

Rio de Janeiro, 5 de Janeiro de 2009

Ao
Condomínio NORWAN
Rua Ribeiro Guimarães 80
20511-070 – Rio de Janeiro/RJ.

REF.: RELATÓRIO ADMINISTRATIVO

Prezados Senhores,

Nos termos do contrato de Consultoria Administrativa firmado em 03/12/2008, venho apresentar Relatório do trabalho desenvolvido, como segue:

1. ANÁLISE DOS CONTRATOS MANTIDOS COM TERCEIROS

1.1. VILLARES S/A

- 1.1.1. Trata-se de contrato de serviços obrigatório por força de legislação específica, que tem por objetivo a manutenção de elevadores, tecnicamente denominados Aparelhos de Transporte (AT's).
- 1.1.2. O referido contrato, firmado de 01/09/1990 a 28/02/1991, contempla, portanto, períodos semestrais e prevê a manutenção integral de nove AT's.
- 1.1.3. A cláusula 4ª do instrumento prevê a sua prorrogação automática por períodos iguais a 6 meses, caso não haja denúncia por parte do cliente com antecedência de 30 dias do término de cada período, ou seja, até os dias 29 de janeiro ou 1º de agosto de cada ano.
- 1.1.4. De acordo com a cláusula 3.3, as substituições de peças correrão por conta da CONTRATADA, à exceção de danos provocados por mau uso, agentes externos (umidade, salinidade, corrosão) ou variação de tensão elétrica, o que é uma característica dos contratos de manutenção integral. A cláusula seguinte trata das exclusões, especificando basicamente componentes elétricos, lâmpadas, guias de porta e barras reversoras.
- 1.1.5. O custo mensal atual desta contratação é de R\$ 9.282,53 segundo lançamentos contábeis de AGO/SET/2008, tendo no mês de OUT/2008 a despesa sido registrada pelo valor de R\$ 9.338,98.

Recomendações

- Este contrato deve ser renegociado ou mesmo rescindido, podendo a Administração do Condomínio contratar outra empresa especializada em Elevadores Atlas como, por exemplo, a SALTA Elevadores ou a VILLAR Elevadores, em virtude do custo excessivamente alto.
- A melhor maneira de solucionar essa questão é a imediata denúncia do contrato ora atendido pela Atlas Schindler, mediante o envio de fax, seguido de carta comercial com AR à empresa, o que deve ser feito até o dia 29/01/2009.
- Essas medidas darão suporte à Administração do Condomínio quanto à legitimidade da denúncia contratual e farão com que o Dep. Comercial da empresa procure o condomínio para tentar renegociar os termos do contrato.
- Desta forma, com o aviso de rescisão protocolado (comprovante do fax e o AR da ECT), o condomínio terá força para impor as condições de uma possível renegociação ou para manter a decisão de rescindir o contrato, o for mais conveniente.
- Como exemplo da forma de adotar os procedimentos acima, estou anexando cartas de rescisão enviadas por mim à Atlas Schindler como

representante de outros condomínios, assim como a comprovação dos resultados decorrentes das medidas adotadas (vide Anexo I).

- Não só isso, o serviço prestado pela Atlas Schindler ao Condomínio NORWAN é de má qualidade técnica e operacional, como resta demonstrado no Anexo II.

1.2.SERVIÇOS JURÍDICOS

1.2.1. Contrato de honorários para prestação de serviços jurídicos pelo prazo de 12 meses (01/03/2006 → 28/02/2007) com prorrogações automáticas e correção do valor pela variação do IGP.

1.2.2. Os serviços englobam a cobrança de quotas condominiais pela via extrajudicial ou judicial e o atendimento a um máximo de 10 reclamações ou 10 processos na área cível (TJERJ ou JEC) objetivando a defesa dos interesses do condomínio, com valor mensal atual de R\$ 680,00.

