



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRASÍLIA - UNICEUB
FACULDADE DE TECNOLOGIA E CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS – FATECS
CURSO: ADMINISTRAÇÃO
ÁREA: ADMINISTRAÇÃO GERAL

TERCEIRIZAÇÃO: UM ESTUDO DE CASO
NO CONDOMÍNIO DO BLOCO G DA SQN 315

HENRIQUE COSTA MAIA

RA: 2060043/1

PROFESSOR ORIENTADOR: INÁCIO ALVES TORRES

Brasília/DF

2008

HENRIQUE COSTA MAIA

**TERCEIRIZAÇÃO: UM ESTUDO DE CASO
NO CONDOMÍNIO DO BLOCO G DA SQN 315**

Monografia apresentada como um dos requisitos para a conclusão do curso de Administração do UniCEUB – Centro Universitário de Brasília

Prof. Orientador: INÁCIO ALVES TORRES

Brasília/DF

2008

HENRIQUE COSTA MAIA

**TERCEIRIZAÇÃO: UM ESTUDO DE CASO
NO CONDOMÍNIO DO BLOCO G DA SQN 315**

Monografia apresentada como um dos requisitos para a conclusão do curso de Administração do UniCEUB – Centro Universitário de Brasília

Prof. Orientador: INÁCIO ALVES TORRES

Banca examinadora:

Professor Inácio Alves Torres
Orientador

Professor: Homero Barbosa Reis
Examinador

Professora: Érika de Farias Lisboa
Examinadora

Brasília/DF, 1º de dezembro de 2008

AGRADECIMENTO

À Deus pela minha vida e saúde;

Aos meus pais pelo amor, carinho e incentivo que sempre me estimularam a alcançar os meus objetivos;

Aos meus familiares por estarem presentes na minha vida;

Ao síndico, subsíndico e conselheiros do condomínio analisado por terem disponibilizado os dados necessários para a pesquisa;

Ao professor Inácio pela paciência durante a orientação;

E, por fim, aos demais professores do curso de Administração que me ajudaram bastante na vida acadêmica.

“Trate o cliente como um ativo valioso”.
Tom Peters

“Planos não são nada; planejamento é tudo”.
Dwight D. Eisenhower

“Dirigir bem um negócio é administrar seu futuro;
dirigir o futuro é administrar informações”.
Marion Harper

“Para manter a empregabilidade, é imperativo
adquirir conhecimento constante, ser criativo,
urgente, negociador e orientado para resultados
em equipe”.
Edimir Pacheco da Silva

"Estratégia é a arte ou ciência de saber
identificar e empregar meios disponíveis para
atingir determinados fins, apesar de a eles se
oporem obstáculos e/ou antagonismos
conhecidos".
Sun Tzu

RESUMO

A presente monografia tem como tema a terceirização em condomínios residenciais e seu objetivo principal é analisar o processo de terceirização de serviços gerais em um condomínio residencial, identificando suas vantagens e desvantagens. Visa, também, identificar as variáveis que devem ser consideradas em um processo de terceirização; além de avaliar os custos, a qualidade e a praticidade dos serviços do Condomínio do Bloco G da SQN 315, comparando as situações anteriores e posteriores à terceirização. Para melhor compreensão desse trabalho foram realizadas entrevistas com o síndico, subsíndico e membros do Conselho Consultivo, na qual foram obtidas informações e opiniões sobre o processo de terceirização implementado no condomínio em estudo. Com base nessas entrevistas foram levantados alguns pontos importantes da terceirização realizada no condomínio. Essa monografia teve embasamento em literatura especializada e em sites que abordam sobre o tema.

Palavras-chave: Terceirização. Terceirização em Condomínios. Condomínios Residenciais.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
1.1 Justificativa	8
1.2 Estrutura do trabalho	9
2 EMBASAMENTO TEÓRICO	10
2.1 Definição de terceirização	10
2.2 Histórico da terceirização	12
2.2.1 Origem	12
2.2.2 No Brasil	12
2.3 Condições para a terceirização	13
2.4 Contrato	15
2.4.1 Definição de contrato	15
2.4.2 Contrato de prestação de serviços	16
2.5 Legalidade da terceirização	17
2.6 Vantagens e desvantagens da terceirização	18
2.7 Áreas terceirizáveis	19
3 METODOLOGIA	21
3.1 Tipo de pesquisa	21
3.2 Método de abordagem	21
3.3 Método de pesquisa.....	22
3.4 Técnicas de pesquisa	22
4 ESTUDO DE CASO: Condomínio do Bloco G da SQN 315	24
4.1 Breve histórico do Condomínio	24
4.2 Resumo das entrevistas	25
4.3 Análise crítica	26
5 CONCLUSÃO	30
6 REFERÊNCIAS	32
7 APÊNDICES	33
8 ANEXOS	40

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como tema principal a terceirização em condomínios residenciais, relacionando a teoria e a prática por meio de um estudo de caso, a terceirização dos serviços do Condomínio do Bloco G da SQN 315.

Embora a terceirização seja um tema bastante abordado, a terceirização em condomínios é tratada por poucos autores, algumas vezes de forma subjetiva e tendenciosa, em decorrência da atuação na área de administração de imóveis. Por essa razão este estudo se baseia em fatores de interesse dos condomínios, que resultarão em parâmetros objetivos para permitir conclusões sem direcionamentos prévios.

O objetivo geral desta monografia é analisar o processo de terceirização de serviços em um condomínio residencial, identificando suas vantagens e desvantagens.

Os objetivos específicos são: levantar dados, referenciais teóricos e diversos fatores discutidos pelos estudiosos da área sobre o tema por meio de literatura especializada; identificar as variáveis que devem ser consideradas em um processo de terceirização; e por fim avaliar os custos, a qualidade e a praticidade dos serviços do Condomínio, comparando as situações anteriores e posteriores à terceirização.

O trabalho também pretende consolidar informações diversas, definir conceitos, explicitar as questões jurídicas básicas e abordar os principais aspectos relacionados com o problema escolhido.

O problema da monografia é: Quais as vantagens e desvantagens da adoção da terceirização de serviços para os condomínios residenciais?

1.1 Justificativa

A terceirização é uma alternativa para que os condomínios possam melhorar suas atividades-meio, ganhando maior agilidade nas tarefas e proporcionando maior satisfação aos moradores. A adoção dessa prática gera melhorias nos condomínios como eficiência, especialização e qualidade, sem ocasionar perda de poder e nem do controle da gestão.

Porém os moradores, muitas vezes, consideram que a terceirização em condomínios residenciais é adotada por modismo e conveniência, sem uma análise consistente das variáveis envolvidas nessa decisão. Acreditam, também, que é mais barato para o condomínio contratar diretamente seus empregados. Isso só acontece se não existir um planejamento adequado, caso contrário o custo-benefício de implementar a terceirização é muito maior.

Os profissionais da empresa prestadora de serviços são especializados e capacitados para executarem as suas tarefas nos condomínios, conforme for designada. A qualidade na execução das tarefas está diretamente ligada à especialização dos parceiros, pois quanto melhor eles conhecerem o seu trabalho, melhor será a eficiência e eficácia nos seus serviços. A qualidade é a principal preocupação, pois é a partir dela que vai depender a continuidade da parceria.

Sendo assim é muito importante para o sucesso da terceirização um bom planejamento, começando pela escolha do parceiro certo, que é essencial para que os resultados esperados possam ser atingidos nos prazos estabelecidos. A empresa contratante e o prestador de serviços devem atuar juntos para desenvolverem a parceria e obterem melhores resultados, satisfazendo ambas as partes.

1.2 Estrutura do trabalho

A presente monografia foi dividida em 5 partes:

Na primeira parte temos a introdução onde serão apresentados os objetivos do trabalho, o problema a ser estudado e a justificativa da escolha do tema, direcionando o leitor sobre os assuntos que serão tratados.

A segunda parte trata-se do embasamento teórico realizado a partir do estudo das literaturas especializadas, englobando a terceirização e seus aspectos.

A terceira parte é composta pela metodologia aplicada para desenvolvimento da pesquisa, contendo tipos de pesquisas, métodos de abordagem, métodos de pesquisa e técnicas de pesquisa.

A quarta parte aborda o estudo de caso no Condomínio do Bloco G da SQN 315.

Na quinta e última parte encontra-se a conclusão do trabalho, apresentando os objetivos alcançados.

2 EMBASAMENTO TEÓRICO

Embasamento teórico é a informação baseada em algum estudo científico e não fundamentada em senso comum. Este capítulo pretende mostrar o referencial teórico que fundamentou esta pesquisa.

Embora a terceirização seja um tema bastante abordado é necessário definir o seu conceito para uma melhor compreensão da abordagem utilizada.

Assim, após conceituar terceirização, esse capítulo aborda outros aspectos relacionados com o tema, tais como: histórico (origem e no Brasil); condições; contrato (definição e prestação de serviços); legalidade; vantagens e desvantagens; e as áreas terceirizáveis.

2.1 Definição de terceirização

Segundo Melchor (2004), em termos empresariais, terceirização é o repasse de uma atividade-meio a terceiros, ou seja, atividade-meio é aquela que proporciona as condições para que uma empresa atinja seus objetivos sociais.

Em outras palavras, terceirizar é entregar a terceiros a execução das atividades não essenciais da empresa, ou seja, não relacionadas com seu objetivo principal. Assim, uma empresa que fabrica roupas (atividade-fim) pode contratar outra empresa para prestar os serviços de limpeza. A limpeza, no caso, é uma atividade-meio da confecção.

De acordo com Martins (2003, p. 23), “a terceirização é envolvida por uma forma de contratação que vai agregar a atividade-fim de uma empresa, normalmente a que presta os serviços, às atividades-meio de outra empresa (a contratante)”.

Para Martins (2003, p. 24), “o objetivo principal da terceirização não é apenas a redução de custos, mas também trazer agilidade, flexibilidade e competitividade à empresa”.

Sendo assim, a terceirização, sob o olhar administrativo, deve ser compreendida a partir do conceito de que a empresa adequada é aquela que produz com melhor qualidade e menor custo.

Com a terceirização, segundo Martins (2003, p. 43), “o gestor de empresas não precisará se preocupar com certas atividades, que muitas vezes são dispendiosas e até ociosas, mas que fazem parte do seu todo operacional”.

Queiroz (1998, p. 53) conceitua terceirização como:

Uma técnica administrativa que possibilita o estabelecimento de um processo gerenciado de transferência, a terceiros, das atividades acessórias e de apoio ao escopo das empresas que é a sua atividade-fim, permitindo a estas concentrarem-se no seu negócio, ou seja, no objetivo final. É uma metodologia de motivação e fomento de criação de novas empresas, possibilitando o surgimento de mais empregos. Incentiva o aparecimento de micro e médias empresas e ainda o trabalho autônomo, gerando também a melhoria e incremento nas empresas existentes no mercado, com ganhos de especialistas, qualidade e eficiência. É o processo da busca de parcerias, determinado pela visão empresarial moderna e pelas imposições do mercado. Não mais poderemos passar para os preços os elevados custos. Isto tem feito com que os empresários se preocupem com a qualidade, competitividade, agilidade de decisão, eficiência e eficácia que acabam resultando na manutenção dos clientes e consumidores.

Desse modo, a terceirização faz com que a empresa se concentre somente no seu negócio, ou seja, na sua atividade-fim.

Para Queiroz (1998, p. 29), a terceirização “é uma técnica saudável e atual, imprescindível a qualquer empresa, face ao cenário da globalização mundial, onde a concorrência é um fator presente em todas as atividades empresariais”.

Queiroz (1998, p. 31) afirma que:

A terceirização vai comandar as atividades empresariais no Brasil, nesta década. Com ela surge um novo horizonte empresarial, onde as grandes corporações se tornam mais magras, ágeis e deslocam a sua energia e seus investimentos para o aprimoramento e desenvolvimento das suas atividades-fim, ou seja, dos seus produtos, que passam a ser mais competitivos, ganhando qualidade e preços que vêm ao encontro das ansiedades e interesses do mercado.

Portanto a terceirização é uma técnica administrativa que busca reduzir os custos e aumentar a eficiência das empresas, visando torná-las mais competitivas.

Conforme Queiroz (1998, p. 30), “o fenômeno da globalização conduz e obriga as empresas a serem eficientes, eficazes e competitivas. Para isto ser possível elas devem desenvolver estratégias que melhorem consideravelmente a sua qualidade, produtividade e inovação”.

2.2 Histórico da terceirização

2.2.1 Origem

É muito difícil determinar a origem da terceirização, pelo menos como a conhecemos hoje, pois há pouco tempo atrás homens e mulheres tinham que executar todas as suas tarefas, tendo ou não habilidade para isso.

No entanto, para Martins (2003), a prática de entregar para execução de terceiros as atividades que não sejam essenciais surgiu na Segunda Guerra Mundial e consolidou-se como técnica de administração com o desenvolvimento acelerado da indústria.

