



Prezados Membros do Conselho Deliberativo da SAR 4,

Venho através desta apresentar aos senhores uma prévia da minha apresentação a ser feita em nossa próxima reunião.

Como é de seu conhecimento, o valor de nossa contribuição mensal está inalterada há muito tempo como decorrência de um bom gerenciamento de despesas bem como de nosso plano estratégico de redução do saldo em caixa para valores que representassem cerca de 3 arrecadações mensais.

A tabela a seguir compara os períodos anteriores com Outubro de 2009:

	2005	2006	2.007	2.008	2009 Out
Saldo Custeio Banco	849.427	1.134.137	1.288.804	1.081.364	844.000
Num.de meses de Receita	3,44	4,29	4,58	3,76	2,71

Um primeiro passo tomado em Junho, e que afetou as arrecadações de Julho a Dezembro deste ano, foi eliminar o desconto de 10% que era oferecido a quem pagasse a parcela mensal em dia.

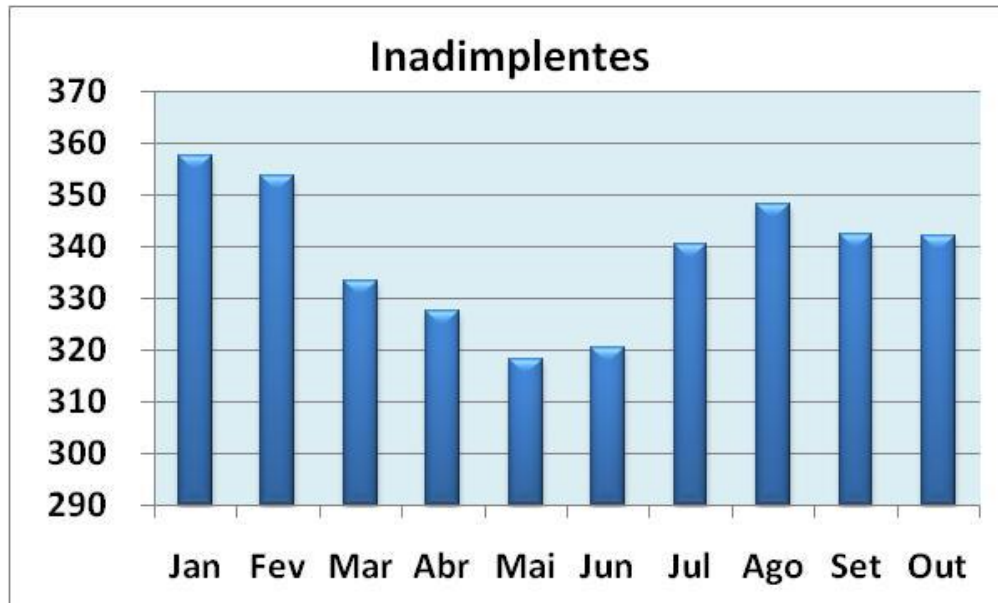
Como de seu conhecimento a grande parte de nossas despesas se refere à mão de obra e a serviços, como o de jardinagem, que também dependem quase que exclusivamente de mão de obra. Os sindicatos tem definido valores de dissídio acima dos níveis de inflação, como por exemplo: 9% em 2008 e 6% em 2009 fazendo com que nossas despesas tenham sofrido o impacto.

Mesmo com a eliminação do desconto, o saldo em caixa continua caindo e devemos tomar uma ação imediata para equilibrar a situação.

Assim sendo, depois de alguns anos vamos enfrentar a desconfortável situação de nos reunir para propor um aumento do valor da taxa de condomínio.

