

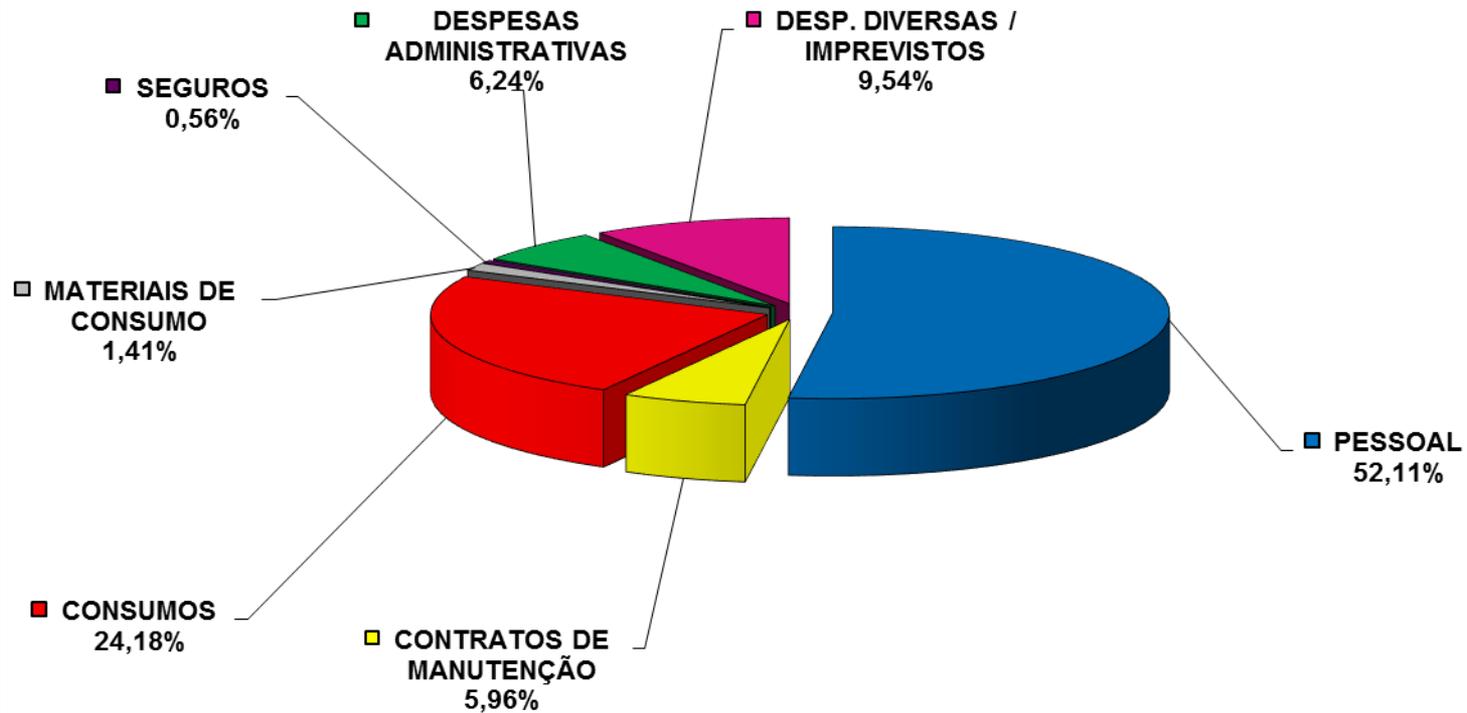
SAIBA COMO REDUZIR AS CONTAS DO CONDOMÍNIO SEM PERDER A QUALIDADE

Sergio Meira de Castro Neto
Marco Gubeissi

OBJETIVOS DOS CONDÔMINOS

- Menor valor da cota condominial
- Inadimplência Zero
- Melhor qualidade de vida
- Valorização do Patrimônio
- Maior retenção dos inquilinos

