

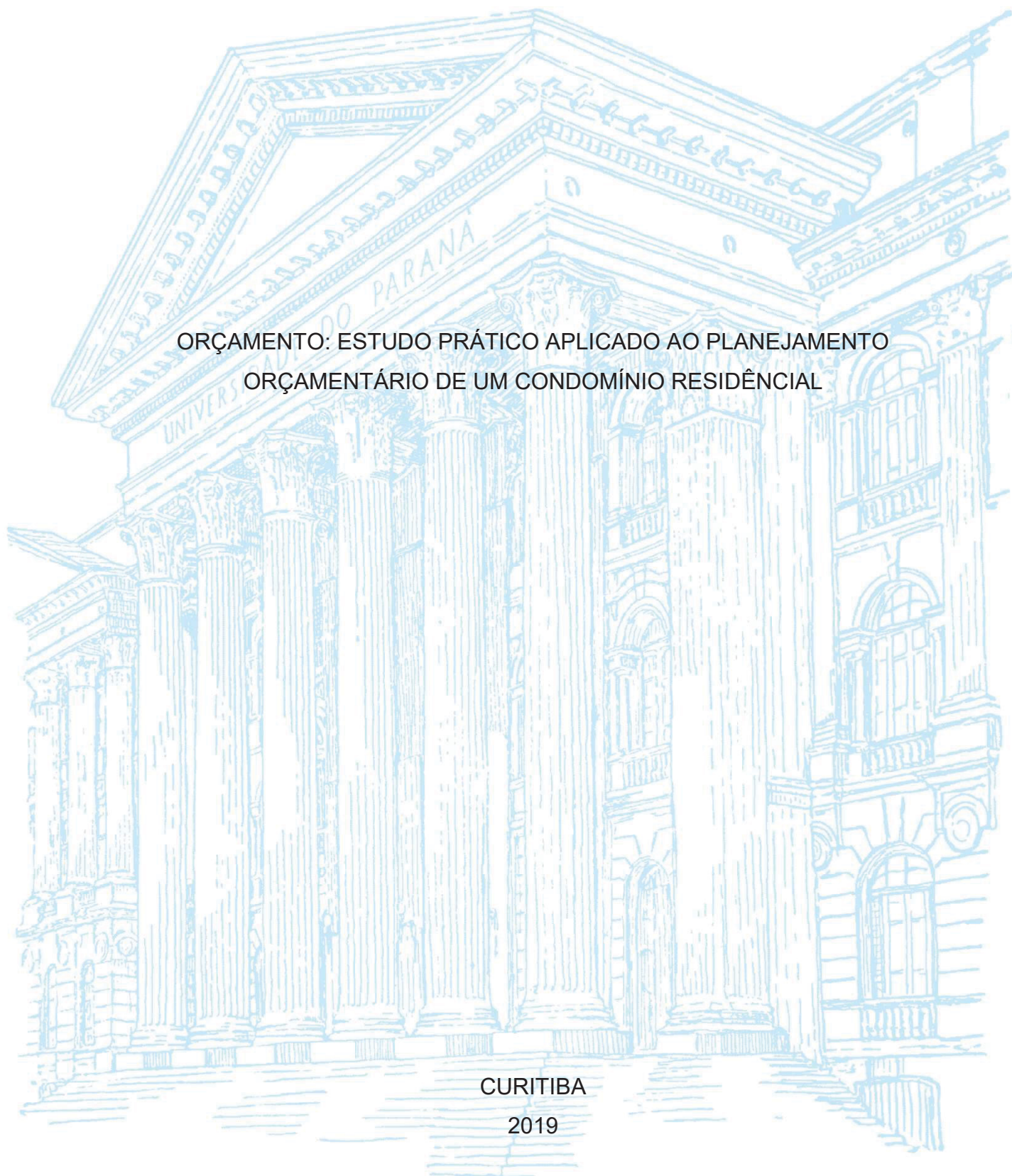
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

STHEFANY JACKELINE KATALOSKI

ORÇAMENTO: ESTUDO PRÁTICO APLICADO AO PLANEJAMENTO
ORÇAMENTÁRIO DE UM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

CURITIBA

2019



STHEFANY JACKELINE KATALOSKI

**ORÇAMENTO: ESTUDO PRÁTICO APLICADO AO PLANEJAMENTO
ORÇAMENTÁRIO DE UM CONDOMÍNIO RESIDÊNCIAL**

Projeto de monografia apresentado ao Departamento de Ciências Contábeis, do Setor de Ciências Sociais Aplicadas, da Universidade Federal do Paraná, como pré-requisito para obtenção do título de Especialista em Controladoria.

Orientador: Prof. Mestre Luiz Rogério Farias

CURITIBA

2019

TERMO DE APROVAÇÃO

STHEFANY JACKELINE KATALOSKI

ORÇAMENTO: ESTUDO PRÁTICO APLICADO AO PLANEJAMENTO
ORÇAMENTÁRIO DE UM CONDOMÍNIO RESIDÊNCIAL

Monografia aprovada como requisito parcial à obtenção do título de Especialista,
Curso de especialização em Controladoria, Setor de Ciências Sociais Aplicadas,
Universidade Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:

Prof. Luiz Rogério Farias
Orientador – Departamento de Contabilidade – UFPR

Curitiba, 22 de agosto de 2019.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	10
1.1	CONTEXTO E PROBLEMA.....	10
1.2	OBJETIVOS	10
1.3	JUSTIFICATIVAS	11
2	ESTADO DA ARTE	13
2.1	CONCEITO DE ORÇAMENTO	13
2.2	CONCEITO DE PLANEJAMENTO FINANCEIRO	13
2.3	CENÁRIO DOS CONDOMÍNIOS.....	14
2.3.1	Conceito de Condomínio.....	14
2.3.2	Contextualização e origem.....	15
2.3.3	Lei n.º 4.591/64	17
2.3.4	Código Civil	18
2.3.5	Convenção de Condomínio	18
2.2.6	Regulamento Interno	19
2.2.7	Leis Federais	19
2.4	TIPOS DE ORÇAMENTO	20
2.4.1	Orçamento Contínuo.....	20
2.4.2	Orçamento de Base Zero.....	20
2.4.3	Orçamento Flexível	25
2.4.4	Orçamento por Atividades	26
2.4.5	Orçamento Perpétuo.....	27
3	METODOLOGIA DA PESQUISA.....	29
3.1	TIPOLOGIA QUANTO AO OBJETIVO.....	29
3.2	TIPOLOGIA QUANTO AO PROBLEMA DA PESQUISA.....	31
3.3	TIPOLOGIA DA PESQUISA QUANTO À ABORDAGEM DOS PROCEDIMENTOS	31
3.4	LEVANTAMENTO DOS DADOS E INFORMAÇÕES	31
4	CONSIDERAÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES.....	33
5	REFERÊNCIAS	35
6	ANEXOS.....	38
	ANEXO I – Previsão Orçamentária 2019	38
	ANEXO II – Previsão Orçamentária 2018	42
	ANEXO III – Previsão Orçamentária 2017	52

AGRADECIMENTOS

Após muita dedicação consegui concluir mais uma etapa de minha vida acadêmica.

Agradeço primeiramente a Deus, pois certamente sem a ajuda dele eu não conseguiria chegar até aqui. Agradeço também ao meu esposo que sempre me apoiou a frequentar as aulas. Ao meu irmão que disponibilizou informações do condomínio para estudo e dedicou tempo para fazê-lo, o que hoje em dia é o que temos de mais precioso.

Quero também agradecer especialmente ao meu orientador Professor Dr. Luiz Rogério Farias, tenho certeza de que a sua orientação foi perfeita para o direcionamento do tema aqui estudado, indicação de melhorias e estruturação do tema estudado. Obrigada pela sua ajuda, pela sua atitude sempre solícita, educada e carismática. Seus direcionamentos e acompanhamento no desenvolvimento de meu trabalho com certeza fizeram toda diferença. Enfim, a sua orientação foi de fundamental importância para que eu pudesse concluir este projeto. Admiro a sua competência, e caráter você é um exemplo de profissional para mim.

Enfim, agradeço a todos aqueles que contribuíram direta ou indiretamente para que este trabalho fosse concluído.

*Conhecer não é demonstrar nem explicar,
é aceder à visão.
Antoine de Saint-Exupéry.*

RESUMO

O presente projeto refere-se à identificação e estudo da abordagem prática aplicada aos conceitos de metodologias orçamentárias. A metodologia da pesquisa caracteriza-se na aplicação com uma abordagem explicativa e qualitativa. O planejamento orçamentário é processo onde são feitas as previsões Financeiras e Contábeis do ambiente em questão, que no estudo prático deste estudo foi escolhido um condomínio situado na cidade de Curitiba, estado do Paraná. Realizou-se um extenso estudo bibliográfico do tema Orçamento e pesquisa documental do condomínio em questão. Após as análises e estudos constatou-se, que o condomínio não se utiliza de metodologia específica para orçamentação e propôs-se a metodologia de orçamento Base-Zero visando melhores resultados para o condomínio e condôminos.

PALAVRAS-CHAVES: orçamento, orçamento base zero, condomínio.

ABSTRACT

The present Project refers to identification and study of a practical approach applied to the concepts of budget methodologies. The research methodology is characterized in its application with an explanatory and qualitative subject. Budget planning is a process where Financial and Accounting forecasts are made for the environment in question. Which in the practical study of this project chose a condominium located in the city of Curitiba, state of Paraná. An extensive bibliographical study of the Budget theme and documentary research of the condominium in question was carried out. After the analysis and studies, it was concluded that the condominium does not use specific methodology for budgeting. Finally, in order to get better results for the condominium in general, Zero-Based Budgeting methodology was been proposed.

KEYWORDS: budget, zero-base budgeting, condominium.

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 – Crescimento populacional da Europa Ocidental.....	15
TABELA 2 – Crescimento populacional das principais cidades Brasileiras do final do século XIX.....	16
TABELA 3 – Crescimento de domicílios na categoria Apartamento de 2001 a 2009.....	16

1 INTRODUÇÃO

1.1 CONTEXTO E PROBLEMA

No mundo atual mostra-se cada vez maior a importância em utilizar-se de metodologias orçamentárias específicas para planejamento e controle orçamentário, independentemente do setor de atuação. O tema planejamento orçamentário de um condomínio surgiu para analisar a metodologia orçamentária aplicada na gestão de um condomínio e possíveis sugestões de metodologia que melhor se adequa no planejamento e controle orçamentário. O mesmo apresentará um estudo das diferentes metodologias orçamentárias com seus principais conceitos e aplicações. Apresenta também a prática de orçamentação utilizada atualmente pelo condomínio e finalmente sugestão de metodologia de planejamento e controle orçamentário a ser utilizada.

1.2 OBJETIVOS

O presente trabalho está dividido em Objetivo Geral e Objetivos Específicos.

Objetivo Geral

Este trabalho tem a intenção de, por meio das informações obtidas nas provisões orçamentárias de um condomínio da Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, analisar a prática orçamentária utilizada e propor sugestões de melhoria no que se refere a metodologia no processo de planejamento orçamentário.

Objetivos Específicos

Para o alcance do Objetivo geral alguns pontos devem ser relevados:

- a. Definir orçamento e planejamento financeiro.
- b. Entender o cenário dos condomínios.
- c. Analisar os tipos de orçamento existentes.

- d. Levantar informações do planejamento orçamentário do condomínio no período de 2017 a 2019.
- e. Identificar as práticas utilizadas no planejamento orçamentário do condomínio.
- f. Apresentar sugestão de melhoria metodologia de planejamento orçamentário que se adeque melhor para o condomínio e traga melhores resultados.

1.3 JUSTIFICATIVAS

É fato que empreendimentos verticalizados tenham ganhado espaço significativo na composição do cenário urbano atual, os famosos condomínios. De acordo com Pinassi (1999), o condomínio moderno teve seu início visando atender a atual ascendência do sistema habitacional. Os condomínios são sociedades que constituem caráter jurídico cujo não tem como objetivo geração de lucro e sim proporcionar ao condômino as condições de moradia, higiene, segurança... conservando-lhe a individualidade no meio coletivo. Em vista disso, os condomínios acabam-se por se transformar em verdadeiras empresas, as quais auferem receitas, incorrem despesas, tem suas respectivas previsões orçamentárias sem distribuição de lucros.

Conforme Pinassi (2009) para administrar o patrimônio condominial, os condôminos elegem em Assembleia Geral, um síndico (representante comum), o qual terá responsabilidade administrativa e jurídica pelo planejamento, execução e controle das atividades condominiais, as quais incluem: arrecadação de receita, liquidação de despesas. Com o objetivo de não onerar a vida pessoal e profissional do síndico é comum a contratação de empresas especializadas (administradoras de condomínio) para auxiliar o síndico nas atividades cotidianas do condomínio.

Tendo em vista o cenário descrito, o planejamento orçamentário acaba assim ficando nas mãos de empresas terceiras as quais utilizam-se do histórico para realizar a previsão orçamentária para o próximo período.

Este trabalho será realizado com a finalidade de efetuar estudos teóricos sobre metodologias orçamentárias, identificação as práticas utilizadas no processo orçamentário escolhido para gestão orçamentária de um condomínio na Cidade de

Curitiba, estado do Paraná. Para posterior sugestão da metodologia orçamentária que mais se adequa ao tema escolhido.

2 ESTADO DA ARTE

2.1 CONCEITO DE ORÇAMENTO

O orçamento pode ser definido de diversas maneiras. Basicamente, pode-se dizer que orçamento é o plano financeiro de uma administração para determinado período.

Sanvicente (1997) define: o orçamento representa a expressão quantitativa, em unidades físicas, medidas de tempo, valores monetários, dos planos elaborados para o período subsequente, em geral de doze meses.

