

Relatório Anual 2021

Previsão Orçamentária 2022



RELATÓRIO ANUAL 2021

Nos termos do Estatuto, submetemos para apreciação e deliberação da Assembleia Geral Ordinária a: **(i) prestação de contas do exercício de 2021** devidamente verificada pelo Conselho Fiscal; e, **(ii) proposta orçamentária para o exercício de 2022.**

Aproveitamos ainda a oportunidade para transmitir a todos os associados um breve histórico do início do loteamento, bem como as principais atividades desenvolvidas no Residencial Guaratuba.

Na década de 1980, em uma praia limpa, de águas claras e calmas, a pouco mais de 1 hora de São Paulo, **foi concebido e desenvolvido um loteamento em harmonia e integração com o meio ambiente, denominado de Residencial Guaratuba.**

Como o loteamento foi entregue inacabado pela loteadora, sua ocupação desde o início contou com a colaboração e dedicação de associados voluntários para o desenvolvimento e complementação de obras e serviços objetivando a finalização e atendimento às posturas urbanísticas dos órgãos oficiais.

Num primeiro momento, a ocupação do loteamento iniciou com a construção de casas do lado praia, sendo que posteriormente também foram construídas casas do lado serra.

O túnel executado sob o loteamento para interligar os lados praia e serra, trouxe uma valorização para o loteamento como um todo, além de proporcionar segurança, tranquilidade e conforto para as pessoas poderem ir de um lado ao outro sem a necessidade de atravessarem a rodovia.

Com o crescimento da ocupação do loteamento decorrente da construção de residências, aumento do fluxo de pessoas e veículos, surgiram novos desafios nos aspectos da urbanização, infraestrutura e segurança.

Os lamentáveis episódios relacionados à segurança ocorridos nos meses de maio e junho/2021, foram determinantes para a constituição da Comissão de Segurança e aprimoramento da segurança de todo o loteamento.

A Comissão de Segurança, apresentou um criterioso trabalho na Assembleia de setembro/2021, e obteve como resultado a aprovação assemblear para implantação da primeira fase do sistema de segurança.

As medidas recomendadas pela Comissão de Segurança foram determinantes para a garantia da tranquilidade e segurança dos associados, familiares e frequentadores do loteamento, sendo importante enfatizar o resultado bastante positivo das medidas implementadas, pois desde a sua implementação, mesmo no período crítico





da alta temporada e de outros feriados, a Associação não teve conhecimento de nenhum problema relacionado à segurança ocorrido dentro do loteamento.

O maior reconhecimento que temos, e que gostaríamos de compartilhar com todos os associados, é que atualmente somos visitados por responsáveis de outros loteamentos para conhecer o nosso sistema de segurança e principalmente a sala de monitoramento (CFTV).

Nesse sentido, podemos elencar, além de outras medidas adotadas:

- ✓ Construção de sala de monitoramento (CFTV)
- ✓ Instalação de portas blindadas
- ✓ Reforço da equipe de vigilância
- ✓ Intensificação das rondas internas
- ✓ Rondas no acostamento da rodovia
- ✓ Novas cercas no acostamento e túnel
- ✓ Iluminação e cercas no corredor Transpetro
- ✓ Aquisição de motocicletas
- ✓ Aquisição de diversas câmeras, inclusive de algumas com sensor de movimento
- ✓ Construção de postos elevados na praia para monitoramento (no período de alta temporada poderá ser avaliada a conveniência de serem utilizados por “salva vidas”)
- ✓ Novos uniformes

Para dar continuidade ao sucesso das medidas implementadas em relação à segurança, alguns membros da Comissão de Segurança foram eleitos na Assembleia Geral de setembro/2021 para compor o Conselho Diretor e a Diretoria Executiva da Associação, ao lado de outras pessoas das gestões anteriores.

Como ao longo dos meses alguns membros das gestões anteriores renunciaram, além de os membros mais recentes não terem todo o histórico anterior, tiveram que naturalmente passar a dedicar cada vez mais horas para entender melhor o funcionamento do loteamento e da Associação, para implementação de medidas visando

maior transparência, clareza, agilidade e tecnologia, além da incessante busca pela aproximação da gestão com os associados.