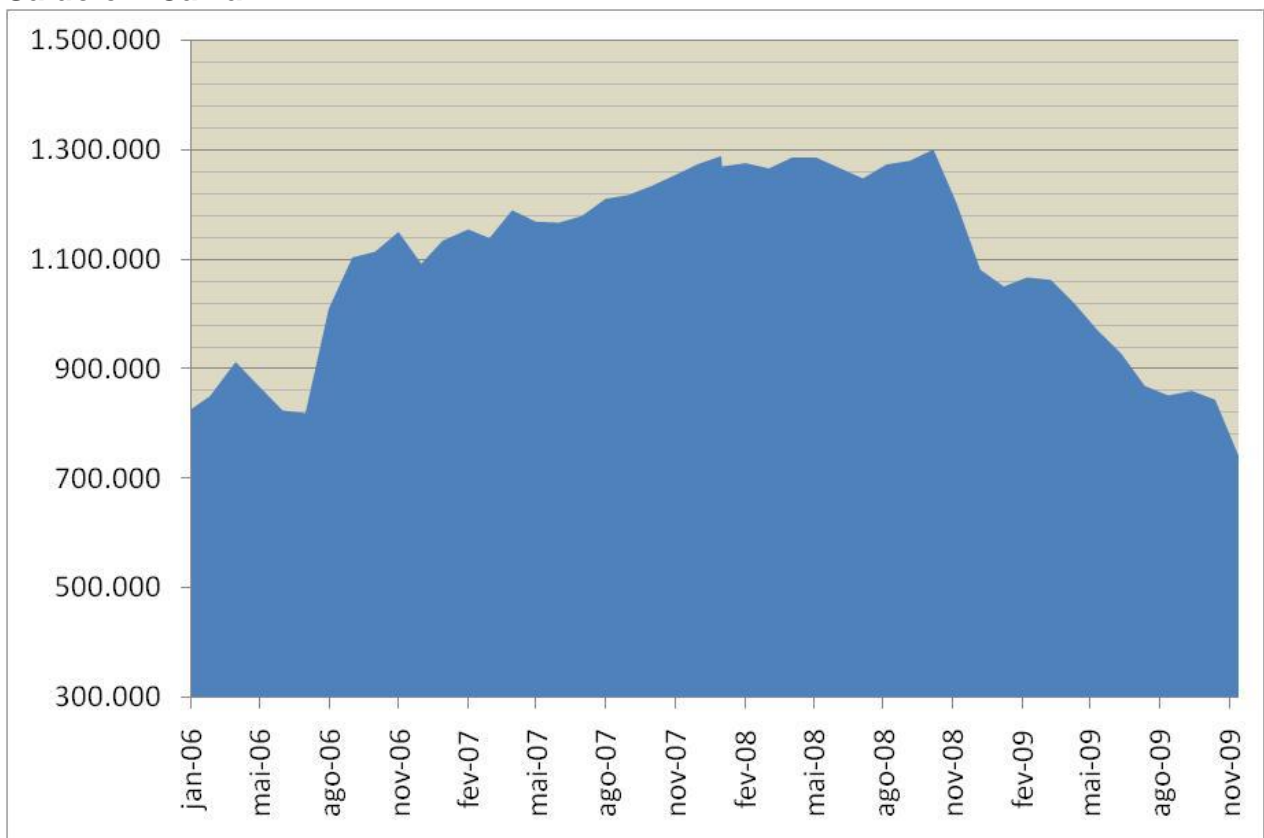
Inadimplência

O valor, não corrigido, dos parcelas a receber teve uma pequena diminuição de Janeiro até Outubro conforme pode ser visto no gráfico a seguir:



É interessante observar que a partir da eliminação do desconto, o valor da inadimplência subiu, demonstrando que o desconto para pagar em dia era efetivamente um bom incentivo.

Saldo em Caixa





A seguir, vamos dar uma olhada das despesas de custeio:

Administração

ADMINISTRAÇÃO	JAN	FEV	MAR	ABRIL	MAIO	JUNHO	JULHO	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Média	Orçado
Salarios	17.123	13.636	19.779	18.629	19.446	19.463	17.250	19.206	19.240	20.483	20.483	20.483	225.220	18.768	20.500
INSS	4.589	3.654	5.301	4.993	5.211	5.216	4.623	5.147	5.156	5.489	5.489	5.489	60.359	5.030	5.500
FGTS	1.370	1.091	1.465	1.490	1.556	1.557	1.380	1.536	1.539	1.639	1.639	1.639	17.900	1.492	1.640
Férias	3.028	3.001	2.882	2.880	2.904	2.932	2.921	2.920	2.917	3.068	3.068	3.068	35.588	2.966	3.060
13o Salário	2.183	2.124	1.994	2.107	2.138	2.147	2.148	2.152	2.154	2.269	2.269	2.269	25.954	2.163	2.280
Verbas Rescisórias	0	0	5.486	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.486	457	0
Vale Transporte	399	410	949	565	112	487	891	(53)	495	1.226	0	500	5.980	498	550
Cesta Básica	508	0	474	473	489	472	480	490	487	455	455	455	5.236	436	460
Convenio Médico	460	460	460	460	415	968	(165)	389	378	389	389	389	4.992	416	390
Uniformes	0	0	0	0	0	0	42	0	0	0	0	0	42	4	0
Combustível	717	717	717	553	553	553	553	546	553	553	553	553	7.119	593	550
Consertos, Ref e Manut.	0	0	340	926	280	2.077	941	3.514	180	168	168	168	8.762	730	320
IPVA	1.015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.015	85	680
Auditoria	1.066	1.066	1.066	1.066	0	0	0	0	0	0	0	5.000	9.262	772	850
Despesas Bancárias	2.401	2.431	2.648	2.582	2.512	2.531	2.512	2.468	2.582	2.665	2.665	2.665	30.662	2.555	2.600
Outras	300	234	194	89	579	493	102	336	1.357	256	256	256	4.451	371	300
TOTAL	35.159	28.825	43.755	36.813	36.194	38.894	33.678	38.648	37.038	38.659	37.433	42.933	448.030	37.336	39.680

Em Outubro tivemos o dissídio no valor de 6% e o impacto vai afetar todo o primeiro semestre do próximo ano.

O IPVA é uma despesas que afeta apenas o primeiro semestre e o total gasto deve ser previsto para este período do ano.

Campo

As despesas com o campo sofrem o mesmo impacto das despesas com a administração. O dissídio também ocorre em Outubro e o IPVA deve ser previsto para o primeiro semestre. Uma peculiaridade é que tivemos despesas relativamente pesadas com a manutenção do caminhão e com a caminhonete afetando o último trimestre e que naturalmente não devem fazer parte do primeiro semestre de 2010.



CAMPO	JAN	FEV	MAR	ABRIL	MAIO	JUNHO	JULHO	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Média	Orçado
Salários	14.500	14.412	15.284	12.868	14.677	15.690	14.473	15.169	14.527	15.895	15.895	15.895	179.287	14.941	15.900
INSS	3.886	3.862	4.096	3.449	3.934	4.205	3.879	4.065	3.893	4.326	4.200	4.200	47.995	4.000	4.200
FGTS	1.160	1.153	1.223	1.029	1.174	1.255	1.158	1.213	1.162	1.291	1.290	1.290	14.399	1.200	1.290
Férias	2.444	2.429	2.425	2.407	2.420	2.440	2.421	2.419	2.378	2.516	2.500	2.500	29.299	2.442	2.500
13o Salário	1.728	1.715	1.751	1.724	1.734	1.757	1.758	1.759	1.754	1.870	1.800	1.800	21.148	1.762	1.800
Verbas Rescisórias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vale Transporte	895	698	2.721	1.069	(309)	784	2.445	(574)	1.244	2.657	0	1.300	12.931	1.078	1.100
Cesta Básica	799	0	744	743	769	742	754	769	765	714	720	720	8.239	687	720
Convenio Médico	1.061	1.061	1.061	1.061	1.061	2.368	(47)	1.161	1.133	1.158	1.160	1.160	13.398	1.117	1.160
Uniformes	0	0	0	0	0	0	663	0	168	0	0	0	831	69	100
Combustível	569	1.195	1.044	1.544	1.026	774	1.471	1.036	783	1.188	1.188	1.188	13.006	1.084	1.100
Manutenção Veículos	230	0	10	0	0	95	137	290	788	4.109	0	5.000	10.659	888	150
Seguro de Veículos	0	0	0	0	594	0	963	0	0	0	0	0	1.557	130	130
Consertos, Ref e Manut.	5.460	4.344	7.961	5.100	7.555	3.405	5.386	5.519	2.840	6.705	4.500	4.500	63.274	5.273	5.000
IPVA	2.315	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.315	193	380
Serv.Terceiros Jardinaç	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	27.030	27.030	27.030	310.590	25.883	27.030
Manut.Vias Publicas	0	0	0	0	0	0	1.086	1.742	2.505	1.301	1.301	1.301	9.235	770	500
Manut.Parque Infantil	0	0	0	0	200	0	0	0	0	0	0	0	200	17	60
Outras	0	0	0	136	0	0	0	0	0	0	0	0	136	11	60
Serv.Terceiros Comb.Pi	1.490	0	1.490	2.980	1.490	1.650	1.570	0	1.570	1.920	1.920	1.920	18.001	1.500	1.920
TOTAL	62.037	56.369	65.310	59.612	61.825	60.667	63.617	60.067	61.009	72.680	63.504	69.804	756.501	63.042	65.100

