

# Previsão orçamentária e planejamento financeiro para condomínios

O que não pode ser medido não pode ser gerenciado.

William Edwards Deming



### INTRO-DUÇÃO



O fim do ano se aproxima e, como todo síndico sabe, **é hora de organizar** as contas e se preparar para o ano começar.

A previsão orçamentária ou o orçamento anual é a principal ferramenta que o gestor tem ao seu alcance para determinar os custos do condomínio e garantir que a cota condominial seja adequada. Essa é uma das competências do síndico previstas pelo Código Civil, no inciso 6 do artigo 1.348.

Outra ferramenta ainda mais importante quando se pensa na organização contábil de um empreendimento é o **planejamento financeiro**. Embora muitas vezes se confundam, cada um desses instrumentos têm objetivos diferentes. Enquanto a previsão é voltada para problemas mais imediatos, ligados ao custeio e às despesas necessárias; o planejamento deve ser pensado considerando-se o futuro do condomínio e as despesas desejadas.



## Por onde começar: previsão orçamentária



Como dissemos anteriormente, a previsão orçamentária está relacionada ao custeio do condomínio. Nela, devem constar todos os gastos ordinários, ou seja, aqueles que são recorrentes e previsíveis. Como imprevistos sempre podem acontecer, a existência do fundo de reserva é útil, assim como estratégias para garantir que ele seja abastecido corretamente.

### 000

O Fundo de Reserva existe para dar suporte financeiro ao condomínio em situações emergenciais, sua existência deve constar na convenção, assim como os usos permitidos para essa verba. O uso para custeio de despesas ordinárias não é aconselhável e deve ser autorizado pela assembleia.

### **DESPESAS**

Para detalhar quais são os principais custos que um gestor deve considerar quando prepara a previsão orçamentária de seu condomínio, usaremos como base a planilha Como Fazer uma Previsão Orçamentária.

Preparamos esse material para ajudá-los a se organizar e encorajamos que o utilizem da melhor forma possível. Se alguns itens não se encaixarem na realidade de seu condomínio, basta retirá-los. Separar as contas do condomínio por tipo e controlá-las de forma independente é uma maneira de monitorar melhor o fluxo financeiro.



### Gastos com Pessoal

Esta costuma ser a principal demanda de custos recorrentes do condomínio. Além dos salários, benefícios e custos trabalhistas, deve-se prever gastos emergenciais verbas como horas extras. rescisórias e aumentos. A gestão eficiente dos funcionários é ideal para evitar desperdício de recursos.



Outro ponto a ser observado e que pode ajudar na economia é a retenção de talentos, uma vez que processos seletivos são dispendiosos. Os custos com pessoal podem variar entre 40% e 80% do total de despesas de um condomínio, então, a atenção aqui deve ser redobrada.

### Conservação e Contratos

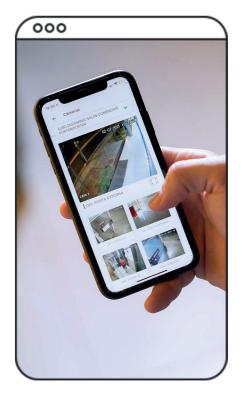
A manutenção de bens como portões, interfones, bombas, jardins, elevadores, áreas comuns, entre outros ativos, é inevitável. Em muitos casos, inclusive, esse tipo de manutenção é programável e pode ser planejada com antecedência. Os contratos devem ser revisados sazonalmente, uma vez que os preços variam. Além disso, é possível encontrar soluções melhores e mais baratas, ou negociar preços, caso haja outras propostas. Esses são custos recorrentes que podem ser controlados, mas nunca devem ser omitidos, sobretudo quando se trata de conservação. Faça cotações, conheça o mercado e, se necessário, busque informações com especialistas da área. Lembre-se que comissões podem ajudar - e muito - a vida do síndico.