Em tempos de mudanças e modernização, podemos destacar a nossa nova identidade visual. O Tiê-sangue sempre lembrado como símbolo do Residencial Guaratuba em nossas antigas palestras ambientais e convites de passeios ecológicos, hoje também representa a comunhão do Residencial Guaratuba com a fauna, flora e suas cores especialmente lindas.

A preservação e preocupação com o Meio Ambiente também faz parte do escopo de trabalho da atual gestão, o que poderá ser observado pelas diretrizes estabelecidas quanto à coleta de lixo, desincentivo da caça clandestina, preservação da área de jundu, folheto entregue na alta temporada aos associados, visitantes e frequentadores da praia de Guaratuba, instalação de placas com a demonstração da importância do respeito ao meio ambiente.

A Comissão do TAC formada por associados e membros do Conselho Diretor para o início das tratativas com o Ministério Público, tem realizado um trabalho voluntário brilhante com dedicação e seriedade na busca da solução para o embargo ambiental na Ação Civil Pública e Inquérito Civil. **Importante destacar os materiais apresentados nas rodas de conversas e o preparo e dedicação de algumas pessoas que foram determinantes para melhor esclarecimento dos associados sobre o problema enfrentado por todos (proprietários de lotes e casas).**

Objetivamos, então, aproximar cada vez mais a gestão dos associados, e transmitir informações com maior precisão, agilidade e clareza, pois esperamos que futuramente outros associados possam colaborar com esse árduo trabalho desenvolvido de forma competente e responsável, que além de não ser remunerado ainda ocupa mais de 05 horas diárias de alguns membros.



Prestação de Contas 2021 - Resultados Financeiros

Mesmo diante das incertezas causadas pela pandemia e pela crise financeira que se instalou na economia, podemos afirmar que os resultados de 2021 se mantiveram semelhantes aos anos anteriores, com média de 743 pagantes em 2019, 758 em 2020 e 776 em 2021, de um total de 975 lotes.

Na análise das receitas constatamos que estivemos abaixo da previsão em 14,51% com média de 776 associados pagantes, por outro lado, podemos afirmar que obtivemos êxito nas negociações com inadimplentes

oferecendo melhores condições e prazos para quitação das pendências e retorno aos seus direitos estatutários, com **recebimento total de R\$ 478.467,00 no ano, além dos lotes Ido6, Ilo9, If10, Ip10, Iro9, Nho2 e Ufo9 recebidos como dação em pagamento.** Além disso, contamos também com a entrada de receita líquida no valor de R\$ 55.620,00 proveniente da recuperação de créditos, porém contabilizadas separadamente, referente as parcelas recebidas da venda de lotes da ação Guaratuba Empreendimentos.

Demonstrativo das Receitas

Saldo Inicial			3.850.887	
Demonstrativo das Receitas		Previsto	Realizado	AH%
Ordinárias		4.146.636	3.544.918	-14,51%
Contribuição Associativa			3.544.918	
Recuperação de Créditos			478.467	
Rendimentos de Aplicações Financeiras			47.433	
Outros Receitas ou Taxas-Multas			12.009	
Total das Receitas Ordinárias			4.082.827	
		Previsto	Realizado	AH%
Recuperação de Créditos - Guaratuba		63.407	55.620	-12,28%
Recebimento de Parcelas			55.620	
Rendimentos de Aplicações Financeiras			79.605	
Total da Recuperação de Créditos - Exclusivamente da Ação da Guaratuba			135.225	
Total Geral das Receitas			4.218.052	

No quadro demonstrativo das Despesas Ordinárias, constatamos gastos de 6,12% acima dos valores previstos em setembro/2021, por conta de reajuste de custos superiores ao estimado, bem como serviços necessários para suprir as demandas e maior fluxo de associados e visitantes no loteamento, especialmente após a pandemia e nos períodos de feriados prolongados.

Destacamos as contas acima da previsão aprovada em 2021 com notas explicativas: Conservação e Manutenção, Despesas Operacionais e Despesas Legais e Contratos.



