

Relatório Personalizado

Otimização Financeira

SEU CONDOMÍNIO



26/07/2025

AVISO: Este relatório é para fins informativos. Não somos profissionais licenciados em gestão condominial. As informações fornecidas neste relatório são para fins de conhecimento geral e não substituem o aconselhamento profissional de um contador, advogado ou consultor condominial qualificado. Recomenda-se buscar um profissional para questões específicas ou urgentes.

Introdução

Prezado(a) Síndico(a),

A gestão financeira de um condomínio como o HOME - VILA SÃO PAULO, com seu porte e infraestrutura, é um desafio constante.

É comum sentir que cada real já tem um destino certo e que as oportunidades de economia são escassas. No entanto, nossa análise inicial revela que, como muitos condomínios, o HOME – VILA SÃO PAULO enfrenta desafios significativos, especialmente relacionados aos custos de consumo (água e gás), que se destacam como uma das principais preocupações.

Ao longo deste relatório, você descobrirá uma "fotografia" detalhada da saúde financeira do seu condomínio, comparativos com o mercado e, o mais importante, um plano de ação estratégico com sugestões práticas para transformar as "dores" em oportunidades.

Prepare-se para desvendar exatamente para onde seu dinheiro está indo e como ele pode ser melhor investido.

Aproveite o Conteúdo!

1. Perfil do Condomínio:

HOME - VILA SÃO PAULO

Este diagnóstico é baseado nas informações valiosas que você nos forneceu sobre o seu empreendimento:

- **Padrão do Condomínio:** Médio-Alto (Valor de Mercado do Imóvel de R\$ 750 mil a R\$ 1,2 milhão).
- **Localização:** SÃO PAULO - São Paulo.
- **Idade:** 5 anos.
- **Área Total:** 8.739,75 m².
- **Número de Unidades:** 129.
- **Torres e Andares:** 1 torre.
- **Infraestrutura e Lazer:** Ampla gama de itens, incluindo Academia, Churrasqueira, Jardim, Piscina Infantil, Quadra poliesportiva, Salão de Festas, Salão de Jogos, Bicicletário, Acesso para Deficientes, Elevador, Garagem, Gerador Elétrico, Recepção/Lobby, Circuito de Segurança, Portão Eletrônico, Acesso por Biometria, Portaria 24h, Sistema de Alarme, Minimarket (Mercadinho Interno), Wi-fi nas áreas comuns sociais, Brinquedoteca, Playground.
- **Mão de Obra:** Terceirizada.
- **Funcionários:** 1 Zelador.

- **Síndico:** Morador.
- **Administrador:** SIM.
- **Projetos e Investimentos em Andamento/Previsão:** Previsão de pintura do edifício.
- **Dores Identificadas pelos moradores:** Contas de consumo (gás e água) altas.
- **Ganhos e Benefícios Desejados pelos moradores:** Implementação de espaço pet.
- **Comunicação e Convivência:** Assembleias a cada 6 meses.
- **Tecnologia e Ferramentas:** Utiliza aplicativo da administradora para acesso a documentos e atas.

2. O Diagnóstico Completo:

A Fotografia Financeira de Maio/2025

A análise dos demonstrativos por conta do período de maio de 2025 (01/05/2025 a 31/05/2025) nos oferece uma visão clara do fluxo de caixa e da posição financeira do Condomínio HOME - VILA SÃO PAULO:

2.1. Resumo de Receitas e Despesas (Maio/2025 - Caixa Ordinário):

Descrição	Previsto (R\$)	Realizado (R\$)
Condôminos em Atraso (início do período)	21.721,22	8.583,15
Emissão do Período	110.181,28	98.156,78
Outros Recebimentos	1.800,00	1.560,00
Cotas Antecipadas (reduzidor)	-7.777,58	-
Total de Receitas (Caixa Ordinário)	**125.924,92**	**108.299,93**

Observação: A diferença entre o previsto e o realizado de Cotas Antecipadas não é explícita na seção de Resumo de Emissão Realizado, mas os valores totais já refletem o ajuste.