Para Moreira (1992), o sistema orçamentário do ponto de vista global é definido como sendo um conjunto de planos e políticas que, formalmente estabelecidos e expressos em resultados financeiros, permite à administração conhecer, a priori, os resultados operacionais da empresa e, em seguida, executar os acompanhamentos necessários para que esses resultados sejam alcançados e os possíveis desvios sejam analisados, avaliados e corrigidos.

2.2 CONCEITO DE PLANEJAMENTO FINANCEIRO

“O planejamento é uma parte essencial da estratégia financeira de qualquer empresa”. (Gitman, 1997, p. 586). Tendo como objeto de estudo organizações que visam ao lucro podemos dizer que “As empresas se utilizam de planos financeiros para direcionar suas ações com vistas a atingir seus objetivos imediatos e a longo prazo onde um grande montante de recursos está envolvido” (Gitman 1997, p.588). Entretanto, outros objetivos também estão implícitos dos quais destaca-se, uma maior taxa de retorno do capital, participação do mercado, obtenção de recursos financeiros. Um bom planejamento financeiro ajuda a estabelecer metas, motivar gestores oferecendo também mecanismos para averiguação de resultados.

Ato ou efeito de planejar. Trabalho de preparação para qualquer empreendimento, segundo roteiro e métodos determinados; planificação. Elaboração, por etapas, com bases técnicas (especialmente no campo socioeconômico), de planos e programas com objetivos definidos; planificação. Aurélio (1980, p. 1331).

Referendando-se (Gitman 1997) pode-se dizer que o planejamento financeiro auxilia diretamente na mensuração de resultados de lucratividade de uma organização, sem este torna-se complicado visualizar o quão bem ou mal encontra-se a saúde da organização.

O Planejamento é necessário para a fixação de padrões e metas, após este planejamento necessitamos do controle o qual nos permite obter informações e comparar os planos com os desempenhos reais fornecendo assim também meios para a realização de um processo de feedback no qual o sistema pode ser alterado para que atinja uma situação desejada. Seja uma organização com ou sem fins lucrativos é sempre importante e necessário planejar.

2.3 CENÁRIO DOS CONDOMÍNIOS

2.3.1 Conceito de Condomínio

O primeiro conceito apresentado é o do dicionário Aurélio, 1999:

CONDOMÍNIO: Domínio exercido juntamente com outrem; copropriedade.
Condomínio fechado: conjunto residencial composto de edifícios e/ou casas, geralmente cercado, com acesso controlado, e cujos moradores dividem equipamentos comunitários. (AURÉLIO, 1999)

Podemos mencionar através da definição acima exposta que o Condomínio vem a ser o domínio exercido por duas ou mais pessoas em relação a uma coisa comum. Assim, temos que há uma repartição do domínio de uma coisa para duas ou mais pessoas.

Referendando-se Planiol (1963) a doutrina mais aceita para o condomínio entende que o mesmo é uma comunidade de direito, de que são titulares várias pessoas, incidindo sobre o mesmo objeto. Podemos afirmar, entretanto, como nos que nos edifícios de andares ou apartamentos pertencentes a proprietários diversos existe superposição de propriedades distintas e separadas, complicada pela existência de comunhão relativa a determinadas dependências de uso comum dos diversos proprietários. Temos, portanto, que em um condomínio existe uma propriedade comum, ou seja, de todos os condôminos e uma propriedade particular. Temos como partes pertencentes à propriedade comum o solo em que se constrói o edifício, suas

fundações, pilastras, teto, vestíbulos, pórtico, escadas, elevadores, assoalho, corredores, pátios, aquecimento central, ar condicionado central, depósito, morada do zelador, em suma, todos os efeitos e utilidades destinados ao uso comum. Assim, todos os proprietários podem dispor e usar livremente de todas as partes comuns, desde que respeitando sua destinação, de modo a não prejudicar a coletividade.

Por hora, a propriedade particular constitui-se pelas unidades ou apartamentos autônomos, delimitados pelas paredes divisórias. Cada proprietário tem domínio único e exclusivo sobre suas partes ou dependências.

2.3.2 Contextualização e origem

Para MORAES (1998) houveram grandes mudanças na Europa Feudal durante a passagem dos séculos X e XI. Com a diminuição das epidemias, após o fim das guerras contra os bárbaros (vikings e magiares), houve a redução na mortalidade e conseqüentemente, crescimento demográfico, de acordo com demonstração da Tabela 1.

ANO	População
1050	46 Milhões
1150	50 Milhões
1200	61 Milhões
1300	73 Milhões

Fonte: MORAES (1994, p. 115)

Tabela 1 – Crescimento populacional da Europa Ocidental.

Não somente isso, mas também ocorreu aumento das colheitas, decorrido do desenvolvimento das técnicas agrárias. Os excedentes das produções agrícolas passaram a ser trocados, onde surgiu o comércio, as vilas e as cidades. De acordo com o autor a primeira cidade a desenvolver-se como centro urbano no Brasil foi o Rio de Janeiro, após a chegada da família real em 1808. Diante disso passou por uma série de melhorias, tornando-se centro político, administrativo, econômico e cultural da colônia. Em meados de 1840, houve crescimento da cidade impulsionando a expansão e consolidação de um mercado interno, por conta do desenvolvimento da cafeicultura. Ocorreu também, expansão no setor de transporte (basicamente

ferroviário), impulsionando as atividades comerciais, as quais atraíram imigrantes principalmente para região Sul e Sudeste, permitindo a entrada de capital estrangeiro, predominantemente no setor de serviços. Houve crescimento também, no setor bancário, comunicação (telegrafo, jornal e rádio). Tendo este mesmo cenário se manifestando em várias regiões do país, dando origem aos centros urbanos. Havendo assim, a necessidade de construção de edifícios. Assim surgem os grupos sociais urbanos, a burguesia industrial, o operário e a classe média. A Tabela 2 apresenta o crescimento populacional das principais cidades Brasileiras do final do século XIX e início do século XX.

CIDADES	1872	1890	1900	1920
Rio de Janeiro	274.972	522.651	811.443	1.157.873
São Paulo	31.385	64.934	239.820	579.033
Salvador	129.109	174.412	205.813	290.443
Recife	116.671	111.550	113.106	238.843
Porto Alegre	43.998	52.421	73.674	179.263

Fonte: MORAES (1994, p. 37)

Tabela 2 – Crescimento populacional das principais cidades Brasileiras do final do século XIX.

Com o crescimento populacional há também crescimento na moradia e aumento do número de pessoas que residem em apartamentos e condomínios. Conforme demonstrado na Tabela 3.

ANO	Qtde. Aptos.
2001	527.000
2002	554.000
2003	559.000
2004	606.000
2005	596.000
2006	596.000
2007	642.000
2008	690.000
2009	681.000

Fonte: IBGE

Tabela 3 – Crescimento de domicílios na categoria Apartamento de 2001 a 2009.

Conforme Pereira (1997), pode-se entender condomínio como um bem compartilhado entre duas ou mais pessoas, cabendo-lhes igual direito e dever sobre o bem em sua integralidade.

Aumento do preço dos espaços disponíveis, carência de espaços em centros urbanos, e o aumento da população e da expectativa de vida, são fatores que contribuíram para a escolha da vida em condomínios. A possibilidade de se compartilhar áreas comuns tornou-se uma opção de habitação apresentando uma opção de moradia mais compensatória e de menor custo (FERREIRA 2007). Além dos aspectos de crescimento populacional e da escassez do espaço nas cidades, a proximidade do trabalho, estudo e lazer, levando à necessidade de menor deslocamento, também acabam sendo fatores que contribuíram para a verticalização de estabelecimentos residenciais. Apesar disso, esse crescimento populacional trouxe muitas consequências, dentre elas a diminuição da segurança, o que também acaba por elevar ainda mais o interesse pela escolha de moradia em condomínios. O maior interesse, aliado à busca pelo conforto e qualidade de vida, favoreceu o surgimento de serviços cada vez melhores para manter um bom funcionamento de conjuntos comerciais e residenciais. Sendo que a procura pelo menor custo possível não deixou de ser um dos objetivos principais desses serviços. (BEZERRA e TUBINO 2000).

Sendo o condomínio de forma e propriedade individual e coletiva, o mesmo apresenta partes divididas, em que a propriedade é singular e exclusiva. Cada unidade funciona como se fosse uma casa particular, Souza (2007, p.12). Em decorrência disso compreende-se, que o proprietário é dono exclusivo de sua unidade particular, e que a parte em comum é destinada ao condomínio, ficando as responsabilidades do síndico administrar o uso dessas partes, pelos condôminos.

2.3.3 Lei n.º 4.591/64

Resumidamente, pode-se dizer que essa lei foi o conjunto de normas que disciplinavam a administração dos condomínios e as incorporações imobiliárias. Possuía caráter genérico e era particularizada por meio da Convenção do Condomínio. Segundo alguns especialistas, os arts. 1.º a 27, pertencentes ao Título I,

os quais se referiam à administração de condomínio, foram quase todos derogados tacitamente, ou seja, foram revogados, ficaram sem efeito, em função de terem sido mencionados no Novo Código Civil, mesmo que com algumas alterações.

2.3.4 Código Civil

Aprovada, em 10 de janeiro de 2002, a Lei n.º 10.406, que substitui o Código Civil de 1916.

Entrou em vigor em 11 de janeiro de 2003 e trouxe um capítulo exclusivo intitulado “Condomínio Edilício”, que regula a administração dos condomínios em edificações, separando os do condomínio geral, que engloba o condomínio voluntário — casos em que duas ou mais pessoas se unem para a compra de um bem, tais como carro e ações —, e do condomínio necessário, que ocorre quando duas ou mais pessoas são obrigados a dividir os direitos e as obrigações de um imóvel (como paredes, cercas e muros).

O condomínio edilício, portanto, caracteriza-se pela divisão da propriedade e pela existência de partes exclusivas e partes comuns. Esse assunto é abordado nos artigos 1.331 a 1.358. Hoje, tais artigos servem de base para a elaboração da Convenção do Condomínio.

2.3.5 Convenção de Condomínio

Regulamenta a administração e as relações entre os condôminos, tornando-se obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, desde que seja subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais. Após 11 de janeiro de 2003, todas as convenções elaboradas antes dessa data serão parcialmente afetadas, deixando de ter validade apenas os artigos que produzam efeitos após sua vigência (arts. 2.035 e 2.045). Para ter validade legal perante terceiros, deverá ser registrada no Cartório de Imóveis. Poderá ser modificada desde que tenha a aprovação de dois terços dos votos dos condôminos.

2.2.6 Regulamento Interno

São as normas e regulamentos que regulam a conduta interna dos condôminos, locatários, ocupantes das unidades e funcionários, para que haja uma convivência harmônica entre as pessoas.

2.2.7 Leis Federais

Embora os condomínios residenciais possuam número de inscrição na Receita Federal – CNPJ, não são considerados pessoa jurídica, não estando sujeitos à entrega da declaração de imposto de renda nem ao desconto de renda na fonte dos seus prestadores de serviço. Porém, quando estiver na condição de empregador, o condomínio deverá recolher de seus funcionários o Imposto Retido na Fonte. Caso uma empresa, pessoa jurídica, seja contratada para prestar serviço e emita uma nota fiscal, mencionando o Imposto de Renda na Fonte, o condomínio deverá descontá-lo do valor da nota fiscal e recolhê-lo à Receita Federal.

Quando o condomínio contratar empresas para prestar serviço nas atividades de limpeza, conservação, manutenção, segurança, vigilância, assessoria e administração em geral, bem como tiver de remunerar serviços de profissão legalmente regulamentada (por exemplo: advocacia, arquitetura e auditoria), deverá reter e recolher os seguintes impostos: COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) – 3%; CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) 1% e PIS (Programa de Integração Social) – 0,65%. Estarão isentas da retenção as pessoas jurídicas optantes pelo Simples (ME e EPP). Entretanto, deverão apresentar, a cada pagamento, à pessoa jurídica a quem prestam serviços, uma declaração justificando sua isenção da retenção em duas vias assinadas pelo representante legal. Além dessa condição, será dispensado dessa retenção todo pagamento de valor igual ou inferior a R\$ 5.000,00.

Sobre a remuneração ou isenção da quota condominial do síndico, o condomínio deverá recolher 20% para o INSS, mais 11% que deverá ser descontado sobre o valor de sua isenção ou remuneração, respeitando o limite máximo

estabelecido pelo INSS. Esse mesmo procedimento deverá ser adotado para os prestadores de serviço autônomos, tais como encanadores, pedreiros, pintores, etc.

A contratação de serviço terceirizado — porteiros, faxineiros, vigilantes, etc. — obriga o condomínio a descontar 11% sobre o valor da mão-de-obra e recolher esse valor ao INSS em nome da empresa que prestou o serviço.

Os condomínios também recolhem 8% de FGTS e 1% de PIS sobre a folha de pagamento.

2.4 TIPOS DE ORÇAMENTO

2.4.1 Orçamento Contínuo

Para Lunkes (2003), este tipo de orçamento tem sua elaboração de 12 em 12 meses tem como base um plano movente que se estende em função de um período fixo. Geralmente este período segue o ano fiscal da empresa.

2.4.2 Orçamento de Base Zero

Referendando-se, Lunkes (2009, p.86), em 1960 ocorreu a primeira utilização do orçamento base-zero no Departamento de Agricultura dos Estados Unidos. Porém, somente em 1969 a Texas instruments realizou estudos para a sua implementação, sendo utilizada primeiramente na Divisão de Assessoria e Pesquisa no ano de 1970. A primeira publicação foi realizada em novembro/dezembro de 1970 na *Havard Business Review* por Peter A. Pyrr, mentor do processo na Texas instruments. Em 1973, no Estado da Geórgia, Pyhrr auxiliou a implementação do orçamento base zero.