Observações

- O contrato parece adequado às necessidades do condomínio.
- Se houvesse previsão apenas para a cobrança de quotas condominiais em atraso, deveria ser rescindido, tendo em vista que esse tipo de procedimento não representa nenhum ônus (em honorários) para o condomínio; contudo, o atendimento ao contencioso trabalhista e cível, ainda que limitado a 10 processos, parece razoável e conveniente.
- Não está claro na cláusula sexta do contrato, se o limite de 10 (dez) processos engloba até 10 reclamações e até 10 processos na área Cível/JEC ou se o limite é para a totalidade das ações trabalhistas e/ou da área cível/JEC.
- Não há previsão para atendimento a processos na área criminal, incluindo o JECRIM.

1.3.CONASS CONTABILIDADE

1.3.1. Contrato para a realização de serviços de contabilidade geral, englobando a emissão da cobrança mensal do condomínio, contabilização das receitas e despesas com emissão de demonstrativos mensais, bem como todas as rotinas inerentes à Administração de Pessoal (empregados do condomínio).

1.3.2. O valor atual dessa prestação de serviços é da ordem de R\$ 1.600,00 mensais.

Observações

- O contrato parece adequado às necessidades do condomínio, bem como o seu custo está compatível com a gestão da contratada.
- Obrigações que não geram despesa imediata para o condomínio, mas informação a órgãos governamentais, como DIRF, RAIS, etc., foram examinadas por amostragem e atestam a correta atuação da contratada.

1.4.SUPERGLASS

1.4.1. Trata-se de contrato para manutenção de duas molas de portas de vidro temperado, com vigência a partir de 01/09/2004.

1.4.2. O custo mensal atual é de R\$ 75,58 representando uma despesa anual da ordem de R\$ 906,96.

Observações

- Contrato dispensável, desde que se considere que molas de piso não requerem mais do que três intervenções corretivas por ano, estando cada chamado avulso feito a firmas do ramo como Supertranca, Fonelarm, etc., estimado em R\$ 80,00 o que representaria um dispêndio anual da ordem de R\$ 240,00 contra os 906,00 pagos à Superglass.
- De toda forma, quando uma mola quebrar, o condomínio arcará com o custo integral da reposição, com a desvantagem que, no caso de manter empresa sob contrato, a tendência é aceitar o seu orçamento, sem consultar o mercado para aferir se a proposta apresentada representa a melhor alternativa de compra.

1.5.JOGOFE EQUIP HIDRÁULICOS

1.5.1. Contrato para a manutenção/reposição de válvulas de "quebra pressão" JOGOFE, sem especificação de valor.

Observações

- As válvulas de quebra-pressão fabricadas pela JOGOFE www.jogofe.com.br e pela MAGOFE www.magofe.com.br, não requerem qualquer tipo de manutenção preventiva, por não possuírem partes lubrificáveis.
- Esse tipo de válvula tem vida útil superior a cinco anos, podendo ultrapassar o dobro dessa marca.
- O que deve sofrer algum tipo de manutenção são os registros do "quadro de quebra-pressão", cuja manobra deve ser revertida duas ou três vezes por ano para aumentar a sua vida útil (dos registros), não a das válvulas.
- Não sendo a JOGOFE seguradora e não estando por esta razão submetida às normas da SUSEP, os termos "APÓLICE", "SEGURO" e "PRÊMIO" empregados no respectivo contrato parecem, no mínimo, inadequados.
- Minha experiência com esse tipo de válvula, no Condomínio Casa Alta, indica que as válvulas JOGOFE originalmente instaladas pela Construtora, entraram em processo de falência após mais de 30 anos de uso, quando foram substituídas 18 válvulas, no ano de 2006, através da compra programada de 2 válvulas por mês, fornecidas pela MAGOFE que, na ocasião, apresentou melhores condições comerciais e de fornecimento. Esse escalonamento foi feito por dois motivos principais: (1) A entrega programada permitiu diluir o custo final da aquisição em 9 parcelas mensais, o que foi conveniente do ponto de vista administrativo-financeiro. (2) Como a substituição das válvulas foi realizada pela equipe de manutenção própria do condomínio, foi possível montar um cronograma de instalação com base nas entregas programadas, sem prejuízo dos serviços rotineiros da equipe.

