

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA 2026

Condomínio Residencial Ouro Vermelho II

Apresentamos a proposta de Previsão Orçamentária para o exercício de 2026. Este documento tem como objetivo demonstrar, de forma transparente e detalhada, a realidade financeira do nosso condomínio, os desafios enfrentados e as necessidades para mantermos o regular funcionamento, a segurança e a valorização do nosso patrimônio.

1. Comparativo: Receitas Ordinárias vs. Despesas Executadas (2023-2025)

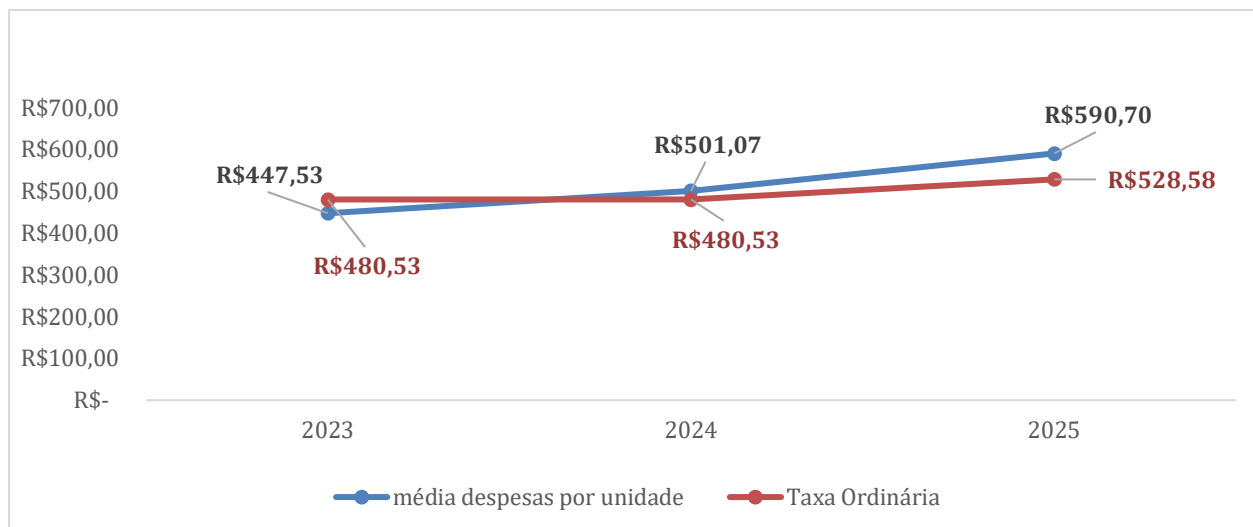
O primeiro ponto de atenção que precisamos destacar é a defasagem da nossa taxa ordinária diante das reais necessidades do condomínio. Desde 2024, temos operado com despesas que superam o valor arrecadado com a taxa ordinária.

Para facilitar a compreensão de todos, apresentamos os dados das receitas ordinárias dos últimos anos e os valores obtidos em acordos de inadimplências:

	2023	2024	2025		
			Janeiro - Maio	Junho - Dezembro	Total
Ordinária	R\$ 4.386.906,57	R\$ 4.459.585,95	R\$ 2.014.619,43	R\$ 3.140.009,92	R\$ 5.154.629,35
Acordos recebidos	R\$ 68.822,56	R\$ 204.294,63	R\$ 178.847,73	R\$ 209.604,58	R\$ 388.452,31

	2025				
	2023	2024	Janeiro - Maio	Junho - Dezembro	Total
Despesas do período	R\$ 361.157,42	R\$ 404.362,55	R\$ 416.745,44	R\$ 518.861,27	R\$ 476.694,38
Taxa ordinária na época	R\$ 447,53	R\$ 501,07	R\$ 516,41	R\$ 642,95	R\$ 590,70
Taxa ordinária equivalente às despesas	R\$ 480,53	R\$ 480,53	R\$ 528,58	R\$ 528,58	R\$ 528,58

O gráfico abaixo faz um comparativo entre o valor da taxa ordinária e a média de despesa por unidade nos últimos anos:



Como podemos observar, o condomínio tem conseguido honrar seus compromissos e "sobreviver" financeiramente graças às receitas provenientes de acordos de inadimplências anteriores a 2021. No entanto, essa não é uma fonte de receita sustentável a longo prazo, pois esses valores variam significativamente mês a mês conforme os pagamentos de acordos são realizados.