Quadro Demonstrativo do Realizado – Despesas 2021

Despesas Ordinárias	Orçado		Realizado		AH%
	Anual	Mensal	Anual	Mensal	
1.1 Salários	1.550.508	129.209	1.589.676	132.473	
1.3 Cesta Básica	212.712	17.726	231.520	19.293	
1.4 Uniformes	15.888	1.324	7.563	630	
1.5 Plano de Saúde	141.804	11.817	132.813	11.068	
1.6 Menor Aprendiz	47.040	3.920	44.922	3.743	
1.7 Outras Despesas de Pessoal	28.380	2.365	31.674	2.639	
Salários e Benefícios	2.069.724	172.477	2.124.054	177.004	2,62%
1.8 Encargos	853.740	71.145	884.466	73.706	3,60%
Salários/Benefícios e Encargos	2.923.464	243.622	3.008.520	250.710	2,91%

Notas:

Destacamos os itens acima do previsto:

1.1 – Salários -> Inclui 3 rescisões – R\$ 32.350,00 – Dissídio 2021 9%

1.3 – Cesta Básica -> aumento de 15%

1.4 – Uniformes -> os uniformes da Portaria foram adquiridos no final de dezembro para pagamento em 2022;

1.7 – Outras Despesas de Pessoal -> o item inclui – Labormed, medicina do trabalho R\$ 5.091, seguro de vida R\$ 3.855, – seeclag, custeio confederativo R\$ 6.793, brindes de natal R\$ 9.696.

1.9 Combustível/Lubrificantes	29.346	2.446	42.653	3.554	
1.10 Material de Limpeza	17.442	1.454	15.483	1.290	
1.11 Mat Obras-Hidr/eletr/Pintura	18.948	1.579	17.572	1.464	
1.12 Paisagismo/Caçambas	1.200	100	280	23	
1.13 Manut Móveis/Máqs/Utensílios	8.238	687	7.699	642	
1.14 Manutenção de Ruas	6.730	561	6.851	571	
1.15 Manutenção Veiculo/Motos	51.708	4.309	48.559	4.047	
1.16 Manut Acesso/Monitor/Sinalização	21.392	1.783	44.016	3.668	
1.17 Tratamento Água/Cloro	17.435	1.453	14.379	1.198	
1.18 Outras Desp Conserv e Manut	4.814	401	8.319	693	
Conservação e Manutenção	177.253	14.771	205.811	17.151	16,11%

Notas:

Destacamos os itens acima do previsto:

1.9 – Combustível/Lubrificantes -> tivemos aumento dos combustíveis praticamente todos os meses e chegando a 45% no ano; no ano no valor do litro da gasolina/diesel 4,79/3,99 em janeiro e 6,99/5,89 em dezembro

1.16 – Manut/Acesso/Monitoramento/Sinalização -> troca de câmeras e fontes devido à forte chuva e raio no mês de março, conserto e troca de braço da cancela da portaria-serra



1.19 Correios	20.964	1.747	30.292	2.524	
1.20 Cópias/Impresso	5.700	475	13.411	1.118	
1.21 Mat Escritório	3.468	289	4.764	397	
1.22 Outras Despesas Operacionais	9.780	815	8.812	734	
Despesas Operacionais	39.912	3.326	57.279	4.773	43,51%

Notas:

Destacamos os itens acima do previsto:

1.19 - Correios -> postagem de convocação de A.G.O. em março e setembro R\$ 27.561

1.20 - Cópias/Impresso -> custo com assembleias de março e setembro (publicação e relatório) e folder para as portarias R\$ 12.581

1.23 Registros/Cartórios/Atas	144	12	2.082	173	
1.24 IPTU	14.160	1.180	13.754	1.146	
1.25 IPTU Acordo S/Débitos-Lotes Dação	19.368	1.614	0	0	
1.26 Custas Processuais	17.532	1.461	45.795	3.816	
1.27 IPVA/Docum. Veículos/Seguro	5.796	483	9.224	769	
Despesas Legais	57.000	4.750	70.854	5.905	24,31%

Notas:

Destacamos os itens:

1.26 - Custas Processuais -> refere-se as custas processuais sobre o andamento nas ações de 47 lotes e 4 residências

1.27 - IPVA/Documentos Veículos -> custo primeira documentação das cinco novas motos R\$ 4.436,00