Complementando, Santos et. al (2008, p.157) a origem do orçamento base zero (OBZ) surgiu nos Estados Unidos, sob a denominação de ZBB (Zero-Base Budgeting), propondo algumas técnicas simples de avaliar a relação custo versus benefício para as decisões relacionadas a natureza e ao nível de serviço a ser fornecido pela empresa. Entretanto, na prática o conceito de orçamento base zero já havia sido utilizado durante o período 1911-1917 nas atividades do tesouro britânico. O conceito

é ainda bastante antigo, e tem sido aplicado tanto em empresas privadas quanto em empresas públicas, com principal objetivo de maximização de lucros e benefícios.

Complementando, Phyr (1981) a metodologia do OBZ baseia-se em identificar pacotes de decisão, priorizando por ordem de importância e analisando a relação custo/benefício. Conforme mencionado pelo autor, um pacote de decisão refere-se à identificação de uma atividade, uma função ou uma operação em específico. O ponto central de discussão do OBZ refere-se a não utilização da base histórica como referência legitimadora da peça orçamentária, mas sim, uma expectativa de realidade orientada pelas decisões a serem tomadas na organização. Isso requer uma série de mudanças na forma pela qual os atores organizacionais compreendem, elaboram e comunicam o orçamento, além também, da necessidade de consonância aos valores e crenças da organização.

De acordo com Neely, Bourne e Adams (2003) apesar do OBZ repercutir em uma melhora significativa na precisão dos resultados orçamentários, ele tende a gerar mais trabalho em sua elaboração se compara com os sistemas orçamentários tradicionais. Porém essa discussão ainda é controversa na literatura, o que carece de maior investigação sob as diversas perspectivas, seja empírica, econômica, psicológica ou social.

Conforme Endeavor, cada empresa tem prioridades diferentes de direcionamento de despesas, variando conforme a estratégia do negócio. Como cortar custos não é uma tarefa simples, antes de utilizar-se da ferramenta Base Zero faz-se necessário preparar a equipe engajando a diretoria e colaboradores no processo de orçamento. Para que desta forma, sejam levantados dados específicos sobre os custos de cada atividade. O processo desta metodologia orçamentária é feito em conjunto e as decisões são colegiadas. No passo-a-passo estão presentes as etapas a seguir:

- Mobilizar as pessoas: É comum as pessoas não quererem cortar custos de suas respectivas áreas, por este motivo é recomendável preparar a equipe com treinamentos.

- Separar a empresa em unidades: grupos lógicos devem fazer parte da separação da empresa. Pois, cada unidade da empresa possui rituais de custos diferentes.

-Fazer o desdobramento de estratégias da empresa: de acordo com a missão da empresa são traçadas metas, estas metas devem estar respondendo aos objetivos da empresa para: alcançar resultados financeiros, focar nos clientes, entender os processos mais importantes da empresa, treinar os colaboradores de acordo com as principais necessidades da organização.

-Fazer uma análise das metas de cada unidade: Entender atividades e metas afins para reestruturar áreas comuns a fim de reduzir custos desnecessários.

-Definir o limiar: Deve-se refletir sobre qual o mínimo de recursos necessários para a empresa operar, recursos além do limiar são incrementais. Desta forma, estabelecem-se os incrementos mais importantes da organização. Utilizando-se assim dos recursos com uma maior efetividade.

-Classificar despesas fixas de cada unidade orçamentária: Momento em que todos os diretores devem apresentar e defender os incrementos necessários em seus respectivos orçamentos. Todos devem estar de acordo para a definição dos incrementos por meio de votação.

Segundo Phyr (1981), anteriormente a qualquer elaboração do orçamento base zero, a organização precisa estipular alguns objetivos e metas, para a partir daí o processo orçamentário obrigar os gestores a identificar e analisar o que fazer como um todo, tomar decisões operacionais necessárias e avaliar as alterações de responsabilidade e de carga do trabalho. Isso não deve ocorrer depois do processo orçamentário, mas sim durante esse processo e como parte integrante dele.

O processo exige que cada administrador justifique detalhadamente todas as informações solicitadas em seu orçamento, cabendo-lhe justificar por que deve investir em determinado recurso. Cada administrador é obrigado a preparar um "pacote de decisão" para cada atividade ou operação, e este pacote inclui uma análise de custo, finalidade, alternativas, medidas de desempenho, consequências de não executar a atividade e benefícios. Conforme o autor, a análise de alternativas exigida pelo orçamento base zero introduz um conceito novo nas técnicas típicas de orçamento, pois os gestores necessitam primeiramente identificar diferentes maneiras de executar cada atividade e esta análise obriga a todos a avaliar um nível de despesa mais baixo que seu nível atual de operação.

O Orçamento Base Zero fornece à Direção da empresa elementos importantíssimos para a continuidade da organização, entre eles:

- Fornecer informações detalhadas relativas ao dinheiro necessário para se realizar os fins desejados;

- Chamar a atenção para os excessos e para a duplicidade de esforço entre os departamentos;

- Concentrar-se nas quantias necessárias para os programas, e não no aumento (ou diminuição) percentual em relação ao ano anterior;

- Especificar prioridades dentro dos departamentos, entre divisões e comparações entre diversas unidades da empresa, se houver;

- Permite a determinação, por uma auditoria de desempenho, de se cada atividade ou operação teve o desempenho prometido;

- Pode ser avaliado, também, o desempenho dos empregados e, com o envolvimento necessário dos gestores de todos os níveis da organização, delegando um maior senso de responsabilidade por seus orçamentos e pelas tarefas pelas quais se comprometeram para conseguir a aprovação de seus orçamentos.

O OBZ é um instrumento que visa a redução dos gastos e das despesas, visualizando um aumento do resultado da empresa. O enfoque desse orçamento nas despesas, deve-se ao fato de que as empresas gastam indiscriminadamente com os seus processos administrativos e de apoio à produção, tendo nesses processos grande possibilidade de ganho, desde que bem planejados no orçamento.

É claro que, não apenas o OBZ vai determinar a possibilidade de ganho de uma empresa, o orçamento de custos ocorre concomitante com o mesmo. Porém, na orçamentação dos custos, a empresa não tem o domínio de todas as variáveis que fazem a composição de seus respectivos orçamentos, pois na maioria das vezes, ela não é responsável por todo o processo produtivo/serviços, ficando dependente de matéria prima, mão de obra e demais gastos para a obtenção do seu produto final. Desta forma, temos nas despesas, uma grande possibilidade de retorno ao resultado.

A elaboração do orçamento fica sob a responsabilidade do nível gerencial, buscando esforços e alternativas de maximizar o resultado da Companhia. Cada gerente deve avaliar as atividades de sua área e as despesas decorrentes, propondo e justificando o nível de gastos previstos. Já que o OBZ é um instrumento de elaboração do orçamento, caracteriza-se por algumas premissas e por um processo ordinário e lógico para a sua realização e eficácia.

Já Padoveze (2000, p. 384) diz que “a filosofia do orçamento base zero está em romper com o passado, ou seja, nunca deixar o orçamento partir da observação dos dados do passado, pois estes podem conter ineficiências que poderiam ser perpetuadas”.

HORNGREN (1985, p. 492) define o orçamento base-zero como sendo: O orçamento de baixo para cima, como se o orçamento estivesse sendo preparado pela primeira vez. Todos os gastos propostos devem ser revistos”. O autor considera que o conceito do passado não deve ser o único referencial ou o ponto de partida para o orçamento do próximo ano, pois, a gestão empresarial atual, tem no planejamento estratégico o pré-requisito para o planejamento operacional. Diz ainda que o orçamento precisa se transformar em uma ferramenta efetiva de gestão, por meio da disseminação da cultura orçamentária na empresa e o comprometimento dos gestores com sua implementação. Assim, todo e qualquer gasto para se justificar, deve basear-se no planejamento estratégico, e a partir das definições do plano macro e das metas orçamentárias.

Para Lunkes (2003), o orçamento de base zero é uma alternativa de solucionar o problema de perpetuação de ineficiências do passado presente em outros métodos orçamentários. Ele rejeita a visão tradicional de elaboração orçamentária não levando em consideração dados do passado.

Tem-se a elaboração orçamentária a partir de um ponto zero, para após isto serem analisadas de forma sistemática e classificadas por ordem de importância cada orçamento elaborado.

Dentre as principais características e objetivos do orçamento base zero encontram-se:

- Analise de custo benefício de cada projeto;
- Verificar a adequação do que está sendo orçado com o caminho que foi planejado para a organização;
- Alocar recursos de acordo com fatores-chaves do negócio;
- A partir de critérios previamente definidos aprovar o nível de gastos;
- Elaborar o orçamento com sinergia entre as áreas e de forma participativa;
- Fornece bases inteligentes para a tomada de decisão.

Cada gestor deve preparar um “pacote de decisão” onde deve ser descrito porque deve-se gastar dinheiro para cada atividade. A composição deste pacote dá-

se por: análise de custo, finalidade, alternativas, medidas de desempenho, consequências de não executar a atividade e benefícios. Para após esta etapa ser elaborada a priorização destes pacotes de decisão.

Tem-se como desvantagem neste tipo de orçamento o tempo de elaboração, ele pode ser bastante burocrático com muitos controles. Como tudo o que será gasto deve ser justificado e aprovado ele demora mais tempo a ser elaborado do que outros métodos tradicionais.

Há vantagem na reflexão sobre oportunidades de melhoria, no fornecimento de informações detalhadas com relação aos recursos para o alcance de objetivos desejados, na concentração das reais necessidades e não em variações de anos anteriores, proporciona um melhor acompanhamento no planejado e realizado, cria atitude interrogativa ao invés de realizar conforme realizado em anos anteriores, aumenta o envolvimento entre áreas e colaboradores aumentando conseqüentemente a motivação e interesse pelo trabalho.

2.4.3 Orçamento Flexível

Para Lunkes (2003), o orçamento flexível prevê variações de orçamentos de acordo com as variações das atividades de uma organização. Ele não deve ser considerado um pacote imposto de cima para baixo, ou seja, fechado, ele exige uma maior participação dos membros da organização.

Em sua implementação faz-se necessário saber o que cada empregado produz, o que cada metro quadrado da firma produz, o que cada metro quadrado da fábrica produz, o que cada máquina ou computador produz. A partir disto a organização permite-se a medir eficazmente quanto e como cada recurso é gasto ou consumido.

Sua elaboração dá-se em cinco etapas:

- A determinação de preço orçado, os custos variáveis orçados e os custos fixos;
- A determinação da quantidade real de medidas de receita;
- A receita unitária orçada e o número real de medidas de receita;
- Determinação da quantidade real das medidas de alocação de custos;
- Elaboração do orçamento flexível tendo como base os custos variáveis unitários orçados, custos fixos e quantidades reais de medidas de custos.

Este tipo de orçamento pode ser usado para preparar a organização previamente. Orçar para diversas atividades pode ajudar os gestores da organização a lidarem com as incertezas. O orçamento passa a ser um processo de aprendizagem constante torna-se possível a identificação de onde vêm as diferenças, se foram causadas por variação de preço, volume, eficiência ou ineficiência, mão de obra, etc. No processo de melhoria continua o orçamento também pode ocorrer por “benchmarking” onde são comparadas operações, produtos, processos ou atividades com outras empresas que possuem práticas semelhantes e níveis de desempenho melhores.

2.4.4 Orçamento por Atividades

Conforme Lunkes (2003), este tipo de orçamento é uma evolução do custeio baseado em atividades que possui três funções principais: ampliar o entendimento sobre os custos, dar apoio a tomada de decisão e ajudar no planejamento preditivo.

Diante de tal evolução faz-se necessário definir alguns conceitos básicos para posterior entendimento do orçamento por atividades:

- Processo: cadeia de atividades relacionadas a partir das ligações dos serviços que elas intercambiam. Tanto nas indústrias quanto nas empresas de serviços existem diversos processos.
- Recursos: são os gastos para o funcionamento dos negócios, ou seja, os recursos utilizados para atender a um produto e/ou serviço.
- Atividades: as atividades descrevem o que as organizações fazem. É o modo como são empregados tempo e recursos para alcançar objetivos empresariais. A análise destas atividades é significativa na descrição das operações assim como custo e desempenho.
- Direcionadores de custos: Trata-se do fator determinante da ocorrência de uma atividade, são eventos que determinam o nível de desempenho das atividades e consumo de recursos.

Primeiramente são as demandas e a capacidade de atendê-las, após isto são verificadas as atividades que possibilitem o atendimento a essas demandas projetadas com os direcionadores de custos e finalmente serão verificados os

recursos necessários para atender as atividades previamente projetadas pelos direcionadores de recursos.

A implementação do orçamento por atividades se dá em oito etapas, conforme abaixo:

- 1ª). Determinar a demanda projetada para cada produto ou serviço;
- 2ª). Identificar a taxa de consumo da atividade pelo objeto de custo;
- 3ª). Multiplicar a demanda projetada para o produto pela taxa de consumo da atividade para calcular as necessidades de atividade;
- 4ª). Prever a demanda de atividades organizacionais;
- 5ª). Identificar a taxa de consumo dos recursos;
- 6ª). Multiplicar o total das atividades requeridas com a taxa dos recursos consumidos;
- 7ª). Converter o total dos recursos requeridos;
- 8ª). Acumular o custo total dos recursos exigidos para atender a demanda projetada dos objetos de custos.

Tem-se como benefícios a facilidade de identificar recursos, a elaboração mais realista dos orçamentos, a associação dos custos a cada atividade e processo, vinculação de responsabilidades X custos e a identificação de sobras orçamentárias.

2.4.5 Orçamento Perpétuo

Referendando-se Lunkes (2003), este tipo de orçamento é um sistema de planejamento que faz a verificação das relações de causa e efeito entre os processos da organização. Tem-se como alguns de seus atributos chaves: a atualização de planos através do acontecimento de eventos-chaves, modelagem de relatórios de dados e o uso destes dados para validação de processos.