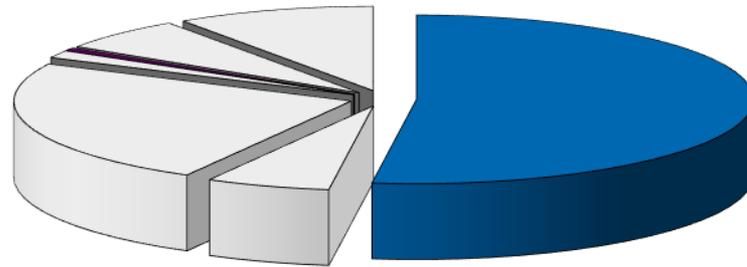
DESPESAS ORDINÁRIAS - CONDOMÍNIO MODÉLO



PRINCIPAIS DESPESAS

- Pessoal
- Contratos de Manutenção / Conservação
- Consumos (Água, Luz, Gás e Telefone)
- Material de Limpeza / Piscina
- Seguros
- Despesas Administrativas
- Manutenções Diversas e Imprevistas

DESPESAS COM PESSOAL



DE 45% A 65%

ADICIONAIS DE SALÁRIO

- Horas Extras
- Descanso semanal remunerado - DSR
- Biênios
- Acúmulo de Função
- Adicional Noturno
- Salário Habitação

ENCARGOS TRABALHISTAS

- INSS
- FGTS
- PIS

ENCARGOS SOCIAIS

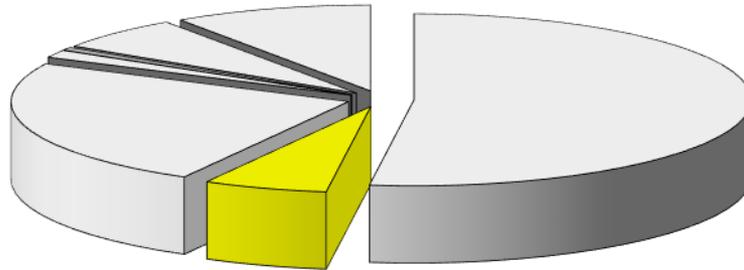
- Vale Transporte
- Vale Alimentação (Cesta Básica)
- Seguro de Vida / Invalidez

IMPORTÂNCIA DE SE TER UMA BOA ADMINSTRADORA COMO PARCEIRA

MEDIDAS DE CONTENÇÃO NA ÁREA DE PESSOAL

- Supressão das Horas Extras
- Evitar feriados e folgas trabalhadas
- Estabilidade do Quadro de Pessoal
- Prêmios no Vale Alimentação
- Zelador / Porteiro (Condomínios pequenos, sem área de lazer)
- Terceirização – Mito ?
- Portaria Remota

DESPESAS COM CONTRATOS DE MANUTENÇÃO / CONSERVAÇÃO

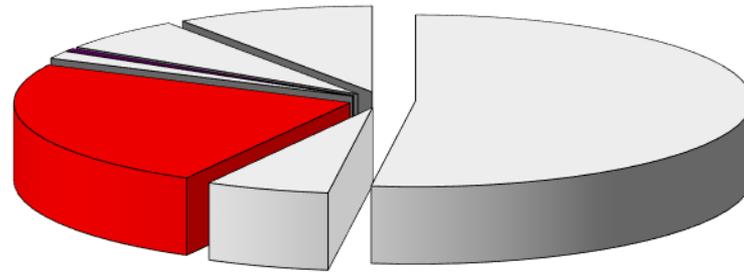


DE 5% A 10%

MANUTENÇÃO

- Analisar a necessidade de contrato mensal
- Renegociar contratos
- Ampliar serviços com o mesmo fornecedor
- Implantar um Plano de Manutenção - Evitar Serviços Emergenciais
- Cuidado !! Análise criteriosa antes de optar por trocar contrato de elevador com peças