1.28 Energia Elétrica-Elektro	122.472	10.206	123.065	10.255	
1.29 Telefone/Celular	12.264	1.022	14.021	1.168	
Consumo	134.736	11.228	137.085	11.424	1,74%
1.30 Análise de Água	42.000	3.500	40.251	3.354	
1.31 Apoio de Portaria/Vigilância	19.800	1.650	23.840	1.987	
1.32 Assessoria Contábil	41.736	3.478	45.684	3.807	
1.33 Assessoria Jurídica	6.000	500	104.136	8.678	
1.34 Assessoria Técnica	26.028	2.169	25.729	2.144	
1.35 Internet	2.520	210	4.862	405	
1.36 Sistema Financeiro	20.052	1.671	19.673	1.639	
1.37 Monitoramento	54.000	4.500	53.789	4.482	
1.38 Auditoria	18.000	1.500	0	0	
Contratos	230.136	19.178	317.965	26.497	38,16%

Notas:

Destacamos o item:

1.33 - Assessoria Jurídica -> refere-se a honorários sobre acordos judiciais sobre 13 lotes e 2 residências



Quadro Demonstrativo do Realizado – Investimentos/Infraestrutura - 2021

Infraestrutura		
	Orçado Anual	Realizado 2021
2.1. Sistema de Captação/Tratamento/Distribuição Água	230.000	3.275
2.2. Escritório/Portaria/Almoxarifado	4.000	11.347
2.3. Equipos/Veículos/Implementos/Monitoramento	130.600	87.170
2.4. Sede Social	5.000	534
2.5. Espaço Comunitário	10.000	3.119
2.6. Meio Ambiente	8.280	5.544
2.7. Ruas/sinalização	19.300	0
(2) Total das Despesas de Investimento/Infraestrutura	407.180	110.989

2.1 – Sistema de Captação/Tratamento/Distribuição de Água -> Geofone

2.2 – Escritório/Portaria/Almoxarifado -> computadores, aquisição de novos rádios comunicadores e baterias, bebedouro para portaria, celulares e cadeiras para as portarias e administração, cestos de lixo aramados

2.3 – Equipos/Veículos/Impls/Monitoramento -> aquisição de raspador para nivelamento de ruas, trator MF250, Hd'S para aumento da capacidade de gravação, tubos corrugado para instalação de fibra óptica na Rua Xo6, trecho da administração até a Xh, ampliação - 02 câmeras praia lado Y, norte e sul e 01 câmeras na Rua Xa, câmeras internas portarias e almoxarifado, aquisição de 4 novas motos para as rondas

2.4 – Sede Social -> Aquisição de novos ventiladores

2.5 – Espaço Comunitário -> aquisição de novas redes de vôlei e beach tennis, bolas e quadra de futebol

Investimentos/Ambiental - Ação Civil Pública - Processo no. 00390412.2014.8.260075		
3.1. Honorários Advocatícios		67.501
3.2. Outras Despesas		9.884
(3) Total das Despesas com Investimentos/Ambiental		77.384

3.1 – Honorários Advocatícios -> Pinheiro Neto R\$ 58.080,00

3.2 – Outras Despesas -> tributos e reembolsos de despesas Escritório Pinheiro Neto->R\$ 6.667,41, Gelson Silva, serviços de topografia R\$ 3.100, Itaiti Ambiental-(Laudo-parcela final) R\$ 13.950,00, material digitalizado-fotografias aéreas e plantas do loteamento FT Reprodução Digital e Bases Serviços Especializados-> R\$ 4.289,15, Francisco Brito, honorários advocatícios-> R\$ 3.000,00.





Despesas com Segurança

		Orçado Anual	Realizado 2021
	4.1. Sistema de Segurança	1.100.000	403.554
(4)	Total das Despesas com Segurança	1.100.000	403.554
Despesas Imprevistas e Extraordinária			
	5.1. Despesa Administrativa-Financeira		28.193
	5.2. Obras emergenciais - Equipamentos/Monitoramento		
(5)	Total das Despesas Imprevistas e Extraordinária		28.193

Destacamos o item:

5.1 - Despesas Imprevistas - Despesas Administrativas Financeiras SGEX Consulting Goup Ltda - Auditoria realizada nos exercícios de 2019 e 2020 R\$ 6.468,00; Bruno Donizeti Santos - Recuperação de dados do servidor, instalação de HD's, troca de memória e HD notebook R\$ 5.950,00 - Serviços de Instalação de sdd e memoria em 2 notebooks, formatação e configuração, R\$ 1940,00; Campos Baptista Designer Gráfico - Criação de novo site para o Residencial Guaratuba; Sonia Regina Rodrigues - Consultoria em Identidade Visual - nova logomarca do Residencial Guaratuba R\$ 2.950,00; Sonia Regina Rodrigues - Contrato de Prestação de Serviços (parte) - Assessoria de Comunicação - R\$ 467,00; Ney Lyra - Arquiteto - Processo de autorização do Controle de Acesso no Residencial Guaratuba de acordo com a Lei Federal 13.470/2020 1/3 R\$ 3.000,00; Estudio FG Ltda - Placas - 1a. Parcela R\$ 1.201,50; Almeida e Mello de Almeida Advogados - Contrato de Prestação de Serviços - Assessoria Jurídica Mensal - 1a. Parcela R\$ 5.000,00

Recuperação de Créditos - Exclusivamente da Ação de Cobrança da Guaratuba

(6)	Receitas	41.700
	7.1 Honorários/Ressarcimento	1.927
(7)	Despesas	1.927





O Conselho Fiscal analisou os documentos que compõem as contas da Diretoria Executiva e do Conselho Diretor, emitiu o competente parecer e concluiu pela **recomendação da aprovação das contas da Associação**:

Parecer do Conselho Fiscal da Associação Amigos de Guaratuba sobre a Prestação de Contas Exercício 2021

Este Conselho Fiscal analisou as Demonstrações Financeiras e os documentos referentes à Prestação de Contas do período de janeiro a dezembro de 2021 e faz os seguintes apontamentos:

1. Em atenção às disposições do Estatuto Social da Associação Amigos de Guaratuba, no exercício de nossas atribuições legais e nos limites de nossa competência, vimos consignar nossa opinião quanto à movimentação financeira relativa ao exercício de 2021 com base no exame da documentação suporte disponibilizada pela administração junto ao Conselho Fiscal, assim como apresentar nossa análise dos lançamentos contábeis registrados nos respectivos demonstrativos.

2. Os documentos contábeis de suporte foram preparados e catalogados em pastas próprias, em conformidade com os preceitos contábeis e legais. Foram efetuadas verificações dos documentos relativos às receitas e despesas da Associação em todos

os meses do ano, não tendo sido encontrado nenhum indício de irregularidades. Os questionamentos do Conselho foram esclarecidos pela Administração.

3. Entretanto, convém frisar que não é atribuição do Conselho Fiscal a apresentação de parecer de auditoria sobre demonstrações financeiras relativas ao exercício em análise, bem como, também, não é de nossa competência aprovação das respectivas contas ou das mencionadas demonstrações financeiras, vez que tal atribuição é de competência da Assembleia Geral Ordinária convocada e realizada para essa finalidade.

4. Na análise de Despesas/Custos relativos ao exercício de 2021 constatamos que o montante das despesas ordinárias (folha de pagamento, encargos sobre a folha de pagamento, energia elétrica, manutenção e conservação, custas processuais, IPTU) alcançou o montante de aproximadamente 86% do valor total das Despesas/Custos, portanto todas as demais Despesas/Custos

No.	DESCRIÇÃO	VALORES	%
	Total das Despesas - Exercício 2021	4.463.644,00	100%
	Total das Despesas Ordinárias 2021	3.841.596,00	86%
1	Folha de Pagamento, Benefícios e Encargos	3.008.520,00	67,40%
2	Energia Elétrica, incluindo E.T.A.	123.065,00	2,76%
3	Custos Processuais	45.795,00	1,03%
4	Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)	13.754,00	0,31%
6	Implantação do Sistema de Segurança	403.554,00	9,04%
7	Demais Despesas/Custos da Associação		
	relativas ao Exercício de 2021	218.494,00	4,89%

Ordinárias da Associação representam, aproximadamente, 14% do referido total. Os gastos realizados em 2021 foram 6,12% acima do orçado, conforme demonstrativos.

5. Objetivando redução de despesas (impressão, correio, mão de obra), bem como colaborar com a preservação do meio ambiente, este Conselho continua sugerindo que o envio de boletos para cobrança, relatórios e demonstrativos seja realizado através de meios eletrônicos ao invés de papéis. Tendo em vista que somente 35% dos condôminos acataram a sugestão, este conselho sugere que este assunto seja, novamente,

6. Outras análises e sugestões:

- Sugerimos que as propostas de orçamentos passem a fazer parte das pastas do próprio mês. Com a identificação dos aprovadores.
- Controle numérico dos documentos que fazem parte da pasta.