Sua elaboração dá-se a partir de diversas ações, são estas: definição clara da visão futura do negócio e dos resultados esperados em função das principais tendências de mercado, posicionamento mercadológico, revisão de produtos serviços e processos, controle e coordenação da utilização de recursos internos e realinhamento do perfil de liderança.

As principais vantagens desta metodologia estão em: quando há mudança de eventos-chaves é possível fazer alterações no processo orçamentário, maior aproveitamento de oportunidades, melhor gerenciamento de falta e excesso de capacidade, diminuição de custos, aumento de produtividade, orçamento participativo, grande flexibilidade nas metas orçamentárias, aumento de participação de mercado e maior possibilidade de permanência no negócio da organização.

3 METODOLOGIA DA PESQUISA

O conceito de metodologia resume-se ao interesse pela validade do caminho escolhido para se chegar ao fim proposto pela pesquisa, não se deve confundir com o conteúdo: teoria e nem com os procedimentos: métodos e técnicas. Dessa maneira, a metodologia vai além da descrição dos procedimentos, indicando a escolha teórica realizada pelo pesquisador para abordar o objeto de estudo. Entretanto, embora não sejam a mesma coisa, teoria e método são dois termos inseparáveis, “devendo ser tratados de maneira integrada e apropriada quando se escolhe um tema, um objeto, ou um problema de investigação” (MINAYO, 2007, p. 44).

Ou seja, faz-se importante seguir a metodologia com o objetivo de responder aos problemas do tema atingindo aos propósitos do trabalho.

3.1 TIPOLOGIA QUANTO AO OBJETIVO

Para Gil (2007), com base nos objetivos, é possível classificar as pesquisas em três grupos:

a) Pesquisa Exploratória:

Este tipo de pesquisa tem como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a construir hipóteses ou a torná-lo mais explícito. A grande maioria dessas pesquisas envolve: (a) levantamento bibliográfico; (b) entrevistas com pessoas que tiveram experiências práticas com o problema pesquisado; e (c) análise de exemplos que estimulem a compreensão (GIL, 2007).

Essas pesquisas podem ser classificadas como: pesquisa bibliográfica e estudo de caso (GIL, 2007).

b) Pesquisa Descritiva:

A pesquisa descritiva exige do investigador uma série de informações sobre o que deseja pesquisar. Esse tipo de estudo pretende descrever os fatos e fenômenos de determinada realidade (TRIVIÑOS, 1987).

São exemplos de pesquisa descritiva: estudos de caso, análise documental, pesquisa ex-post-facto.

De acordo com Triviños (1987, p. 112), por poder ter uma descrição exata dos fenômenos e dos fatos, podem os estudos descritivos serem criticados. Estes fogem da possibilidade de verificação através da observação. Conforme o autor, às vezes não existe por parte do investigador um exame crítico das informações, e os resultados podem ser equivocados as técnicas de coleta de dados, como questionários, escalas e entrevistas, podem ser subjetivas, apenas quantificáveis, gerando imprecisão.

c) Pesquisa Explicativa:

Este tipo de pesquisa preocupa-se em identificar os fatores que determinam e/ou que contribuem para a ocorrência dos fenômenos (GIL, 2007). Portanto, este tipo de pesquisa explica o motivo das coisas através dos resultados. Segundo Gil (2007, p. 43), uma pesquisa explicativa pode ser a continuação de outra descritiva, posto que a identificação de fatores que determinam um fenômeno exige que este esteja suficientemente descrito e detalhado.

O objetivo deste trabalho é por meio da pesquisa explicativa, realizar um aprofundamento nos conhecimentos de Metodologias orçamentárias, bem como identificar qual a metodologia orçamentária utilizada por um condomínio na cidade de Curitiba e propor uma nova metodologia de planejamento orçamentário para o mesmo. Tendo como foco principal o estudo de publicações de diversos autores conceituados e renomados no assunto e análise de um condomínio da cidade de Curitiba, Estado do Paraná.

3.2 TIPOLOGIA QUANTO AO PROBLEMA DA PESQUISA

A pesquisa documental trilha os mesmos caminhos da pesquisa bibliográfica, não sendo fácil por vezes distingui-las. A pesquisa bibliográfica utiliza fontes constituídas por material já elaborado, constituído basicamente por livros e artigos científicos localizados em bibliotecas. A pesquisa documental recorre a fontes mais diversificadas e dispersas, sem tratamento analítico, tais como: tabelas estatísticas, jornais, revistas, relatórios, documentos oficiais, cartas, filmes, fotografias, pinturas, tapeçarias, relatórios de empresas, vídeos de programas de televisão, etc. (FONSECA, 2002, p. 32).

Tendo em vista que tal projeto se baseia em pesquisa bibliográfica e documental onde se tem como propósito adquirir e aprofundar conhecimentos em metodologias orçamentárias e estudar a metodologia orçamentária de um condomínio, o mesmo classifica-se quanto ao problema em Pesquisa Documental.

3.3 TIPOLOGIA DA PESQUISA QUANTO À ABORDAGEM DOS PROCEDIMENTOS

De acordo com Fonseca (2002), a pesquisa possibilita uma aproximação e um entendimento da realidade a investigar, como um processo permanentemente inacabado. Ela se processa através de aproximações sucessivas da realidade, fornecendo subsídios para uma intervenção no real.

Tal projeto utiliza-se de pesquisa qualitativa, levando-se em conta o estudo de metodologias existente e análise da metodologia utilizada pelo condomínio.

3.4 LEVANTAMENTO DOS DADOS E INFORMAÇÕES

O estado da arte terá como base artigos científicos, livros acadêmicos, pesquisas nos bancos de dados da internet, em revistas e jornais especializados. Objetivando-se aprofundar conhecimentos nos métodos, seus resultados. Bem como

também, analisar o orçamento publicado em ambiente web pela administradora do condomínio.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES

O desenvolvimento do trabalho aprimorou os conhecimentos teóricos e trouxe uma visão prática do seu conteúdo no condomínio estudado.

Como resultado da análise do referencial teórico do presente trabalho percebe-se que a metodologia de planejamento orçamentário é uma importante ferramenta utilizada como auxílio na tomada de decisão não só de organizações com fins lucrativos, mas também em condomínios onde não se visa o lucro e sim proporcionar ao condômino as condições de moradia, higiene, segurança... conservando-lhe a individualidade no meio coletivo.

O condomínio estudado não se utiliza de uma metodologia específica para elaboração do orçamento, o termo utilizado pelo condomínio é previsão orçamentária, onde são orçadas anualmente as despesas, receitas para o próximo ano e seus respectivos rateios por unidade. O Ano fiscal compreende o período de maio a abril. Utilizando-se sempre do histórico dos gastos para prever as receitas e despesas do próximo ano.

Percebe-se também ao longo do estudo que existem diversas metodologias para elaboração do planejamento orçamentário. Após analisados os documentos do condomínio percebe-se que o processo de orçamento é feito de maneira bastante simplista atendendo apenas aos quesitos legais de prestações de contas.

Verifica-se também que a metodologia orçamentária de orçamento Base-Zero se mostra bastante interessante e efetiva, pois faz-se um controle maior sobre os gastos e como não se baseia no histórico acaba reduzindo custos. Por este motivo recomenda-se ao condomínio passar a utilizar-se desta metodologia para o planejamento orçamentário do próximo período. Onde a participação dos condôminos do condomínio será de fundamental importância para elaboração do orçamento. Cada valor seria analisado, justificado e reanalisado.

Diferentemente de outras metodologias orçamentárias, o orçamento base zero, tem em suas técnicas a consideração da importância de programas, o que fará diferença para os interessados. Não buscando apenas a informação de quanto será gasto, mas também, como utilizar recursos da melhor maneira possível, tendo em vista obter um desempenho positivo, nas aplicações de novos recursos e tomadas de decisão pelo síndico e conselho.

Por fim, diante das informações coletadas e estudadas propõem-se ao condomínio passar a utilizar a metodologia de orçamento Base-Zero a qual é tão prestigiada no ambiente empresarial, estendendo-a ao ambiente do condomínio. A mesma traria resultados positivos no que tange a um maior controle das despesas realizadas e a realizar, bem como também, por ter como característica um processo mais participativo, trará a possibilidade de os condôminos serem mais atuantes no que tange a orçamentação e prevenção de possíveis fraudes.

5 REFERÊNCIAS

AURÉLIO. Novo Aurélio Seculo XXI o dicionário da língua portuguesa. São Paulo: Nova Fronteira, 1998.

BEZERRA, José E. Alexandrino; TUBINO, Dálvio Ferrari. **A manutenção de condomínios em edifícios, TPM, Terceirização e o JIT/TQC.** ENCONTRO NACIONAL DE ENGENHARIA DE PRODUÇÃO, v. 20, 2000.

SINDICONET, Checklist de encargos e impostos do condomínio <<https://www.sindiconet.com.br/informese/checklist-de-encargos-e-impostos-do-condominio-administracao-obrigacoes-contabeis>> Acesso em: 10 de Ago de 2019.

ENDEAVOR, **Orçamento base zero: 7 etapas para cortar custos e alinhar prioridades.** Brasil. Disponível em: < <https://endeavor.org.br/financas/orcamento-base-zero-custos/>> Acesso em: 15 de Jan de 2019.

FOGO FILHO, JOSÉ ERNESTO. **Administração De Condomínios Recém Instalados: Diretrizes Para Implantação Do Sistema De Gestão Técnica E Operacional.** 2015. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

FERREIRA, Paulo Emílio Buarque. **Apropriação do espaço urbano e as políticas de intervenção urbana e habitacional no centro de São Paulo.** 2007. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

FONSECA, J. J. S. **Metodologia da pesquisa científica.** Fortaleza: UEC, 2002.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 4. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

GITMAN, Lawrence J. **Princípios de administração financeira.** 7ª ed. São Paulo:Harbra, 1997.

HORGREEN, C. T. **Introdução a contabilidade gerencial**. Rio de Janeiro: Prentice Hall, 1985.

IBGE, **Série Estatística**. Brasil. Disponível em: <https://seriesestatisticas.ibge.gov.br/series.aspx?vcodigo=PD206> Acesso em: 6 de Agosto de 2019.

LUNKES, Rogério J. **Manual de Orçamento**. São Paulo, Atlas, 2003.

LUNKES, Rogério J. **Manual de Orçamento**. 2ª ed. São Paulo, Atlas, 2009.

MINAYO, M. C. S. (Org.). **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. Petrópolis: Vozes, 2001.

MORAES, José Geraldo Vinci de. **Cidade e cultura urbana na Primeira República: discutindo a história do Brasil**. 5ª ed. São Paulo: Atual, 1994.

MOREIRA, José Carlos. **Orçamento Empresarial: manual de elaboração**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 1992.

NEELY, A; BOURNE, M; ADAMS, C. **Better budgeting or beyond budgeting?"**, **Measuring Business Excellence**, v. 7, n.3, p. 22 – 28, 2003.

PADOVEZE, C L. **Contabilidade gerencial: Um enfoque em sistema de informação contábil**. São Paulo: Atlas, 2000.

PEREIRA, C. M. da S. **Condomínio e Incorporação**. 10. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

PHYRR, P. A. **Orçamento base zero: um instrumento administrativo prático para avaliação das despesas**. Traduzido por José Ricardo Brandão Azevedo. Rio de Janeiro: Interciência, São Paulo: Ed. da Universidade de São Paulo, 1981.

PINASSI, Ayrton. **Administração de condomínio: doutrina, legislação, jurisprudência e prática.** São Paulo: Editora Agá Júris. 1ª Edição, 1999.

PLANIOL ET RIPERT, **Traité Pratique de Droit Civil**, v.3, 2ª Edição, 1963.

SANVICENTE, Antonio Zoratto. **Administração financeira. 3. ed.** São Paulo: Atlas, 1997.

SANTOS, Jose Luiz dos; SCHMIDT, Paulo; PINHEIRO, Paulo Roberto; MARTINS, Marco Antônio. **Fundamentos de Orçamento Empresarial.** São Paulo: Atlas, 2008.

SOUZA. Aguinaldo Celino de. **Condomínio em Edifícios: Manual do Condômino: Convenção, Administração, Modelos de Atas e Editais.** 5ª ed. São Paulo, Editora Atlas, 2007.

TRIVIÑOS, A. N. S. **Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação.** São Paulo: Atlas, 1987.