1.6.INTELSYSTEM ELETRÔNICA

1.6.1. Assistência técnica para uma Central de Portaria e 255 interfones ao custo mensal de R\$ 500,00 acrescido da eventual reposição de componentes.

Observações

- O custo dessa contratação parece excessivo. Existem firmas que atendem bem a manutenção de sistemas de interfonia em contratos que incluem portões automáticos, fechaduras elétricas, antenas coletiva/parabólica e sistemas de CFTV, tudo por valor menor do que o ora pago à Intelsystem, que cuida somente da interfonia.

1.7.PAULO SEBASTIÃO ALLAN DA MOTTA

1.7.1. Manutenção de Antena Coletiva ao custo mensal atual de R\$ 160,20.

Observações

- Contrato dispensável, de acordo com as observações do item precedente, eis que este escopo poderia estar incluso em um único contrato.

1.8.INFORPONTO

1.8.1. Manutenção de Relógio de Ponto com custo mensal atual de R\$ 54,32.

Observações

- Necessário.

1.9.INSETSYSTEM

1.9.1. Contrato firmado em 14/05/2008 para controle de roedores, com aplicações mensais e vigência de 12 meses.

1.9.2. O custo deste contrato é de R\$ 189,00 que, somado ao da imunização contra insetos rasteiros, perfaz o total mensal de R\$ 489,00.

Observações

- Este contrato representa um dispêndio anual de R\$ 5.268,00 que pode ser considerado pequeno frente ao custo de manutenção do condomínio. A avaliação deve ter como base a relação custo-benefício.

2. QUADRO DE PESSOAL

- 2.1. Apesar de representar a maior despesa do condomínio, após analisar, no item "Pessoal/Encargos", a Tabela de Cargos e Salários ora praticada, esta parece adequada ao atendimento das necessidades de serviço do NORWAN.
- 2.2. Não se verificam excessos no pagamento de adicionais de chefia, de manuseio de lixo e tampouco de horas extraordinárias, que devem ser evitadas seja pela criação de um banco de horas ou por outros meios administrativos.
- 2.3. Os relatórios gerenciais gerados pelo sistema Nasajon fornecem as informações adequadas do movimento realizado nas respectivas competências.

Observações

- Apesar do Min. do Trabalho e Emprego não estabelecer um padrão rígido para a Escala de Revezamento e dos formulários normalmente adotados para este fim serem similares ao utilizado pelo Condomínio NORWAN, deve-se considerar que as semanas iniciam no domingo.
- Assim, com base neste princípio, uma Escala de Revezamento corretamente elaborada, deve iniciar no primeiro domingo do mês e não no primeiro dia do calendário.
- Considerando o mês de dezembro/2008, o primeiro dia da referida Escala de Revezamento deveria ter sido o dia 7 e não o dia 1º.
- Da mesma forma, se as semanas tem 7 dias, não se pode admitir que uma Escala de Revezamento (ver a de dez./2008 do NORWAN) registre uma semana com 3 dias (29, 30, 31/12/2008).
- Para melhor avaliação, estou anexando, a título de exemplificação, cópia das Escalas de Revezamento dos meses de dez./2008 e jan./2009 de outro condomínio (vide Anexo IV).