DESPESAS COM CONSUMOS



DE 15% A 25%

PRINCIPAIS CONSUMOS

- Energia Elétrica
- Água
- Gás
- Telefone

ENERGIA ELÉTRICA

- Minutérias com sensor de presença
- Substituição de lâmpadas incandescentes e eletrônicas por LED
- Revisão nos quadros de disjuntores
- Modernização dos Elevadores

EVOLUÇÃO DAS LÂMPADAS



LÂMPADAS INCANDESCENTES E HALÓGNAS

Desvantagens:

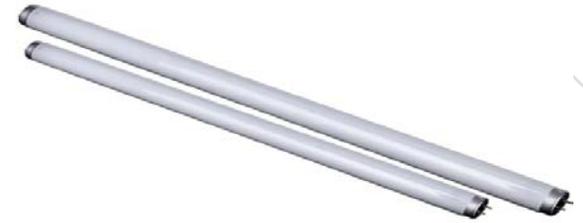
- Durabilidade pequena, duravam em torno de 1.000 horas.
- 80% da energia que elas consumiam era transformada em calor, e só 20% em energia.



LÂMPADAS FLUORESCENTES E FLUORESCENTES COMPACTAS

Vantagens:

- Elas produzem luz com baixa emissão de calor para o ambiente.
- Duram 6 vezes mais do que as incandescentes e halógenas
- São preparadas para uso contínuo e se apagadas e ascendidas depois de um tempo, não queimam fácil
- Maior nível de iluminação, principalmente as brancas



LÂMPADAS FLUORESCENTES E FLUORESCENTES COMPACTAS

Desvantagens:

- Emitem uma carga altíssima de ultravioleta (UVA e UVB), muito prejudicial a pele.
- As brancas desbotam as cores do item iluminado, pois o seu índice de reprodução de cor é baixo (60%).
- O descarte é muito perigoso pois todas contêm mercúrio, muito prejudicial para o meio ambiente.
- Durabilidade razoável, em torno de 6.000 a 7.000 horas, porém não aceitam o uso de sensores de presença.



LÂMPADAS DE LEDS

Vantagens:

- Não emitem raios ultravioleta (UVA E UVB)
- Menor fadiga óptica (cansaço nos olhos)
- Pode trabalhar com sensores de presença e Dimmer
- Duram na faixa de 15.000 a 20.000 horas (se ligada 12 horas por dia, duram 6 anos).
- Não geram problema para o meio ambiente quanto ao descarte
- Não aquece o ambiente, gerando uma economia indireta, com o menor consumo do ar condicionado.



LÂMPADAS DE LEDS

Desvantagens:

- Alto custo de investimento, porém compensado pela alta economia de energia.
- Necessitam trabalhar com energia estabilizada da rede, pois na falta de fase queimam facilmente.
- Nível de Iluminação geral do ambiente um pouco menor do que os tipos anteriores.

ENERGIA ELÉTRICA

- TÉRREO - HALL SOCIAL E DE SERVIÇO:
 - ✓ Iluminação Natural
 - ✓ Pintura das paredes e tetos com cores claras
 - ✓ Lâmpadas Led
 - ✓ Minuterias com sensor de presença

ENERGIA ELÉTRICA

- Garagem

Hoje: muitas ainda com lâmpadas fluorescentes (reator e starter)

- Modernização
 - ✓ Troca por lâmpadas LED
 - ✓ Gerenciamento da Iluminação

ENERGIA ELÉTRICA

- **ÁREA EXTERNA**

Atualmente: Fluorescente, vapor de mercúrio, algumas ainda utilizando lâmpadas incandescentes

Modernização: Lâmpadas LED

ENERGIA ELÉTRICA

NAS PISCINAS AQUECIDAS:

- Capas térmicas
- Pré aquecimento da água
 - ✓ Aquecimento solar
 - ✓ Trocador de calor