Queiroz (1998, p. 59) confirma que:

A terceirização originou-se nos Estados Unidos, por volta de 1940, quando este país aliou-se aos países europeus para combater as forças nazistas e posteriormente o Japão durante o conflito bélico mundial. A terceirização foi muito aplicada ao longo da guerra, pois as indústrias da época precisavam concentrar-se na produção, cada vez melhor, das armas necessárias para a manutenção da superioridade aliada, e então descobriram que algumas atividades de suporte à produção dos armamentos poderiam ser passadas a outros empresários prestadores de serviços, mediante a contratação destes. Após o término da conflagração mundial, a terceirização evoluiu e consolidou-se como uma técnica administrativa eficiente e eficaz aplicada adequadamente.

Percebemos que por meio da modernização, ao longo do tempo, surgiram novos serviços que passamos a utilizar para diminuir nossa carga de trabalho, dando a oportunidade de fazermos o que mais sabemos ou o que nos dá mais prazer. No começo essa estratégia foi adotada pelas pequenas e médias empresas, que passaram a terceirizar serviços que não eram essenciais nos seus negócios..

2.2.2 No Brasil

Segundo Martins (2003), a terceirização foi introduzida no Brasil, por volta de 1950, pelas multinacionais de automóveis que, buscando agilidade, se transformaram em meras montadoras, repassando para terceiros a produção de peças dos automóveis e ficando somente com a montagem final dos veículos.

Martins (2003, p. 16) ainda afirma que “as empresas de limpeza e conservação também são consideradas pioneiras em serviços de terceirização no Brasil, pois existem desde 1967”.

Queiroz (1998, p. 29) aborda que:

A terceirização vem sendo aplicada no Brasil e em outros países como uma alternativa eficaz, para as empresas empreendedoras melhorarem as suas operações, tornando-as mais eficientes nos processos e com mais eficácia nos resultados, ganhando competitividade e otimização econômica, flexibilizando as suas atividades no sentido da agilidade, e da satisfação do mercado.

Para Queiroz (1998, p. 81), “a terceirização no Brasil ainda está focada nas atividades mais simples e as empresas estão voltadas apenas para a redução dos custos, redução no quadro de funcionários e diminuição dos benefícios”. Isso acontece porque o grande interesse das empresas, no Brasil, é somente obter o menor custo possível ao invés de fazer mais atividades com a melhor qualidade possível.

De acordo com Alvarez (1996, p. 86), “a terceirização, no Brasil, ainda tem um forte inimigo: o imediatismo dos executivos. Sabe-se que ela oferece resultados a curto prazo; mas, seus maiores benefícios só são realmente percebidos a médio e longo prazo”.

Ainda assim, a terceirização é o caminho mais curto para alcançar a competitividade nas empresas. No entanto, para essa prática não se tornar mais um modismo é necessário entender bem o seu conceito e saber aplicá-lo com cuidado.

Conforme Alvarez (1996, p. 86), “apesar de todas as barreiras impostas pelo tradicionalismo e pela resistência a mudanças, a terceirização vem ampliando seu espaço no Brasil”. Essa nova técnica de gestão serve para desenvolver o surgimento de novas atividades comerciais e industriais, proporcionando assim o crescimento do país.

Segundo Martins (2003, p. 18), a terceirização “é um fenômeno que recentemente passou a ser adotado pelas empresas brasileiras. Isso mostra que estamos saindo da era industrial para entrar na era dos serviços”.

2.3 Condições para a terceirização

Para adotar a terceirização não basta ter vontade de mudar a estrutura e os processos da empresa. Segundo Martins (2003, p. 49), “deve-se fazer um planejamento do que se pretende terceirizar e para isso é preciso ter uma visão estratégica do que fazer dentro da empresa”.

Em qualquer projeto de terceirização existem três pontos importantes a serem considerados e planejados: parcerias, questões trabalhistas e qualidade/custos dos serviços.

A oportunidade que as empresas brasileiras têm hoje para implementar a terceirização é muito grande, pois existe ambiente para isso.

Porém Silva (1997, p. 129), afirma que:

O maior inimigo de um processo de implementação de terceirização é o boato. Qualquer tentativa de desenvolver um estudo de terceirização em sigilo pode levar o projeto ao insucesso. O sigilo é sinônimo de boatos. E boatos geram intranquilidade, ansiedade e resistência. Não permita que informações vazadas, boatos e ilações distorcidas, sempre superdimensionadas em termos de conseqüências, perturbem seus projetos, pois seguramente irá gerar resistências, interferência agressiva de empregados e sindicatos, provocando o aborto do projeto.

Portanto é necessário que a empresa seja honesta e transparente com seus funcionários, deixando-os cientes sobre a implementação da terceirização.

Para Martins (2003, p. 49), “o planejamento deve envolver objetivos definidos, visando à melhoria da qualidade do produto ou serviço, ao aumento da produtividade e também a redução de custos”. Então a empresa contratante, que vai terceirizar seus serviços, deve saber o que está fazendo e identificar o ambiente a ser utilizado e terceirizado.

Martins (2003, p. 50) afirma que:

Aquele que contrata o terceirizado deve procurar buscar nesta qualificação, capacidade para o empreendimento que vai ser delegado, além, evidentemente, de competência. Depois é necessário verificar o custo da terceirização, pois se este for mais elevado do que o custo da própria empresa manter a atividade que se pretende terceirizar, não será interessante.

Então é necessário avaliar as condições da empresa para decidir se compensa ou não a terceirização, com o intuito de aprimorar e maximizar o desempenho e a qualidade dos produtos ou serviços.

Conforme Martins (2003, p. 49), “não se pode terceirizar por impulso, por emoção, porque é moda ou por entender que é moderno terceirizar, mas se existir a real necessidade da empresa, avaliando-se os prós e contras da terceirização”. Então é preciso verificar se a terceirização irá gerar mais agilidade e competitividade na empresa, visando satisfazer os clientes e melhorar a qualidade do produto ou serviço.

Para Queiroz (1998, p. 109), existem algumas providências que facilitam a implementação da terceirização, como:

Conhecer muito bem as metas de terceirização; identificar as iniciativas de mudança comportamental; definir com clareza o perfil do prestador; avaliar como manter o mesmo serviço, mas terceirizado; reunir-se com a supervisão interna, que vai integrar-se com o terceiro; procurar convencer o prestador a melhorar as suas condições para que possam ser competentes; procurar estar muito bem informado a respeito de aspectos legais do processo de terceirização; identificar nas empresas os funcionários com características de empreendedor; e desenvolver programas de treinamento para transformar funcionários em empresários.

Portanto a terceirização possibilita, quando bem planejada e aplicada, produzir produtos ou serviços com menores custos e em prazos adequados, conquistando maior competitividade na sua área de atuação.

Podemos perceber que implementar uma técnica de modernização, como a terceirização, nas empresas brasileiras exige conhecimento, garra, jogo de cintura, muita sensibilidade, paciência e atitude.

2.4 Contrato

2.4.1 Definição de contrato

Segundo Venosa (2002, p. 361), a noção de contrato acontece “quando o homem usa de sua manifestação de vontade com a intenção precípua de gerar efeitos jurídicos”.

Venosa (2002, p. 366) comenta que:

A idéia de um contrato é aquela que duas pessoas, ao tratarem de um objeto a ser contratado, discutem todas as cláusulas minudentemente, propõem e contrapropõem a respeito de preço, prazo, condições, formas de pagamento e outros aspectos até chegarem ao momento culminante, que é a conclusão do contrato. Neste tipo de contrato, sobreleva-se a autonomia da vontade: quem vende ou compra; aluga ou toma alugado; empresta ou toma emprestado está em igualdade de condição para impor sua vontade nesta ou naquela cláusula, transigindo num ou noutro ponto da relação contratual para atingir o fim desejado.

Meirelles (2008, p. 213) conceitua contrato como “todo acordo de vontades, firmado livremente pelas partes, para criar obrigações e direitos recíprocos. Todo contrato é realizado entre pessoas que se obrigam a prestações mútuas e equivalentes em encargos e vantagens”. Em outras palavras, o contrato é um acordo baseado no comprometimento entre duas ou mais pessoas, documentado em forma escrita, onde são estabelecidas as condições que serão envolvidas no processo.

Um contrato deve ser claro, preciso, detalhado e muito bem elaborado, contendo tudo aquilo que as partes combinaram sobre o serviço. Um contrato mal escrito, com obrigações vagas e imprecisas, poderá representar no futuro uma ação judicial, com prejuízos para ambas as partes. É melhor se prevenir do que remediar!

Para Meirelles (2008, p. 228), “a execução do contrato refere-se à realização do objeto do contrato, à perfeição da técnica dos trabalhos, aos prazos contratuais, às condições de pagamento e a tudo que for estabelecido no acordo ou constar nas normas legais”. Executar o contrato é cumprir as cláusulas nos prazos e nas condições estabelecidas por ambas as partes.

2.4.2 Contrato de prestação de serviços

Segundo Martins (2003, p. 55), “prestação de serviços é o contrato em que uma das partes obriga-se a prestar uma atividade à outra, mediante pagamento de remuneração e sem subordinação”.

Para Melchor (2004), o contrato de prestação de serviço, por não se tratar de contratação de mão-de-obra, é regulado pelo Código Civil Brasileiro e não pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT). É justamente nesse aspecto que, segundo Russo (2007), muitas empresas caem em erros que podem descaracterizar o contrato firmado com o prestador de serviços (contrato de prestação de serviços), tornando-o autêntico contrato de trabalho, o que resulta em vínculo empregatício entre os empregados da empresa contratada com a empresa contratante.

De acordo com Martins (2003, p. 55), “na prestação de serviços não há subordinação, mas existe autonomia em sua prestação; enquanto no contrato de trabalho o requisito subordinação é elemento essencial”.

Em condomínios residenciais, na maioria das vezes, os moradores não têm tempo, estrutura e interesse em serem seus administradores, com disponibilidade de tempo para estarem à frente dos problemas 24 horas por dia. Por esse motivo, o cargo de síndico costuma ser rejeitado. Isso ocorre principalmente na auto-gestão, na qual o condomínio faz a contratação direta de seus empregados, arcando com todos os ônus decorrentes do gerenciamento de pessoal.

Na contratação direta, segundo Zavanella (2007), o condomínio terá que adotar posição para a qual não se destina, já que não é uma empresa e necessita do quadro funcional apenas para manutenção e operacionalização. Logo, optando

por tal modalidade, atrairá para si funções e obrigações típicas de qualquer empregador, que requerem o máximo cuidado e atenção, para as quais o síndico pode não ter habilidade ou disponibilidade, criando sérios problemas ao condomínio.

Por outro lado, a contratação direta traz ao condomínio a conveniência de escolher seus próprios empregados, permitindo uma relação direta com os mesmos, além do controle dos trabalhos, que deve ser feito diretamente pelo síndico. Mas não se pode esquecer que o condomínio arcará com o custo de eventuais demissões e de processos trabalhistas, o que exige uma adequada reserva de recursos.

Vale ressaltar que, mesmo com a auto-gestão e contratação direta de seus empregados, os condomínios precisam ter contratos de prestação de serviços para manutenção de elevadores e, eventualmente, outras atividades técnicas.

2.5 Legalidade da terceirização

A terceirização foi legalmente reconhecida em dezembro de 1993 pelo Enunciado 331, do Tribunal Superior do Trabalho (TST), que definiu três requisitos para sua caracterização, conforme Sato (1997):

1) Atividade-meio: a terceirização somente poderá ocorrer nas atividades auxiliares da atividade principal da empresa contratante;

2) Impessoalidade: o contrato é feito para a prestação de um serviço. A contratante não poderá escolher os empregados da contratada. No caso de contrato com profissional autônomo (pessoa física), não poderá existir horário de trabalho ou subordinação hierárquica;

3) Inexistência de subordinação direta: os empregados da contratada ou os profissionais autônomos não poderão ser hierarquicamente subordinados à empresa contratante. Em decorrência, a contratante não poderá dar ordens aos empregados da contratada ou aos profissionais autônomos.

Se a contratação não atender aos três requisitos, estará o contratante sujeito a multa pelo Ministério do Trabalho, reclamação trabalhista e ausência de seguro previdenciário em caso de acidentes.

Queiroz (1998, pg. 36-37) definiu a legalidade da terceirização:

Terceirização legal é aquela que segue os preceitos jurídicos e da legislação, respeitando as normas regulamentares. Já a terceirização ilegal se caracteriza quando o prestador de serviços não atua com autonomia e independência nas suas atividades, com relação ao contratante. Também há ilegalidade quando o contratante resolve que, ao invés de contratar resultados, ou seja, a prestação de serviços, ele decide alugar mão-de-obra.

Para Martins (2003), a terceirização ilegal envolve a locação permanente de serviços; o fornecimento de mão-de-obra mais barata, com redução de salário; e também a escolha de parceiros inadequados. Já na terceirização legal há menor desperdício no processo de produção; desconcentração da mão-de-obra, com diminuição de custos; e não existe subordinação direta dos empregados.

2.6 Vantagens e desvantagens da terceirização

Conforme Martins (2003, p. 42) “a terceirização tem seus pontos positivos e negativos, mas não se pode deixar de dizer que essa técnica é uma tendência de modernização empresarial”.