6 ANEXOS

ANEXO I – Previsão Orçamentária 2019

	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19
Movimento Financeiro:				
Receita (100%)	78.555,47	78.555,47	78.555,47	78.555,47
Detalhamento Despesas:				
Contas de Consumo	265,00	265,00	265,00	265,00
Gás (área comum)	20,00	20,00	20,00	20,00
Telefon Móvel	80,00	80,00	80,00	80,00
Telefone e Internet	165,00	165,00	165,00	165,00
Terceirizados	39.758,91	39.758,91	39.758,91	39.758,91
Portaria *	21.769,15	21.769,15	21.769,15	21.769,15
Serviços de Limpeza *	16.189,76	16.189,76	16.189,76	16.189,76
Monitoramento *	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
Manutenção e Conservação	16.364,20	16.364,20	16.364,20	16.364,20
Sistema de Incêndio e Exaustores *	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Portões	300,00	300,00	300,00	300,00
Para-raios	70,00	70,00	70,00	70,00
Jardinagem *	368,20	368,20	368,20	368,20
Elevador *	5.960,00	5.960,00	5.960,00	5.960,00
Peças Elevador	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Extintores	320,00	320,00	320,00	320,00
Interfone	100,00	100,00	100,00	100,00
Material de Construção	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Elétrica	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Hidráulica/Bombas	500,00	500,00	500,00	500,00
Material de Limpeza	700,00	700,00	700,00	700,00
Piscina *	706,00	706,00	706,00	706,00
Lavanderia	70,00	70,00	70,00	70,00
Dedetização-Desratização *	170,00	170,00	170,00	170,00
Caixas D'Água	350,00	350,00	350,00	350,00
Caixas de Gordura	600,00	600,00	600,00	600,00
Manutenção e Conservação Geral	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Academia *	300,00	300,00	300,00	300,00
Gerador *	300,00	300,00	300,00	300,00
Diesel	50,00	50,00	50,00	50,00
Administrativas	9.542,80	9.542,80	9.542,80	9.542,80
Despesas Bancárias	75,00	75,00	75,00	75,00
Tarifa de Cobrança	415,80	415,80	415,80	415,80
Honorários Síndico *	2.495,00	2.495,00	2.495,00	2.495,00
Retenção INSS RPA Síndico *	499,00	499,00	499,00	499,00
Administradora *	2.648,00	2.648,00	2.648,00	2.648,00
Despesas com Cartórios	50,00	50,00	50,00	50,00
Materiais de Papelaria	100,00	100,00	100,00	100,00
Despesas com Assembléia	75,00	75,00	75,00	75,00
Total Despesas de Reembolso ao Residencial	1.850,00	1.850,00	1.850,00	1.850,00
Seguro Condominial *	1.135,00	1.135,00	1.135,00	1.135,00
Declarações Legais RAIS-DIRF	100,00	100,00	100,00	100,00
Correio	50,00	50,00	50,00	50,00
Tarifa Doc-Ted	50,00	50,00	50,00	50,00
Discricionárias	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Discricionária Síndico	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Total Despesas	68.930,91	68.930,91	68.930,91	68.930,91
Desconto Reembolso Comercial	1.086,85	1.086,85	1.086,85	1.086,85
Rateio Mensal	293,70	293,70	293,70	293,70
Composição da Taxa:				
Média (arredondamento) 231 Aptos	293,70	293,70	293,70	293,70
Fundo Reserva (10%)	29,37	29,37	29,37	29,37
Taxa de Coleta de Lixo	17,00	17,00	17,00	17,00
Taxa Condomínio média por apartamento				
Total Taxa Mensal	340,07	340,07	340,07	340,07

* Valores Contratuais que, se e quando reajustados, serão repassados às cotas condominiais nos exatos índices

Previsão 2018

R\$65.630,35

Previsão 2019

R\$67.844,06

Dife

OP - Procedimento Operacional Padrão

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

- RESIDENCIAL

set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	TOTAL ANUAL
78.555,47	78.555,47	78.555,47	78.555,47	78.555,47	78.555,47	78.555,47	78.555,47	942.665,61
265,00	265,00	265,00	265,00	265,00	265,00	265,00	265,00	3.180,00
20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	240,00
80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	960,00
165,00	165,00	165,00	165,00	165,00	165,00	165,00	165,00	1.980,00
39.758,91	39.758,91	39.758,91	39.758,91	39.758,91	39.758,91	39.758,91	39.758,91	477.106,92
21.769,15	21.769,15	21.769,15	21.769,15	21.769,15	21.769,15	21.769,15	21.769,15	261.229,80
16.189,76	16.189,76	16.189,76	16.189,76	16.189,76	16.189,76	16.189,76	16.189,76	194.277,12
1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	21.600,00
16.364,20	16.364,20	16.364,20	16.364,20	16.364,20	16.364,20	16.364,20	16.364,20	196.370,40
1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	14.400,00
300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	3.600,00
70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	840,00
368,20	368,20	368,20	368,20	368,20	368,20	368,20	368,20	4.418,40
5.960,00	5.960,00	5.960,00	5.960,00	5.960,00	5.960,00	5.960,00	5.960,00	71.520,00
1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	12.000,00
320,00	320,00	320,00	320,00	320,00	320,00	320,00	320,00	3.840,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	1.200,00
1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	12.000,00
1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	18.000,00
500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	6.000,00
700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	8.400,00
706,00	706,00	706,00	706,00	706,00	706,00	706,00	706,00	8.472,00
70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	840,00
170,00	170,00	170,00	170,00	170,00	170,00	170,00	170,00	2.040,00
350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	4.200,00
600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	7.200,00
2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	24.000,00
300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	3.600,00
300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	3.600,00
50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	600,00
9.542,80	9.542,80	9.542,80	9.542,80	9.542,80	9.542,80	9.542,80	9.542,80	114.513,60
75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	9.000,00
415,80	415,80	415,80	415,80	415,80	415,80	415,80	415,80	4.989,60
2.495,00	2.495,00	2.495,00	2.495,00	2.495,00	2.495,00	2.495,00	2.495,00	29.940,00
499,00	499,00	499,00	499,00	499,00	499,00	499,00	499,00	5.988,00
2.648,00	2.648,00	2.648,00	2.648,00	2.648,00	2.648,00	2.648,00	2.648,00	31.776,00
50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	600,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	1.200,00
75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	900,00
1.850,00	1.850,00	1.850,00	1.850,00	1.850,00	1.850,00	1.850,00	1.850,00	22.200,00
1.135,00	1.135,00	1.135,00	1.135,00	1.135,00	1.135,00	1.135,00	1.135,00	13.620,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	1.200,00
50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	600,00
50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	600,00
3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	36.000,00
3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	36.000,00
68.930,91	68.930,91	68.930,91	68.930,91	68.930,91	68.930,91	68.930,91	68.930,91	827.170,92
1.086,85	1.086,85	1.086,85	1.086,85	1.086,85	1.086,85	1.086,85	1.086,85	13.042,18
293,70	293,70	293,70	293,70	293,70	293,70	293,70	293,70	67.844,06
293,70	293,70	293,70	293,70	293,70	293,70	293,70	293,70	814.128,74
29,37	29,37	29,37	29,37	29,37	29,37	29,37	29,37	81.412,87
17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	47.124,00
340,07	340,07	340,07	340,07	340,07	340,07	340,07	340,07	942.665,61

s de reajuste.

reça Absoluta

R\$2.213,71

Aumento (%)

3,372999352

ANEXO - 1

	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19
Movimento Financeiro:				
Receita (100%)	1.982,63	1.982,63	1.982,63	1.982,63
Detalhamento Despesas:				
Contas de Consumo	-	-	-	-
Manutenção e Conservação	467,56	467,56	467,56	467,56
Portão	80,00	80,00	80,00	80,00
Elétrica	150,00	150,00	150,00	150,00
Dedetização-Desratização *	110,00	110,00	110,00	110,00
Jardinagem *	38,15	38,15	38,15	38,15
Para-Raios	7,25	7,25	7,25	7,25
Extintores	20,00	20,00	20,00	20,00
Limpeza de Caixa de Gordura	62,16	62,16	62,16	62,16
Administrativas	980,29	980,29	980,29	980,29
Despesas Bancárias	7,77	7,77	7,77	7,77
Tarifa de Cobrança	18,00	18,00	18,00	18,00
Honorários Sindico *	258,48	258,48	258,48	258,48
Retenção INSS RPA Sindico *	51,70	51,70	51,70	51,70
Administradora *	274,33	274,33	274,33	274,33
Despesas com Cartórios	5,18	5,18	5,18	5,18
Materiais de Papelaria	10,36	10,36	10,36	10,36
Despesas com Assembléia	7,77	7,77	7,77	7,77
Honorários Advocaticios *	191,66	191,66	191,66	191,66
Seguro Condominial	129,50	129,50	129,50	129,50
Declarações Legais RAIS-DIRF	10,36	10,36	10,36	10,36
Correio	5,18	5,18	5,18	5,18
Tarifa Doc-Ted	10,00	10,00	10,00	10,00
Discricionárias	200,00	200,00	200,00	200,00
Discricionária Sindico	200,00	200,00	200,00	200,00
Total Despesas	1.647,85	1.647,85	1.647,85	1.647,85
Rateio Mensal	164,78	164,78	164,78	164,78
Composição da Taxa:				
Média (arredondamento) 10 Lojas	164,78	164,78	164,78	164,78
Fundo Reserva (10%)	16,48	16,48	16,48	16,48
Taxa Coleta de Lixo	17,00	17,00	17,00	17,00
Taxa Condomínio média por Loja				
Total Taxa Mensal	198,26	198,26	198,26	198,26
Total Despesas de Reembolso ao Residencial	1.086,85	1.086,85	1.086,85	1.086,85

* Valores Contratuais que, se e quando reajustados, serão repassados às cotas condominiais nos exatos índices

Previsão 2018	Previsão 2019	Diferença
R\$19.119,72	R\$19.774,18	

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

- COMERCIAL

set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	TOTAL ANUAL
1.982,63	1.982,63	1.982,63	1.982,63	1.982,63	1.982,63	1.982,63	1.982,63	23.791,60
-	-	-	-	-	-	-	-	-
467,56	467,56	467,56	467,56	467,56	467,56	467,56	467,56	5.610,69
80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	960,00
150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	1.800,00
110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	1.320,00
38,15	38,15	38,15	38,15	38,15	38,15	38,15	38,15	457,75
7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	87,02
20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	240,00
62,16	62,16	62,16	62,16	62,16	62,16	62,16	62,16	745,92
980,29	980,29	980,29	980,29	980,29	980,29	980,29	980,29	11.763,49
7,77	7,77	7,77	7,77	7,77	7,77	7,77	7,77	93,24
18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	216,00
258,48	258,48	258,48	258,48	258,48	258,48	258,48	258,48	3.101,78
51,70	51,70	51,70	51,70	51,70	51,70	51,70	51,70	620,36
274,33	274,33	274,33	274,33	274,33	274,33	274,33	274,33	3.291,99
5,18	5,18	5,18	5,18	5,18	5,18	5,18	5,18	62,16
10,36	10,36	10,36	10,36	10,36	10,36	10,36	10,36	124,32
7,77	7,77	7,77	7,77	7,77	7,77	7,77	7,77	93,24
191,66	191,66	191,66	191,66	191,66	191,66	191,66	191,66	2.299,92
129,50	129,50	129,50	129,50	129,50	129,50	129,50	129,50	1.554,00
10,36	10,36	10,36	10,36	10,36	10,36	10,36	10,36	124,32
5,18	5,18	5,18	5,18	5,18	5,18	5,18	5,18	62,16
10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	120,00
200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	2.400,00
200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	2.400,00
1.647,85	1.647,85	1.647,85	1.647,85	1.647,85	1.647,85	1.647,85	1.647,85	19.774,18
164,78	164,78	164,78	164,78	164,78	164,78	164,78	164,78	
164,78	164,78	164,78	164,78	164,78	164,78	164,78	164,78	19.774,18
16,48	16,48	16,48	16,48	16,48	16,48	16,48	16,48	1.977,42
17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	2.040,00
198,26	198,26	198,26	198,26	198,26	198,26	198,26	198,26	23.791,60
1.086,85	1.086,85	1.086,85	1.086,85	1.086,85	1.086,85	1.086,85	1.086,85	1.086,85

as de reajuste.

Diferença Absoluta

R\$654,46

Aumento (%)

3,422982345

ANEXO - 1

ANEXO II – Previsão Orçamentária 2018

Curitiba, 07 de abril de 2018

09 MAI 2018

**Edital de Convocação**

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

O Síndico do [REDACTED], no uso de suas atribuições e na forma convencionalmente prevista convoca todos os condôminos a participarem da **Assembleia Geral Ordinária** a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

1. **Discussão, Deliberação e Aprovação das Contas relativas ao Exercício 2017***;
2. **Discussão, Deliberação e Aprovação da Previsão Orçamentária relativa ao período Maio/2018 a Abril/2019***;
3. **Eleição Síndico para o mandato de Maio/2018 a Abril/2020****;
4. **Eleição Do Conselho Fiscal e Consultivo para o mandato de Maio/2018 a Abril/2020****.

AGENDA:**Data:** 17 de abril de 2018**Horário:** 19h30min**Segunda Chamada:** 20h00min

[REDACTED]

Local: Salão de Festas do Condomínio

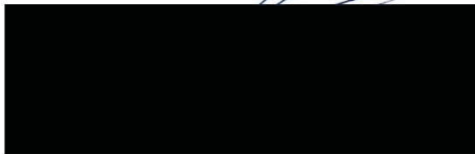
Previsão de término: 22h**OBSERVAÇÕES:**

* Seguem em anexo ao edital o demonstrativo do realizado no ano de 2017 e a minuta da previsão orçamentária a ser discutida na AGO;

** **Sugere-se** a apresentação de candidaturas aos cargos eletivos, acompanhado de breve currículo, até a Reunião Extraordinária do Conselho de **10.04.2018**, a fim de ser postado no sítio da administradora, para conhecimento antecipado sobre os candidatos;

*** Os condôminos poderão se fazer representar através de procuração específica, com poderes especiais para a AGO, sem necessidade de reconhecimento de firma;

**** Somente terão direito a voto os condôminos em dia com os seus pagamentos. (Art. 1335, inciso III do Código Civil).



09 MAI 2018



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO

Realizada em 17 de abril de 2018

1
2
3
4

5 Aos dezessete dias do mês de abril de 2018, devidamente convocados, se reuniram em Assembléia
6 Geral Ordinária, os senhores condôminos do [REDACTED] sito nesta capital à Rua [REDACTED]
7 [REDACTED] que se realizou no salão de festas do condomínio, a fim de discutir e deliberar sobre
8 a seguinte Ordem do Dia:

- 9 1) Discussão, Deliberação e Aprovação das Contas do exercício 2017;
- 10 2) Discussão, Deliberação e Aprovação da Previsão Orçamentária relativa ao período de Maio/2018
11 a Abril/2019;
- 12 3) Eleição de Síndico para o mandato de Maio/2018 a Abril/2020;
- 13 4) Eleição do Conselho Fiscal e Consultivo para o mandato de Maio/2018 a Abril/2020.