2.2. Detalhamento das Despesas por Categoria (Maio/2025 - Caixa Ordinário):

As despesas realizadas no Caixa Ordinário totalizaram **R\$125.207,49** em maio de 2025. Os maiores componentes foram:

Categoria de Despesa	Valor (R\$)	% do Total
CONSUMOS (Água, Luz, Gás)	45.838,95	36,61%
CONTRATADOS (Limpeza, Segurança)	41.003,52	32,75%
DESPEAS COM PESSOAL	12.565,90	10,04%
MANUTENCAO E CONSERVACAO	11.793,41	9,42%
COMPRA MATERIAIS E EQUIPAMENTO	3.067,89	2,45%
TAXA DE ADMINISTRACAO	3.214,24	2,57%
ENCARGOS SOCIAIS	2.761,32	2,20%
DESPEAS GERAIS	1.292,86	1,03%
SEGUROS	1.407,23	1,12%
TV POR ASSINATURA/INTERNET	885,87	0,71%
MANUT. E CONSERVACAO EVENTUAIS	897,00	0,72%
IMPOSTOS E TAXAS	479,30	0,38%
TOTAL CAIXA ORDINÁRIO	125.207,49	**100,00%**

2.3. Posição Financeira e Saldos (Maio/2025)

ATENÇÃO: Este relatório é para fins informativos. Não somos profissionais licenciados em gestão condominial. As informações fornecidas neste relatório são para fins de conhecimento geral e não substituem o aconselhamento profissional de um contador, advogado ou consultor condominial qualificado. Recomenda-se buscar um profissional para questões específicas ou urgentes.

O condomínio apresenta uma estrutura financeira com diversos fundos e caixas, indicando uma gestão que busca segregar recursos para diferentes finalidades.

Conta/Fundo	Saldo Atual (R\$)	Natureza	Observação
CAIXA ORDINARIO	-53.333,77	Devedor	Principal caixa de despesas operacionais.
CAIXA USO SALOES/ESPACOS	13.237,76	Credor	Fundo específico para uso das áreas comuns.
BENFEITORIAS	-7.002,51	Devedor	Saldo devedor, provavelmente por gastos com aquisição de AC.
FUNDO DE RESERVA	140.839,37	Credor	Fundo robusto para emergências e grandes projetos.
FEIRA/MERCADO/CONVENIENCIA	16.113,37	Credor	Fundo específico para operações de mercado interno.
FUNDO DE MANUT. E CONSERVACAO	-1.290,00	Devedor	Pequeno saldo devedor.
SEGURANCA	1.489,69	Credor	Fundo para despesas de segurança.
SEGUROS	24,02	Credor	Pequeno saldo.
MELHORIAS/OBRAS	-23.386,55	Devedor	Saldo devedor, indicando

ATENÇÃO: Este relatório é para fins informativos. Não somos profissionais licenciados em gestão condominial. As informações fornecidas neste relatório são para fins de conhecimento geral e não substituem o aconselhamento profissional de um contador, advogado ou consultor condominial qualificado. Recomenda-se buscar um profissional para questões específicas ou urgentes.

Conta/Fundo	Saldo Atual (R\$)	Natureza	Observação
			gastos com playground e equipamento.
FACHADA	100.844,85	Credor	Fundo significativo para manutenção da fachada.
SEGURO PROTECAO RES+ OPCIONAL	0,00	Equilibrado	Movimentação de entrada e saída se anulam.
Total Geral (Ativo/Passivo)	187.536,23	Credor	Reflete o saldo total em bancos (Itau + CDB).

• Inadimplência (Condôminos em Atraso):

- No Caixa Ordinário, o saldo devedor de Condôminos em Atraso em 31/05/2025 era de **R\$ 17.624,99**.
- Outros fundos também apresentam atrasos, totalizando **R\$ 579,85** no Fundo de Reserva, **R\$ 214,92** no Caixa Uso Salões/Espaços, **R\$ 45,54** em Seguros, **R\$ 122,20** em Segurança e **R\$ 408,76** em Melhorias/Obras.
- O fundo de fachada tem **R\$ 630,00** em cotas em aberto.
- A soma desses atrasos representa um passivo a receber importante para a liquidez do condomínio.