Segurança

SEGURANÇA	JAN	FEV	MAR	ABRIL	MAIO	JUNHO	JULHO	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Média	Orçado
Salários	66.165	75.952	74.823	83.142	78.596	79.365	78.337	80.080	80.802	82.513	82.513	82.513	944.801	78.733	82.500
INSS	18.200	20.749	22.020	22.690	21.162	21.799	21.005	21.452	22.080	22.553	22.553	22.553	258.814	21.568	22.500
FGTS	5.315	6.076	5.986	6.556	6.317	6.385	6.270	6.194	6.465	6.565	6.565	6.565	75.258	6.272	6.550
Férias	12.174	12.034	13.181	13.367	13.340	19.426	14.090	13.697	19.631	21.347	16.000	16.000	184.285	15.357	16.000
13o Salário	9.048	9.199	9.253	9.334	9.473	12.912	10.167	10.121	12.663	14.101	10.000	10.000	126.271	10.523	10.000
Verbas Rescisórias	1.125	1.125	4.260	4.675	0	0	0	0	2.542	620	0	0	14.347	1.196	0
Vale Transporte	6.316	4.896	15.889	7.205	(1.428)	6.759	14.948	(2.727)	6.279	16.510	0	6.500	81.149	6.762	6.800
Cesta Básica	3.340	0	3.180	3.240	3.425	3.240	3.357	3.426	3.200	3.311	3.200	3.200	36.119	3.010	3.200
Convenio Médico	7.782	7.663	7.570	8.555	7.782	16.147	448	7.054	7.992	9.006	8.500	8.500	96.999	8.083	8.500
Uniformes	1.391	174	958	2.210	757	2.577	0	158	3.476	243	243	243	12.432	1.036	500
Combustível	2.600	2.936	2.507	3.043	3.696	4.036	3.657	3.767	3.836	3.829	3.700	3.700	41.307	3.442	3.700
Manutenção Veículos	1.449	1.691	1.459	1.898	3.323	1.541	412	887	469	303	303	303	14.038	1.170	400
Seguro de Veículos	0	1.592	1.881	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.474	289	550
Consertos, Ref e Manut.	4.111	3.438	2.332	3.505	28	3.607	2.500	1.973	464	883	1.200	1.200	25.241	2.103	1.400
Mat. Identificação Visita	0	543	543	1.686	60	535	527	535	0	117	117	117	4.781	398	400
IPVA	6.014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.014	501	1.000
Outras	189	1.200	2.729	685	0	1.229	15.043	0	200	229	229	229	21.963	1.830	500
TOTAL	145.222	149.268	168.573	171.790	146.530	179.560	170.759	146.618	170.099	182.131	155.123	161.623	1.947.295	162.275	164.500

O dissídio coletivo da segurança ocorre em Maio de cada ano, ou seja a maior parte do ano de 2009 já foi afetada. O aumento verificado se refere ao efetivo aumento das despesas com a nova central de monitoramento com as câmeras.