- Criar um fundo de reserva para rescisões contratuais.

- Constar na pasta mensal a contabilização total e a relação de inadimplentes com a devida evolução mensal de cada lote.

7. Salientamos que, por tudo que pudemos avaliar, a administração financeira, a organização documental e a transparência dos demonstrativos disponibilizados para os associados merecem elogios.

CONCLUSÃO:

Baseados na análise da documentação e relatórios disponibilizados, o Conselho Fiscal concluiu pela aprovação das contas da Associação Amigos de Guaratuba.

Bertioga, 12 de março de 2022.

Márcio Alberto Steinbruch
Enirton Ferreira Teles
Fernando de Jesus Tomas



PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA 2022

A atual administração com postura baseada na transparência, legalidade e respeito as normas estabelecidas no Estatuto Social e Regimento Interno, apresenta proposta que visa a intensificação na recuperação de créditos e na geração de receitas para garantir o equilíbrio financeiro e o atendimento às necessidades do loteamento.

Novos tempos e mais profissionalismo, iniciando uma nova etapa no Residencial Guaratuba, buscando maior eficiência com informações e resultados financeiros mais acessíveis a todos, foi contratada a Administradora de Condomínios BBZ, que cuidará de toda a administração financeira da Associação.

Quadro Demonstrativo das Despesas Ordinárias – 2022

Despesas Ordinárias	Realizada	Previsão	AH%
Pessoal e Encargos	2021	2022	
Salário	116.489,00	143.653,01	
Encargos	69.285,00	87.889,50	
Vale Transporte	7.157,00	7.730,00	
Cesta básica	19.293,00	21.222,00	
Uniformes	630,00	725,00	
Plano Saúde	11.068,00	12.618,00	
Menor Aprendiz	3.743,00	3.930,00	
Outras Despesas de Pessoal	2.639,00	2.771,00	
Rescisão	2.638,00	21.947,11	
Férias	4.297,00	6.567,00	
Provisão 13º	9.486,00	19.295,21	
Total Pessoal e Encargos	246.725,00	328.347,83	33%

Nota:

Salário e Encargos – Contratação de 8 funcionários para a portaria

Provisões – Rescisões – Férias – 13º – Item incluído para o necessário planejamento das finanças





Despesas Manutenções/Conservação			
Combustível/lubrificantes	3.555,00	4.976,00	
Material de limpeza	1.290,00	1.419,00	
Mat. Obras-Hidráulica/elétrica/pintura	1.464,00	2.930,00	
Paisagismo/Caçamba	23,00	500,00	
Manutenção de moveis/máquinas/utensílios	642,00	835,00	
Manutenção das ruas	571,00	799,00	
Manutenção veículos/motos	4.047,00	5.059,00	
Manutenção dos controles de acesso	3.668,00	3.961,00	
Tratamento água/Cloro	1.198,00	1.878,80	
Outras despesas conservação e manutenção	693,00	762,00	
Total de Despesas Manutenções/Conservação	17.151,00	23.119,80	34,80%

Nota:

Manutenção de Veículo/Motos - Inclui a manutenção geral do trator MF250 início, 12/2021
- revisões de garantia das novas motos, peças para bicicletas e manutenção das roçadeiras

Despesas administrativas			
Tarifa Bancária	2.811,00	3.665,72	
Despesas diversas (mat. escritório, cópias)	1.247,00	1.496,40	
Despesas com Assembleias (Correios/Reg. de Atas)	3.119,00	3.898,00	
Total Despesas Administrativas	7.177,00	9.060,12	26%

Nota:

Correios/copias/materiais de escritório/Registros de Atas - Considerando Assembleia Geral Ordinária e Extraordinárias com envio de relatórios por email

Impostos e Taxas			
IPTU	1.124,00	1.495,00	
IPTU sobre lotes disponíveis para venda		1.840,00	
Custas Processuais	3.500,00	4.550,00	
IPVA/Documentos de veículos/seguros	769,00	846,00	
Total Impostos e taxas	5.393,00	8.731,00	61,90%

Nota:

IPTU - Pagamento de IPTU dos lotes de propriedade da Associação disponíveis para venda

Custas Processuais - O custo mensal depende do andamento das ações.