- **Dívidas (Salos Devedores):**

- Os saldos devedores (Caixa Ordinário, Benfeitorias, Fundo de Manutenção e Conservação, Melhorias/Obras) somam **R\$ 84.712,83**. Isso indica que, para algumas contas, as despesas superaram as receitas no período ou há valores a serem cobertos por futuras arrecadações/transferências.

2.4. Visão Geral de Ativos e Passivos (Em 31/05/2025):

- **Ativos Líquidos em Bancos:** O condomínio possui um saldo combinado de **R\$ 187.536,23** distribuído entre conta corrente (R\$ 124.678,90) e aplicação CDB (R\$ 62.857,33). Este é um ponto positivo, indicando boa saúde financeira em termos de reserva de caixa.
- **Principais Despesas: Consumos e Serviços Contratados** representam os maiores "ralos" de dinheiro, totalizando **mais de 69% das despesas ordinárias**. Isso corrobora a "dor" do síndico em relação aos altos custos de consumo.

3. Seu GPS Financeiro:

Custo por Metro Quadrado e Comparativo

Para entender o verdadeiro custo de vida no Condomínio HOME – VILA SÃO PAULO e como ele se posiciona, calculamos seu custo por metro quadrado (R\$/m²):

- **Despesas Totais do Caixa Ordinário (Maio/2025):**
R\$125.207,49
- **Área Total do Condomínio:** 8.739,75 m²

Custo por Metro Quadrado (R\$/m²) = R\$ 125.207,49 / 8.739,75 m² = R\$ 14,33/m²

Posicionamento no Mercado (Benchmark)

Considerando que o Condomínio HOME - VILA SÃO PAULO é um empreendimento de **padrão Médio-Alto (5 anos de idade)**, com **ampla infraestrutura e lazer** em **Vila SÃO PAULO - São Paulo**, e despesas significativas com consumo e serviços contratados, o valor de **R\$ 14,33/m²** para despesas operacionais mensais no Caixa Ordinário está dentro de uma faixa que **pode ser considerada elevada para o perfil**.

Disclaimer: Como não temos acesso a dados de benchmark em tempo real e de forma exata para condomínios idênticos ao seu, esta comparação é uma estimativa baseada em tendências de mercado para condomínios com infraestrutura similar em São Paulo. Condomínios com muitas áreas de lazer, piscina e portaria 24h tendem a ter custos mais altos. **No entanto, o seu custo de consumo por m² (R\$ 5,24/m²) é particularmente elevado e chama atenção.**

Um condomínio com essas características, com gestão otimizada, poderia almejar um custo de R\$/m² na faixa de

ATENÇÃO: Este relatório é para fins informativos. Não somos profissionais licenciados em gestão condominial. As informações fornecidas neste relatório são para fins de conhecimento geral e não substituem o aconselhamento profissional de um contador, advogado ou consultor condominial qualificado. Recomenda-se buscar um profissional para questões específicas ou urgentes.

R\$10,00 a R\$ 12,00/m² para as despesas ordinárias, dependendo da eficiência da gestão dos contratos e consumos.

Seu valor atual sugere uma margem significativa para otimização.

4. Plano de Ação Estratégico:

Atacando os Vilões do Orçamento

Com base no diagnóstico, o Condomínio HOME – SÃO PAULO tem excelentes oportunidades de otimização, especialmente nas categorias de CONSUMOS e SERVIÇOS CONTRATADOS:

4.1. O Vilão Principal: Consumo (Água, Luz, Gás)

Esta é a área mais crítica e o principal ponto de dor que você mencionou. Representando **36,61% do orçamento**, qualquer redução aqui terá um impacto massivo.