É fundamental compreender a magnitude da nossa infraestrutura: somos 816 unidades, possuímos mais de 21 km de vias (asfalto e bloquete) e tangenciamos áreas de proteção ambiental. Isso significa que temos extensas áreas verdes que exigem podas e cuidados constantes, não apenas por estética, mas por rigorosas questões sanitárias e de segurança.

A atual taxa ordinária não tem se mostrado suficiente para cobrir a manutenção adequada de toda essa estrutura. Prova disso é que assumimos o condomínio tomado de buracos nas vias, e foi necessário uma contratação de **mais de R\$ 600.000,00** (seiscentos mil reais), parceladas em mais de um ano, para podermos fazer a restauração asfáltica. **Tudo isso sem taxa extra.**

Outro item que vale destacar é que a gestão atual não considera que o Fundo de Reserva possa ser recomposto com a inclusão de uma taxa extra de 3% nos boletos dos condôminos. Interpretamos a convenção no sentido de que os 3% para reposição do fundo deve ser feito a partir da taxa ordinária recebida. Na gestão anterior, a recomposição do fundo foi feita mediante essa inclusão de 3% sobre o valor da taxa ordinária já paga pelos condôminos.

2. Análise dos Gastos com Pessoal

Um dos maiores impactos no nosso orçamento refere-se aos gastos com pessoal. Atualmente, a despesa total com pessoal projetada para 2026 é de R\$ 301.671,19 mensais (R\$ 3.620.054,33 anuais). Esse valor compromete mais de 55% de toda a nossa receita prevista.

É importante ressaltar que, na nossa gestão, a partir de junho de 2025, promovemos uma diminuição do quadro de pessoal buscando otimizar os recursos. Contudo, fomos fortemente impactados por fatores imprevisíveis e alheios à nossa vontade.

O Impacto da Reclassificação dos Rondas após denúncia anônima

Notadamente, sofremos uma **denúncia anônima à Polícia Federal** sobre suposta proibição de termos rondas no condomínio, porque uma lei de 2024 alterou a legislação e equiparou ronda a vigilância.

Isso (além de paralisar as atividades dos rondas, sob pena de multa) nos obrigou a modificar o enquadramento dos nossos rondas para a categoria de vigilantes. Essa readequação gerou um incremento mensal obrigatório na folha de pagamento de **R\$ 16.911,00 a partir de outubro de 2025**.

No período de dezembro, portanto, nos meses de pagamento do 13º salário, isso resultou em um **acréscimo imprevisível na despesa com pessoal no valor de R\$ 34.000,00**. Provisionamos o 13º durante o ano, mas que como essa denúncia modificou e elevou a folha salarial, tivemos que suportar um ônus imprevisto que corresponde a mais de 8% da nossa arrecadação em praticamente um mês. Um impacto gravíssimo para o fluxo financeiro.

Além disso, conforme nota explicativa elaborada pela Vila 21 Condomínios, para o exercício de 2026, foi aplicado o percentual de 7,5% de reajuste sobre a categoria "Salários de Funcionários". Para proporcionar maior clareza, rubricas que antes eram demonstradas separadamente (como IRRF sobre salários, pensão alimentícia e empréstimos consignados) foram unificadas dentro da categoria principal, refletindo a remuneração global do colaborador e a despesa real do condomínio.

2.1 Redução do quadro de pessoal

Nossa gestão reduziu o quadro de funcionários e, mesmo assim, aumentou a eficiência nos serviços realizados em nosso condomínio.

