

## 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 assembléia geral.

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

Em seguida, emitem-se os boletos e controlam-se os pagamentos.

### ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- Tome por base as despesas reais de meses anteriores;
- Atualize os valores conforme a inflação. Procure nos principais jornais ou revistas especializadas os diversos indices que medem a inflação no mês e no período de 12 meses, sendo, neste caso, o mais específico 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 administradora, peça-a cinco dias antes da assembléia para examiná-la 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

assembléia (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 assembléia geral e sua aprovação ocorre pela obtenção da representatividade 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 assembléia, as contas passam a ter presunção relativa de regularidade, equivalendo a uma quitação conferida à gestão desempenhada pelo síndico. Sendo presunção relativa, comporta rediscussão 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 quicá tenham, de algum modo, acoimado a sua aprovação (dolo, erro, simulação, coação, falsidade documental, fraude - arts. 138 e seguintes do novo Código Civil).

**BOA SEMANA...**