As empresas optam pela terceirização por vários motivos e um dos principais é o econômico. As empresas de terceirização são especialistas nos serviços que oferecem e por isso são capazes de fornecê-los com um preço mais em conta ou com melhor qualidade pelo mesmo custo.

De acordo com Martins (2003, p. 43), “a principal vantagem da terceirização, sob o aspecto administrativo, seria a de se ter uma alternativa para melhorar a qualidade dos serviços”. Já que a terceirização depende da seleção da empresa contratada e do efetivo controle do contrato de prestação de serviços pelo síndico. Ou seja, se o síndico for eficiente, provavelmente os serviços do condomínio teriam a mesma qualidade nas duas modalidades de gestão.

Outra vantagem determinante é a praticidade, pois o condomínio fica dispensado de cuidar dos muitos assuntos rotineiros, em especial dos referentes à manutenção de equipamentos e aos empregados, tais como faltas, férias, substituições, etc.

Para Martins (2003, p. 44), outra grande vantagem “é a redução de custos, que além de tornar a empresa mais competitiva, também possibilita seu crescimento”. Entretanto, o fator financeiro costuma ser considerado de forma simplista, pois a terceirização dos serviços pode representar redução de custos em

um primeiro momento, mas exige cuidados para que a economia não acabe saindo cara. Se, por exemplo, a empresa contratada não pagar os encargos trabalhistas dos empregados alocados ao condomínio, os moradores podem ser responsabilizados.

Conforme Martins (2003, p. 47), “um dos principais riscos da terceirização é contratar empresa inadequada para realizar os serviços, sem competência e capacidade financeira, pois poderão suceder problemas principalmente de natureza trabalhista”.

Aquele que pretende terceirizar uma atividade de sua empresa, segundo Martins (2003 p. 47), “deve ter em mente que a terceirização, em primeiro lugar, busca qualidade. Em segundo lugar, para que a relação dê certo, é necessário confiar no parceiro”. Portanto é muito importante escolher corretamente a empresa prestadora de serviços.

2.7 Áreas terceirizáveis

Para Martins (2003, p. 47) “as empresas devem terceirizar apenas as atividades-meio. Não se pode terceirizar a atividade-fim, pois assim a empresa não estaria prestando serviços, mas arrendando seu próprio negócio”. Desse modo, essas empresas correm sérios riscos de perder sua identidade e principalmente o seu diferencial competitivo.

Segundo Queiroz (1998, p. 97), as áreas normalmente terceirizadas são:

a) Administração – Todo segmento de recursos humanos, departamento jurídico, serviços médicos, serviços de contabilidade, serviços de auditoria de qualquer natureza, serviços de distribuição de refeições, serviços de vigilância e segurança do patrimônio, administração da frota e a própria frota de veículos, telefonia, limpeza ambiental e industrial, paisagismo e conservação de jardins, papelaria, transportes de funcionários, centro de processamento de dados e informática; b) Produção – Abastecimento de linhas, montagem de subconjuntos, controle de qualidade, manufatura, manutenção preventiva, corretiva e preditiva, ferramentaria, embalagem, administração, almoxarifado produtivo; c) Marketing e vendas – Representação de comercialização, expedição, propaganda e mídia, transportes de produtos.

Portanto antes que a empresa resolva terceirizar alguma atividade-meio, ela deve avaliar e definir se esta atividade é considerada atividade-meio ou não.

Para Martins (2003, p. 47), as atividades-meio são: “segurança; limpeza; conservação; manutenção predial; montagem; transporte de funcionários; entrega de cestas básicas; informática; assistências médica, jurídica e contábil”.

Os condomínios residenciais estão preferindo adotar a gestão terceirizada, que é a entrega dos serviços de conservação, limpeza e segurança às empresas especializadas. Entre os diversos fatores para essa escolha destacam-se: a praticidade, a qualidade dos serviços e a redução dos custos.

3 METODOLOGIA

De acordo com Gil (1999, p. 26), “para que um conhecimento possa ser considerado científico é necessário identificar as técnicas que possibilitam a sua verificação”, ou seja, determinar o método que possibilitou chegar a esse conhecimento.

Segundo Gil (1999, p. 26), pode-se afirmar que a metodologia “é um conjunto de procedimentos intelectuais e técnicos adotados para se atingir o conhecimento”, em outras palavras, é o caminho para se chegar aos objetivos propostos nesta monografia.

3.1 Tipo de pesquisa

Para Gil (1999, p. 42), pesquisa social “é o processo que, utilizando a metodologia científica, permite a obtenção de novos conhecimentos no campo da realidade social”.

O tipo de pesquisa utilizado foi o exploratório, através do qual foram avaliados os critérios adotados pelos condomínios residenciais para terceirizar seus serviços, assunto quase sem literatura específica.

Segundo Gil (1999, p. 43), as pesquisas exploratórias “são desenvolvidas com o objetivo de proporcionar uma visão geral sobre determinado fato. Este tipo de pesquisa é realizado quando o tema escolhido é pouco explorado”.

De acordo com Gil (1999, p. 43):

As pesquisas exploratórias têm como principal finalidade desenvolver, esclarecer e modificar conceitos e idéias, tendo em vista, a formulação de problemas mais precisos para estudos posteriores. Habitualmente envolvem levantamento bibliográfico e documental, entrevistas não padronizadas e estudo de caso.

3.2 Método de abordagem

O método de abordagem da monografia foi o qualitativo, com a intenção de saber a opinião dos entrevistados sobre a terceirização feita no Condomínio. Portanto, verificou-se visões pessoais.

A pesquisa qualitativa busca descobrir e descrever como as noções se instalam, qual a qualidade dos processos interativos e como um fato singular pode adquirir relevância em relação aos contextos mais amplos. Ainda pressupõe o questionamento dos fenômenos e sujeitos investigados, com o objetivo de perceber aquilo que eles experimentam em suas instituições, o modo como interpretam as experiências e como estruturam o mundo social em que vivem. (GIL, 1999, p. 64).

A falta de um modelo de análise pré-definido e o uso de técnicas de coletas de dados pouco estruturadas e flexíveis também caracterizam o método de abordagem qualitativo. (MALHORTA, 2001; ROESCH; FERNANDES, 2007).

3.3 Método de pesquisa

O método de pesquisa utilizado nesta monografia foi o estudo de caso. De acordo com Gil (1999, p. 72), o estudo de caso “é caracterizado pelo estudo profundo e exaustivo de um ou de poucos objetos, de maneira a permitir o seu conhecimento amplo e detalhado”.

Para Gil (1999, p. 73), “o estudo de caso está sendo muito utilizado pelos pesquisadores, pois serve para várias pesquisas com diferentes propósitos”, como:

- a) explorar situações da vida real cujos limites não estão claramente definidos; b) descrever a situação do contexto em que está sendo feita determinada investigação; e c) explicar as variáveis causais de determinado fenômeno em situações muito complexas que não possibilitam a utilização de levantamentos e experimentos. (GIL, 1999, p. 73).

Os moradores do Condomínio do Bloco G da SQN 315 formam o universo do estudo de caso.

Conforme Gil (1999, p. 99), o universo da pesquisa “é um conjunto definido de elementos que possuem determinadas características referentes ao grupo, população-alvo, local ou área”.

A amostra do estudo de caso foi composta pelos síndicos e subsíndicos que implementaram a terceirização do condomínio em análise, seus sucessores; e por dois membros de Conselhos Consultivos anteriores e dois de Conselhos posteriores à terceirização.

3.4 Técnicas de pesquisa

As técnicas de pesquisa utilizadas nesta monografia foram pesquisa bibliográfica, entrevistas e levantamento de dados.

A pesquisa bibliográfica, segundo Gil (1999, p. 65), “é desenvolvida a partir de material já elaborado, como livros e artigos científicos”. Sua principal vantagem é permitir informações muito mais amplas do que aquelas que poderiam ser pesquisadas isoladamente.

A escolha das principais variáveis envolvidas na terceirização foi definida com base em pesquisas bibliográficas, mas sua crítica e validação foram feitos por meio do estudo de caso.

As entrevistas foram aplicadas individualmente entre os responsáveis pela administração do Condomínio, com base em um roteiro com dez perguntas, para avaliar a praticidade e a qualidade dos serviços terceirizados.

O levantamento de dados foi utilizado para criar tabelas com base nos balancetes e nos valores do Salário Mínimo e da Cota Condominial. Essas tabelas serviram para avaliar os custos entre as situações anteriores e posteriores à terceirização.

4 ESTUDO DE CASO: Condomínio do Bloco G da SQN 315

4.1 Breve histórico do Condomínio

Por volta da década de 1970 o Banco do Brasil decidiu transferir para Brasília todos os departamentos ainda localizados no Rio de Janeiro, exceto os ligados ao Comércio Internacional. Na época, os funcionários transferidos para Brasília por interesse do Banco tinham direito a um imóvel funcional para morarem, enquanto permanecessem na cidade.

O Banco do Brasil, que já tinha três prédios na 315 Norte, comprou as demais projeções da quadra e fez concurso para definir o melhor projeto de engenharia para os prédios a serem construídos. A construtora João Fortes foi escolhida para construir todos os prédios da quadra com o projeto vencedor.

Em janeiro de 1980 os novos prédios da 315 Norte, dentre eles o bloco G, receberam os primeiros moradores, na maioria funcionários vindos do Rio de Janeiro.

Único proprietário de todos os imóveis, o Banco do Brasil constituiu os condomínios dos prédios e os administrava por meio de dois departamentos de sua área meio: um cuidava da parte de engenharia e assuntos correlatos e o outro da administração do dia-a-dia, exercendo a função de síndico dos imóveis funcionais. No entanto, os serviços de portaria e limpeza eram executados por uma empresa prestadora de serviços. Os moradores pagavam apenas uma taxa de ocupação, ficando por conta do Banco todas as despesas referentes aos imóveis.

Em 1991 o Banco do Brasil vendeu os imóveis funcionais aos seus ocupantes, conforme determinação legal. Em decorrência, o Banco passou a gestão do Condomínio do Bloco G da SQN 315 para os novos proprietários. Como essa transferência ocorreu no final do mês de maio, o exercício fiscal do novo Condomínio vai de 1º de junho de cada ano até 31 de maio do ano seguinte.

De 1991 até 2008 o condomínio experimentou várias formas de gestão.

Os responsáveis, no momento, pela administração do Condomínio do Bloco G da SQN 315 são o síndico Lauro Devanir Martello e a subsíndica Maria Daisy Cursino Pacheco, cujo mandato iniciou-se em 1º de junho de 2008 e irá até 31 de maio de 2009.

4.2 Resumo das entrevistas

Seis entrevistados responderam a dez perguntas relativas ao processo de terceirização do Condomínio (apêndice A), entre os dias 27 e 31 de outubro de 2008:

- a) o síndico e a subsíndica que implementaram a terceirização, que também eram os titulares no mandato posterior;
- b) dois conselheiros de administrações anteriores à terceirização;
- c) dois conselheiros de administrações posteriores à terceirização.

Antes de resumir as entrevista merece registro o fato de quase sempre serem os mesmos condôminos os integrantes da administração do condomínio e do Conselho Consultivo, o que mostra pouca participação dos moradores.

Na primeira pergunta, sobre experiências anteriores com a terceirização, ficou claro que o condomínio já havia feito terceirizações antes, com duas empresas.

Na segunda pergunta, em que buscamos as razões que levaram o condomínio a adotar a auto-gestão, evidenciou-se que a maioria dos moradores achava que a contratação direta dos empregados seria mais barata. Os moradores também não estavam satisfeitos com os serviços prestados pelas empresas contratadas.

A terceira pergunta buscava identificar as razões que fizeram com que o condomínio voltasse a terceirizar seus serviços. Duas razões se destacaram: a dificuldade de substituir empregados nos casos de faltas/férias e os custos crescentes com pessoal.

A quarta pergunta buscou identificar os cuidados que o condomínio tomou para fazer a terceirização. Dois cuidados foram considerados essenciais: a escolha da empresa por meio de pesquisa de mercado entre condomínios com terceirizações bem sucedidas e a assinatura de um contrato com cláusulas que, na prática, evitassem riscos trabalhistas para o condomínio e assegurassem a qualidade dos serviços prestados pela contratada.

Na quinta pergunta, sobre como foi decidida a terceirização, houve contradição entre os entrevistados. Três declararam que a decisão foi tomada em Assembléia de condôminos e três afirmaram que os administradores do condomínio

e o Conselho Consultivo decidiram sem convocar Assembléia de condôminos. Houve divergências de opiniões referentes a custo, pois alguns achavam que iria ficar mais caro.

Na sexta pergunta, sobre a melhoria dos serviços depois da privatização, ficou evidente que os serviços do condomínio melhoraram e que foram superados os problemas decorrentes de faltas ou substituição dos funcionários.