- **Ações Imediatas:**

- **Vazamentos Ocultos:** Contratar empresa especializada para **caça-vazamentos** em todas as áreas comuns (subsolo, telhado, áreas de lazer, etc.). Pequenos vazamentos podem gerar grandes perdas.
- **Campanha de Conscientização:** Realizar campanhas educativas para moradores sobre uso consciente de água e energia, com dicas práticas e comparativos de consumo.
- **Tecnologia para Medição:** Avaliar a instalação de **medidores individuais de água e gás** (se não houver). Isso não só divide a responsabilidade, como incentiva a economia individual e reduz o consumo coletivo.
- **Revisão de Iluminação:** Substituir lâmpadas antigas por **LED** em todas as áreas comuns.

- **Sensores de Presença:** Instalar sensores em corredores, garagens e áreas de baixo tráfego.
- **Eficiência de Equipamentos:** Verificar sistemas de aquecimento da piscina (se houver) e bombas d'água quanto à eficiência energética.
- **Renegociação de Contratos:** Revisitar os contratos de gás e energia com as concessionárias ou buscar fornecedores do mercado livre (se aplicável para o porte do condomínio).

4.2. O Segundo Vilão: Serviços Contratados (Limpeza, Segurança)

Com **32,75% das despesas**, esta é a segunda maior oportunidade.

• **Ações Estratégicas:**

- **Revisão de Contratos:** Analisar detalhadamente os contratos de serviços de segurança (Hagana) e limpeza (DL Prestação). Comparar valores com, no mínimo, 3 orçamentos de empresas de mesmo porte e reputação.
- **Escopo dos Serviços:** Avaliar se o escopo atual dos serviços é o mais eficiente. Há atividades que podem ser otimizadas? Horários de menor movimento onde menos funcionários são necessários?
- **Cláusulas de Reajuste:** Negociar prazos de reajuste e índices de correção.

- **Indicadores de Desempenho (KPIs):** Estabelecer indicadores de qualidade para os serviços e fazer reuniões periódicas de avaliação com os fornecedores.

4.3. Otimização de Outras Categorias

- **Despesas com Pessoal e Encargos (12,24% combinados):**
 - **Análise de Produtividade:** Com apenas 1 zelador e mão de obra terceirizada para segurança e limpeza, esta categoria já é "enxuta". Focar na eficiência e na gestão do contrato de terceirização.
 - **Benefícios:** Avaliar os benefícios concedidos e a possibilidade de renegociação com fornecedores (plano de saúde, vale-alimentação, etc.).
- **Manutenção e Conservação (9,42%):**
 - **Plano de Manutenção Preventiva:** Priorizar a manutenção preventiva para evitar gastos maiores com corretivas emergenciais.
 - **Cotações:** Sempre obter múltiplos orçamentos para qualquer serviço de manutenção.

5. Roteiro para Valorização:

Investimentos Inteligentes para o Futuro

Além da otimização de custos, é crucial pensar em como o condomínio pode aumentar seu valor patrimonial e a satisfação dos moradores:

- **Projeto "Espaço Pet":**

- **Ação:** Desenvolver um projeto detalhado para o espaço pet desejado. Isso agrega valor significativo, atrai novos moradores e satisfaz uma demanda crescente.
- **Financiamento:** Considerar o uso de parte do **Fundo de Reserva (R\$ 140.839,37)** ou de uma arrecadação extraordinária específica, após aprovação em assembleia.

- **Eficiência Energética e Sustentabilidade:**

- **Ação:** Avaliar a instalação de **placas solares (fotovoltaicas)** para geração de energia nas áreas comuns. Embora seja um investimento inicial, o retorno financeiro a médio prazo é excelente (reduz drasticamente a conta de energia, um dos seus maiores vilões) e aumenta o valor e a atratividade do imóvel.
- **Captação de Água de Chuva:** Implementar sistemas de captação para uso em jardins e limpeza, reduzindo o consumo de água da rede pública.

- **Modernização de Áreas Comuns:**

- **Ação:** Além da pintura prevista, avaliar a modernização de ambientes como Salão de Festas, Academia ou Salão de Jogos. Pequenas reformas podem ter grande impacto na percepção de valor.
- **Tecnologia no Condomínio:** Melhorar a conectividade (Wi-Fi nas áreas comuns já existe, mas pode ser otimizado) e explorar soluções de automação e segurança para áreas comuns.