ÁGUA NO BRASIL

- **13 % DA ÁGUA DOCE DO PLANETA**
 - **80 % NA AMAZÔNIA**
 - **10 % NAS GRANDES BACIAS**
 - **10 % PRÓXIMOS ÀS GRANDES CIDADES**

CONSUMO DE ÁGUA POR PESSOA

- **PELA OMS**

- Consumo de **110 litros / dia / hab**

- **NO BRASIL**

- Mais de **200 litros / dia / hab**

MEDIDAS PARA REDUZIR O CONSUMO DE ÁGUA

- Vazamentos - Testes
- Leitura diária da Água
- Individualização de Água
- Reaproveitamento dos recursos hídricos
- Mudança de Hábitos
- Equipamentos que economizam água

VAZAMENTOS

- Torneiras
- Bacias Sanitárias
- Encanamentos de Alimentação e de Distribuição
- Reservatórios Subterrâneos

LEITURA DIÁRIA DE ÁGUA

- Pelo Zelador
- Mesmo horário

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MODELO

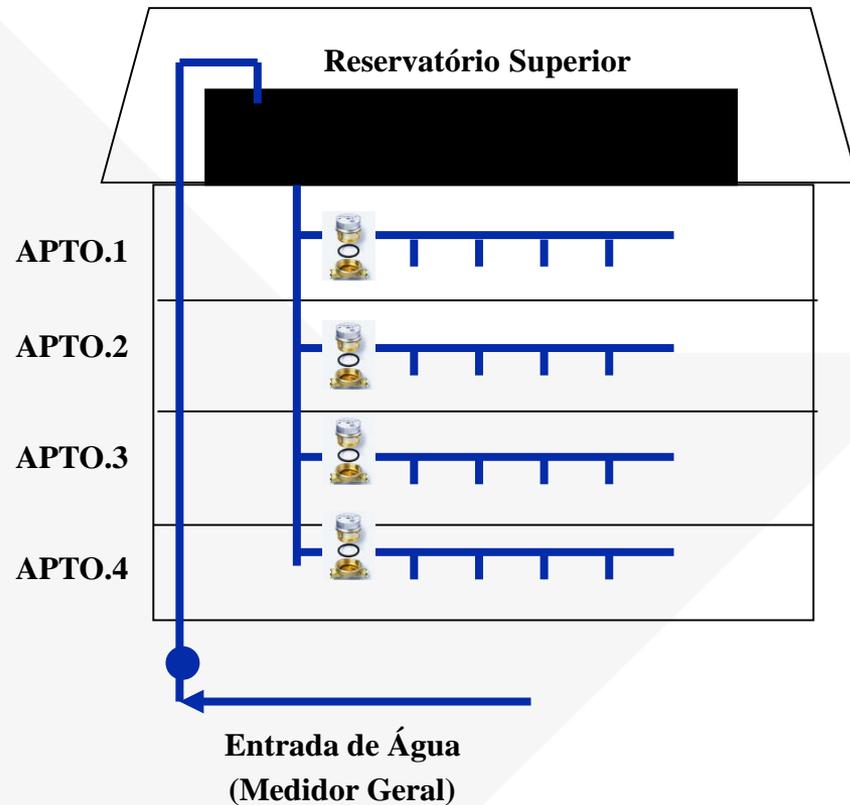
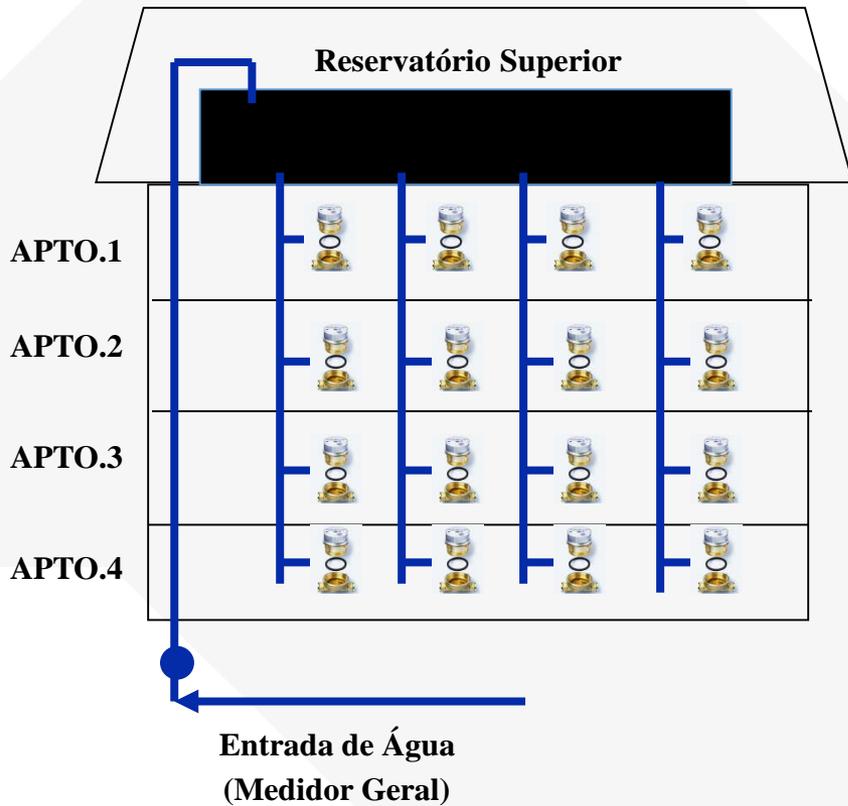
CONTROLE DO CONSUMO DIÁRIO DE ÁGUA E LUZ