A sétima pergunta abordou a praticidade da terceirização para o condomínio. Houve consenso de que ficou mais prático, pois diminuiu o trabalho do síndico. O condomínio deixou de tratar dos problemas com empregados e muitos serviços eventuais passaram a ser executados pela empresa contratada.

Na oitava pergunta, que tratou da variação dos custos do condomínio com a terceirização, embora um entrevistado tivesse entendido que as despesas aumentaram, a maioria achou que houve redução de custos. Essa percepção se deveu a diversos fatores, tais como inclusão de vários serviços no preço do contrato e redução nos gastos com empregados, especialmente no caso de faltas e férias. Um entrevistado destacou que, por causa do aumento do Salário Mínimo, as despesas com pessoal teriam aumentado mais de 15% se não fosse a terceirização.

A nona pergunta tratou da satisfação dos moradores com a administração do Condomínio. Todos os entrevistados acham que os moradores estão satisfeitos porque não há reclamações e houve redução na cota condominial.

Na décima pergunta os entrevistados falaram sobre as principais vantagens e desvantagens da terceirização feita pelo condomínio. Como vantagens foram citadas a praticidade para a administração do condomínio, em especial referente aos funcionários e a redução dos custos. A maioria considerou que não há desvantagens, sendo que apenas um entrevistado entendeu que, com pessoal terceirizado, existe perda de referência e de segurança.

4.3 Análise crítica

Das entrevistas e do histórico percebe-se que o condomínio em estudo teve quatro fases diferentes: gestão pelo Banco do Brasil, serviços terceirizados depois da venda aos funcionários, contratação direta e a terceirização em vigor.

A primeira fase ocorreu sem a participação dos moradores nas decisões sobre o condomínio.

Na segunda fase, a terceirização foi mantida pelos condôminos quase por tradição, com duas trocas de empresas realizadas nesse período. As boas práticas recomendadas pela teoria parecem não terem sido adotadas, principalmente em relação à escolha das empresas. Os serviços prestados pelas contratadas e o custo passaram a ser questionados pelos condôminos.

Na terceira fase o condomínio adotou a contratação direta de seus funcionários, com redução inicial de custos. Mas os entrevistados destacaram dois problemas que surgiram: a dificuldade de substituir empregados em caso de faltas/férias (e o custo em dobro provocado por essas reposições) e o aumento crescente das despesas com pessoal.

O primeiro problema levantado é um dos clássicos da teoria e dispensa explicação. A comprovação do segundo problema está na análise da Tabela 1 do Apêndice B, onde consta a evolução do Salário Mínimo e da Cota Condominial. O aumento do Salário Mínimo a partir de 2003 deu um impacto forte nas despesas com pessoal, levando o valor da Cota Condominial a crescer 13,89% na administração que se encerrou em 31 de maio de 2005.

Na quarta fase houve a terceirização em vigor, foco principal deste trabalho. O mandato da administração que a realizou iniciou-se em 01/06/2005 e terminou em 31/05/2006, sendo que a terceirização foi formalizada em 01/03/2006, com a assinatura do Contrato de Prestação de Serviços com a empresa Centro Sul Serviços Gerais Ltda. (Anexo 1).

Os problemas identificados na segunda fase e a expectativa de novos aumentos expressivos no Salário Mínimo fizeram com que a administração do Condomínio planejasse em detalhes a terceirização de seus serviços, o que se evidencia nas respostas da quarta pergunta das entrevistas.

Foi feita uma pesquisa de mercado entre os condomínios com terceirizações bem sucedidas e definidas cláusulas contratuais que evitassem, na prática, riscos trabalhistas para o condomínio e assegurassem a qualidade dos serviços prestados pela empresa que viesse a ser contratada.

A insatisfação com as experiências anteriores se refletiu nos cuidados constantes do detalhado contrato de prestação de serviços (Anexo 1), com destaque para o item 2.4 da Cláusula Segunda.

A escolha do mês para formalizar a terceirização (Abril) é outro indicativo de planejamento, pois isso evitou que o próximo aumento do Salário Mínimo (16,67% conforme Tabela 1 do Apêndice B) fosse repassado para as despesas com pessoal. As indenizações trabalhistas decorrentes da rescisão contratual dos empregados (R\$16.027,87 conforme Tabela 2 do Apêndice B) também deixaram de ser aumentadas pelo mesmo percentual.

A decisão de terceirizar foi aprovada pelo Conselho Consultivo, sendo a Assembléia de condôminos informada quando o contrato de terceirização já estava assinado. A contradição entre os entrevistados só foi superada com a ata da reunião do Conselho (anexo 3) que aprovou a proposta do síndico.

As recomendações teóricas sobre a terceirização, especialmente as referentes a planejamento financeiro e prevenção de riscos trabalhistas, foram plenamente atendidas. A escolha da empresa também foi feita conforme recomendado pela teoria.

Mas, na prática, os custos aumentaram ou diminuíram depois da terceirização? Como ficou a qualidade dos serviços do condomínio?

Os entrevistados, dois anos depois da terceirização, acham que os serviços melhoraram, que ficou mais prático para o Condomínio administrar seus serviços e que os moradores estão satisfeitos, pois não houve reclamações nesse período.

Quanto aos custos, a maioria dos entrevistados achou que houve redução, embora um deles pensasse o contrário.

Com base na Tabela 2 do Apêndice B, criada a partir dos seis balancetes mensais incluídos no Anexo 2, é possível concluir que o custo mensal da empresa contratada ficou quase igual às despesas do Condomínio com pessoal antes da terceirização, apesar do preço da empresa incluir vários serviços que eram pagos separadamente. Em março/2006 as despesas com pessoal mais que triplicaram em decorrência dos gastos com rescisão contratual.

Logo após a terceirização a Cota Condominial aumentou 2,44% em junho/2006 quando deveria ter aumentado em torno de 16,67% no regime de contratação direta dos funcionários. Como as despesas com pessoal e o custo da empresa contratada foram semelhantes (Tabela 2 do Apêndice B), o aumento de 2,44% decorre do acréscimo em outras despesas. Mas em junho/2007, um ano depois da terceirização, o valor da Cota Condominial caiu 7,14% (Tabela 1 do Apêndice B), refletindo diretamente a redução nas despesas totais do Condomínio.

Desse modo ficou comprovado que houve diminuição das despesas do Condomínio com a terceirização.

A terceirização do Condomínio do Bloco G da SQN 315 não apresentou desvantagens até o momento. As principais vantagens foram tornar a administração do condomínio mais prática, especialmente em relação aos funcionários e a redução dos custos.

Esses resultados eram os esperados pela teoria sobre terceirização de condomínios.

5 CONCLUSÃO

O objetivo geral, "analisar o processo de terceirização de serviços em um condomínio residencial, identificando suas vantagens e desvantagens", foi atingido com o estudo de caso do Condomínio do Bloco G da SQN 315.

O Condomínio escolhido teve uma trajetória pouco usual, pois nasceu sob administração de uma empresa estatal, passou por uma fase de terceirização de serviços considerada insatisfatória pelos moradores, experimentou a auto-gestão e voltou a terceirizar seus serviços.

Nas terceirizações feitas inicialmente não foram tomados cuidados essenciais para escolher as empresas contratadas e avaliar os custos envolvidos.

Na auto-gestão não foram avaliadas as desvantagens da contratação direta de empregados nem os riscos trabalhistas característicos dessa modalidade.

A última terceirização foi e continua sendo bem sucedida até o momento pelos cuidados adotados no seu planejamento, na escolha da empresa, na elaboração do contrato de prestação de serviços e no acompanhamento da execução do contrato, inclusive em relação à qualidade dos serviços.

Análises de entrevistas, de balancetes e de indicadores salariais serviram de base para essas conclusões.

Os objetivos específicos foram plenamente atingidos: identificar os referenciais teóricos e os diversos fatores discutidos sobre o tema; identificar as variáveis que devem ser consideradas em um processo de terceirização; e avaliar os custos, a qualidade e a praticidade dos serviços do Condomínio, comparando as situações anteriores e posteriores à terceirização.

Para responder ao problema "Quais as vantagens e desvantagens da adoção da terceirização de serviços para os condomínios residenciais?" é preciso fazer algumas considerações.

Na terceirização do Condomínio em estudo não foram identificadas desvantagens. As principais vantagens foram tornar a administração do condomínio mais prática, especialmente em relação aos funcionários, e a redução dos custos.

A qualidade dos serviços não surgiu como vantagem porque os entrevistados consideravam que ela já era muito boa na contratação direta. Mas a qualidade dos serviços é uma das variáveis determinantes para o sucesso de qualquer processo de terceirização.

Além disso, a grande desvantagem na terceirização dos serviços de condomínios é a possibilidade das obrigações trabalhistas da empresa contratada serem assumidas pelo contratante, caso a contratada não as cumpra. Mas esse risco só ocorrerá se o contrato não for bem administrado no dia-a-dia.

O desenvolvimento da monografia sofreu algumas limitações, tais como:

- a) Poucos moradores participam da administração do Condomínio, o que restringiu o tamanho da amostra;
- b) Quase não existe literatura acadêmica sobre terceirização focada em condomínios residenciais;
- c) A maioria da literatura na internet é tendenciosa, pois muitas vezes os autores são ligados às empresas interessadas no assunto.

Esse trabalho poderá oferecer as seguintes contribuições:

- a) Na área acadêmica ajudará a ter uma melhor noção sobre um processo de terceirização em condomínios residenciais e quais são suas principais variáveis.
- b) Na área prática, a administração do Condomínio, se desejar, poderá verificar se os resultados da terceirização foram favoráveis.

REFERÊNCIAS

- ALVAREZ, Manuel S. B. *Terceirização: parceria e qualidade*. Rio de Janeiro: Campus, 1996.
- GIL, Antônio Carlos. *Métodos e técnicas de pesquisa social*. São Paulo: Atlas, 1999.
- MALHOTRA, Naresh K. *Pesquisa de marketing: uma orientação aplicada*. Porto Alegre: Bookman, 2001.
- MARTINS, Sérgio Pinto. *A terceirização e o direito do trabalho*. São Paulo: Atlas, 2003.
- MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 34. ed. São Paulo: Malheiros, 2008.
- MELCHOR, Paulo. Terceirização de serviços. *SEBRAE*, São Paulo, v. 14, n. 31, p. 1-14, jun. 2004. Disponível em: http://www.sebraemg.com.br/arquivos/parasuaempresa/saibamais/terceirizacao_servicos_2.pdf. Acesso em: 22 ago. 2008. 18:00.
- QUEIROZ, Carlos Alberto Ramos Soares de. *Manual de terceirização*. São Paulo: STS, 1998.
- ROESCH, Sylvia; FERNANDES, Francisco. *Como escrever casos para o ensino de administração*. São Paulo: Atlas, 2007.
- RUSSO, Giuseppe M. *Guia prático de terceirização*. Rio de Janeiro: Campus, 2007.
- SATO, Vilson T. *Manual de rescisão de contrato de trabalho*. São Paulo: LTr, 1997.
- SILVA, Ciro Pereira da. *A terceirização responsável: modernidade e modismo*. São Paulo: LTr, 1997.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos*. São Paulo: Atlas, 2002.
- ZAVANELLA, Fabiano. O caminho para redução de custos no condomínio. *Boletim Jurídico*, São Paulo, v. 5, n. 263, maio 2007. Disponível em: <http://www.boletimjuridico.com.br/curtas/materia.asp?conteudo=135>. Acesso em: 10 ago. 2008. 15:30.

7 APÊNDICES

APÊNDICE A

ENTREVISTAS

1. O condomínio já teve experiências anteriores com terceirização? Quais?

Lauro D. Martello (*síndico – anterior e posterior à terceirização*): Já. Com duas empresas que não me recordo o nome agora.

Maria Daisy C. Pacheco (*subsíndica – anterior e posterior à terceirização*): No início o condomínio era controlado pelo Banco do Brasil. Depois que os apartamentos foram vendidos para seus funcionários o condomínio terceirizou os serviços, com alternância entre duas empresas.

Inês M. Paula (*conselheira posterior à terceirização*): Sim. Acho que foram com duas empresas.

Maria Elizabeth G. R. Gomes (*conselheira posterior à terceirização*): Somente antes da venda dos apartamentos aos funcionários do Banco do Brasil.

Guilherme de C. Maia (*conselheiro anterior à terceirização*): Sim. Quando o Banco do Brasil vendeu os apartamentos para seus funcionários, os serviços de vigilância e de portaria eram terceirizados. O condomínio manteve essa situação por muito tempo, trocando duas vezes a empresa contratada. Depois resolveu adotar a auto-gestão por vários anos.

Ênio C. Vieira (*conselheiro anterior à terceirização*): Sim. Logo depois que o Banco do Brasil passou a gestão do condomínio para seus funcionários.

2. Quais as razões que levaram o condomínio a adotar a auto-gestão (contratação direta)?

Martello: Problemas que surgiram com as empresas contratadas.

Daisy: Os resultados da terceirização não foram satisfatórios e optamos pela auto-gestão (contratação direta) porque achávamos que seria mais barato.

Inês: Relação mais direta com os funcionários e por acreditar que os custos seriam mais baratos.