IPVA/Documentos de veículos/Seguros - Inclui seguro da Saveiro

Consumos			
Análise de Água	3.354,00	3.760,00	
Energia Elétrica- Elektro	10.256,00	12.820,00	
Internet	405,00	446,00	
Telefone/celular	1.168,00	1.285,00	
Total Consumos	15.183,00	18.311,00	20,60%

Contratos			
Assessoria em Tecnologia da Informação		800,00	
Assessoria Contábil (Chagas)	3.807,00	314,25	
Assessoria Contabil (Blume)		700,00	
Assessoria Jurídica - Ações de Cobrança	6.564,74	3.000,00	
Assessoria Jurídica- Mensal	2.113,26	5.000,00	
Assessoria Técnica (Químico)	2.144,00	2.358,00	
Sistema Financeiro (Gosoft)	1.639,00	1.639,00	
Assessoria de Comunicação		2.000,00	
Sistema de Monitoramento	4.482,00	5.665,00	
Administradora de Condomínio BBZ		5000,00	
Custo eSocial Mensal e Informações (140,00 AAG e 29Fun)		1.619,00	
Gestor Operacional / Apoio de Portaria/Segurança	13.600,00	18.100,00	
Total Contratos	37.704,00	49.951,25	32%

Nota:

Assessoria em Tecnologia – para os diagnósticos e desenvolvimento das soluções

Análise de Água – Obrigatório laboratório responsável pelas análises de água

Assessoria Contábil – Contabilização a partir do exercício de 2021 em substituição a antiga contabilidade

Assessoria Jurídica Mensal – Necessária contratação para atender a atual demanda da Administração e reduzir custo na contratação de serviços esporádicos

Assessoria de Comunicação – Estruturação da Comunicação entre a Associação e os Associados

Sistema de Monitoramento – Manutenção Preventiva de todos os equipamentos do nosso sistema de monitoramento

Administradora BBZ – para administração financeira da Associação

Gestão Operacional/Segurança – Profissionais que atuam no novo Sistema de Segurança e Operacional

Festas e Eventos	126,00	3.000,00	2281%
-------------------------	---------------	-----------------	--------------

Festas e Eventos – realização eventos de festa julina, dia da criança, halloween e noite da pizza. Na prática o percentual de aumento não é grande, visto que não houve previsão completa para eventos em 2021 em razão da pandemia da COVID-19

Total de Despesas Ordinárias	329.409,00	440.521,00	34%
-------------------------------------	-------------------	-------------------	------------



Despesas com Infraestrutura	Anual
Sistema de Água	2022
Sistema de Captação/Tratamento/Distribuição de Água / Consultoria Outorga DAEE	120.000,00
Perfuração de Poço (mais levantamento geofísico)	175.000,00
Consultoria para melhorias no sistema (geofísico/engenheiro)	60.000,00
Aquisição/Aquisição de novo reservatório	600.000,00
Móveis e Equipamentos para Escritório/Almoxarifado/Refeitório	50.000,00
Aquisição de Equipamentos/Veículos/Implementos	245.000,00
Sede Social	25.000,00
Espaço Comunitário	25.000,00
Meio Ambiente	113.300,00
Ruas/sinalização	50.000,00
Equipamentos/Monitoramento por vídeo	50.000,00
Total das Despesas de Investimento/Infraestrutura	1.513.300,00

Os gastos com Investimentos e Infraestrutura são realizados de acordo com a prioridade dos serviços e a entrada de receitas, sobretudo da recuperação de créditos. Para a estimativa dos gastos acima propostos, estão priorizados os seguintes serviços:

- ✓ Sistema de Captação/Tratamento/Distribuição de Água – reforma dos cinco reservatórios inferiores e dos três reservatórios superiores, substituição de filtros de retrolavagem;
- ✓ Licença e Perfuração de poço artesiano; Contratação de profissional para melhorias no sistema de captação e distribuição de água, geofísico ou engenheiro hidráulico;
- ✓ Aquisição e ou construção de reservatório para maior reservação de água;
- ✓ Escritório/Almoxarifado/Refeitório – Fôgão, geladeira e mesas para o refeitório, armário para o banheiro da administração, impressora a laser colorida, relógio de ponto digital, projetor Datashow, bebedouro externo para portaria serra;
- ✓ Equipamentos/Veículos/Implementos -> aquisição de roçadeira, triturador de podas, parafusadeira, plaina para nivelamento de ruas-MF 250, aquisição de trator, soprador de grama, martetele, jogos de chaves combinadas;
- ✓ Sede Social – Ventiladores, reforma das mesas de jogos vidros, reconhecimento facial para os banheiros;
- ✓ Espaço Comunitário – reforma do playground (Praça U), reforma Jardim Japonês;
- ✓ Meio Ambiente/Viveiro de Mudanças – Ampliação e adequação dos depósitos de lixo com pontos de descarte de óleo de cozinha, pilhas e baterias, eventos com animais peçonhentos, Ampliação/Melhorias no viveiro de mudas, placas de fauna e flora, trilhas da praia, trilhas ecológicas, concursos de fotos de animais silvestre, parcelas da Federação de Guaratuba;
- ✓ Ruas e Sinalização – Aquisição de cones de demarcação, utilizados sinalização de ruas, construção de ilhas e depressões, luminárias e poste galvanizado para alças de acesso ao túnel;
- ✓ Equipamentos/ampliação do monitoramento – câmera Rua Id, Rua Jf, Playground da Praça U, Rua X05, Rua X07, Rua X8, Quiosque Praia, E.T.A., Guaritas Praia, Estacionamento de visitantes, HD's para upgrade do sistema de monitoramento, gravação e sistema de proteção elétrica dos equipamentos do monitoramento;
- ✓ Cercas de Proteção e Divisas – Aquisição de eucaliptos e arame.



Quadro Demonstrativo das Despesas com Infraestrutura – 2022

TAC / Meio Ambiente	Total excedente - 2015	2022
Verba aprovada em março/2015 - R\$ 600.000,00	214.807,00	
Verba para contratação de advogados e consultoria técnica		846.500,00
Total das Despesas com TAC / Meio Ambiente	218.807,00	846.500,00

PASSIVO JURIDICO	
Trabalhista, IPTU, cíveis	VERBA A SER TRAVADA
Total destinado exclusivamente para passivo jurídico	1.500.000,00

Nota:

O passivo jurídico é composto por dívidas de IPTU dos lotes em poder da Associação ou já vendidos, execuções fiscais, contingências trabalhistas e ações cíveis envolvendo a retomada de lotes. Foi feita uma estimativa inicial e será contratada uma auditoria especializada em due dilligence para um levantamento detalhado.

A proposta para a cobertura dos gastos orçados para o exercício de 2022, está fundamentada nos seguintes aspectos:

- ✓ Taxas Associativas para cobertura das Despesas Ordinárias
- ✓ Rendimentos de Aplicação
- ✓ Recuperação de Créditos

Considerando um índice de inadimplência de 14,51% representados em média por 199 lotes em 2021, pelo índice de 10,54% da inflação de 2021 (IPCA), pelo IGPM de 17,78% de 2021 e pela previsão orçamentária com aumento de 34% comparada ao realizado de 2021, a administração apresenta a seguinte proposta para reajuste nas taxas associativas, a partir de 25/04/2022:

Lote – R\$ 323,00 Residência – R\$ 647,00

A previsão das receitas para 2022, leva em conta a média de 776 associados adimplentes do ano de 2021 e o esforço na recuperação de créditos dos associados inadimplentes. Porém, estas previsões envolvem riscos e/ou incertezas previstos ou não pela administração, portanto, os resultados financeiros futuros podem diferir das expectativas.

Ressaltamos que, caso ocorram alterações significativas que afetem de forma substancial as propostas apresentadas, tanto nos gastos como nos recebimentos previstos, a administração dará conhecimento aos associados sobre as consequentes revisões e, se necessário, por meio de reunião extraordinária para análises e deliberações cabíveis.





Praça X, 10 - Guaratuba | Bertioga | SP
CEP 11265-505 - (13) 3312.6596 | 3312.6597 | 98852.3980
Caixa Postal 083 - CEP 11250-970 | Correio | Bertioga | SP