MÊS: _____

DIA	SABESP (m ³)		ELETROPAULO (kWh)	
	LEITURA	CONSUMO	LEITURA	CONSUMO
01				
02				
03				
04				
05				
06				
07				
08				
09				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

- Justiça Social
- Hidrômetros individuais
- Possibilidade de leitura remota



REAPROVEITAMENTO DOS RECURSOS HÍDRICOS

- Água do Lençol Freático
- Poço Artesiano
- Água Pluvial

MUDANÇA DE HÁBITOS

- Não tome banhos demorados
(15 min = 240 litros / 5 min = 80 litros)
- Feche a torneira quando fizer a barba
ou escovar os dentes
(5 min = 80 litros / 1 a 2 litros)

EQUIPAMENTOS QUE ECONOMIZAM ÁGUA

AREJADOR



Economia: 10 a 35 % no consumo

Retorno: 2 a 5 meses

TORNEIRA AUTOMÁTICA



Economia: 25 a 70 % no consumo

Retorno: 2 a 5 meses

REGULADORES DE VAZÃO



Economia: 20 a 50 % no consumo

Retorno: imediato

BACIA SANITÁRIA

- Bacia de 6 litros / ciclo
- Bacia seletiva (3 ou 6 litros / ciclo)

Economia: 20 a 50 % no consumo

Retorno: imediato

VÁLVULA DE CICLO FIXO



VÁLVULA DE DUPLO FLUXO



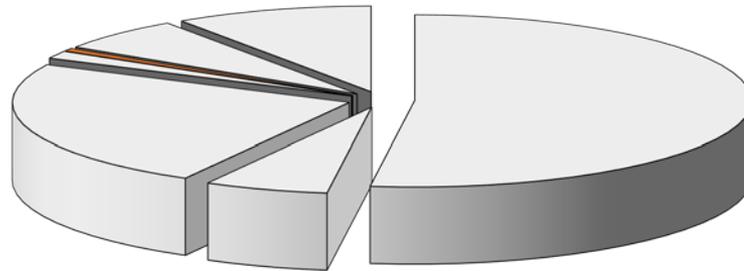
ÁREA EXTERNA

- Torneira de acionamento restrito

Retorno: imediato



DESPESAS COM SEGUROS

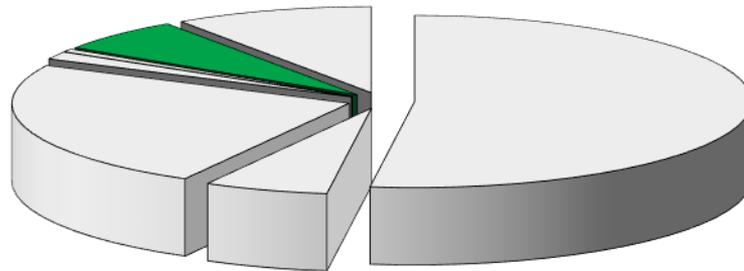


DE 0,5% A 2%

CONTRATAÇÃO DO SEGURO

- Art. 1346 (Lei 10.406) – Risco de incêndio
- Pelo valor de reposição
- Concorrência
- Descontos Progressivos / Franquias
- Vidros
- Responsabilidade Civil Condomínio / Síndico
- Seguro de Vida Func's

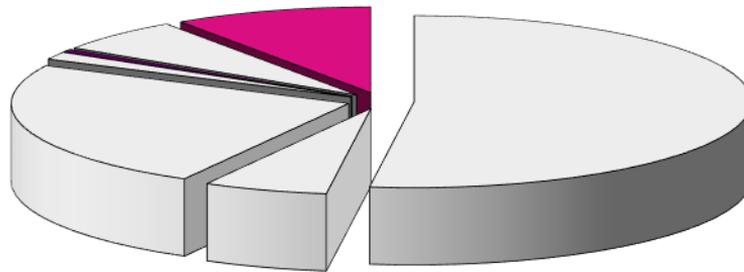
DESPESAS ADMINISTRATIVAS



DE 5% A 10%

- ✓ Taxa Fixa de Honorários da Adm.
- ✓ Definir cobrança de Periféricos
- ✓ Isenção Síndico Morador?
- ✓ Síndico Profissional (Externo)
- ✓ Negociar taxas bancárias: pacote de serviços, cobrança de boletos

DESPESAS DIVERSAS / IMPREVISTAS



DE 5% A 10%

- ✓ Recarga de Extintores
- ✓ Lavagem de Caixa D'Água
- ✓ Desinsetização das Áreas Comuns
- ✓ Uniformes Funcionários
- ✓ Pinturas
- ✓ Reforma do Jardim

Serviços não Previstos !!

- ✓ Consertos: portões, bombas
- ✓ Reparos: hidráulicos, elétricos

PLANILHAS DE CONTROLE

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MODÉLO - DESPESAS ORDINÁRIAS