Elizabeth: Para controlar diretamente os problemas do prédio.

Guilherme: A insatisfação dos moradores com os serviços prestados pelas empresas contratadas. Havia muita troca de pessoal e furtos no prédio, especialmente na garagem. Mas o fator determinante foi a convicção generalizada de que a contratação direta ficaria mais barata, com serviços melhores.

Ênio: A maioria dos moradores achava que seria menos oneroso para o condomínio.

3. Quais as principais razões que levaram o condomínio a terceirizar os serviços?

Martello: O custo, principalmente do vale-refeição e dos vários serviços a serem contratados como lavagem de caixa d'água e contabilidade; problemas de contratação para cobrir férias de funcionários, faltas, licença saúde etc.

Daisy: A razão foi a dificuldade de controlar faltas, férias e doenças de empregados, entre outros.

Inês: Comodismo, tranquilidade por parte do síndico e transferência de responsabilidade para a empresa contratada.

Elizabeth: Por motivos econômicos e pela dificuldade em substituir funcionários em caso de faltas.

Guilherme: Questões trabalhistas, dificuldade para administrar faltas e férias e principalmente o aumento crescente das despesas com pessoal. Nos últimos seis anos houve um aumento expressivo do salário mínimo, que era quase integralmente repassado para o reajuste salarial da categoria sindical dos empregados do condomínio, regidos pela CLT. Com o passar do tempo, o condomínio passou a pagar salários muito mais altos que os vigentes no mercado.

Ênio: A principal razão foi em relação aos problemas encontrados pelo condomínio em administrar os funcionários.

4. Quais cuidados o condomínio tomou para que o processo de terceirização fosse bem sucedido?

Martello: Fizemos um contrato que englobasse todos os serviços do condomínio e também o valor do INSS para recolhimento do condomínio. Extratos trimestrais do FGTS e uma vez a cada seis meses extrato dos recolhimentos ao INSS.

Daisy: Foi feito um contrato especificando os direitos e deveres da firma e do condomínio para execução dos serviços. Fizemos um planejamento de transição bem adequado para terceirizar os serviços.

Inês: Pesquisa junto a outros condomínios em que a empresa terceirizada já atuava, verificamos tempo no mercado e também o recolhimento dos encargos sociais.

Elizabeth: Pesquisa de satisfação com os serviços prestados em outros blocos junto aos síndicos dos mesmos, pelos serviços oferecidos e vantagens em relação a outras prestadoras.

Guilherme: Foi fundamental um contrato que, além de definir direitos e obrigações das partes, tivesse mecanismos para garantir que a empresa contratada estava cumprindo suas obrigações trabalhistas decorrentes do contrato, de modo a evitar que o condomínio viesse a arcar essas despesas. Outro cuidado foi a pesquisa junto a outros condomínios para selecionar uma empresa conceituada que prestasse bons serviços.

Ênio: Pesquisamos informações sobre a empresa prestadora e em outros condomínios que já contava com os serviços dessa empresa.

5. Foi feita uma assembléia de condôminos para decidir sobre a terceirização? Houve divergência de opiniões? Quais?

Martello: Não. Foi decidido no Conselho Consultivo.

Daisy: Sim. Uma das divergências era se o custo iria ficar mais caro para o condomínio e também uma possível falência da firma que executaria os serviços.

Inês: Sim. Eu mesma fui contra, por causa dos funcionários que passariam a ganhar salários menores. Achei, também, que os custos do condomínio aumentariam.

Elizabeth: Sim, houve uma assembléia e as divergências se basearam na preocupação com o custo-benefício da terceirização.

Guilherme: A terceirização foi uma decisão do síndico, do subsíndico e do Conselho Consultivo. Houve divergências referentes aos custos.

Ênio: Não. Foi decidido em uma reunião entre a administração e os conselheiros do condomínio. Houve consenso da maioria.

6. Você acha que a qualidade dos serviços do condomínio melhorou depois da terceirização? Em que aspectos?

Martello: Sim. Não temos mais falta de funcionários, uma vez por mês a empresa faz mutirão de limpeza, o jardim está sempre bem cuidado, o serviço de portaria melhorou e quando não estamos satisfeitos com algum funcionário a empresa troca rapidamente.

Daisy: Acho que sim, pois a firma está cumprindo com todos os acordos feitos no contrato.

Inês: Melhorou, principalmente os serviços de limpeza.

Elizabeth: A qualidade dos serviços permanece boa.

Guilherme: Melhorou, pois o prédio está mais bem cuidado e não há problemas com falta de funcionários.

Ênio: Sim. Facilitou a administração do condomínio, existe a fiscalização dos serviços por um coordenador da empresa, eventuais faltas de empregados são repostas com a substituição por outro rapidamente.

7. Ficou mais prático para a administração do condomínio adotar os serviços de uma empresa especializada? Por quê?

Martello: Sim. Porque diminuiu o trabalho do síndico e também o problema de demissão quando o funcionário não atendia as nossas necessidades, pois agora a empresa o remaneja e ele não perde o emprego.

Daisy: Sim. Porque evitou contratar serviços eventuais, como jardinagem, eletricista, contabilidade entre outros. Ficando agora esses serviços por conta da firma.

Inês: Sim. Porque agora existe a divisão de responsabilidade entre o síndico e a empresa prestadora de serviços.

Elizabeth: Ficou muito mais prático uma vez que a empresa realiza a maioria dos serviços de manutenção do condomínio e também existe agora a vantagem da substituição de funcionário, no caso de falta do mesmo.

Guilherme: Muito mais! Agora cabe ao síndico somente administrar a execução do contrato de prestação de serviços.

Ênio: Sim. Porque a responsabilidade da execução dos serviços e sua fiscalização passaram para a empresa.

8. Na sua percepção houve aumento ou redução de custos com a terceirização dos serviços no condomínio? Por quê?

Martello: Redução, pelos vários serviços constantes do contrato.

Daisy: Houve redução de custos principalmente nos casos de uniforme, vale-refeição e vale-transporte dos empregados, pois ficaram por conta da firma.

Inês: Aumentou. Porque na contratação direta o custo dos salários dos seis funcionários com os encargos sociais, vale-transporte e vale-refeição é mais barato do que no caso da terceirização.

Elizabeth: Houve redução dos custos, pois a empresa oferece um preço mais vantajoso pelo pacote todo. Se os serviços fossem prestados separadamente, os custos somariam muito mais.

Guilherme: Houve redução, principalmente se levarmos em conta que a terceirização foi feita antes do aumento do salário mínimo em 2006. Em maio de 2006 as despesas com pessoal teriam aumentado mais de 15% no regime de contratação direta.

Ênio: Houve redução dos custos. Porque os encargos sociais e a folha de pagamento passaram a ser responsabilidade da empresa, as substituições de funcionários não ocasionam custo maior para o condomínio.

9. Você acha que a maioria dos moradores está satisfeita com a administração do condomínio? Por quê?

Martello: Sim, porque nenhum condômino reclamou dos serviços do condomínio.

Daisy: Acredito que sim, pois nenhum morador reclamou dos serviços prestados pela firma até o momento.

Inês: Sim. Qualquer problema que existir eu falo com o síndico e nós resolvemos da melhor forma possível. Nosso relacionamento é cordial.

Elizabeth: Sim. A maioria está satisfeita com a administração do condomínio, pois a empresa resolve de maneira satisfatória os problemas do prédio.

Guilherme: Sim. Porque não há reclamação sobre os serviços prestados pela empresa contratada e porque o valor da cota condominial diminuiu.

Ênio: Sim. Porque resultou em menores custos para os condôminos.

10. Em sua opinião, quais as principais vantagens e desvantagens da terceirização dos serviços no condomínio? Cite algumas.

Martello: Só vejo vantagens: troca de funcionários quando não nos satisfaz, menores custos; melhores serviços; não temos falta de funcionários (substituição rápida); os demais serviços são feitos pela empresa sem custos como limpeza de caixa d'água, limpeza da coluna de gordura, contabilidade.

Daisy: A vantagem é que tudo está centralizado na firma, havendo maior praticidade para o condomínio. Também há facilidade na substituição de funcionários, por motivos de faltas ou de férias.

Não vejo desvantagem, até o momento, pois a firma está exercendo seus serviços eficientemente.

Inês: Não há desvantagens. Entre as vantagens estão a substituição rápida de funcionários, em caso de falta; substituição definitiva de funcionários, em caso de insatisfação com o mesmo; tranquilidade e comodismo, pois qualquer problema elétrico ou hidráulico é só chamar a empresa.

Elizabeth: Eu vejo como vantagem a economia de custos com a manutenção e como desvantagem a falta de controle do pessoal que pode ser substituído, perdendo-se assim a referência e a segurança.

Guilherme: Não há desvantagem. As principais vantagens são a praticidade da gestão do condomínio e a redução dos custos.

Ênio: Não vejo nenhuma desvantagem. A grande vantagem é que facilitou a gestão do condomínio, por conta da praticidade.

APÊNDICE B

TABELA 1: Evolução do Salário Mínimo e da Cota Condominial

Início do exercício Condominial	Salário Mínimo (1)	Variação percentual	Valor da Cota Condominial (2)	Variação percentual
06/2003	R\$240,00	-	R\$385,00	-
06/2004	R\$260,00	+8,33%	R\$396,00	+2,86%
06/2005	R\$300,00	+15,38%	R\$451,00	+13,89%
06/2006	R\$350,00	+16,67%	R\$462,00	+2,44%
06/2007	R\$380,00	+8,57%	R\$429,00	-7,14%

Obs. 1 - Fonte: Portal Brasil - Salário Mínimo Brasileiro

Obs. 2 - Fonte: Condomínio do Bloco G da SQN 315

TABELA 2: Comparativo das despesas antes e depois da terceirização (3)

DESPESAS	2006					
	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maiο	Junho
Salários	2.421,65	2.930,74	2.865,24	-	-	-
Vale-transporte	1.118,35	468,93	-	-	-	-
Vale-alimentação	1.281,00	1.281,00	294,00	-	-	-
Encargos sociais	1.797,40	1.469,99	1.321,62	320,72	-	-
Rescisão contratual	-	-	16.027,87	-	-	-
Empresa terceirizada, inclusive INSS	-	-	-	6.336,78	6.136,78	6.236,78
SOMA	6.618,40	6.150,66	20.508,73	6.657,50	6.136,78	6.236,78

Obs. 3 - Fonte: Balancetes do Condomínio do Bloco G da SQN 315

8 ANEXOS

Anexo 1: Contrato com a empresa Centro Sul Serviços Gerais Ltda.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE PORTARIA DIURNA E NOTURNA, LIMPEZA, CONSERVAÇÃO, E CORRELATOS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONDOMÍNIO DO BLOCO "G" DA SQN 315 E A EMPRESA CENTRO SUL SERVIÇOS GERAIS L TDA.

O **Condomínio do Bloco "G" da SQN 315**, sediado nesta capital, na SQN 315 Bloco "G" – Asa Norte, inscrito no CNPJ sob n.o 36.762.854/0001-52, neste ato representado pelo síndico, Sr. Lauro Devanir Martelo, brasileiro, casado, portador da C.I. n.o 5.316.794 SSP/SP, CPF n.o 403.739.328-04, residente e domiciliado nesta cidade, doravante denominado **CONTRATANTE**, e a **Empresa Centro Sul Serviços Ltda.** com sede na QSB 02, Área Especial nº 05/06, Sala 9, CEP 72.015-520, Taguatinga Sul, DF, inscrita no CNPJ sob n.o 05.241.315/0001-44, representada neste ato pelo seu Sócio Gerente, Sr. Avelar Oliveira Filho, brasileiro, casado, comerciante, portador da C.I. de n.º 1097724 SSP/PI, CPF n.o 394.993.673-49, residente e domiciliado no Núcleo Rural Alexandre Gusmão Gleba 02, Chácara 146, Brazlândia - DF, doravante denominada **CONTRATADA**, tem justo e avençado um contrato de prestação de serviços de portaria diurna e noturna; fiscalização; e, limpeza e conservação, que será regido pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO

- 1.1- O objeto do presente Contrato é a prestação de serviços de portaria diurna e noturna; fiscalização; limpeza diária, conservação e manutenção a serem executados no prédio do **CONTRATANTE**, no endereço supramencionado.
- 1.2- Nos serviços acima estão incluídos as manutenções preventivas periódicas das instalações elétricas e hidráulicas quando necessário a chamado do síndico, os reparos emergenciais desses sistemas, serviços de ajardinamento mensal, de pintura do meio fio e das faixas de sinalização quando necessário (a chamado do síndico), limpeza das caixas de gordura mensalmente, limpeza das colunas de gordura a cada 6 (seis) meses ou quando houver necessidade (a chamado do síndico), serviços de contabilidade do condomínio, serviços jurídicos, serviços de cobrança, e dedetização semestralmente.
- 1.3- Os serviços deverão ser realizados de conformidade com as especificações constantes do Anexo I, os quais passam a fazer parte integrante deste Contrato.