### Gastos diversos

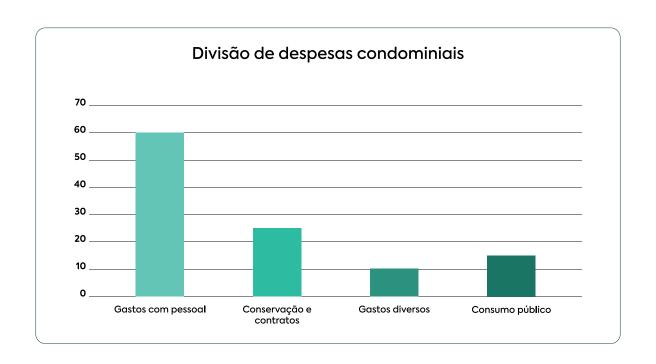
Embora o nome dessa seção seja autoexplicativo, é preciso considerar que existem despesas inevitáveis e outras que podem ser reprogramadas. Entre os custos que não há como escapar estão a compra de materiais de limpeza e a troca ou recarga de extintores, além de impostos. No entanto, cursos, treinamentos, capacitações e eventos sociais são gastos que podem ser realocados em outros períodos, de acordo com as necessidades financeiras do empreendimento.

### • Consumo público

Em um condomínio existem despesas não-gerenciáveis. Por definição, esses custos são aqueles em que o gestor não tem influência. Apesar de alguns especialistas em administração defenderem que todo custo pode ser controlado em alguma esfera, vamos seguir o pressuposto da impossibilidade de controle nos gastos de água, energia elétrica ou gás de uma unidade condominial. É importante ressaltar que, embora não sejam gerenciáveis, esses gastos podem ser previstos, desde que se conheça o histórico do empreendimento.



Os quatro grupos apresentados reúnem as principais despesas condominiais. Sempre trabalhe com uma média mensal de cada um desses custos e não se esqueça de projetá-los para o ano seguinte, levando em consideração índices de correção monetária, como o IPCA e o IGPM. Uma margem para gastos eventuais, que não estão previstos, também deve ser incluída aqui. Sem que se tenha uma boa noção das despesas é impossível construir uma previsão orçamentária bem elaborada.



### **RECEITAS**

Com as despesas mapeadas, é preciso encontrar meios para custeá-las. A principal fonte de receita é a cota condominial e todos os gastos do condomínio devem ser atendidos por meio dela. É uma taxa obrigatória, mensal e que deve condizer com a estrutura do empreendimento, assim como o número de unidades. Da mesma maneira que as despesas aumentam, o valor da taxa de condomínio deve ser reajustado de acordo. Isso é essencial para garantir o equilíbrio das contas e a saúde financeira.



### 000

Uma **previsão bem feita** é a melhor maneira para evitar que o síndico tenha de apagar incêndios o tempo inteiro e, na pior das hipóteses, que o fundo de reserva seja usado de maneira displicente.

Um recurso disponível, mas que deve ser usado com muito cuidado é a taxa extra. Obras e manutenções que não estavam previstas no orçamento, assim como em casos emergenciais, podem ser atendidas por elas.



Seu uso depende de aprovação dos condôminos e o quórum é definido de acordo com o tipo de obra, que pode se dividir entre necessária, útil ou voluptuosa.

Para ficar mais claro: as adequações estruturais necessárias à implementação da <u>portaria remota</u> são consideradas obras úteis por facilitar e melhorar o uso do edifício. Quando se trata de algum tipo de manutenção ou obra emergencial, o síndico tem a prerrogativa de agir primeiro e depois repassar a situação à assembleia.

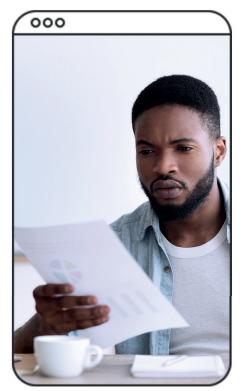
Buscar opções de renda extra pode ser uma maneira de garantir o desenvolvimento do condomínio sem onerar os moradores. Entre as mais comuns estão o aluguel de fachadas para publicidade, a locação da cobertura ou terraço para instalação de antenas de telecomunicações, a venda de lixo reciclável e óleo de cozinha, locação de áreas comuns ociosas como salão de festas ou quadras esportivas e programas como o IPTU verde.

