

O segredo de um bom planejamento orçamentário

Eleger prioridades é fundamental no momento de definir arrecadação anual

Edilaine Félix

O planejamento anual é fundamental para uma boa gestão. Fazer um levantamento das obras, reformas, compras, manutenções e do quadro de funcionários para o ano seguinte é necessário para o funcionamento adequado do condomínio.

José Barbosa Coelho, de 80 anos, é síndico morador em primeiro mandato de um condomínio na capital paulista e já está com o ano de 2015 totalmente planejado. “Conversei com a administradora e expliquei que sei das reais necessidades do edifício e que estava com as ações para o próximo ano.”

Barbosa, como é conhecido, dividiu entre os anos de 2015 e 2016 as reformas a serem realizadas no prédio. No planejamento estão os reparos e custos que serão levados para o conselho e depois para assembleia.

“Fiz um levantamento de cada área do condomínio e anotei, ao todo, 27 itens a serem corrigidos.” Barbosa conta que, assim que assumiu o prédio, em maio deste ano, já começou a pensar nas melhorias.

Todas as obras, listas e orça-

das, serão levadas para aprovação na assembleia do início do ano. Entre as listadas estão a troca de piso e instalação de forro de gesso no salão de festas, revestimento da marquise, além da revisão das instalações elétricas. “Para 2016, ficarão a pintura do prédio e a troca do piso das áreas comuns”, diz.

O síndico informa que há um projeto de retrofit para o prédio, que prevê um espaço gourmet na área comum. No entanto, Barbosa diz que o custo para essa nova área será de aproximadamente R\$ 500 mil.

“Levarei para a assembleia, mas já avisando que é inviável, que não há verba para essa obra. Por isso, é importante fazer planejamento, para detectar as reais necessidades do condomínio, os valores envolvidos e saber o que faremos nos próximos anos”, completa.

Perfil. Para o diretor da administradora de condomínios Manager, Marcelo Mahtuk, o síndico Barbosa é uma exceção, pois normalmente os gestores fazem o planejamento no primeiro trimestre do ano, época em que ocorre a primeira assem-



Barbosa. Síndico já tem programada as ações necessárias para os próximos dois anos

bleia do condomínio.

“Aqui na administradora fazemos um ‘Plano Diretor’, que são as necessidades dos condomínios em um período de três a

cinco anos”. Ele esclarece que o síndico anota tudo que o morador quer, e a viabilidade desses desejos são discutidos entre síndico e conselho. Daí surgem as

prioridades, o tempo e o valor para a efetivação das obras.

“A partir daí sabemos o que é viável e conseguimos fazer um planejamento para levar para

Previsão mal feita pode comprometer a gestão do prédio

● O planejamento financeiro ordinário (aquele que contempla as despesas mensais do condomínio) deve ser impecável, na opinião da gerente da Oma Condomínios, Gisele Fernandes.

“Os reajustes de contrato, dissídio coletivo dos empregados, alíquotas nas contas de consumo (energia, água, gás), inadimplência: tudo, deve ser previsto, ainda que com base no exercício ou médias anteriores.”

Segundo Gisele, a cota condominial deve ser reajustada na assembleia geral ordinária, realizada anualmente. Para ela, reajustes extras ou reajustes fora do período adequado podem ser resultado de um planejamento falho ou deficitário, o que pode comprometer a gestão financeira e operacional do condomínio, podendo gerar instabilidade, inclusive, no convívio entre as pessoas. “A programação financeira é extremamente importante”, ressalta Gisele.

ser discutido em assembleia.”

De acordo com a gerente geral da administradora Oma Condomínios, Gisele Fernandes, o planejamento anual – constando despesas ordinárias e obras – é um instrumento essencial.

“O síndico, com o auxílio direto da administradora, deve olhar para o ano encerrado e elaborar o cronograma de ação para o ano novo”, diz. O planejamento deve listar, segundo ela, manutenções, obras ou benfeitorias que pretende submeter a aprovação da assembleia.

“Eleger as prioridades, apresentar os orçamentos previamente, definir a utilização de recurso existente ou aprovar o recurso necessário são fundamentais para dar transparência ao processo”, ressalta.

Reajuste de salários pressiona gastos no fim de ano

Folha de pagamento, incluindo encargos, representa mais da metade das despesas dos empreendimentos

Thiago Sawada

ESPECIAL PARA O ESTADO

Uma das principais recomendações na hora de planejar o orçamento do condomínio é considerar as oscilações dos gastos ao longo dos meses. De outubro a janeiro, eles são mais elevados devido ao reajuste de salários dos funcionários, fruto da negociação entre o sindicato patronal e o dos trabalhadores. O aumento ocorre a partir de outubro em condomínios com funcionários próprios e a partir de janeiro, caso os quadros sejam compostos por terceirizados.



Os salários, encargos e benefícios representam de 50% a 65% do custo do condomínio. A conta de água é outro gasto ordinário que também varia ao longo

do ano – ela é alta principalmente nos meses de verão. Já no inverno, os dias menos quentes puxam as despesas para cima nos condomínios com aqueci-

mento a gás.

Dependendo dos equipamentos disponíveis nos prédios, outro tipo de custo que ganha volume são os contratos de manu-

tenção e conservação.

O contrato de manutenção de elevadores é o único obrigatório e está na faixa de R\$ 1 mil por equipamento, de acordo com o presidente da Associação dos Síndicos de Edifícios Comerciais e Residenciais do Estado de São Paulo (Assosíndicos), Renato Tichauer.

O diretor de condomínios da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic), Omar Anauate, destaca que nos custos de administração – com materiais de limpeza, pintura, uniforme – são consideradas a isenção ou a remuneração do síndico.

Imprevistos. De acordo com Tichauer, os vazamentos são um tipo de despesa emergencial comum. “É comum a pessoa só descobrir que há um vazamento de água quando a conta

CONCEITO

Gastos ordinários

No orçamento dos condomínios, os gastos ordinários referem-se à manutenção e conservação rotineira do empreendimento, tais como salários, contas de água e energia das áreas comuns

Gastos extraordinários

Os dispêndios extraordinários, eventuais, não se relacionam à manutenção rotineira do condomínio. Obras de melhoria na área comum e pintura da fachada são exemplo desse tipo de despesa

chega”. A recomendação dele, que é síndico profissional, é verificar a medição do relógio de água diariamente para evitar uma despesa adicional.



/9/92

A gente conta os dias pelas histórias que eles contam.

Acesse: estadao.com.br/acervo | Impeachment do presidente Fernando Collor. Matéria publicada em 30/9/1992.

QUER SABER?
ESTADÃO