

EXEMPLO ILUSTRATIVO · DADOS FICTÍCIOS

Plano de Obras e Previsão Orçamentária 2027–2031

Documento de apoio à Assembleia Geral Ordinária de 2027

Contratante: Condomínio Residencial Exemplo**Local:** Rio de Janeiro / RJ**Edificação:** 12 pavimentos, 48 unidades, construída em 1998**Vistoria técnica:** 1 visita, áreas comuns e cobertura**Fundo de reserva atual:** R\$ 80.000,00**Horizonte do plano:** 5 anos (2027 a 2031)

1. Resumo para a assembleia

O prédio tem 28 anos e está em condição **regular**. Nenhum item oferece risco imediato aos moradores, mas dois precisam ser tratados em 2027: as armaduras expostas na garagem e o reservatório superior. Adiados, ficam mais caros a cada ano.

As obras necessárias nos próximos 5 anos somam cerca de **R\$ 561.900,00**. A maior parte é a recuperação da fachada, prevista em duas etapas, em 2028 e 2029.

Proposta: criar uma cota de obras de **R\$ 190,00 por unidade ao mês**. Com ela e o fundo atual, o condomínio executa todo o plano sem chamada de rateio extraordinário e sem ficar com o caixa negativo em nenhum ano.

2. Diagnóstico das áreas comuns

A tabela abaixo resume o estado de cada sistema do prédio observado na vistoria. A classificação segue a lógica da inspeção predial (ABNT NBR 16747): o que traz risco à segurança vem primeiro, depois o que causa perda de desempenho ou valor do imóvel.

Sistema	Situação observada	Estado	Prioridade
Estrutura da garagem	Armaduras expostas e corroídas em 3 vigas do subsolo	Crítico	2027
Reservatório superior	Fissuras com infiltração na face externa; impermeabilização vencida	Crítico	2027
Proteção contra descargas (SPDA)	Descidas soltas e sem laudo de medição recente	Regular	2027
Fachadas	Fissuras, descolamento de pintura e pontos de infiltração nas empenas	Regular	2028–2029
Prumadas de água fria	Tubulação original em ferro galvanizado; vazamentos recorrentes nas colunas 1 e 2	Regular	2028
Cobertura	Manta com sinais de envelhecimento; sem infiltração ativa	Regular	2030

Quadro elétrico geral	Componentes antigos, sem folga para novas cargas	Regular	2030
Portaria e hall	Funcional; acabamentos datados	Bom	Opcional

3. Cronograma de investimentos

Ano	Obras previstas	Valor estimado
2027	Recuperação estrutural da garagem (R\$ 38.000,00), impermeabilização do reservatório superior (R\$ 22.000,00), adequação do SPDA (R\$ 15.000,00) e laudo de autovistoria (R\$ 3.900,00)	R\$ 78.900,00
2028	Fachada, etapa 1 (R\$ 140.000,00) e substituição das prumadas das colunas 1 e 2 (R\$ 45.000,00)	R\$ 185.000,00
2029	Fachada, etapa 2	R\$ 120.000,00
2030	Impermeabilização da cobertura (R\$ 90.000,00) e modernização do quadro elétrico geral (R\$ 28.000,00)	R\$ 118.000,00
2031	Modernização da portaria e do hall (opcional, valorização do imóvel)	R\$ 60.000,00
Total do plano		R\$ 561.900,00

Valores estimados com base em preços de referência SINAPI e EMOP, com precisão de cerca de 15% para mais ou para menos. Cada obra deve ser orçada em detalhe e contratada com edital próprio no ano da execução.

4. Como pagar: cota de obras e saldo do fundo

A simulação considera a cota de R\$ 190,00 por unidade ao mês, igual para todas as 48 unidades, o que gera R\$ 109.440,00 por ano. Se a convenção definir rateio por fração ideal, a cota de cada unidade muda proporcionalmente, mas o total arrecadado é o mesmo.

Ano	Saldo inicial	Arrecadação da cota	Obras do ano	Saldo final
2027	R\$ 80.000,00	R\$ 109.440,00	R\$ 78.900,00	R\$ 110.540,00
2028	R\$ 110.540,00	R\$ 109.440,00	R\$ 185.000,00	R\$ 34.980,00
2029	R\$ 34.980,00	R\$ 109.440,00	R\$ 120.000,00	R\$ 24.420,00
2030	R\$ 24.420,00	R\$ 109.440,00	R\$ 118.000,00	R\$ 15.860,00
2031	R\$ 15.860,00	R\$ 109.440,00	R\$ 60.000,00	R\$ 65.300,00

O saldo nunca fica negativo, e o ano mais apertado é 2030. Se a assembleia preferir uma cota menor, a modernização da portaria (2031) é o item que pode sair do plano sem prejuízo técnico.

5. Obrigações e rotinas que o plano já considera

- Autovistoria predial** (Lei Complementar Municipal 126/2013): laudo com ART a cada 5 anos. O descumprimento após notificação gera multa mensal.
- Manutenção periódica** conforme a ABNT NBR 5674, com registro do que foi feito, por quem e quando. Esse histórico protege o síndico e preserva garantias.
- Limpeza e inspeção dos reservatórios**, ao menos duas vezes por ano.
- Medição e inspeção do SPDA**, com laudo emitido por profissional habilitado.

6. Próximos passos sugeridos

Primeiro, aprovar na AGO a cota de obras e a ordem de prioridades. Em seguida, contratar as obras de 2027 com escopo técnico e edital, para que as propostas recebidas sejam comparáveis entre si. Por fim, acompanhar a execução com fiscalização independente e atualizar o plano a cada AGO, conforme o que for executado e o que surgir de novo.

Plano elaborado a partir de vistoria visual das áreas comuns.
Não substitui laudos específicos nem projetos executivos.

* Nome e registro fictícios, usados só neste exemplo. Nos documentos reais constam o nome e o CREA do engenheiro responsável.

Eng. Civil João Exemplo da Silva*
CREA-RJ nº 0000000000