### INADIMPLÊNCIA

A <u>inadimplência</u> é um problema que precisa ser encarado de frente. Além de gerar dificuldades contábeis e desequilíbrio financeiro, ela também pode complicar a relação entre moradores e causar situações desconfortáveis na hora da cobrança - podendo levar até mesmo ao leilão do bem para quitação de dívidas.

Controlar a inadimplência é uma das funções do síndico. Para tanto, é preciso mensurar o quão grave é a situação e estabelecer metas para reduzi-la ao máximo. "Se a inadimplência ultrapassou 4%, temos uma complicação. O limite crítico deveria ser 10%", aponta Gabriel Karpat, diretor da GK Administração de Bens, no webinar <u>Planejamento Financeiro do condomínio: entenda o que é e sua importância.</u>

Medidas simples como a criação de um sistema de lembrança, para reforçar a data de vencimento, e a cobrança ativa de inadimplentes pode trazer resultados rápidos antes que a questão se agrave. Se o problema for muito grande, a assembleia pode aprovar o parcelamento das dívidas para garan-



tir que o devedor tenha condições de pagá-la que o devedor tenha condições de pagá-la.

O que não se pode fazer é ignorar a situação. Isso vale para a previsão orçamentária. Se existe inadimplência, ela tem de ser considerada nas projeções financeiras e deve-se garantir que o valor arrecadado cubra os custos dos inadimplentes. É preciso ser realista e usar os números a favor do condomínio.



## Indo mais a fundo: Planejamento Financeiro



Enquanto a previsão orçamentária organiza a contabilidade do condomínio em períodos mais curtos, o planejamento financeiro é uma ferramenta pensada a longo prazo. Planejando-se é possível estruturar metas de desenvolvimento e valorização do empreendimento, que incluem obras e manutenções para enfrentar a depreciação do bem e a defasagem tecnológica.

Djalma Oliveira, em seu clássico "Planejamento estratégico: conceitos, metodologias e práticas", explica que planejar consiste em identificar, analisar, estruturar, definir propósitos e objetivos, desafios e metas, a fim de alcançar de modo eficiente, eficaz e efetivo o máximo desenvolvimento possível, com a melhor concentração de esforços e recursos. Resumindo, planejar é otimizar percursos para obter os resultados desejados.

O planejamento é uma metodologia vinda do campo da administração, bastante útil às organizações administrativas e, em um condomínio, pode fazer toda a diferença. E, nesse ponto, cabe ao síndico pensar o condomínio como uma empresa. Como tal, é essencial que ela seja bem cuidada, se desenvolva, cresça e se valorize. Para tanto, além das despesas obrigatórias, é importante contemplar as despesas desejadas, que vão contribuir para melhoria do bem.



E qual é a maneira mais eficiente de fazer um planejamento para o condomínio?

### 1° PASSO



Você sabe quanto vale o seu condomínio? O valor patrimonial é a chave para entender os custos de manutenção e da apólices de seguro. Se o síndico busca uma valorização do imóvel acima da média, é preciso trazer melhorias que permitam essa valorização.



### 2° PASSO

Um comparativo entre empreendimentos na mesma região e que tenham valor patrimonial aproximado é uma maneira de entender se a conta está fechando. A administradora pode ser uma parceira nesse processo de comparação.

### 3° PASSO



Especialistas são os maiores aliados na hora de tratar das necessidades de um empreendimento e nenhum síndico tem o direito de achar que consegue cuidar do condomínio sozinho. A criação de comissões e a reunião com especialistas em saneamento, segurança, engenharia e arquitetura, entre outros, garante que essas áreas sejam cobertas a fundo.

### 4° PASSO



Entender os números do passado é a chave para prever o futuro. Se o síndico tem o costume de documentar as previsões orçamentárias, com todo o descritivo de despesas e receitas, isso se torna bem mais fácil. Um planejamento deve imaginar o que vai acontecer, antecipar problemas e definir soluções com base nos valores praticados anteriormente.