ITENS	AGO/17	SET/17	OUT/17	NOV/17	DEZ/17	JAN/18	FEV/18	MAR/18	ABR/18	MAI/18	JUN/18	JUL/18	ACUMULADO	MÉDIA
Salários + Encargos sociais	24.473,99	23.058,86	23.843,49	27.488,02	33.899,73	23.946,13	26.019,00	27.740,08	25.362,20	24.716,39	25.433,99	25.608,89	311.590,77	25.965,90
Rescisão Func's	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PCMSO - Func's	69,50	69,50	69,50	69,50	0,00	134,50	69,50	69,50	69,50	69,50	69,50	69,50	829,50	69,13
Vale Transporte + Vale Alimentação	3.365,63	3.321,49	3.566,03	4.016,19	5.194,14	3.861,72	1.142,76	3.815,12	4.033,87	3.850,49	3.850,49	4.064,72	44.082,65	3.673,55
DESPESAS COM PESSOAL	27.909,12	26.449,85	27.479,02	31.573,71	39.093,87	27.942,35	27.231,26	31.624,70	29.465,57	28.636,38	29.353,98	29.743,11	356.502,92	29.708,58
Manutenção Elevadores + Peças	3.250,04	3.098,91	3.250,04	3.250,04	3.250,04	3.250,04	3.250,04	3.250,10	3.254,08	3.250,10	3.250,10	3.250,10	38.853,63	3.237,80
Manutenção portões/CFTV	633,30	0,00	1.266,60	633,30	0,00	1.266,60	633,30	0,00	1.266,60	633,30	0,00	1.266,60	7.599,60	633,30
Manutenção de Bombas + Peças	344,43	328,42	344,43	344,43	344,43	344,43	344,43	344,43	344,85	344,43	344,43	344,43	4.117,57	343,13
Manutenção do Jardim	0,00	0,00	380,00	0,00	590,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.470,00	122,50
Monitoramento Sistema de Segurança	267,36	267,36	267,36	267,36	267,36	267,36	267,36	267,36	267,36	0,00	257,63	265,22	2.929,09	244,09
Manutenção do Gerador	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	725,00	300,00	300,00	0,00	600,00	300,00	300,00	4.025,00	335,42
DESPESAS C/MANUTENÇÃO	4.795,13	3.994,69	5.808,43	4.795,13	4.751,83	5.853,43	4.795,13	4.661,89	5.132,89	4.827,83	4.152,16	5.426,35	58.994,89	4.916,24
Consumo de Água	1.699,72	2.032,36	1.699,72	2.014,76	1.957,32	1.919,81	1.362,19	2.128,54	5.547,38	0,00	2.014,67	2.469,31	24.845,78	2.070,48
Consumo de Luz e Força	1.320,21	1.567,04	1.312,94	1.331,57	1.384,75	1.616,83	1.230,65	1.313,45	1.379,33	1.358,78	1.513,00	1.509,75	16.838,30	1.403,19