A tabela abaixo demonstra a evolução do quadro no ano de 2025:

	Qtd.	Afastados	Ativos	Salários	Imposto de renda folha	Total salário + imposto	Férias	Total folha
Janeiro	57	3	54	R\$ 104.771,80	R\$ 64.218,10	R\$ 168.989,90	R\$ 18.838,15	R\$ 187.828,05
maio	60	3	57	R\$ 110.666,34	R\$ 62.409,45	R\$ 173.075,79	R\$ 16.061,06	R\$ 189.136,85
setembro	55	4	51	R\$ 94.484,22	R\$ 59.640,32	R\$ 154.124,54	R\$ 3.659,21	R\$ 157.783,75
dez	54	5	49	R\$ 118.214,76	R\$ 78.525,03	R\$ 196.739,79	R\$ 1.686,08	R\$ 198.425,87

Em **maio**, último mês da gestão anterior, eram **60 funcionários**, sendo 3 afastados. Em **dezembro** eram **54 funcionários**, sendo 4 afastados (um a mais que na gestão anterior).

A tendência de diminuição do valor da folha foi alterada em razão da denúncia anônima relativa aos rondas. Além disso, o ano de 2025 teve 11 feriados, e nossos funcionários, especialmente da área de segurança e serviços gerais, continuam atuando permanentemente pelas características da atividade do condomínio, que não pode parar.

3. Destaques do Orçamento: Material Elétrico e Licença Ambiental

3.1. Material Elétrico e Iluminação Pública

Houve um aumento necessário na previsão de despesas com material elétrico (projetado em R\$ 21.500,00 mensais na proposta). Esse incremento se deve à troca de luminárias nos postes das nossas vias.

Estamos localizados em uma área com constantes quedas de energia e incidência de raios, o que gera a queima frequente de lâmpadas.

Para solucionar esse problema de forma definitiva, optamos por adquirir luminárias com garantia de 5 anos. Embora o custo inicial seja maior, essa medida representará uma economia significativa nos anos posteriores, reduzindo drasticamente os custos de reposição e manutenção.

3.2. Regularização da Licença de Instalação (Etapa do Licenciamento Ambiental)

Outro ponto de extrema importância é o valor destinado à regularização da nossa Licença de Instalação. O condomínio está sob Licença de Instalação Corretiva, um regime sensível perante o IBRAM.

O que é a Licença de Instalação?

É uma fase crucial do licenciamento ambiental que autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes.

Atualmente, temos 36 condicionantes exigidas pelo IBRAM que devem ser rigorosamente cumpridas para mantermos nossa licença vigente. **O não cumprimento pode gerar multas ambientais (que variam de R\$ 50 mil a R\$ 500 mil), embargo de obras, bloqueio de novas licenças.**

O serviço a ser contratado não é apenas uma assessoria pontual, mas a assunção de responsabilidade técnica formal por uma equipe multidisciplinar (Engenheiro Florestal, Engenheiro Civil, Biólogo Educador e Técnico de Meio Ambiente) para a gestão ambiental completa e execução do Programa de Educação Ambiental (PEA), garantindo a segurança jurídica e a proteção institucional do condomínio.

Todas as propostas estão anexadas.

3.3. Asfalto

Conforme relatado em item anterior, recebemos o condomínio com buracos em praticamente todas as vias. E contratamos com urgência a empresa para a restauração asfáltica (a mesma empresa que prestava serviços na gestão anterior). Conseguimos negociar um **contrato de aproximadamente R\$ 600.000,00 sem taxa extra, limitando os pagamentos mensais a R\$ 50.000,00.**

Para isso, o valor foi parcelado em aproximadamente um ano. Esse valor não previsto na previsão orçamentária da gestão anterior, mas evidentemente necessário para o funcionamento do

condomínio – pois era o maior problema estrutural que tínhamos – permanece vigente até a metade do ano de 2026.

