

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

Todo o condomínio deve ter uma previsão orçamentária, ou seja, quanto pretende gastar com cada elemento ou item de despesa. O síndico tem obrigações quanto à previsão orçamentária, devendo planejar o orçamento, analisando as despesas e receitas do período anterior, e apresentando a previsão discussão e aprovação em assembleia geral.

Com base na previsão orçamentária é feito o rateio das quotas condominiais.

- Tome por base as despesas reais de meses anteriores;
- Atualize os valores conforme a inflação. O Secovi publica mensalmente em seu portal ([www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)) o ICON - Índice de Custos Condominiais - que analisa a variação dos mesmos e é um excelente parâmetro para a correção por ser o único índice de custos do setor;
- Troque informações com síndicos de prédios vizinhos, preferencialmente do mesmo porte do seu;
- Se a proposta for elaborada pela empresa

administradora, peça-a cinco dias antes da assembleia para examinar atentamente;

- Apresente e discuta a proposta previamente com os conselheiros;
- Provisione uma verba entre 5% e 10% para despesas diversas e imprevistas;
- Preveja uma margem de segurança suficiente para que o caixa não fique negativo em virtude de pequenas flutuações na economia e na arrecadação;
- Se possível, faça planilhas comparativas, ou seja, coleta de três orçamentos, de diferentes empresas, para a realização de determinada obra ou serviço;
- Lembramos que ao efetuar uma previsão orçamentária é preciso levar em consideração o SPB – Sistema de Pagamentos Brasileiro – que exige o saldo disponível na conta corrente, caso contrário o banco não efetuará o pagamento;
- Inclua o percentual de inadimplência, afinal não é possível contar com o pagamento total;
- Como decorrência da gestão dos valores previstos no orçamento, o síndico

assume o dever de prestar contas à assembleia (art. 1.348, VIII, do novo Código Civil), anualmente ou quando a postura for exigida por, no mínimo, ¼ (um quarto) dos condôminos quites, por meio de abaixo-assinado (art. 1.350, § 1º, e 1.355 do novo Código Civil);

• A prestação das contas se dá em assembleia geral e sua aprovação ocorre pela obtenção dos representantes de praxe, a saber, maioria simples dos presentes em segunda chamada, nos termos dos arts. 1.352 e 1.353 do novo Código Civil;

• Desde que prestadas e aprovadas em assembleia, as contas passam a ter presunção relativa de regularidade, equivalendo a uma quitação conferida à gestão desempenhada pelo síndico. Sendo presunção relativa, comporta nova discussão apenas pela via judicial, em que não poderá ser analisado o mérito das contas, mas sim a presença de alguma irregularidade formal ou de vícios dos atos jurídicos que quiçá tenham, de algum modo, acobimado a sua aprovação (dolo, erro, simulação, coação, falsidade documental, fraude - arts. 138 e seguintes do novo Código Civil).