Consumo de Gás	52,13	0,00	28,47	28,51	23,74	20,82	23,76	26,11	26,08	23,71	23,75	29,71	306,79	25,57
Telefone	332,60	344,83	413,10	329,82	329,92	0,00	341,76	329,82	329,82	341,07	334,03	334,03	3.760,80	313,40
DESPESAS COM CONSUMOS	3.404,66	3.944,23	3.454,23	3.704,66	3.695,73	3.557,46	2.958,36	3.797,92	7.282,61	1.723,56	3.885,45	4.342,80	45.751,67	3.812,64
Material de Limpeza	631,90	0,00	536,41	0,00	687,44	0,00	703,28	590,88	311,18	0,00	712,74	0,00	4.173,83	347,82
DESPESAS COM MATERIAIS	631,90	0,00	536,41	0,00	687,44	0,00	703,28	590,88	311,18	0,00	712,74	0,00	4.173,83	347,82
Seguros	415,58	0,00	415,58	415,58	415,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.662,14	138,51
DESPESAS COM SEGUROS	415,58	0,00	415,58	415,58	415,40	0,00	1.662,14	138,51						
Taxa de Administração	2.850,00	2.717,48	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	2.850,00	34.067,48	2.838,96
Recibo / Correio / Cópias / Impressos	119,32	1,80	318,63	119,32	155,37	119,37	119,37	119,37	194,98	119,37	119,37	119,37	1.625,64	135,47
Despesas Bancárias	165,88	163,39	165,88	253,09	52,62	185,80	217,91	138,69	158,99	140,98	224,69	187,21	2.055,13	171,26
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	3.135,20	2.882,67	3.334,51	3.222,41	3.057,99	3.155,17	3.187,28	3.108,06	3.203,97	3.110,35	3.194,06	3.156,58	37.748,25	3.145,69
Eventuais e não Previstos	1.527,00	1.259,70	1.455,70	1.946,60	4.296,89	6.536,50	5.639,09	3.054,28	4.002,67	2.687,16	230,08	1.814,90	34.450,57	2.870,88
DESPESAS DIVERSAS / IMPREVISTOS	1.527,00	1.259,70	1.455,70	1.946,60	4.296,89	6.536,50	5.639,09	3.054,28	4.002,67	2.687,16	230,08	1.814,90	34.450,57	2.870,88
TOTAL GERAL - DESPESAS ORDINÁRIA	41.818,59	38.531,14	42.483,88	45.658,09	55.999,15	47.044,91	44.514,40	46.837,73	49.398,89	40.985,28	41.528,47	44.483,74	539.284,27	44.940,36
13º SALÁRIO / FÉRIAS	0,00	0,00	9.722,71	9.438,00	13.757,84	5.582,04	0,00	0,00	0,00	0,00	3.924,11	4.314,91	46.739,61	3.894,97