3. CEDAE

- 3.1. Sendo esta a segunda maior despesa do Condomínio, necessário dedicar-lhe atenção especial.
- 3.2. As faturas analisadas (set. a dez./2008) indicam regularidade no consumo médio do condomínio, que se situa na faixa de 158,0m³/dia.
- 3.3. A CEDAE utiliza uma tabela com 5 (cinco) fatores tarifários, diferenciados por faixa de consumo, a saber:

FAIXAS DE CONSUMO	VOLUME: 1m³ = 1.000 L.	FATOR MULTIPLICADOR
1ª faixa	até 15m³/mês	1,00
2ª faixa	até 30m³	2,20
3ª faixa	até 45m³	3,00
4ª faixa	até 60m³	6,00
5ª faixa	acima de 60m³	8,00

- O volume máximo a ser cobrado em cada faixa de consumo é obtido pela multiplicação do volume básico (15m³) pelo número de economias (unidades residenciais).
- Conforme a tabela acima, as faixas de consumo abrangem 0 a 15m³, 16 a 30m³, 31 a 45m³, 46 a 60m³, e > 60m³, sendo que, toda vez que uma faixa de consumo ultrapassa o seu limite, o consumo excedente sofre a ação multiplicadora do fator subsequente. Salta à vista, que ao passar da primeira para a segunda faixa de consumo, o excedente mais que dobra de valor, triplicando na terceira faixa. A quarta faixa de consumo representa o sêxtuplo do valor e, finalmente, a quinta faixa, o óctuplo do valor inicial.
- Além disso, a água consumida de acordo com as medições mensais da CEDAE volta a ser tarifada como esgoto.

- Assim, eventuais perdas de água nas instalações internas do condomínio podem elevar a fatura da CEDAE a níveis insuportáveis, especialmente porque a concessionária do serviço público não se responsabiliza pelas instalações internas do cliente.
- A melhor maneira de manter efetivo controle de possíveis aumentos no consumo de água do condomínio é fazer a leitura diária do hidrômetro, registrando os valores em uma planilha criada para esta finalidade. Desta forma, será possível visualizar eventuais picos de consumo com rapidez suficiente para evitar surpresas quando da apresentação da próxima fatura da CEDAE.
- Variações importantes no consumo indicarão a existência de perdas de água na rede interna, seja em unidades autônomas ou em instalações do próprio condomínio. Em alguns casos, uma inspeção no interior da cisterna poderá identificar a existência de trincas e fissuras que permitam a "perda invisível" de uma água que já foi tarifada quando passou pelo hidrômetro.
- Quando a perda estiver localizada em unidades autônomas, por exemplo, válvulas de descarga defeituosas, torneiras vazando, etc., na maior parte dos casos é mais vantajoso que o condomínio tome a iniciativa de fazer o reparo, cobrando posteriormente as despesas incorridas do condômino responsável. Isto ocorre porque o condômino tende a demorar em fazer tais reparos e, enquanto isso, o condomínio permanecerá com o ônus da perda.

Conclusão:

A Administração do Condomínio NORWAN está de parabéns pelo nível de eficiência alcançado na condução dos negócios do condomínio.

A possibilidade mais relevante e imediata de racionalização de custos refere-se ao contrato mantido com a Atlas Schindler, que deve ser denunciado sem mais demora, mesmo que o Condomínio não tenha intenção de rescindi-lo de fato.

Esta medida dará força à Administração do Condomínio para exigir da contratada a regularização dos problemas verificados, concedendo prazos curtos para a efetivação das providências, além de forçar uma substancial redução do respectivo valor contratual.

A alegação primeira da Atlas Schindler para minimizar o montante desta redução, será acerca do seu porte em relação às concorrentes; contudo, empresas de porte menor, mas que trabalham com seriedade, não cometem as falhas ora verificadas nas Casas de Máquinas do Condomínio NORWAN.

Minha sugestão é para que o condomínio não aceite pagar nada mais do que R\$ 6.500,00 mensais à Atlas Schindler, no caso de decidir mantê-la como contratada, bem como que não aceite assinar novo contrato, ou seja, o contrato atual deve ser mantido, independentemente da redução do valor até o patamar que for negociado.

Se a opção da Administração do Condomínio for pela contratação de outra empresa, tanto a VILLAR como a SALTA são especializadas na marca Atlas, podendo a SALTA vir a ser solicitada a apresentar proposta comparativa dentro da vigência do pré-aviso de rescisão.

Cordialmente,

Paulo Mauricio Wanderley
Administrador