

CONDOMÍNIO OURO VERMELHO II

Transcrição da parte 1 da Reunião de Moradores – 10/02/2026

Previsão Orçamentária 2026 e Projeto da Academia

Romeu – Administração

Boa noite, tudo bem? Aqui é o Romeu. É só para avisar que a reunião vai começar em instantes. A Líria e a Amanda vão conduzir a reunião presencialmente lá do salão de festas do nosso condomínio. Estão preparando o material e os equipamentos para apresentação. Peço só mais um minutinho para todos vocês, tá? Muito obrigado.

Líria – Administração

Boa noite a todos. Peço desculpas pelos dez minutos de atraso. Nós estamos tanto presencial quanto online. Já confirmamos que estão ouvindo. Depois eu vou passar a lista de presença para quem está presencial e os online terão o registro pelo próprio meeting.

Primeiro ponto importante: a reunião de hoje será gravada. Como é um tema importante, que é a previsão orçamentária e o orçamento da academia, esta é a segunda reunião que falamos sobre o tema academia e a primeira em que falamos efetivamente sobre a previsão orçamentária de 2026. Por esse motivo, ela será gravada para que depois não haja contestação.

É importante fazer essa reunião com antecedência porque previsão orçamentária não é algo que se fecha e se esclarece na assembleia. A assembleia tira dúvidas e reforça entendimentos, mas a previsão precisa ser discutida antes. Não dá para, em algumas horas de assembleia, entender todos os números e tirar todas as dúvidas.

Hoje a Amanda, nossa diretora financeira, vai fazer a apresentação. No decorrer da semana esse material será disponibilizado para todos os moradores e nós estaremos disponíveis na administração para esclarecer dúvidas. É importante que todos busquem entender. Não adianta não se dedicar a esse entendimento e chegar na assembleia sem ter clareza.

É um momento importante para o condomínio. Nós conseguimos visualizar uma evolução nos últimos meses e queremos dar continuidade a isso. Eu vou passar

para a Amanda para ela fazer a apresentação. As perguntas serão ao final. Primeiro os presentes, depois os online.

Amanda– Administração

Boa noite. Esse é um assunto que demanda mais de uma reunião. Nós tivemos acesso tanto aos dados da academia quanto aos dados detalhados da previsão orçamentária para que todos possam analisar com calma. Eu e a Líria, quando sentamos para discutir cada item da planilha, levamos mais de três horas apenas para consolidar aquilo que já tinha sido discutido em outras reuniões.

É um tema que exige tempo. O que queremos apresentar aqui são os principais gargalos. Como condomínio, conseguimos entender quais foram as principais dores de 2025 e onde existe expectativa de investimento. Temos muitas demandas: parquinho, quadra, pintura, paisagismo. Mas temos limite orçamentário. Precisamos pensar no que é prioritário dentro do possível, com planejamento sustentável de médio prazo.

Quando falamos em desenvolvimento sustentável, estamos falando em crescimento equilibrado e preservação dos recursos do condomínio. Isso significa investir pensando em economia futura e não apenas no preço mais baixo imediato. Nem tudo que é mais barato é mais vantajoso. Às vezes pagar mais por algo com garantia e manutenção evita gastos repetidos depois.

Nossa intenção não é fazer o mais barato agora para mostrar economia e deixar problema para a próxima gestão. Queremos melhorias permanentes. Dentro disso estão investimentos como iluminação, asfalto, padaria, infraestrutura estrutural.

Falando dos desafios orçamentários de 2025, tivemos a recuperação asfáltica feita sem taxa extra. Conseguimos negociar com o mesmo prestador da gestão anterior, com o melhor preço e garantia. A negociação foi limitada a pagamentos de até cinquenta mil reais por mês. A obra foi executada antes do pagamento integral. Ainda estamos pagando até setembro. Existe garantia contratual, inclusive para reparos pós-chuva.

O segundo grande desafio foi a questão dos Rondas. Houve denúncia anônima de que estavam em desacordo com legislação federal. Foi necessária reclassificação para vigilantes, com curso anual e autorização da Polícia Federal. Isso gerou adicional de periculosidade e aumento mensal aproximado de dezesseis mil novecentos e onze reais, além do reajuste de convenção coletiva. Só esses dois itens representaram mais de dez por cento do orçamento.

Em relação à iluminação pública, investimos cerca de vinte e um mil reais por mês. Trocamos aproximadamente vinte lâmpadas por mês. As lâmpadas têm

garantia de cinco anos e manutenção sem cobrança adicional. É uma questão de visão: pagar um pouco mais por algo que dure.

Na sede, fizemos melhorias estruturais: instalação de vidro, grades laterais, iluminação, melhorias no canil, parte do telhado, pintura e instalação de sumidouro. Antes havia gasto recorrente com limpeza de fossa. Agora não haverá mais esse custo mensal.

Tivemos também conserto do gerador, cerca de dez mil reais. E honorários advocatícios de quinze mil reais devido às assembleias consecutivas. Hoje temos contrato fixo sem cobrança extra por assembleia.

Adquirimos três motos próprias para o condomínio. Antes pagávamos dez mil e oitocentos reais mensais pelo uso de motos dos Rondas. Hoje o gasto médio é cerca de três mil e quinhentos reais com manutenção, combustível e impostos.

Sobre o muro da divisa com o Ouro Vermelho I, trata-se de área de preservação permanente. O muro não poderia permanecer. Foi substituído por grade, com custo rateado entre os dois condomínios e execução com equipe própria.

Implementamos BPO financeiro com a Vila 21, custo de oitocentos e cinquenta reais mensais, sem reajuste contratual em 2026. O sistema automatiza lançamentos, organiza o balancete digital e responsabiliza a empresa por eventuais erros, como ocorreu com uma guia de FGTS paga em atraso cujo valor adicional foi arcado pela própria empresa.

Implementamos também processo formal de compras: requisição, orçamentos, autorização, nota fiscal e arquivamento digital.

Grande parte das nossas despesas é vinculada. Não podemos escolher não pagar salário, energia ou impostos. A despesa com pessoal representa a maior parcela. Em 2025 estava em sessenta por cento. Conseguimos reduzir para quarenta e nove por cento na nossa gestão, mesmo com incremento da questão dos vigilantes.

Sobre a licença ambiental, temos um custo aproximado de vinte e nove mil reais mensais. É item obrigatório, ligado às condicionantes ambientais e à regularidade do condomínio. A negligência anterior gerou problemas inclusive para moradores que tiveram embargo de construção. Não é um item que possa ser adiado.

Firmamos contrato de compra de energia de usina, gerando economia média de seis mil reais mensais. A intenção é utilizar essa economia para investir gradualmente em placas solares.

Em 2025 tivemos receita total de cinco milhões setecentos e setenta mil reais e despesas de cinco milhões setecentos e doze mil. A inadimplência histórica impactou fortemente o orçamento, inclusive com casos desde 2012.

Criamos também receita de patrocínio para eventos. Só no segundo semestre foram trinta e oito mil reais. A festa junina foi custeada integralmente por patrocínio.

A proposta de 2026 segue diretriz de realismo financeiro. Zeramos itens que não utilizamos. Eliminamos despesas supérfluas, como reembolsos administrativos. Reduzimos material permanente ao mínimo necessário. Otimizamos mão de obra. O objetivo é concentrar recurso onde realmente é essencial.

Estamos usando o Meet, que tem limitação de uma hora. O Romeu está gerando novo link para continuidade. Peço cinco minutos para fazermos essa transição e retomarmos a reunião.

O decorrer da reunião está gravado e o vídeo disponível abaixo.