2. CLÁUSULA SEGUNDA: PREÇO

- 2.1- O **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA** pela execução dos serviços objeto deste Contrato a quantia mensal de R\$ 7.632,00 (SETE MIL E SEISCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS).
- 2.2- Este preço poderá sofrer alteração para mais ou para menos caso o **CONTRATANTE**


 CS ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS GERAIS LTDA
 Avelar Oliveira Filho
 Sócio Gerente

Anexo 1: Contrato com a empresa Centro Sul Serviços Gerais Ltda.

venha aumentar ou reduzir o objeto da contratação.

2.3- O pagamento será efetuado pelo CONTRATANTE à CONTRATADA até o 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao mês da efetiva prestação dos serviços, mediante apresentação da respectiva nota fiscal.

2.4- A liberação do pagamento ficará condicionada a:

2.4.1. Apresentação da Nota Fiscal/ Fatura de Serviços com antecedência mínima de oito dias úteis da data prevista para pagamento, devidamente preenchida e contendo a discriminação das obrigações legais a serem retidas no ato do pagamento e, anexados, os respectivos boletos de INSS, de FGTS e de Contribuição Social para os devidos recolhimentos, sob pena de devolução com as informações que motivaram a rejeição, neste caso, terá início novo prazo para pagamento postergando-se em oito dias úteis após a entrega dos documentos que motivaram o não pagamento.

2.4.2. Apresentação, por cópia autenticada, do comprovante do recolhimento da GFIP e cópia da folha de pagamento de seus empregados que prestarem os serviços ao condomínio, cujo vínculo decorra direta ou indiretamente do presente Contrato, relativamente ao mês fiscal imediatamente anterior àquele cujo pagamento se refere.

2.4.3. A devolução da nota fiscal/fatura não servirá de pretexto à suspensão dos serviços ou ao descumprimento de qualquer uma das cláusulas deste Contrato.

2.5- O valor pactuado na Cláusula 2.1 será reajustado, a contar da data de início do prazo de vigência contratual, em conformidade com as condições e critérios estabelecidos nos subitens abaixo.

2.5.1. Relativamente a salários, encargos, impostos, tributos e benefícios pagos pela **CONTRATADA** a seus empregados, os preços serão reajustados com base nos Acordos, Dissídios ou Convenções Coletivas de Trabalho e serão considerados a contar das datas-base da categoria profissional equivalente.

2.5.2. Em relação aos "Impostos", deverá ser respeitada a legislação em vigor na época dos reajustes.

2.5.3. Os reajustes serão solicitados por meio de carta encaminhada pela **CONTRATADA à CONTRATANTE**, com apresentação das justificativas e de cópias dos documentos demonstrativos da necessidade do reajuste.

2.5.4. Os novos valores, decorrentes de reajustes, somente passarão a vigorar a partir do mês seguinte em que se der o acordo entre as partes, o qual será formalizado por meio de carta da **CONTRATANTE e o devido "de acordo" da CONTRATADA.**



CS ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS GERAIS LTDA
Avelar Oliveira Silva
sócio-gerente

Anexo 1: Contrato com a empresa Centro Sul Serviços Gerais Ltda.

3. CLÁUSULA TERCEIRA: OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 3.1- Os serviços que constituem objeto do presente Contrato serão realizados exclusivamente pela CONTRATADA, razão pela qual nenhuma relação empregatícia ou jurídica existirá entre os empregados da **CONTRATADA**, ocupados na execução dos serviços descritos na cláusula primeira e a **CONTRATANTE**. Conseqüentemente, o **CONTRATANTE** fica expressamente isento de quaisquer encargos trabalhistas, sociais ou previdenciários que possam decorrer dos serviços prestados, sendo tais ônus de exclusiva e única responsabilidade da **CONTRATADA**.
- 3.2- Cumprir com todas as obrigações trabalhistas e previdenciárias oriundas do contrato de trabalho firmado com seus empregados, devendo apresentar, junto com as Notas Fiscais mensais, cópias da folha de pagamento e dos comprovantes dos recolhimentos Previdenciários, do FGTS, Contribuição Social, sendo estes três impostos recolhidos pela **CONTRATANTE**.
- 3.3- Assumir perante o **CONTRATANTE**, a obrigação de excluí-lo de todo e qualquer processo que seja eventualmente ajuizado por empregado da **CONTRATADA**, ou decorrente de atos de fiscalização do Ministério do Trabalho, isentando o **CONTRATANTE** de qualquer ônus ou responsabilidade, considerando a inexistência de quaisquer vínculos trabalhistas entre o **CONTRATANTE** e os empregados da **CONTRATADA**.
- 3.3.1. Em caso de presença do **CONTRATANTE** em eventuais reclamações trabalhistas ou quaisquer outras ações, administrativas ou judiciais, que tenham como causa as disposições da legislação já referida, a **CONTRATADA** obriga-se, desde logo e sem qualquer discussão, a ressarcir o **CONTRATANTE** de todos os valores despendidos e de adiantar pagamentos a serem efetuados em razão de eventuais condenações, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contados da data de qualquer solicitação nesse sentido.
- 3.4- Manter devidamente registrados e identificados os seus empregados que, por força deste contrato, prestarem serviços nas instalações do **CONTRATANTE**. Neste caso, a seu critério, o **CONTRATANTE** poderá solicitar a apresentação da CTPS para confirmação do registro.
- 3.5- Respeitar e atender a todas as leis e demais normas emanadas dos órgãos públicos relativos à sua atividade, bem como satisfazer, às suas próprias expensas, a quaisquer exigências legais decorrentes da execução do presente Contrato.
- 3.6- Pagar, nos respectivos prazos, todo e qualquer tributo, contribuição fiscal ou para fiscal decorrente direta ou indiretamente do presente Contrato.
- 3.7- Respeitar e fazer com que seus funcionários respeitem as normas de segurança e higiene do trabalho.
- 3.8- Facilitar a ampla ação da fiscalização do **CONTRATANTE**, possibilitando fácil acesso aos serviços em execução e atendendo prontamente as observações e exigências



CS ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS GERAIS LTDA
Oliveira Silva
Gerente

Anexo 1: Contrato com a empresa Centro Sul Serviços Gerais Ltda.

que lhe forem apresentadas.

- 3.9- Respeitar a periodicidade e os horários estabelecidos para execução dos serviços, conforme definidos pelo **CONTRATANTE**, constantes do anexo I, observando eventuais alterações que venham a ser ajustadas do decorrer da execução do presente contrato.
- 3.10- Alertar seus empregados acerca da boa conduta, principalmente no tocante à disciplina e discrição no relacionamento com os moradores do condomínio, quando da execução de suas tarefas.
- 3.11- Supervisionar e acompanhar a execução dos serviços de limpeza e manutenção, e realizar rondas sistemáticas com relação ao serviço de portaria noturno.
- 3.12- Responder por qualquer prejuízo que seus empregados ou prepostos causarem ao **CONTRATANTE** ou a terceiros, durante a execução dos serviços ou decorrentes de ação ou omissão culposa ou dolosa, procedendo ao imediato reparo ou indenização.
- 3.13- Fornecer pelo menos dois uniformes por ano, em modelos distintos, sendo um deles para os funcionários de portaria e outro para os funcionários da limpeza, devendo o modelo ser previamente submetido à aprovação da **CONTRATANTE**.
- 3.14- Fornecer os materiais, utensílios e equipamentos necessários para a execução dos serviços conforme especificações constante do Anexo I.

4. CLÁUSULA QUARTA: OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

- 4.1- Proporcionar todas as facilidades para que a **CONTRATADA** possa desempenhar seus serviços dentro das condições estabelecidas neste Contrato.
- 4.2- Permitir o livre tráfego do pessoal da **CONTRATADA** nas áreas sujeitas à prestação dos serviços, desde que estes estejam devidamente identificados e uniformizados.
- 4.3- Notificar a **CONTRATADA**, preferencialmente por escrito, sobre os defeitos e irregularidades encontrados durante a execução dos serviços, fixando-lhe prazos para correções.
- 4.4- Efetuar os pagamentos de sua responsabilidade nas datas previstas, desde que cumpridos todos os procedimentos administrativos de responsabilidade da **CONTRATADA**.
- 4.5- Manter em arquivo, em ordem cronológica e durante o prazo exigido pela legislação previdenciária, as Notas Fiscais e as Guias de Recolhimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social- GFIP encaminhadas pela **CONTRATADA**.
- 4.6- Efetuar as retenções previstas em lei no ato do pagamento e recolher para os órgãos responsáveis.



CONTRATANTE
CENTRO SUL SERVIÇOS GERAIS LTDA

Anexo 1: Contrato com a empresa Centro Sul Serviços Gerais Ltda.

- 4.6.1. Manter em seu poder os originais das guias de recolhimento das contribuições previdenciárias relativas às retenções, encaminhando à **CONTRATADA** suas respectivas cópias.

CLÁUSULA QUINTA: PRAZO

- 5.1- O presente Contrato terá início a partir da data de sua assinatura e vigorará por 12 (doze) meses.
- 5.2 Noventa dias antes da expiração do prazo acima as partes negociarão a renovação do contrato.
- 5.3- Sem necessidade de justificativa, este Contrato poderá ser denunciado a qualquer tempo, por qualquer das partes, mediante Aviso Prévio, por escrito, de 30 (trinta) dias, sem que caiba indenização à parte contrária. Caso não se possa esperar o prazo de 30 (trinta) dias a parte que denunciar o contrato deverá pagar como multa pela interrupção deste, o valor referente ao pagamento de um mês do presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA: RESCISÃO

6.1- Além do estabelecido da Clausula Quinta, item 5.3, será motivo de rescisão contratual:

- a) o não cumprimento das cláusulas contratuais ou dos prazos estabelecidos;
- b) paralisação dos serviços por parte da **CONTRATADA** sem justificativa aceita pelo **CONTRATANTE** e/ou existência de força maior;
- c) subcontratação total ou parcial do objeto por parte da **CONTRATADA**, a associação da **CONTRATADA** com outrem. Cessão ou transferência total ou parcial das obrigações contraídas, bem como a fusão, cisão ou incorporação da **CONTRATADA** que afetem a execução deste Contrato;
- d) A decretação de falência, concordata ou a instauração de insolvência civil de qualquer uma das partes;
- e) a alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da **CONTRATADA** que prejudique a execução do Contrato;
- f) inobservância, por parte da **CONTRATADA**, das recomendações apontadas pelo **CONTRATANTE**, feitas por escrito, para a correção das eventuais irregularidades;


ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS GERAIS LTDA
Oliveira Silva
Gerente

Anexo 1: Contrato com a empresa Centro Sul Serviços Gerais Ltda.

- g) o não recolhimento de todo e qualquer tributo, contribuição social, fiscal ou para fiscal decorrente direta ou indiretamente ao presente Contrato;
- 3.2- No caso de ser rescindido o presente Instrumento, somente serão devidos os pagamentos proporcionais aos serviços prestados até a data de rescisão.

CLÁUSULA SÉTIMA: CONDIÇÕES GERAIS

- 7.1- Faz parte integrante deste Contrato a proposta encaminhada à CONTRATANTE em 16 de Janeiro de 2006
- 7.2- As alterações ou revisões das obrigações estabelecidas neste Contrato serão obrigatoriamente formalizadas e aceitas, por escrito, devendo ser emitido o correspondente Termo Aditivo.

CLÁUSULA OITAVA: FORO

- 8.1- Com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja, as partes elegem o foro do Distrito Federal, como competente para dirimir todas as dúvidas ou questões oriundas deste instrumento.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de idêntico teor e forma, na presença de duas testemunhas que também assinam, para que produza todos os seus efeitos de fato e de direito.

Brasília – DF, 01 de Março de 2006.



