadores e a Brasinorte, atual responsável pelos sistemas de interfonia, portões automáticos e fechaduras elétricas, estando os interfones em operação normal.

## • Crase-Sigma

- i. Nos primeiros dias de janeiro passado, dentro do prazo contratualmente previsto, denunciámos o contrato de Administração firmado com a Crase-Sigma, principalmente em virtude de problemas verificados na gestão das rotinas de Pessoal (empregados) e por questões de relacionamento com a empresa.
- ii. Ao adotar esta medida, examinamos o contrato firmado entre o Edifício Estrela de Ipanema e a Crase-Sigma, anotando algumas cláusulas que nos pareceram desfavoráveis aos interesses do condomínio, como contratante dos serviços prestados pela Administradora.
- iii. Entre estas, citamos a obrigatoriedade do pagamento de uma 13ª mensalidade no mês de dezembro de cada ano, o aviso prévio com 90 dias de antecedência em uma data específica caso o condomínio desejasse rescindir o referido

# CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ESTRELA DE IPANEMA

[REDACTED] – Rio de Janeiro/RJ.  
e-Mail: [pmw@pobox.com](mailto:pmw@pobox.com) – Internet: [www.pobox.com/~pmw](http://www.pobox.com/~pmw)

contrato (esta cláusula dava ao cliente apenas cinco dias por ano para que o contrato pudesse ser denunciado), outra que dava à Administradora o direito de contratar os seguros em nome do condomínio, etc.

- iv. Poucos dias após a formalização da rescisão contratual, recebemos telefonema da Crase-Sigma, que desejava saber se havia possibilidade de reverter o quadro. Ante nossa resposta afirmativa, foi marcada uma reunião na sede da empresa para tratar o assunto.
- v. Na ocasião, apresentamos um rol de condições para manter o serviço da referida Administradora, entre eles a supressão da cláusula de cobrança da 13ª mensalidade anual, a supressão da cláusula dos seguros, a redefinição da cláusula rescisória, pela qual o contrato poderia ser denunciado por qualquer das partes a qualquer tempo, mediante simples comunicado por escrito com 30 dias de antecedência, a redução da mensalidade contratual de R\$ 806,74 para R\$ 650,00 e a redução do percentual de material de expediente cobrado pela Administradora de 20% para 10% da referida mensalidade.
- vi. A empresa concordou com todas as nossas reivindicações, tendo sido firmado um Aditivo Contratual com vigência das condições negociadas a partir de 01/01/2009.

## • **Racionalização de Custos**

- i. Entendemos que a racionalização de custos é hoje uma necessidade de toda Administração séria e comprometida com os interesses do seu negócio, não podendo esta ser confundida com economia mal feita, que nas mais das vezes acaba trazendo prejuízo para o mesmo.
- ii. Nestes termos, cumpre informar, nos últimos meses foram obtidos os seguintes resultados com as medidas implementadas pela Administração do Edifício Estrela de Ipanema:

### **Atlas Schindler vs Villar Elevadores**

Redução no valor da mensalidade correspondente à manutenção dos elevadores (sem prejuízo do tipo do serviço prestado); pelo contrário, foi obtido ganho de qualidade.

Atlas Schindler.....	R\$ 2.597,00
Villar Elevadores.....	R\$ 1.560,00
Racionalização mensal..	R\$ 1.037,00
Racionalização anual...	R\$ 12.444,00

### **Labore Serviços de Limpeza**

Esta racionalização será medida comparando-se o valor da mensalidade paga à empresa contratada até o mês de janeiro/2009 com os salários dos Faxineiros contratados, acrescido de 120% como estimativa de encargos trabalhistas e previdenciários, entendidos como tais Férias, 13º salário, adicional de manuseio de lixo, Aux. Transporte, seguros funcionais, INSS, FGTS, PIS e mais uma estimativa de R\$ 200,00 para reposição de materiais de limpeza por mês:

Labore (mensalidade).....	R\$ 4.400,00
Salário 2 Faxineiros...	R\$ 1.100,00
120% de acréscimo.....	R\$ 1.320,00
Materiais de limpeza...	R\$ 200,00
	R\$ (2.620,00)

---

Racionalização mensal.....	R\$ 1.780,00
Racionalização anual.....	R\$ 21.360,00

# CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ESTRELA DE IPANEMA

[REDACTED] – Rio de Janeiro/RJ.  
e-Mail: [pmw@pobox.com](mailto:pmw@pobox.com) – Internet: [www.pobox.com/~pmw](http://www.pobox.com/~pmw)

## Crase-Sigma

Redução no valor da mensalidade correspondente à taxa de administração, encargos relativos a materiais de expediente (de 20% para 10%) e 13ª mensalidade anual sem prejuízo do serviço prestado, que agora ficou mais ágil, tendo em vista que a empresa sabe que deve atuar com eficiência, pois poderá ser substituída de pronto.

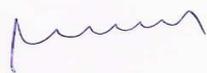
Mensalidade anterior...	R\$	806,74	
Mat. Exp. Anterior.....	R\$	161,35	
1/12 13ª mensalidade...	R\$	80,67	R\$ 1.048,76
-----			
Mensalidade atual.....	R\$	650,00	
Mat. Exp. Atual.....	R\$	65,00	R\$ (715,00)
-----			
Racionalização mensal.....	R\$		333,76
Racionalização anual.....	R\$		4.005,12

De acordo com os dados acima, nos últimos meses foram obtidos os seguintes resultados reais:

Racionalização de custo mensal.....	R\$	3.150,76
Racionalização de custo anual.....	R\$	37.809,12

Permanecemos ao seu dispor para maiores esclarecimentos.

Cordialmente,



Paulo Mauricio Wanderley  
síndico

Fac Simile