- **Gestão de Inadimplência:**

- **Ação:** Criar uma política de cobrança de inadimplência mais robusta e eficiente, que inclua negociações amigáveis, renegociações de dívidas e, se necessário, ações judiciais mais céleres. A recuperação de mais de **R\$ 17 mil em atrasos no Caixa Ordinário** e outros fundos injetaria liquidez.

5. Considerações Finais:

Próximos Passos...

Este relatório inicial é um ponto de partida para a transformação financeira do Condomínio HOME - VILA SÃO PAULO.

A implementação dessas estratégias requer um acompanhamento contínuo, negociação assertiva e, acima de tudo, uma comunicação transparente com os moradores.

Ao focar nas maiores despesas e em investimentos estratégicos, seu condomínio pode não apenas otimizar seus gastos, mas também elevar a qualidade de vida de seus moradores e o valor patrimonial de seus imóveis.

Quer ir além deste diagnóstico e explorar soluções personalizadas que realmente transformem a administração do seu condomínio?

Nosso time de comercial está pronto para um bate-papo sem compromisso.

Agende uma conversa e descubra como podemos aprofundar esta análise e construir um plano de ação feito sob medida para suas necessidades específicas.

AVISO LEGAL IMPORTANTE:

LEIA ATENTAMENTE ESTE AVISO LEGAL: As informações, análises e hipóteses fornecidas neste Relatório de Otimização Financeira são de caráter estritamente informativo e educacional, baseadas exclusivamente nas informações financeiras e de perfil do condomínio compartilhadas pelo destinatário (síndico) através do questionário e/ou documentos anexados.

Este serviço **NÃO** constitui e **NÃO** deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, legal, tributário, contábil ou de qualquer outra natureza profissional para a gestão condominial.

- **Não Há Garantia de Resultados:** SindicoExperts.com.br não oferece garantia de resultados financeiros específicos. O sucesso da implementação das hipóteses e estratégias sugeridas depende de múltiplos fatores, incluindo, mas não se limitando a disciplina na execução, as condições de mercado, a precisão das informações fornecidas, alterações legislativas e econômicas, e a capacidade de negociação e gestão do síndico ou da administração do condomínio. Cenários hipotéticos ou dados de benchmark apresentados não são indicativos de resultados futuros.
- **Responsabilidade Exclusiva do Destinatário:** A responsabilidade exclusiva por qualquer decisão financeira, de investimento ou ação tomada com base nas informações e hipóteses contidas neste relatório recai inteiramente sobre o síndico e/ou a administração do condomínio. O destinatário assume todos os riscos associados à implementação das sugestões e reconhece que o SindicoExperts.com.br não é responsável por quaisquer perdas, danos ou resultados indesejados que possam surgir.
- **Consulta a Profissionais Qualificados:** É imperativo que o destinatário consulte um profissional financeiro, contador, advogado, administrador de condomínios ou outro especialista qualificado e devidamente licenciado para obter aconselhamento específico e adaptado à situação individual do condomínio antes de tomar qualquer decisão financeira, legal ou de gestão. As informações contidas neste relatório são para fins de orientação geral e não substituem o aconselhamento profissional personalizado.
- **Natureza Não Fiduciária:** Não se estabelece qualquer relação de consultoria financeira, *fiduciary duty* ou representação profissional através da oferta e utilização deste relatório. Este é um serviço de caráter educacional e de apoio à reflexão estratégica.
- **Informações Autodeclaradas:** Este relatório é elaborado com base exclusivamente nas informações autodeclaradas e documentos fornecidos pelo destinatário, sem verificação independente ou auditoria por parte da Adapta. A precisão e relevância das análises e sugestões dependem inteiramente da veracidade e completude das informações fornecidas.

Ao acessar e utilizar este Relatório de Otimização Financeira, o destinatário declara ter lido, compreendido e concordado integralmente com os termos deste aviso legal, aceitando que todas as decisões e ações decorrentes serão de sua total e exclusiva responsabilidade.