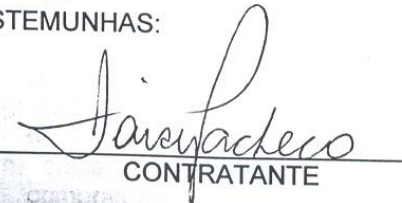
CONTRATANTE

CS ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS GERAIS LTDA

 Avelar Oliveira Silva
 Sócio-Gerente

CONTRATADA

TESTEMUNHAS:



CONTRATANTE



CONTRATADA

Anexo 2: Balancetes mensais do Condomínio

GRANLAR CONDOMÍNIOS		
07/02/2006	DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS	Pág: 1/2

COND. BLOCO G DA SQN 315

Janeiro / 2006 - Período: 01/01/2006 a 31/01/2006

RECEITAS/HISTÓRICO	VALORES EM R\$
RECEITAS	
Taxa Ordinária - SERA DEBITADO R\$ 451,00 - Ref: 10/05	450,00
Taxa Ordinária - SERA DEBITADO R\$ 451,00 - Ref: 11/05	450,00
Taxa Ordinária - Ref: 12/05	8.100,00
Taxa Ordinária - SERA DEBITADO R\$ 451,00 - Ref: 12/05	13.500,00
Taxa de Fundo de Reserva - Ref: 10/05	45,00
Taxa de Fundo de Reserva - Ref: 11/05	45,00
Taxa de Fundo de Reserva - Ref: 12/05	2.160,00
Ressarcimento de tarifa de cobrança - Ref: 12/05	47,04
Outras Receitas - ref. deposito a maior	419,15
Multa/Juros	51,52
Descontos	(2.112,00)
	23.155,71
Total:	23.155,71

TOTAL DE RECEITAS:

23.155,71

DESPESAS/HISTÓRICO	Mês Ref.	Baixa	Cheque	Nota Fiscal	Valor
DESPESAS COM PESSOAL					
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 12/2005 Sr. Inacio Farias	01/2006	02/01/2006	Transf.	Recibo	496,99
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 12/2005 Sr. Aldenito de Jesus	01/2006	02/01/2006	Transf.	Recibo	492,80
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 12/2005 Sr. Ailton	01/2006	02/01/2006	Transf.	Recibo	500,79
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 12/2005 Sr. Vanderlino	01/2006	02/01/2006	Transf.	Recibo	443,07
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 12/2005 Sra. Lea	01/2006	02/01/2006	Transf.	Recibo	485,00
Vale Transporte - Pagto vale-transporte para o período de 16.01.06 a 15.02.06	01/2006	09/01/2006	Internet	151535	1.118,35
Vale Alimentação - Pagto vale-alimentação para o mês 01/2006	01/2006	17/01/2006	Internet	165047	1.281,00
Serviços Prestados de Autônomo - Pagto. serviços prestados ao condomínio de 15 diárias	01/2006	07/01/2006	850945	Recibo	400,50
					5.218,50
DESPESAS COM ENCARGOS SOCIAIS					
F.G.T.S - Pagto. recolhimento do mês 12/2005	01/2006	07/01/2006	Internet	GFIP	420,16
I.N.S.S - Pagto. recolhimento INSS do mês 12/2005	01/2006	02/01/2006	Internet	GPS	1.202,20
PIS - Pagto. recolhimento do mês 12/2005	01/2006	13/01/2006	Internet	DARF	64,60
Contribuição Sindical - Pagto. contribuição sindical patronal 2006	01/2006	31/01/2006	Internet	Boleto	110,44
					1.797,40
DESPESAS ADMINISTRATIVAS					
Cópias/Mat. Expediente - Pagto. cópias retiradas para o condomínio	01/2006	12/01/2006	Internet	0659	1,50
Assessoria Contábil - Pagto. assessoria prestada no mês 12/2005	01/2006	12/01/2006	Internet	0659	657,46
Telebrasil - Pagto. serviços telefonia prestados ao condomínio	01/2006	19/01/2006	Débito Aut.	Fatura	120,60
Prefeitura - Pagto. contribuição do mês 01/2006	01/2006	10/01/2006	Débito Aut.	Fatura	300,00
Assessoria de Informatica - Pagto. serviço de assessoria de informática no mês 12/2005	01/2006	02/01/2006	Transf.	0012	1.200,00
					2.279,56
DESPESAS FINANCEIRAS					
C.P.M.F - Pagto. tarifa de CPMF no mês 01/2006	01/2006	31/01/2006	Débito Aut.	Extrato	71,09
C.P.M.F - Pagto. tarifa de CPMF no mês 01/2006	01/2006	31/01/2006	Débito Aut.	Extrato	0,05
Cobrança - Pagto. tarifa de cobrança no mês 01/2006	01/2006	31/01/2006	Débito Aut.	Extrato	44,80
Tarifa Pacote de Serviços - Pagto. tarifa pacote de serviço no mês 01/2006	01/2006	31/01/2006	Débito Aut.	Extrato	15,00
Tarifa Pacote de Serviços - Pagto. tarifa pacote de serviço no mês 01/2006	01/2006	31/01/2006	Débito Aut.	Extrato	15,00
Tarifa Deb. Programado - Pagto. tarifa débito automático no mês 01/2006	01/2006	31/01/2006	Débito Aut.	Extrato	30,00
Tarifa Ch Bx Valor - Pagto. tarifa de CH Bx VLR no mês 01/2006	01/2006	31/01/2006	Débito Aut.	Extrato	0,50
					176,44
DESPESAS DE MANUTENÇÃO					
CAESB - Pagto. consumo no mês 12/2005, Insc. 018827-1	01/2006	10/01/2006	Débito Aut.	Fatura	4.749,96
CAESB - Pagto. consumo no mês 12/2005, Insc. 349504-3	01/2006	10/01/2006	Débito Aut.	Fatura	16,30
CEB - Pagto. consumo no mês 12/2005, Insc. 85.068-3	01/2006	10/01/2006	Débito Aut.	Fatura	1.705,71
Material/Serviços Elétrico e Hidráulico - Pagto. aquisição material elétrico para o condomínio	01/2006	02/01/2006	850950	2413	281,85
Material/Serviço de Pintura e Construção - Pagto. aquisição material de pintura para o condomínio	01/2006	02/01/2006	850944	018128	18,00
Serviço de Limpeza/Material - Pagto. aquisição de material de limpeza para o condomínio	01/2006	20/01/2006	850952	000429	150,00
Manutenção dos Elevadores - Pagto. manutenção do mês 12/2005 e parcela 1/3 da substituição de peças	01/2006	13/01/2006	850951	103350,10262	1.553,90
Sistema de Segurança - Pagto. manutenção do mês 12/2005 do sistema de segurança do condomínio	01/2006	10/01/2006	850949	0453	160,00
Sistema de Segurança - Pagto. serviço de substituição da placa mão e substituição da fonte ATX	01/2006	06/01/2006	850948	0068	450,00
Outras Despesas - Pagto. recuperação de moto bomba	01/2006	05/01/2006	850947	771	230,00
Dedetização/Desrastação - Pagto. serviço de desrastação nas areas comuns do condomínio	01/2006	23/01/2006	850955	Recibo	60,00
					9.375,72

Anexo 2: Balancetes mensais do Condomínio

GRANLAR CONDOMÍNIOS		
07/02/2006	DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS	Pág: 2/2

COND. BLOCO G DA SQN 315


Janeiro / 2006 - Período: 01/01/2006 a 31/01/2006

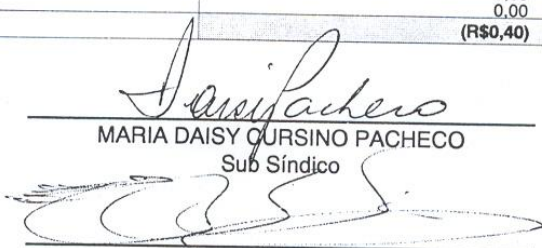
TOTAL DE DESPESAS:	18.847,62
--------------------	-----------

RESUMO	
Saldo Anterior:	30.960,44
Total de Receitas:	23.155,71
Total de Despesas:	(18.847,62)
Saldo do Mês:	4.308,09
SALDO A SER TRANSFERIDO:	35.268,53

RESUMO DAS CONTAS	VALORES EM R\$
FUNDO DE RESERVA *	
01 - Saldo Anterior	51.299,07
02 - Créditos	2.062,67
03 - Débitos	(15,05)
	R\$53.346,69
TAXA ORDINÁRIA *	
01 - Saldo Anterior	(20.338,63)
02 - Créditos	21.093,04
03 - Débitos	(18.832,57)
	(R\$18.078,16)


CONTAS CORRENTES	VALORES EM R\$
45.222-X	
01 - Saldo Anterior	19.462,24
02 - Créditos	23.155,71
03 - Débitos	(18.832,57)
04 - Transferência (-)	(1.968,00)
	R\$21.817,38
45.223-8	
01 - Saldo Anterior	11.498,60
02 - Créditos	0,00
03 - Débitos	(15,05)
04 - Transferência (+)	1.968,00
	R\$13.451,55
Caixa Rotativo	
01 - Saldo Anterior	(0,40)
02 - Créditos	0,00
03 - Débitos	0,00
	(R\$0,40)


LAURO DEVANIR MARTELO
Síndico


MARIA DAISY CURSINO PACHECO
Sub Síndico

EDGAR PEREIRE TOSTES
CONSELHEIRO

ENIO CÉLIO VIEIRA
CONSELHEIRO


INÉS M. PAULA
CONSELHEIRO


Ivanilda Martins Gomes
Assessoria Contábil
CNPJ nº 01643303-7

Anexo 2: Balancetes mensais do Condomínio

GRANLAR CONDOMÍNIOS		
11/04/2006	DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS	Pág: 1/2

COND. BLOCO G DA SQN 315

Fevereiro / 2006 - Período: 01/02/2006 a 28/02/2006

RECEITAS	VALORES EM R\$
Taxa Ordinária - Ref: 01/06	21.150,00
Taxa de Fundo de Reserva - Ref: 01/06	2.115,00
Ressarcimento de tarifa de cobrança - Ref: 01/06	47,04
Outras Receitas	10,00
Multa/Juros	21,52
Descontos	(1.891,56)
	21.452,00
Total:	21.452,00

TOTAL DE RECEITAS: 21.452,00

DESPESAS/HISTÓRICO	Mês Ref.	Baixa	Cheque	Nota Fiscal	Valor
DESPESAS COM PESSOAL					
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 01/2006 Sr. Inacio Farias	02/2006	02/02/2006	Transf.	Recibo	529,00
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 01/2006 Sr. Aldenito de Jesus	02/2006	02/02/2006	Transf.	Recibo	485,00
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 01/2006 Sr. Ailton	02/2006	02/02/2006	Transf.	Recibo	493,07
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 01/2006 Sr. Expedito	02/2006	02/02/2006	Transf.	recibo	485,80
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 01/2006 Sr. Vanderlino	02/2006	02/02/2006	Transf.	Recibo	424,62
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 01/2006 Sra. Lea	02/2006	02/02/2006	Transf.	Recibo	513,25
Vale Transporte - Pagto vale-transporte para o período de 16/02/2006 a 28/02/2006	02/2006	07/02/2006	Internet	177943	468,93
Vale Alimentação - Pagto vale-alimentação para o mês 02/2006	02/2006	10/02/2006	Internet	482456	1.281,00
					4.680,67
DESPESAS COM ENCARGOS SOCIAIS					
F.G.T.S - Pagto. recolhimento do mês 01/2006	02/2006	02/02/2006	Internet	GFIP	279,52
I.N.S.S - Pagto. recolhimento INSS do mês 01/2006	02/2006	02/02/2006	Internet	GPS	1.157,58
PIS - Pagto. recolhimento do mês 01/2006	02/2006	15/02/2006	Internet	DARF	32,89
					1.469,99
DESPESAS ADMINISTRATIVAS					
Assessoria Contábil - Pagto. assessoria prestada no mês 01/2006	02/2006	13/02/2006	Internet	0743	657,46
Telebrasil - Pagto. serviços telefonia prestados ao condomínio	02/2006	19/02/2006	Débito Aut.	Fatura	121,47
Prefeitura - Pagto. contribuição do mês 02/2006	02/2006	10/02/2006	Débito Aut.	Fatura	300,00
Outras Despesas - Ref. devolução de pagamento a maior com vencimento em 04/11/2005 e 05/12/2005 do apto 605	02/2006	24/02/2006	850961	recibo	417,08
Assessoria de Informatica - Pagto. serviço de assessoria de informática no mês 01/2006	02/2006	02/02/2006	Transf.	0017	1.200,00
					2.696,01
DESPESAS FINANCEIRAS					
C.P.M.F - Pagto. tarifa de CPMF no mês 02/2006	02/2006	28/02/2006	Débito Aut.	Extrato	63,66
C.P.M.F - Pagto. tarifa de CPMF no mês 02/2006	02/2006	28/02/2006	Débito Aut.	Extrato	0,06
Cobrança - Pagto. tarifa de cobrança no mês 02/2006	02/2006	28/02/2006	Débito Aut.	Extrato	44,80
Tarifa Pacote de Serviços - Pagto. tarifa pacote de serviço no mês 02/2006	02/2006	28/02/2006	Débito Aut.	Extrato	17,60
Tarifa Pacote de Serviços - Pagto. tarifa pacote de serviço no mês 02/2006	02/2006	28/02/2006	Débito Aut.	Extrato	17,60
Tarifa Deb. Programado - Pagto. tarifa débito automático no mês 02/2006	02/2006	28/02/2006	Débito Aut.	Extrato	30,00
					173,72
DESPESAS DE MANUTENÇÃO					
CAESB - Pagto. consumo no mês 01/2006, Insc. 018827-1	02/2006	10/02/2006	Débito Aut.	Fatura	4.110,40
CAESB - Pagto. consumo no mês 01/2006, Insc. 349504-3	02/2006	10/02/2006	Débito Aut.	Fatura	16,30
CEB - Pagto. consumo no mês 01/2006 Ident. 85055-1	02/2006	10/02/2006	Débito Aut.	fatura	6,56
CEB - Pagto. consumo no mês 01/2006, Insc. 85.068-3	02/2006	10/02/2006	Débito Aut.	Fatura	1.541,23
Material/Serviços Elétrico e Hidráulico - pagto ref. 01º parcela retirada de vazamento e troca de ramal	02/2006	17/02/2006	850960	046	250,00
Serviço de Limpeza/Material - Pagto. aquisição de material de limpeza para o condomínio	02/2006	21/02/2006	850959	000582	68,00
Manutenção dos Elevadores - Pagto. manutenção do mês 01/2006 e parcela 2/3 da substituição de peças	02/2006	10/02/2006	Internet	103985	1.550,85
Sistema de Segurança - Pagto. manutenção do mês 01/2006 do sistema de segurança do condomínio	02/2006	10/02/2006	Internet	0539	160,00
Sistema de Segurança - Pagto. parcela 01/02 ref. aquisição de mini camera	02/2006	21/02/2006	850953	00599	150,00
Despesas com Extintores - pagto ref. recarga de extintores parcela 01/03	02/2006	10/02/2006	850956	0463	220,00
					8.073,34
TOTAL DE DESPESAS:					17.093,73