Enfim, temos as despesas compartilhadas

COMPARTILHADOS	JAN	FEV	MAR	ABRIL	MAIO	JUNHO	JULHO	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	Ano	Média	Orçado
Mat.Escritorio, Fax, Xer	576	184	385	647	931	201	63	971	662	136	136	136	5.026	419	500
Publicidade	1.927	1.870	1.910	1.072	1.740	1.870	920	2.990	770	1.910	1.910	1.910	20.798	1.733	1.800
Lazer e Recreação	2.283	1.207	2.533	1.874	6.280	5.057	1.406	2.336	1.266	11.320	6.000	9.000	50.564	4.214	3.000
Seguros	1.642	1.423	5.620	1.510	1.510	1.598	1.554	1.554	0	1.467	1.467	1.467	20.811	1.734	1.500
Agua - Sabesp	1.561	1.459	1.744	1.846	1.785	171	3.032	2.599	3.561	2.121	2.121	2.121	24.122	2.010	2.000
Luz - Eletropaulo	4.416	3.386	3.826	3.702	3.356	3.236	3.060	3.579	5.348	5.063	5.100	5.100	49.171	4.098	5.000
Telefone	4.324	4.010	4.114	4.526	4.259	2.479	1.256	1.390	3.785	6.449	4.000	4.000	44.592	3.716	4.000
Correio	190	207	37	177	126	103	155	305	39	34	60	80	1.513	126	120
Informatica	1.021	1.307	3.607	1.063	1.193	1.063	1.033	1.033	1.033	1.033	1.033	1.033	15.449	1.287	1.050
Contabilidade	1.098	1.098	1.098	1.098	1.098	1.138	1.138	1.138	1.138	1.138	1.138	1.138	13.454	1.121	1.140
Material de Limpeza	657	208	788	3.203	16	1.650	2.323	16	548	396	400	400	10.605	884	700
Assessoria Juridica	1.263	1.784	1.515	207	2.055	549	170	397	0	1.188	1.000	800	10.926	910	800
S.I.A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Escola	488	415	549	643	549	556	563	514	549	545	545	545	6.461	538	540
Impostos	1.205	1.136	1.309	1.362	1.296	1.423	1.221	1.325	1.346	1.364	1.364	1.364	15.716	1.310	1.300
TV Alphaville	14.646	15.530	15.530	15.530	15.530	15.530	15.530	15.530	15.530	15.530	15.530	15.530	185.470	15.456	16.200
Despesas Refeitório	2.358	2.048	2.073	2.522	2.143	2.054	2.910	2.329	2.662	1.485	2.200	2.200	26.985	2.249	2.300
Campanha de Alimentos	1.518	0	0	4.195	1.360	1.360	1.360	1.360	1.326	1.360	1.360	1.360	16.559	1.380	1.400
Despesas c/Academia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pcmso - PPP	417	414	423	423	429	426	426	426	420	385	430	430	5.047	421	450
Olimpiadas Inter Alpha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	41.587	37.684	47.061	45.598	45.654	40.461	38.121	39.791	39.983	52.922	45.793	48.613	523.268	43.606	43.800

Neste grupo, as flutuações observadas se verificam quando das atividades sociais: Festa Junina, Halloween e Natal. Para o primeiro trimestre de 2010 devemos nos preocupar apenas com a festa junina.

Em 2010 vai ocorrer a Inter Alpha mas não estamos prevendo nenhuma despesa, acreditando que estas sejam cobertas por patrocínios obtidos.

Assim sendo, o orçamento para o primeiro semestre de 2010 chegou a R\$ 313.080 por mês.

Da Arrecadação

A nossa arrecadação é originada pela taxa mensal de condomínio, retorno do investimento de nossas aplicações, multas e juros de parcelas atrasadas, as próprias parcelas atrasadas e outras receitas (arrecadação de ingressos para atividades, taxas de filmagens, etc).

Nossa estratégia de diminuir o saldo em caixa, afeta diretamente o retorno com investimentos pois obviamente, quanto menor a aplicação, menor o retorno.

Assim sendo, construímos uma tabela para definir o valor do aumento necessário para fazer frente às despesas previstas para o primeiro semestre de 2010:



Receitas	Média Ago/Out	Previsão
Custeio	270.766	298.790
Campanha de Alimentos	1.690	1.690
Aplicações	6.568	7.000
Multas e Juros	3.596	4.000
Outras Receitas	1.599	1.600
Descontos	-469	0
Total	283751	313.080

O que representa a necessidade de um reajuste de **10,35%** sobre a taxa de custeio.

Com estas informações, creio que os senhores tenham informações suficientes para estar preparados para nossa reunião próxima.

Sempre ao seu dispor,

Atenciosamente,

João Luiz Buitron

Diretor Financeiro