Destacamos que nos meses de 2025 referentes à gestão anterior, conforme informação dos próprios gestores, foram gastos aproximadamente R\$ 70.000,00 em manutenção asfáltica. O equivalente a R\$ 14.000,00 por mês, e a situação das vias do condomínio era notoriamente precária, dificultando inclusive a circulação por algumas das vias.

Por isso, além de a previsão orçamentária contemplar os compromissos do contrato de restauração asfáltica que devolveu as condições de mobilidade em nosso condomínio, está previsto um valor mensal para a contínua manutenção das vias, para não retornarmos à situação anterior degradante.

4. Propostas de Previsão Orçamentária 2026

Diante do cenário exposto, elaboramos três propostas de previsão orçamentária, que estão detalhadas nas abas da planilha anexa para conferência de todos. As propostas foram estruturadas da seguinte forma, com valores mensais para facilitar a compreensão das despesas regulares:

Proposta 1: Previsão Enxuta

Valor Mensal: R\$ 528.475,93

Descrição: Contempla apenas os itens estritamente indispensáveis para o regular funcionamento do condomínio. É o cenário de menor valor, focado na manutenção básica e nas obrigações legais e trabalhistas inadiáveis.

Proposta 2: Previsão Intermediária

Valor Mensal: R\$ 536.096,17

Descrição: Além dos itens indispensáveis da proposta enxuta, inclui alguns itens e serviços que são necessários para um melhor funcionamento e conservação do condomínio, proporcionando um nível intermediário de manutenção preventiva.

Proposta 3: Previsão Integral (Ideal)

Valor Mensal: R\$ 546.597,17

Descrição: É a previsão completa, contemplando todos os itens de manutenção que precisam ser adquiridos, trocados ou executados. Este cenário garante a conservação ideal do patrimônio, a execução de todas as melhorias necessárias e a plena adequação às normas técnicas e ambientais.

5. Notas Explicativas Detalhadas das Propostas Orçamentárias

5.1. NOTAS EXPLICATIVAS - PREVISÃO ENXUTA

5.1.1 Água e Esgoto

O percentual do reajuste está baseado nas previsões de reajuste para o seguimento em 2026. A energia é um ponto estratégico importante: o condomínio fez contrato com usina solar, o que fez reduzir a conta, por isso a média está abaixo da realidade do ano. Foi considerado na previsão o valor da última conta antes da usina, para que os valores economizados possam ser direcionados para placas solares, dessa forma haverá uma economia definitiva em energia. Veja os comparativos das contas no link.

5.1.2 Salário dos rondas

Por conta da denúncia à Polícia Federal, baseado em um decreto de setembro de 2024, tivemos que readequar o cargo dos rondas e tivemos incremento mensal à folha de pagamento a partir de outubro de 2025 de R\$ 16.911, o que gerou essa discrepância no percentual de reajuste no item "salário" comparado à média do ano. Todavia os demais percentuais são reflexo do dissídio anual que ocorre em janeiro.

5.1.3 Mudança após aquisição de três motos

O principal incremento referente ao ano anterior é que o condomínio adquiriu 3 motos, sem taxa extra, então passou a pagar IPVA, Seguro e Licenciamento.

Antes da nossa gestão, o condomínio alugava mensalmente a moto dos rondas por R\$ 900,00 cada moto, totalizando R\$ 10.800,00 com alugueis. Com a aquisição, além de ganharmos um patrimônio do condomínio, geramos uma economia mensal de aproximadamente R\$ 5.000,00.

5.1.4 Máquina e Equipamento

Aquisição de equipamentos urgentes para o funcionamento do condomínio.

- a) Substituição de 3 aparelhos celulares obsoletos;
- b) Aquisição de 2 notebooks necessários para gerenciamento do condomínio (CFTV, Correspondência) que estão com equipamento queimado e portaria que está com equipamento obsoleto;
- c) 8 Cadeiras (CFTV, Portaria), pois estão quebradas e temos que cumprir obrigação de garantir local de trabalho adequado.