14

15 A assembleia foi aberta em segunda chamada às 20h00 e por aclamação dos presentes, assumiu a
16 presidência o [REDACTED] que convidou a mim, [REDACTED]
17 [REDACTED], advogada, representante do Escritório [REDACTED]
18 [REDACTED] que presta assessoria jurídica ao condomínio, para secretariar. Inicialmente,
19 lido o edital em sua íntegra passou-se a discutir e deliberar sobre os itens de pauta do dia: 1ª)
20 **Discussão, Deliberação e Aprovação das Contas do exercício 2017:** Com a palavra o Sr. [REDACTED]
21 [REDACTED], na qualidade de presidente do Conselho e Conselheiro Fiscal, informou que as pastas
22 de prestação de contas foram devidamente analisadas e validadas por todos os membros do
23 Conselho Fiscal. Saliou que na última gestão vislumbraram os seguintes pontos positivos: 1) a
24 troca da administradora trazendo uma economia em torno de 100% comparado com a
25 remuneração da administradora anterior; 2) A divisão das contas do Comercial e Residencial; 3)
26 Adoção de procedimento para liberação do pagamento das despesas pelo síndico, através de
27 carimbo; 3) Controle eletrônico interno das notas fiscais de materiais e serviços; 4) O controle da
28 inadimplência, cuja média mensal gira em torno de 7%, sendo que as cotas em aberto estão em
29 processo de cobrança (extrajudicial ou judicial). Em seguida, o [REDACTED] ainda na qualidade de
30 representante do conselho fez as seguintes recomendações para a próxima gestão: 1) Sempre que
31 possível obter 3 orçamentos para despesas de Manutenção e Investimento/Aquisições; 2)
32 Submeter a assembleia sobre custos acima do planejado por categoria da previsão orçamentária
33 ou abaixo, neste caso no intuito de deliberar sobre a destinação do recurso se será investido ou
34 aplicado em outra necessidade; 3) Verificar no mercado empresas de manutenção de elevadores
35 para possível troca, comparando custo e qualidade. Após a manifestação do Conselho, foi dada a
36 palavra para o [REDACTED] Administradora que atualmente presta
37 serviços ao condomínio. Apresentou Demonstrativo de Valores do Realizado em 2017, salientando
38 que tal planilha foi encaminhada a todos os condôminos por ocasião da convocação.

39

EM BRANCO

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

09 MAI 2018

3º SRTD
430730

REALIZADO 2017		Valor Previsto (previsão orçamentária 2017)	Valor Realizado (média dos últimos 12 meses, data base 01/2018)	Diferença entre realizado e planejado
Pessoal	Limpeza	10573,00	10573,00	0,00
	Zelador	3706,00	3706,00	0,00
	Portaria	20401,85	20401,85	0,00
Consumo*	telefone/internet/tv	320	380,00	60,00
	xerox**	150	40,00	-110,00
	desp bancaria**	800	840,00	40,00
	escritorio	100	25,52	-74,48
Manutenção	Limpeza	500	510,00	10,00
	eletrico**	700	3522,00	2822,00
	diversos	500	1105,00	605,00
	elevadores	7500	6600,00	-900,00
	bombas	500	1010,00	510,00
	portões**	800	2332,00	1532,00
	gerador	500	415,00	-85,00
	monitoramento	1700	0,00	-1700,00
	jardim/Paisagismo**	1000	1000,00	0,00
	para raio	60	60,00	0,00
	piscina	800	950,00	150,00
	academia	250	290,00	40,00
	extintores**	300	212,00	-88,00
	caixa de agua	500	50,00	-450,00
	cx gordura/desent**	150	280,00	130,00
	terceiros	500	2500,00	2000,00
Impostos e taxas	impostos taxas	90	98,00	8,00
Outros	seguro obrigatorio**	1200	1210,00	10,00
	taxa administração**	3200	4750,00	1550,00
	juridico**	1760	1760,00	0,00
	sindico**	2350	2248,00	-102,00
Investimentos e melhorias	obra/pintura	3000	30	-948,00
	equipamentos		1286	
	moveis e utensilios		230	
	equipamentos esport		298	
	decoração		208	
SUB TOTAL		63910,85	68920,37	5009,52

2

Despesas fora da previsão 2017

Consumo	correio		23	-23
	cartorio		114	-114
	combustivel		25	-25
Manutenção	hidraulico		350	-350
	locação		20	-20
SUB TOTAL			532	-532

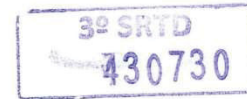
DESPESAS TOTAIS		63910,85	69452,37	5541,52
------------------------	--	-----------------	-----------------	----------------

DESPESAS TOTAIS		63910,85	69452,37	5541,52
------------------------	--	-----------------	-----------------	----------------

Repasso Total Participação comercial 10,36%		1070	1070	0
---	--	------	------	---

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
 Registro de Títulos e Documentos
 Registro Civil de Pessoas Jurídicas
 Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
 Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

09 MAI 2018



43 Em síntese informou que no exercício anterior a previsão orçamentária mensal era de R\$ 63.910,85
 44 (sessenta e três mil, novecentos e dez reais e oitenta e cinco centavos) e que o condomínio gastou
 45 efetivamente a quantia de **R\$ 69.452,37** (sessenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais
 46 e trinta e sete centavos). Informou que o subcondomínio comercial contribuiu com percentual de
 47 10,36%, ou seja, repassou para o subcondomínio Residencial a importância de **R\$ 1.070,00** (um mil
 48 e setenta reais). Esclarecido que o comercial apenas participou das despesas que são comuns aos
 49 dois subcondomínios, tais como taxa de administração, honorários advocatícios, remuneração
 50 síndico, paisagismo, seguro, dentre outros. Não havendo dúvidas, a prestação de contas foi
 51 colocada em deliberação e **aprovada por unanimidade**.

52 2) **Discussão, Deliberação e Aprovação da Previsão Orçamentária para o exercício maio/2018-**
 53 **abril/2019:** O Sr. [REDACTED] iniciou a apresentação da Previsão Orçamentária, informando que a
 54 administradora considerou para a formulação da proposta as despesas efetivadas no exercício
 55 anterior, prevendo correções e que a proposta da administradora foi ajustada pelo síndico e pelo
 56 Conselho do condomínio corresponde ao apresentado na planilha abaixo:

	abr-18	mai-18	jun-18	jul-18	ago-18	set-18
Movimento Financeiro:						
Receita (100%)	72.193,38	72.193,38	72.193,38	72.193,38	72.193,38	72.193,38
Contas de Consumo	370,00	370,00	370,00	370,00	370,00	370,00
Materiais escritório	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Telefone/Internet	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
Serviços Terceirizados	36.590,03	36.590,03	36.590,03	36.590,03	36.590,03	36.590,03
Portaria 24hrs	20.903,74	20.903,74	20.903,74	20.903,74	20.903,74	20.903,74
Limpeza	15.686,29	15.686,29	15.686,29	15.686,29	15.686,29	15.686,29
Manutenção e Conservação	21.436,45	21.436,45	21.436,45	21.436,45	21.436,45	21.436,45
Paisagismo	179,28	179,28	179,28	179,28	179,28	179,28
Materiais Limpeza	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00
Manutenção Elevadores	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00
Manutenção Gerador	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00
Manutenção Piscina	770,00	770,00	770,00	770,00	770,00	770,00
Manutenção Academia	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
Monitoramento	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Limpeza Cx D'água	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
Caixas Gordura	268,92	268,92	268,92	268,92	268,92	268,92
Para-Raio	62,75	62,75	62,75	62,75	62,75	62,75
Bombas	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00
Portões	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Recarga Extintores	280,00	280,00	280,00	280,00	280,00	280,00
Dedetização área comum	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00
Seguro Predial	1.120,50	1.120,50	1.120,50	1.120,50	1.120,50	1.120,50
Manutenção elétrica	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Manutenção Diversa	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Combustível	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00
Discricionariedade Síndico	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Administrativo	7.233,87	7.233,87	7.233,87	7.233,87	7.233,87	7.233,87
Tx Administradora	2.137,91	2.137,91	2.137,91	2.137,91	2.137,91	2.137,91
Desp. Bancárias	717,12	717,12	717,12	717,12	717,12	717,12
Assessoria Jurídica	1.658,34	1.658,34	1.658,34	1.658,34	1.658,34	1.658,34
Honorários Síndico	2.137,91	2.137,91	2.137,91	2.137,91	2.137,91	2.137,91
Retenção INSS - RPA	427,58	427,58	427,58	427,58	427,58	427,58
Cartorio	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00
Correio	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Total Despesas	65.630,35	65.630,35	65.630,35	65.630,35	65.630,35	65.630,35

3

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
 Registro de Títulos e Documentos
 Registro Civil de Pessoas Jurídicas
 Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
 Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR



09 MAI 2018



	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	fev-19	mar-19	TOTAL	
Movimento Financeiro:								
Receita (100%)	72.193,38	72.193,38	72.193,38	72.193,38	72.193,38	72.193,38	866.320,62	
Contas de Consumo	370,00	370,00	370,00	370,00	370,00	370,00	1%	4.440,00
Materiais escritório	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00		240,00
Telefone/Internet	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00		4.200,00
Serviços Terceirizados	36.590,03	36.590,03	36.590,03	36.590,03	36.590,03	36.590,03	56%	439.080,37
Portaria 24hrs	20.903,74	20.903,74	20.903,74	20.903,74	20.903,74	20.903,74		250.644,88
Limpeza	15.686,29	15.686,29	15.686,29	15.686,29	15.686,29	15.686,29		188.235,49
Manutenção e Conservação	21.436,45	21.436,45	21.436,45	21.436,45	21.436,45	21.436,45	32%	257.237,38
Paisagismo	179,28	179,28	179,28	179,28	179,28	179,28		2.151,36
Materiais Limpeza	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00		8.400,00
Manutenção Elevadores	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00		78.000,00
Manutenção Gerador	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00		5.400,00
Manutenção Piscina	770,00	770,00	770,00	770,00	770,00	770,00		9.240,00
Manutenção Academia	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00		3.600,00
Monitoramento	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00		24.000,00
Limpeza Cx D'água	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00		4.200,00
Caixas Gordura	268,92	268,92	268,92	268,92	268,92	268,92		3.227,04
Para-Raio	62,75	62,75	62,75	62,75	62,75	62,75		752,96
Bombas	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00		9.000,00
Portões	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00		12.000,00
Recarga Extintores	280,00	280,00	280,00	280,00	280,00	280,00		3.360,00
Dedetização área comum	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00		1.500,00
Seguro Predial	1.120,50	1.120,50	1.120,50	1.120,50	1.120,50	1.120,50		13.446,00
Manutenção elétrica	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00		18.000,00
Manutenção Diversa	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00		24.000,00
Combustível	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00		960,00
Discricionariedade Síndico	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00		36.000,00
Administrativo	7.233,87	7.233,87	7.233,87	7.233,87	7.233,87	7.233,87	11%	86.806,45
Tx Administradora	2.137,91	2.137,91	2.137,91	2.137,91	2.137,91	2.137,91		25.654,97
Desp. Bancárias	717,12	717,12	717,12	717,12	717,12	717,12		8.605,44
Assessoria Jurídica	1.658,34	1.658,34	1.658,34	1.658,34	1.658,34	1.658,34		19.900,08
Honorários Síndico	2.137,91	2.137,91	2.137,91	2.137,91	2.137,91	2.137,91		25.654,97
Retenção INSS - RPA	427,58	427,58	427,58	427,58	427,58	427,58		5.130,99
Cartorio	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00		1.500,00
Correio	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00		360,00
	-	-	-	-	-	-	0%	-
	-	-	-	-	-	-		-
	-	-	-	-	-	-		-
Total Despesas	65.630,35	65.630,35	65.630,35	65.630,35	65.630,35	65.630,35		787.564,20

59

60 O Presidente informou que a proposta impactará em um aumento de 2,7% do valor da previsão
 61 anterior e que o Conselho considera a proposta enxuta e próxima do real. O Sr. [REDACTED]



2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
 Registro de Títulos e Documentos
 Registro Civil de Pessoas Jurídicas
 Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
 Fone: (41) 3226-3906 - Curitiba - PR

09 MAI 2018



62 síndico atual, informou que, conforme se denota da análise ao demonstrativo, na previsão hoje
 63 submetida para aprovação, foi considerado um aumento na remuneração do síndico para 2/5
 64 salários mínimos. Em razão de questionamentos, eu na qualidade de advogada do condomínio,
 65 esclareci que a proposta hoje submetida a aprovação se refere as despesas ordinárias, que engloba
 66 as manutenções obrigatórias, como, por exemplo, manutenção dos extintores, limpeza da caixa
 67 D'água e etc. As despesas extraordinárias deverão ser trazidas em assembleia para a aprovação e
 68 definição da forma de rateio. Também informou que a previsão aprovada hoje poderá ser
 69 readequada durante o ano, caso se constate eventual dissonância entre os gastos reais e o previsto
 70 e, que tal readequação, somente poderá ser aplicada após aprovação em assembleia. Respondi,
 71 ainda, que a utilização do Fundo de Reserva não está condicionada a percentuais ou periodicidade
 72 mínima, mas somente poderá ser utilizado em situação emergenciais, ou que envolvam a segurança
 73 dos condôminos e da edificação, mas a premissa é que somente poderá ser utilizado com a
 74 aprovação da assembleia, oportunidade que deverá estabelecer a forma de reposição. Aclarei a
 75 todos que, eventualmente, o fundo de reserva poderá ser utilizado antes da aprovação da
 76 assembleia, em situações que a urgência não possibilita a convocação de uma assembleia, porém
 77 terá que ser trazida posteriormente para a ratificação e definição da reposição. No tocante a
 78 remuneração proposta pelo atual síndico, informei que de acordo com a Convenção o valor deve
 79 ser decidido nesta ocasião. Complementando, o Sr. [REDACTED] informou que se houver discordância com
 80 relação a algum dos itens apresentados, dentre eles a proposta de remuneração do síndico, tal item
 81 será colocado para deliberação. Questionado sobre o percentual considerado para o aumento das
 82 despesas, se seria suficiente, o Sr. [REDACTED] informou que o corpo diretivo ao ajustar a
 83 proposta, sopesou que nas despesas realizadas no exercício anterior, houve despesas imprevistas
 84 e que se presume não ocorrerão neste exercício. O Sr. [REDACTED] informou que em 5
 85 dezembro/2017 o saldo no fundo de reserva era de aproximadamente R\$ 149.000,00 (cento e
 86 quarenta e nove mil reais). Questionado sobre a necessidade da criação de mais postos de servente
 87 de limpeza, pois alguns dos presentes opinaram não ser satisfatório, o Sr. [REDACTED] salientou
 88 que recentemente substituiu a empresa terceirizada que prestava serviços de limpeza e que decidiu
 89 juntamente com o Conselho por aguardar uns 04 (quatro) meses para avaliar a necessidade da
 90 contratação de mais um posto de limpeza, mas que se isso ocorrer será chamada uma assembleia
 91 para tratar desse assunto. Também informou que pretende realizar a revitalização dos halls dos
 92 apartamentos, tão logo seja realizada a perícia judicial. Noticiei que a Ação aguarda apenas a
 93 citação da construtora Fórmula, através de seu sócio e que o mandado foi distribuído para o oficial
 94 de justiça. Cientificados os condôminos que a incorporadora e a SPE foram citadas e inclusive
 95 apresentaram quesitos e assistente técnico. Na sequencia foi apresentada a proposta orçamentária
 96 referente ao subcondomínio comercial, rememorando o síndico que as despesas embora sejam
 97 pagas pelo Residencial, o Comercial reembolsa o valor correspondente às despesas comuns.
 98 Esclareceu que as despesas com segurança terceirizada não são compartilhadas.
 99 Em seguida foi apresentada a proposta relativa ao subcondomínio Comercial:

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
 Registro de Títulos e Documentos
 Registro Civil de Pessoas Jurídicas
 Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
 Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

EM BRANCO

09 MAI 2018



	abr-18	mai-18	jun-18	jul-18	ago-18	set-18
Movimento Financeiro:						
Receita (100%)	1.752,64	1.752,64	1.752,64	1.752,64	1.752,64	1.752,64
Detalhamento Despesas:						
Contas de Consumo	-	-	-	-	-	-
Serviços Terceirizados	-	-	-	-	-	-
Manutenção e Conservação	775,18	775,18	775,18	775,18	775,18	775,18
Jardinagem	36,63	36,63	36,63	36,63	36,63	36,63
Paisagismo	20,72	20,72	20,72	20,72	20,72	20,72
Manutenção Geral	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Caixas Gordura	31,08	31,08	31,08	31,08	31,08	31,08
Detetização área comum	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Seguro Predial	129,50	129,50	129,50	129,50	129,50	129,50
Para-raio	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25
Administrativo	818,13	818,13	818,13	818,13	818,13	818,13
Tx Administradora	247,09	247,09	247,09	247,09	247,09	247,09
Desp. Bancárias	82,88	82,88	82,88	82,88	82,88	82,88
Assessoria Jurídica	191,66	191,66	191,66	191,66	191,66	191,66
Honorários Síndico	247,09	247,09	247,09	247,09	247,09	247,09
Retenção INSS - RPA	49,42	49,42	49,42	49,42	49,42	49,42
Total Despesas	1.593,31	1.593,31	1.593,31	1.593,31	1.593,31	1.593,31
Ratão Mensal (10 unid)	159,33	159,33	159,33	159,33	159,33	159,33
Composição da Taxa:						
Média (arredondamento)	159,33	159,33	159,33	159,33	159,33	159,33
Fundo Reserva (10%)	15,93	15,93	15,93	15,93	15,93	15,93
Taxa Condomínio média por apartamento	175,26	175,26	175,26	175,26	175,26	175,26
Total Taxa Mensal	175,26	175,26	175,26	175,26	175,26	175,26

6

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
 Registro de Títulos e Documentos
 Registro Civil de Pessoas Jurídicas
 Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
 Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

09 MAI 2018

3º SRTD
430730

	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	fev-19	mar-19	TOTAL
Movimento Financeiro:							
Receita (100%)	1.752,64	1.752,64	1.752,64	1.752,64	1.752,64	1.752,64	21.031,69
Detalhamento Despesas:							
Contas de Consumo	-	-	-	-	-	-	0%
Serviços Terceirizados	-	-	-	-	-	-	0%
Manutenção e Conservação	775,18	775,18	775,18	775,18	775,18	775,18	4%
Jardinagem	36,63	36,63	36,63	36,63	36,63	36,63	439,53
Paisagismo	20,72	20,72	20,72	20,72	20,72	20,72	248,64
Manutenção Geral	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	6.000,00
Caixas Gordura	31,08	31,08	31,08	31,08	31,08	31,08	372,96
Dedetização área comum	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	600,00
Seguro Predial	129,50	129,50	129,50	129,50	129,50	129,50	1.554,00
Para-raio	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	87,02
Administrativo	818,13	818,13	818,13	818,13	818,13	818,13	51%
Tx Administradora	247,09	247,09	247,09	247,09	247,09	247,09	2.965,03
Desp. Bancárias	82,88	82,88	82,88	82,88	82,88	82,88	994,56
Assessoria Jurídica	191,66	191,66	191,66	191,66	191,66	191,66	2.299,92
Honorários Síndico	247,09	247,09	247,09	247,09	247,09	247,09	2.965,03
Retenção INSS - RPA	49,42	49,42	49,42	49,42	49,42	49,42	593,01
Total Despesas	1.593,31	1.593,31	1.593,31	1.593,31	1.593,31	1.593,31	19.119,72
Rateio Mensal (10 unid)	159,33	159,33	159,33	159,33	159,33	159,33	
Composição da Taxa:							
Média (arredondamento)	159,33	159,33	159,33	159,33	159,33	159,33	1.593,31
Fundo Reserva (10%)	15,93	15,93	15,93	15,93	15,93	15,93	
Taxa Condomínio média por apartamento							
Total Taxa Mensal	175,26	175,26	175,26	175,26	175,26	175,26	

- 102 Houve reclamação a respeito da qualidade do serviço de jardinagem, e informou o Sr. Síndico que
103 foi dispensada a empresa anterior, pois a [REDACTED], incluiu o serviço de limpeza do jardim, no
104 contrato de prestação de serviços de limpeza. E que para o caso de necessidade de substituição de

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
 Registro de Títulos e Documentos
 Registro Civil de Pessoas Jurídicas
 Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
 Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

09 MAI 2018



105 plantas, serviços de paisagismo o condomínio contratará o serviço de uma empresa especializada,
 106 mas por demanda, não mensalmente. Enfim foi colocada em deliberação a proposta orçamentária
 107 no valor de R\$ 65.630,35 (sessenta e cinco mil, seiscentos e trinta reais e trinta e cinco centavos)
 108 para o subcondomínio **Residencial**, rateado pela fração ideal e R\$ 1.593,31 (um mil, quinhentos e
 109 noventa e três reais e trinta e um centavos) para o **Comercial**, também rateado pela fração ideal.
 110 As propostas foram aprovadas, sem ressalvas, por maioria dos presentes, com apenas um voto
 111 contrário pela unidade 1904/2.

112 Dando sequência aos trabalhos foi analisado o 3º Item - **Eleição de Síndico para o mandato de**
 113 **Maio/2018 a Abril/2020**; O presidente da assembleia informou que apenas o [REDACTED] se
 114 habilitou ao cargo no prazo previsto no Edital de Convocação, porém, oportunizou aos presentes
 115 se houvesse mais algum interessado que se apresentasse. Ninguém se manifestou. Pela assembleia
 116 foi solicitado que o candidato à reeleição apresentasse propostas e ele, após uma breve
 117 apresentação, informou que pretende, caso reeleito, para esse mandato: Resolver as questões da
 118 [REDACTED], priorizando a questão das garagens; Adotar procedimentos que melhorem a qualidade de
 119 vida dos moradores, proporcionando maior sossego e satisfação em residir no condomínio; Se
 120 comprometeu em estudar a implementação de sistemas para o aquecimento da piscina.
 121 Questionado sobre as acerca da instalação da coifa e dos resíduos de gordura oriundos da
 122 Hamburgueria, primeiramente esclareceu que a empresa que ocupa o local é obrigada a realizar a
 123 devida limpeza da gordura de forma constante e satisfatória, caso não o faça é notificada e multada.
 124 No tocante a coifa, informou que, como todos os condôminos, foi surpreendido pela instalação
 125 inadvertida do equipamento pela unidade Noticiou o recebimento de apenas uma formalização de
 126 reclamação de um condômino que sugeriu um projeto para adequar o equipamento, de forma que
 127 a harmonia da fachada ficasse preservada. Tal sugestão foi acatada pelo síndico e o responsável
 128 pela unidade realizou a adequação. Reconheceu que não chamou uma assembleia para tratar do
 129 assunto, porém tal assunto foi objeto em várias reuniões realizadas com o Conselho. Neste
 130 momento o Presidente da assembleia, pediu a palavra para confirmar que este assunto gerou muita
 131 conversa no conselho, que inclusive solicitou um parecer do escritório jurídico sobre o assunto e
 132 diante de algumas peculiaridades do caso e pensando em eventuais consequências negativas ao
 133 condomínio, decidiram por não deliberar acerca do tema em sede de Conselho, e que, se
 134 necessário, o síndico se comprometeu a oportunamente, tratar do assunto em assembleia geral.
 135 Retomada a ordem, foi colocada em votação a eleição para o cargo de síndico, tendo o [REDACTED]
 136 [REDACTED] inscrito no CPF/MF sob nº [REDACTED], sido reeleito, pela
 137 maioria dos presentes, recebendo apenas 01 (um) voto contrário da unidade 1904/2.

138 Com relação ao último item em pauta - **Eleição do Conselho Fiscal e Consultivo para o mandato de**
 139 **Maio/2018 a Abril/2020**. O Sr. [REDACTED], representando o atual Conselho solicitou a participação de
 140 condôminos que tenha conhecimento em contábeis e financeiro para compor o Conselho Fiscal.
 141 Vários presentes manifestaram sua satisfação com os trabalhos realizados, e informaram que
 142 embora não façam parte do corpo diretivo, participam das reuniões e contribuem com sugestões.
 143 O Sr. [REDACTED], informou que atualmente as reuniões contam com a presença do síndico, o que tornou
 144 mais dinâmicas das decisões. Informou que o Conselho para dar seus aconselhamentos discute de
 145 forma intensa os assuntos e se ampara nas opiniões dos condôminos, do síndico e em pareceres
 146 jurídicos. Informou que o Conselho do [REDACTED] sendo
 147 03 (três) conselheiros fiscais, 03 (três) conselheiros consultivos e 01 (um) presidente do Conselho,

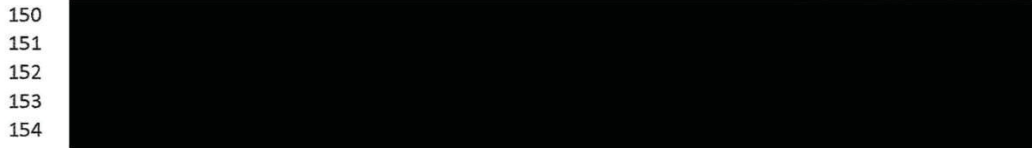
2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
 Registro de Títulos e Documentos
 Registro Civil de Pessoas Jurídicas
 Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
 Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR



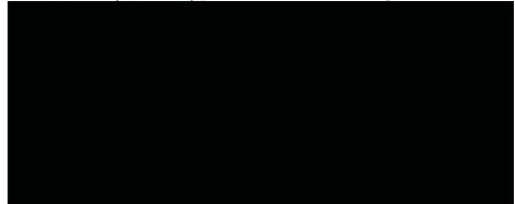
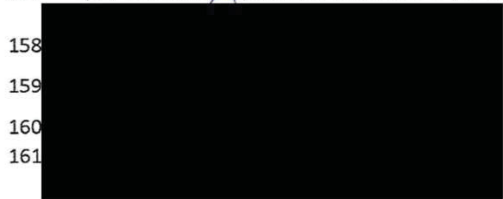
09 MAI 2018

3º SRTD
430730

148 que compõe ambos os subconselhos, que a distribuição dos cargos é realizada em reunião própria
149 do Conselho. Apresentaram-se os candidatos, os quais foram



155 Nada mais havendo a tratar e ninguém mais querendo fazer uso da palavra, Sr. Presidente deu por
156 encerrado os trabalhos da presente Assembleia Geral Ordinária, às 22h00, lavrando a presente ata
157 que vai assinada pelo Sr. Presidente e por mim Secretária. Curitiba, 17 de abril de 2018.