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MODÉLO

PROPOSTA ORÇAMENTÁRIA PARA 2018 / 2019

ITENS	VALORES (R\$)			
	ATUAL	MÉDIA REAL AGO/17 A JUL/18	PROPOSTA	%
01 - PESSOAL				
Salários + Encargos Sociais	27.300,00	25.965,90	27.100,00	
NR's - Normas Regulamentadoras	75,00	69,13	300,00	
Vale Transporte + Vale Alimentação	4.000,00	3.673,55	4.000,00	
	31.375,00	29.708,58	31.400,00	66,11%
02 - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO				
Manutenção Elevadores + Peças	3.350,00	3.237,80	3.400,00	
Manutenção dos Portões / CFTV	670,00	633,30	670,00	
Manutenção de Bombas + Peças	360,00	343,13	360,00	
Manutenção do Jardim	0,00	122,50	150,00	
Monitoramento do Sistema de Segurança	300,00	244,09	280,00	
Manutenção do Gerador	290,00	335,42	360,00	
	4.970,00	4.916,24	5.220,00	10,99%
03 - CONSUMOS				
Sabesp	2.000,00	2.070,48	2.300,00	
Eletropaulo	1.350,00	1.403,19	1.550,00	
Comgás	30,00	25,57	30,00	
Telefone	330,00	313,40	330,00	
	3.710,00	3.812,64	4.210,00	8,86%

04 - MATERIAIS DE CONSUMO				
Material de Limpeza	400,00	347,82	380,00	
	400,00	347,82	380,00	0,80%
05 - SEGUROS				
Seguro Incêncio / Resp.Civil	140,00	138,51	280,00	
	140,00	138,51	280,00	0,59%
06 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS				
Taxa de Administração	2.850,00	2.838,96	2.950,00	
Expediente - Recibos - Xerox - Correio	130,00	135,47	150,00	
Despesas Bancárias	160,00	171,26	180,00	
	3.140,00	3.145,69	3.280,00	6,91%
07 - DESPESAS DIVERSAS / IMPREVISTOS				
Eventuais e não Previstos	2.265,00	2.870,88	2.730,00	
	2.265,00	2.870,88	2.730,00	5,75%
TOTAL MENSAL ORDINÁRIO	46.000,00	44.940,36	47.500,00	100,00%

FUNDO DE RESERVA	2.300,00	2.375,00
PROVISÃO FÉRIAS / 13º SALÁRIO	4.200,00	4.400,00

PERCENTUAL DE REAJUSTE

3,38%

INADIMPLÊNCIA

- Definição dos Procedimentos de Cobrança
- Formas de negociação
 - Câmara de Mediação do Secovi
 - Acordo
- Delegação ao Jurídico - não atendimento pelo Corpo Diretivo

Provisionamento de Fundos

- Fundo Provisão 13º Salário / Férias
- Fundo Inadimplência
- Fundo de Melhorias
- Segurança
- Fundo Lavagem e Restauração da Fachada
- Etc.

OBRIGADO

Sergio Meira de Castro Neto
Marco Gubeissi