### 5° PASSO



Os moradores têm anseios que, atendidos ou não, devem ser analisados. Afinal, eles são afetados diretamente por tudo o que ocorre no condomínio. Para tanto, ferramentas como pesquisas, aplicativos ou mesmo um livro de solicitações garantem que suas solicitações sejam ouvidas. "Um síndico que quer ter paz precisa ouvir os condôminos", afirma Vânia Reis, especialista em Condomínios e Serviços no webinar Síndico preparado: 8 passos para montar o planejamento orçamentário de 2022.

### 6° PASSO



Bons profissionais devem ser valorizados e mantidos. A retenção de talentos pode ser um diferencial no condomínio, uma vez que colaboradores com alto desempenho entregam melhores resultados. O síndico, enquanto liderança na gestão, precisa saber analisar e criar estratégias de médio e longo prazo para garantir que os profissionais que fazem a diferença permaneçam.

### 7° PASSO



Acompanhar a evolução tecnológica é imperativo para que o condomínio se valorize. Novas soluções surgem todos os dias e é papel do síndico estudar a analisar aquelas que trarão mais vantagens para o condomínio. Elas podem significar redução de custos, melhoria e assertividade nos processos. A implantação de placas solares, por exemplo, pode diminuir gastos com energia elétrica. A <u>portaria remota</u> melhora a segurança e reduz custos com pessoal.

### 8° PASSO



Com todas essas informações em mãos, uma boa apresentação é indispensável. Fundamentar argumentos e criar um material que seja explicativo, detalhado e visualmente agradável podem fazer toda a diferença, uma vez que o planejamento deve ser compartilhado com os condôminos.

### **CONCLUSÃO**

Neste material, entendemos as diferenças entre a previsão orçamentária e o planejamento financeiro, duas ferramentas essenciais para auxiliar síndicos na gestão condominial. Enquanto a primeira é mais imediata e tem como base as despesas mais recentes, o planejamento financeiro é uma forma de pensar o futuro do condomínio em períodos mais longos e de forma mais abrangente. Com ele, as despesas desejadas que garantirão a valorização do imóvel a longo prazo podem ser implantadas sem pesar no bolso de nenhum morador.



Chegamos ao fim desta jornada e esperamos que este material ajude a tornar o seu trabalho mais eficiente. Sabemos que a gestão condominial é um assunto complexo e a defesa dos interesses comuns é uma tarefa nobre.

Você que é síndico, merece nossos cumprimentos. E saiba que pode contar com a gente.



### Unidos somos mais fortes

O Porter Group uniu 3 empresas que sempre tiveram como objetivo em comum transformar condomínios e melhorar a vida das pessoas. Nascemos para atender quem acredita que a segurança, a modernidade e o conforto melhoram a vida em condomínio.



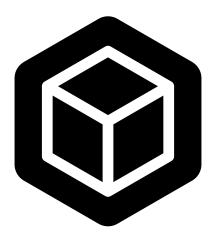
A Porter é a pioneira em Portaria Remota no Brasil e oferece a solução de controle de entradas e saídas para síndicos e moradores que buscam mais segurança. O atendimento é feito por profissionais que trabalham em uma base livre de distrações.



A Kiper é a única empresa com solução tecnológica exclusiva no mercado de Portaria Remota. Todas as soluções são desenvolvidas por engenheiros e programadores próprios e são encontradas nos serviços oferecidos pela Porter. **Os equipamentos e sistemas** trabalham em perfeita harmonia garantindo estabilidade em todos os processos.



A Villaro nasceu para recuperar o equilíbrio financeiro dos condomínios. Com os serviços oferecidos pela Villaro, a receita do condomínio fica em dia. Garantia de crédito para condomínios, orientação de questões jurídicas, cobrança e segurança financeira, acompanhamento de inadimplências e muito mais!



### Quer saber mais sobre nossos serviços?

Acesse nosso site: portergroup









clique nos ícones e visite nossas redes sociais