2º Ofício Distribuidor de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas - Curitiba - PR
Milo Ubirajara do Souza Sempelo - Titular

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 506
Fone: (41) 3225-3008 - Curitiba - PR

DISTRIBUÍDO SOB Nº **96-2604** AO **3º OFÍCIO**

Selo Digital: j9tPy . 2XeYt . z2TQX - rukhD . hd3y
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

CUSTAS
Lei Estadual nº11960/97, Tabela XVI-Distrib. Ita. III, IV e nota 2:
Cobrança selo em cumprimento ao Ofício do FUNARPEN VRCs 0.193

<input checked="" type="checkbox"/> DISTRIBUIÇÃO (70 VRCs)	R\$ 16,21	
<input type="checkbox"/> LAVERBAÇÃO (26 VRCs)	R\$ 6,01	
<input checked="" type="checkbox"/> SELO	R\$ 2,34	Curitiba, 07/05/2018

9

3º SRTD SERVIÇO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
Rua Ébano Pereira, 60 - 21º andar - conj. 2105 - Fone (041) 3233-3267 - CEP 89.418-240 - Curitiba - PR
Eniete Eliana Scheffer Nicz - Titular
E-mail: terciostrtd@hotmail.com

Selo **D2mxm . XL2vf . nyrwE - Y5kLM . tfkJE**

Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>
Protocolado hoje, registrado e digitalizado sob nº **430730**
Curitiba, 09 de Maio de 2018
Substitutos: Rozilda Braga Ribeiro - Marcos Aurelio Peressuti
Claudia M.S.N. Assumpção

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
ENIETE ELIANA SCHEFFER NICZ
TITULAR
R. Ébano Pereira, 60 - 21º Andar
89.418-240 - CURITIBA - PARANÁ



ANEXO III – Previsão Orçamentária 2017



3º SRTD
422053

1 ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO
2
3 Realizada em 24 de abril de 2017

24 MAI 2017

4 Aos vinte e quatro dias do mês de abril de 2017, devidamente convocados, reuniram-se em
5 Assembléia Geral Ordinária, os senhores condôminos do [REDACTED] sito nesta
6 capital à Rua [REDACTED], que se realizou na garagem do condomínio, a fim de discutir
7 e deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia:

- 8 1) Discussão, Deliberação e Aprovação das Contas do exercício 2016.
9 2) Discussão, Deliberação e Aprovação da Previsão Orçamentária para o exercício maio/2017-
10 abr/2018.

11 A assembleia foi aberta em segunda chamada às 20h00 e por aclamação dos presentes,
12 assumiu a presidência o Sr. Leonardo Cristaldo Hernandez de Oliveira, gerente de atendimento
13 da Manager Administração de Condomínios, que convidou a mim, [REDACTED]
14 [REDACTED] advogada, representante do Escritório [REDACTED] [REDACTED]
15 Advogados Associados que presta assessoria jurídica ao condomínio, para secretariar.
16 Inicialmente, lido o edital em sua íntegra passou-se a discutir e deliberar sobre os itens de pauta
17 do dia:

18 1) Discussão, Deliberação e Aprovação das Contas do exercício 2016:
19 Com a palavra o Sr. [REDACTED], presidente do Conselho, que informou que
20 houve por parte do Conselho Fiscal criteriosa fiscalização às pastas de prestação de contas e, 1
21 destacou que as não conformidades identificadas foram devidamente esclarecidas e sanadas
22 pela Administradora [REDACTED]. Informou que, diante do exposto, o conselho aprovou, por
23 unanimidade, a prestação de contas do exercício anterior. Em seguida concedeu a palavra ao
24 Sr. [REDACTED] representante da Administradora do Condomínio, que apresentou o
25 demonstrativo de valores abaixo colacionado:

<i>DESPESAS ORDINÁRIAS</i>	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16
PESSOAL	22.369,74	30.400,06	49.511,17	36.186,46	40.498,80	33.421,07
CONSUMO	26.990,52	26.379,61	30.096,17	25.547,89	24.490,26	25.097,03
MANUTENCAO	19.282,21	12.017,73	15.499,33	16.576,99	27.429,99	25.708,53
OUTROS	7.378,33	11.167,13	9.840,40	20.565,32	8.309,71	8.505,60
AQUISICOES	3.278,43	5.448,42	2.095,00	3.040,00	2.925,00	4.625,71
Total (ORDINARIA)	79.299,23	85.412,95	107.042,07	101.916,66	103.653,76	97.357,94
<i>RECEITAS ORDINÁRIAS</i>						
SALDO ANTERIOR	40.789,75	35.245,57	38.071,38	4.361,04	71,14	21.333,08
RECEBIMENTOS	73.755,05	88.238,76	73.331,73	97.626,76	124.915,70	142.198,08
SALDO FINAL	35.245,57	38.071,38	4.361,04	71,14	21.333,08	66.173,22
<i>FUNDO DE RESERVA</i>						
DESPESAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.000,00
RECEITAS	5.226,73	4.665,10	5.041,14	6.424,85	8.568,46	5.660,89
SALDO ANTERIOR	25.406,75	30.633,48	35.298,58	40.339,72	46.764,57	55.333,03
SALDO FINAL	30.633,48	35.298,58	40.339,72	46.764,57	55.333,03	44.993,92
<i>SALDO DAS CONTA</i>						
ORDINÁRIA	35.245,57	38.071,38	4.361,04	71,14	21.333,08	66.173,22
FUNDO DE RESERVA	30.633,48	35.298,58	40.339,72	46.764,57	55.333,03	44.993,92
SALDO FINAL	65.879,05	73.369,96	44.700,76	46.835,71	76.666,11	111.167,14

26

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

3º SRID
4220-53
24 MAI 2017

	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16
DESPESAS ORDINÁRIAS						
PESSOAL	33.622,60	32.082,00	32.082,00	32.082,43	29.986,00	34.178,00
CONSUMO	29.789,63	24.263,53	24.262,38	31.861,82	34.440,17	30.210,59
MANUTENCAO	31.428,83	31.207,21	14.375,15	14.199,43	17.435,05	15.384,86
OUTROS	10.161,60	12.135,56	10.620,81	10.698,78	10.549,76	16.168,13
AQUISICOES	8.851,95	8.824,46	4.658,54	3.527,95	3.420,66	1.635,67
Total (ORDINARIA)	113.854,61	108.512,76	85.998,88	92.370,41	95.831,64	97.577,25
RECEITAS ORDINÁRIAS						
SALDO ANTERIOR	66.173,22	40.375,04	32.784,68	29.129,84	20.902,22	12.551,13
RECEBIMENTOS	88.056,43	100.922,40	82.344,04	84.142,79	87.480,55	102.487,11
SALDO FINAL	40.375,04	32.784,68	29.129,84	20.902,22	12.551,13	17.460,99
FUNDO DE RESERVA						
DESPESAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RECEITAS	5.687,54	6.740,53	5.700,81	5.794,70	5.710,29	6.783,11
SALDO ANTERIOR	44.993,92	50.681,46	57.421,99	63.122,80	68.917,50	74.627,79
SALDO FINAL	50.681,46	57.421,99	63.122,80	68.917,50	74.627,79	81.410,90
SALDO DAS CONTA						
ORDINÁRIA	40.375,04	32.784,68	29.129,84	20.902,22	12.551,13	17.460,99
FUNDO DE RESERVA	50.681,46	57.421,99	63.122,80	68.917,50	74.627,79	81.410,90
SALDO FINAL	91.056,50	90.206,67	92.252,64	89.819,72	87.178,92	98.871,89

27

28 Informou que em dez/2016 o saldo em caixa do condomínio era de R\$ 17.460,99 (dezesete
29 mil, quatrocentos e sessenta e noventa e nove centavos) e o saldo do Fundo de Reserva perfazia
30 R\$ 81.410,90 (oitenta e um mil, quatrocentos e dez reais e noventa centavos). No tocante a
31 inadimplência salientou que em 31 de dezembro de 2016 totalizava R\$ 64.212,53 (sessenta e
32 quatro mil, duzentos e doze reais e cinquenta e três centavos), isso considerando os atrasos de
33 novembro e dezembro/2016, o que correspondia a um percentual de 4,08%, que é considerado
34 um índice baixo e controlado. 2

35 Apresentou também o demonstrativo de valores relativo a parte comercial do condomínio,
36 elucidando que as contas da área comercial e da área residencial são distintas e desvinculadas.
37 De acordo com o demonstrativo apresentado, o saldo financeiro relativo a área comercial
38 atingia, em dezembro de 2016, a quantia de R\$ 10.930,46 (dez mil, novecentos e trinta reais e
39 quarenta e seis centavos), valor este que engloba o saldo em caixa e fundo de reserva.

	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16
SALDO DAS CONTAS						
ORDINARIA	4.029,83	-178,83	3.927,14	8.689,23	8.403,51	9.701,07
FUNDO DE RESERVA	283,61	283,61	596,80	1.018,13	1.073,52	1.229,39
SALDO FINAL	4.313,44	104,78	4.523,94	9.707,36	9.477,03	10.930,46

40

41 Não havendo dúvidas, a prestação de contas foi colocada em deliberação e aprovada por
42 unanimidade.

43 2) Discussão, Deliberação e Aprovação da Previsão Orçamentária para o exercício
44 maio/2017-abril/2018:

45 Novamente pediu a palavra o Sr. [REDACTED] (conselheiro), que informou que o
46 Conselho revisou a previsão orçamentária preliminarmente elaborada pela administradora e
47 anuída pelo síndico, que previa um aumento em torno de 9% e, buscando reduzir ao máximo
48 as despesas, chegaram a um índice de reajuste de 6,91% sobre a previsão de abril de 2016. Em

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3226-3905 - Curitiba - PR

49 seguida o Sr. [REDACTED] apresentou planilha com os valores propostos e aprovado
50 pelo corpo diretivo para a próxima gestão:

DESPESAS ORDINÁRIAS	2.016	2.017
Pessoal	32.282,00	34.680,85
Terceirização Zeladoria	3.600,00	3.706,00
Terceirização Limpeza	9.700,00	10.573,00
Terceirização Portaria	18.982,00	20.401,85
Consumo	1.250,00	1.370,00
Telefone/Internet/TV a cabo	300,00	320,00
Xerox	100,00	150,00
Despesas Bancárias	650,00	800,00
Material Escritório	200,00	100,00
Manutenção	13.950,00	16.260,00
Material Limpeza/Descartáveis	820,00	500,00
Material Elétrico	650,00	700,00
Material Diversos	400,00	500,00
Manutenção de Elevadores	7.000,00	7.500,00
Manutenção de Bombas	500,00	500,00
Manutenção de Portões	800,00	800,00
Manutenção Gerador	500,00	500,00
Manutenção Monitoramento	0,00	1.700,00
Manutenção de Jardim	950,00	1.000,00
Manutenção Para Raio	0,00	60,00
Manutenção Piscina	850,00	800,00
Manutenção Academia	280,00	250,00
Manutenção Extintores	300,00	300,00
Limpeza de Caixa d'água	400,00	500,00
Limpeza Caixa de Gordura	0,00	150,00
Serviços de Terceiros	500,00	500,00
Impostos e Taxas	90,00	90,00
Impostos e Taxas	90,00	90,00
Outros	12.210,40	11.510,00
Seguro Obrigatório	1.800,00	1.200,00
Taxa Administração	3.900,00	3.200,00
Jurídico	1.600,00	1.760,00
Síndico + INSS	2.270,40	2.350,00
Investimentos e Melhorias	2.640,00	3.000,00
TOTAL DESPESAS ORDINÁRIAS	59.782,40	63.910,85

3º SRTD
422053

24 MAI 2017

3

51
52 Dentre as despesas elencadas, os itens "Jardinagem", "Seguro", "Taxa Administração",
53 "Jurídico" e "Síndico" são comuns aos subcondomínios residencial e comercial, portanto, dos
54 R\$ 9.510,00 destes cinco itens, R\$ 1.070,00 serão pagos pelo subcondomínio comercial, valor
55 a ser apresentado na tabela abaixo. Assim, dos R\$ 63.910,85 apresentados, R\$ 62.840,85 são
56 as despesas do subcondomínio residencial. Este valor, em comparação com previsão anterior,
57 representa aumento de 5,12%. Informado que desde o boleto de março de 2017 já fora

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mai. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR

3º SRTD
422053

58 repassado ao rateio o valor do dissídio da mão de obra terceirizada conforme previsto e
59 aprovado na previsão anterior, valor este de R\$ 2.617,60. Dessa forma o valor rateado a partir
60 de março de 2017 é de R\$ 62.400,00, R\$ 480,85 menor que a previsão proposta.

24 MAI 2017

61 Sr. [REDACTED] esclareceu que tal valor não contempla as contas de consumo de água, energia
62 elétrica e gás. E fez a ressalva de que, em janeiro/2018, o valor, se aprovado, será acrescido do
63 montante correspondente ao dissídio que será aplicado aos salários da mão de obra
64 terceirizada.

65 Em ato contínuo expôs a previsão de despesas para a área comercial que aponta o valor mensal
66 de R\$ 1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais).

DESPESAS ORDINÁRIAS	2.017
Consumo	180,00
Despesas Bancárias	180,00
Manutenção	620,00
Manutenção Geral	500,00
Manutenção de Jardim	120,00
Outros	950,00
Seguro Obrigatório	160,00
Taxa Administração	350,00
Jurídico	190,00
Síndico + INSS	250,00
TOTAL DESPESAS ORDINÁRIAS	1.750,00

4

67

68 Destarte, sanados alguns questionamentos pelo síndico e pelo representante da
69 administradora, foi colocada em votação a aprovação da previsão orçamentária referente ao
70 período de maio/2017 a abril/2018, que foi aprovada por unanimidade. Sr. [REDACTED] pediu que a
71 ata da reunião extraordinária do Conselho do dia 23.04.2017 fosse anexada a presente ata o
72 que foi concedido.

73 Nada mais havendo mais item a tratar e ninguém mais querendo fazer uso da palavra, Sr.
74 Presidente deu por encerrados os trabalhos da presente Assembleia Geral Ordinária, lavrando
75 a presente ata que vai assinada pelo Sr. Presidente e por mim Secretária. Curitiba, 24 de abril
76 de 2017.

77

3º SRTD
SERVIÇO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
Rua Ébano Pereira, 60 - 21º andar - conj. 2105 - Fone (041) 3233-3267 - CEP 80.410-902 - Curitiba - PR
Eniete Eliana Scheffer Nicz - Titular
E-mail: terceirosrtd@sp.com.br

Selo: qAWqs . 3nMDy . Y9Ygt - BcAQI . lu0S
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>
Protocolado hoje, registrado e digitalizado sob nº 422053

Curitiba, 24 de maio de 2017.
Substitutos: Rozilca Braga Ribeiro - Marcos Aurelio Peressuti
Claudia M. S.N. Assumpcao

2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mal. Deodoro, 320 - Sala 504
Fone: (41) 3225-3905 - Curitiba - PR