5.1.5 Castração de gatos comunitários

Em uma medida inovadora, o condomínio assumiu o compromisso de pagar castrações de gatos comunitários para o controle da colônia. Tema que é constantemente abordado por moradores.

5.2. NOTAS EXPLICATIVAS - PREVISÃO INTERMEDIÁRIA

5.2.1 Castração

Nas propostas intermediária e integral, o valor da castração foi previsto em R\$1.000,00, permitindo a castração de quatro a cinco animais por mês (considerando outros eventuais custos de pós cirúrgico).

5.2.2 Material de Construção /Manutenção

O CFTV que faz a segurança do condomínio tem sofrido com a constante oscilação da internet em razão da **fibra óptica** do condomínio. A proposta é fazer a troca da fibra óptica para uma de propriedade do condomínio, para evitar as quedas das câmeras de segurança. (Proposta anexa)

5.2.3 Manutenção elétrica (área de lazer).

Em 2025, após a realização de nossa festa junina, foi verificada que a situação das instalações elétricas da área de lazer necessitam de manutenção. Em período anterior à atual gestão, houve troca de cabeamento por cabos mais finos, além de outros fatores que impedem a correta distribuição de energia na área de lazer, inclusive na churrasqueira (em que alguns moradores já indicaram queda de energia durante eventos).

O laudo do engenheiro está anexado a essa nota explicativa.

5.2.4 Máquina e Equipamento –

- d) Substituição de aparelhos celulares obsoletos;
- e) Aquisição de 2 tablets para agilizar atendimento portaria;
- f) Aquisição de três notebooks necessários para gerenciamento do condomínio (CFTV, Correspondência) que estão com equipamento queimado e portaria que está com equipamento obsoleto;
- g) 8 Cadeiras (CFTV, Portaria)
- h) Placa de sinalização (informativa) para portaria e mirante

5.3. NOTAS EXPLICATIVAS - PREVISÃO INTEGRAL (IDEAL)

5.3.1. Material permanente – Bateria de Lítio

Bateria de lítio pra o CFTV, que oferecem alta densidade de energia, longa vida útil (até 6.000 ciclos), baixo peso e carregamento rápido, ideais para sistemas de segurança que exigem backup confiável. Carregam muito mais rápido e oferecem uma taxa de autodescarga mais baixa, mantendo a carga por mais tempo. Geralmente, exigem manutenção zero.

Em contraponto, a Bateria Comum (Chumbo/Estacionária): Tem vida útil baixa e menor número de ciclos de vida. Demoram mais para recarregar e perdem eficiência mais rápido durante o uso. Necessitam de mais manutenção e, em casos de baterias de chumbo-ácido comum, o risco de vazar ácido é maior.

5.3.2 Manutenção/reforma

Reforma da quadra poliesportiva – orçamento anexo.

5.3.3 Máquina e Equipamento

- a) Substituição de aparelhos celulares obsoletos
- b) Aquisição de 2 tablets para agilizar atendimento portaria
- c) Aquisição de três notebooks necessários para gerenciamento do condomínio (CFTV, Correspondência) que estão com equipamento queimado e portaria que está com equipamento obsoleto
- d) Placa de sinalização (informativa) para portaria e mirante;
- e) 8 Cadeiras (CFTV, Portaria)
- f) 2 roçadeiras; 2 furadeiras e parafusadeiras; 1 betoneira; 1 lixadeira; 1 torno;
- g) 1 bateria de lítio para CFTV.

6. Conclusão

A planilha orçamentária completa, contendo o detalhamento de todas as rubricas e as respectivas notas explicativas, acompanha este documento para análise minuciosa de todos os moradores.

Contamos com a compreensão e a participação de todos para definirmos o melhor caminho para o futuro do Condomínio Ouro Vermelho II.

Atenciosamente,

Administração do Condomínio Ouro Vermelho II

Anexos:

1. Proposta engenheiro e descrição das atividades;
2. Demais propostas de engenharia LI
3. Proposta fibra óptica
4. Laudo engenheiro área de lazer;
5. Orçamento quadra poliesportiva