RESUMO

Saldo Anterior:	35.268,53
Total de Receitas:	21.452,00
Total de Despesas:	(17.093,73)
Saldo do Mês:	4.358,27

Anexo 2: Balancetes mensais do Condomínio

GRANLAR CONDOMÍNIOS	
- 11/04/2006	DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS
COND. BLOCO G DA SQN 315	
Fevereiro / 2006 - Período: 01/02/2006 a 28/02/2006	
SALDO A SER TRANSFERIDO: 39.626,80	
RESUMO DAS CONTAS	
VALORES EM R\$	
FUNDO DE RESERVA *	
01 - Saldo Anterior	53.346,69
02 - Créditos	1.944,99
03 - Débitos	(17,66)
	R\$55.274,02
TAXA ORDINÁRIA *	
01 - Saldo Anterior	(18.078,16)
02 - Créditos	19.507,01
03 - Débitos	(17.076,07)
	(R\$15.647,22)
CONTAS CORRENTES	
VALORES EM R\$	
45.222-X	
01 - Saldo Anterior	21.817,38
02 - Créditos	21.452,00
03 - Débitos	(17.076,07)
04 - Transferência (-)	(1.968,00)
	R\$24.225,31
45.223-8	
01 - Saldo Anterior	13.451,55
02 - Créditos	0,00
03 - Débitos	(17,66)
04 - Transferência (+)	1.968,00
	R\$15.401,89
Caixa Rotativo	
01 - Saldo Anterior	(0,40)
02 - Créditos	0,00
03 - Débitos	0,00
	(R\$0,40)


LAURO DEVANIR MARTELO
Síndico


MARIA DAISY KURSINO PACHECO
Sub Síndico


EDGAR PEREIRE TOSTES
CONSELHEIRO


ENIO CÉLIO VIEIRA
CONSELHEIRO


INES M. PAULA
CONSELHEIRO



Anexo 2: Balancetes mensais do Condomínio

GRANLAR CONDOMINIUMS

18/05/2006

DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS

Pág: 1/3

COND. BLOCO G DA SQN 315

Março / 2006 - Período: 01/03/2006 a 31/03/2006

RECEITAS/HISTÓRICO	VALORES EM R\$
RECEITAS	
Taxa Ordinária - Ref: 01/06	450,00
Taxa Ordinária - Ref: 02/06	20.700,00
Taxa de Fundo de Reserva - Ref: 01/06	45,00
Taxa de Fundo de Reserva - Ref: 02/06	720,00
Taxa de Fundo de Reserva - será debitada R\$ 451,00 - Ref: 02/06	1.350,00
Ressarcimento de tarifa de cobrança - Ref: 01/06	2,94
Ressarcimento de tarifa de cobrança - Ref: 02/06	47,04
Multa/Juros	27,73
Descontos	(1.804,00)
Total:	21.538,71
TOTAL DE RECEITAS:	21.538,71

DESPESAS/HISTÓRICO	Mês Ref.	Baixa	Cheque	Nota Fiscal	Valor
DESPESAS COM PESSOAL					
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 02/2006 Sr. Inacio Farias Duarte	03/2006	06/03/2006	Internet	Recibo	482,00
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 02/2006 Sr. Aldenito de Jesus de Brito	03/2006	06/03/2006	Internet	Recibo	482,04
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 02/2006 Sr. Ailton Lourêncio de Souza	03/2006	06/03/2006	Internet	Recibo	485,37
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 02/2006 Sr. Expedito Teodório Silva	03/2006	06/03/2006	Internet	Recibo	470,38
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 02/2006 Sr. Vanderlino C. Brito	03/2006	06/03/2006	Internet	Recibo	452,65
Salário de Pessoal - Pagto. salário do mês 02/2006 Sra. Léa Pinto Oliveira	03/2006	06/03/2006	Internet	Recibo	492,80
Vale Alimentação - Pagto vale-alimentação para o mês 03/2006 para a Sra. Léa Pinto Oliveira	03/2006	22/03/2006	850976	Recibo	49,00
Vale Alimentação - Pagto vale-alimentação para o mês 03/2006 para o Sr. Ailton Lourêncio de Souza	03/2006	24/03/2006	850981	Recibo	49,00
Vale Alimentação - Pagto vale-alimentação para o mês 03/2006 para o Sr. Expedito Teodório Silva	03/2006	24/03/2006	850979	Recibo	49,00
Vale Alimentação - Pagto vale-alimentação para o mês 03/2006 para o Sr. Inacio Farias Duarte	03/2006	23/03/2006	850980	Recibo	49,00
Vale Alimentação - Pagto vale-alimentação para o mês 03/2006 para o Sr. Vanderlino Crisostomo de Brito	03/2006	22/03/2006	850978	Recibo	49,00
Vale Alimentação - Pagto. vale-alimentação para o mês 03/2006 para o Sr. Aldenito de Jesus de Brito	03/2006	22/03/2006	850977	Recibo	49,00
Rescisão - Pagto. rescisão do contrato de trabalho do Sr. Ailton Lourêncio de Souza	03/2006	08/03/2006	850966	Termo	780,67
Rescisão - Pagto. rescisão do contrato de trabalho do Sr. Aldenito de Jesus de Brito	03/2006	08/03/2006	850964	Termo	1.020,60
Rescisão - Pagto. rescisão do contrato de trabalho do Sr. Vanderlino Crisostomo de Brito	03/2006	08/03/2006	850967	Termo	385,34
Rescisão - Pagto. rescisão do contrato de trabalho do Sra. Léa Pinto Oliveira	03/2006	08/03/2006	850963	Termo	1.015,61
Rescisão - Pagto. rescisão do contrato de trabalho do Sr. Expedito Teodório Silva	03/2006	08/03/2006	850956	Termo	759,99
Rescisão - Pagto. rescisão do contrato de trabalho do Sr. Inacio Farias Duarte	03/2006	08/03/2006	850968	Termo	1.004,63
Rescisão - Recolhimento rescisório do FGTS e Contribuição Social do Sr. Ailton Lourêncio de Souza	03/2006	07/03/2006	850962	GRFC	2.081,32
Rescisão - Recolhimento rescisório do FGTS e Contribuição Social do Sr. Aldenito de Jesus de Brito	03/2006	07/03/2006	850962	GRFC	2.280,07
Rescisão - Recolhimento rescisório do FGTS e Contribuição Social do Sr. Expedito Teodório Silva	03/2006	07/03/2006	850962	GRFC	2.070,12
Rescisão - Recolhimento rescisório do FGTS e Contribuição Social do Sr. Inacio Farias Duarte	03/2006	07/03/2006	850962	GRFC	1.403,47
Rescisão - Recolhimento rescisório do FGTS e Contribuição Social do Sr. Vanderlino Crisostomo de Brito	03/2006	07/03/2006	850962	GRFC	1.070,70
Rescisão - Recolhimento rescisório do FGTS e Contribuição Social do Sra. Léa Pinto Oliveira	03/2006	07/03/2006	850962	GRFC	2.155,35
					19.187,11
DESPESAS COM ENCARGOS SOCIAIS					
F.G.T.S - FGTS - Recolhimento do mês 02/2006	03/2006	06/03/2006	Internet	GFIP	274,87
I.N.S.S - INSS - Recolhimento do mês 02/2006	03/2006	02/03/2006	Internet	GPS	1.014,41
PIS - PIS - Recolhimento do mês 02/2006	03/2006	06/03/2006	Internet	DARF	32,34
					1.321,62
DESPESAS ADMINISTRATIVAS					
Assessoria Contábil - Pagto. assessoria prestada no mês 02/2006	03/2006	14/03/2006	Internet	821	657,46
Telebrasil - Pagto. serviços telefonia prestados ao condomínio	03/2006	20/03/2006	Débito Aut.	Fatura	128,88
Prefeitura - Pagto. contribuição do mês 03/2006	03/2006	10/03/2006	Débito Aut.	Fatura	300,00

Anexo 2: Balancetes mensais do Condomínio

GRANLAR CONDOMÍNIOS					
18/05/2006	DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS				Pág: 2/3
COND. BLOCO G DA SQN 315					
Março / 2006 - Período: 01/03/2006 a 31/03/2006					
Assessoria de Informática - Pagto. serviço de assessoria de informática no mês 02/2006	03/2006	06/03/2006	Internet	0024	1.200,00
					2.286,34
DESPESAS FINANCEIRAS					
C.P.M.F - Pagto. tarifa de CPMF no mês 03/2006	03/2006	31/03/2006	Débito Aut.	Extrato	116,04
Cobrança - Pagto. tarifa de cobrança no mês 03/2006	03/2006	31/03/2006	Débito Aut.	Extrato	47,60
Tarifa Pacote de Serviços - Pagto. tarifa pacote de serviço no mês 03/2006	03/2006	31/03/2006	Débito Aut.	Extrato	17,60
Tarifa Deb. Programado - Pagto. tarifa débito automático no mês 03/2006	03/2006	31/03/2006	Débito Aut.	Extrato	30,00
Tarifa Ch Bx Valor - Pagto. tarifa cheque baixo valor no mês 03/2006	03/2006	31/03/2006	Débito Aut.	Extrato	0,50
					211,74
DESPESAS DE MANUTENÇÃO					
CAESB - Pagto. consumo no mês 02/2006 Insc. 018827-1	03/2006	10/03/2006	Débito Aut.	Fatura	5.245,36
CAESB - Pagto. consumo no mês 02/2006, Insc. 349504-3	03/2006	10/03/2006	Débito Aut.	Fatura	97,86
CEB - Pagto. consumo no mês 02/2006, Insc. 85.068-3	03/2006	10/03/2006	Débito Aut.	Fatura	1.708,34
Material/Serviços Elétrico e Hidráulico - Pagto. ref. 02ª parcela retirada de vazamento e troca de ramal no escritório do condomínio	03/2006	24/03/2006	850982	049	266,00
Manutenção dos Elevadores - Pagto. manutenção do mês 02/2006 e parcela 3/3 da substituição de peças dos elevadores do condomínio	03/2006	29/03/2006	850984	105295	1.601,57
Sistema de Segurança - Pagto. manutenção do mês 02/2006	03/2006	17/03/2006	850969	592	160,00
Sistema de Segurança - Pagto. parcela 2/2 ref. aquisição de mini câmera	03/2006	21/03/2006	850954	599	150,00
Sistema de Segurança - Pagto. troca do fecho magnético da portaria do condomínio	03/2006	17/03/2006	850969	844	80,00
Serviços Diversos - Pagto. conserto da porta da lixeira prumada 5 e 6	03/2006	20/03/2006	850971	Recibo	30,00
Despesas com Extintores - Pagto. parcela 2/3 da recarga de extintores do condomínio	03/2006	10/03/2006	850957	0463	220,00
Manutenção do Jardim - Pagto. parcela 1/4 aquisição de material para o jardim do condomínio	03/2006	22/03/2006	850972	5964	164,00
					9.723,13
DESPESAS COM FUNDO DE RESERVA					
Despesas Bancárias - Pagto tarifa de pacote de serviço no mês 03/2006	03/2006	31/03/2006	Débito Aut.	Extrato	17,60
Despesas Bancárias - Pagto. tarifa de CPMF no mês 03/2006	03/2006	31/03/2006	Débito Aut.	Extrato	0,06
					17,66
TOTAL DE DESPESAS:					32.747,60
RESUMO					
Saldo Anterior:					39.626,80
Total de Receitas:					21.538,71
Total de Despesas:					(32.747,60)
Saldo do Mês:					(11.208,89)
SALDO A SER TRANSFERIDO:					28.417,91
CONTAS CORRENTES					
45.222-X			VALORES EM R\$		
01 - Saldo Anterior					24.225,31
02 - Créditos					21.538,71
03 - Débitos					(32.729,94)
04 - Transferência (-)					(1.968,00)
					R\$ 11.066,08
45.223-8					
01 - Saldo Anterior					15.401,89
02 - Créditos					0,00
03 - Débitos					(17,66)
04 - Transferência (+)					1.968,00
					R\$ 17.352,23
Caixa Rotativo					
01 - Saldo Anterior					(0,40)
02 - Créditos					0,00
03 - Débitos					0,00
					(R\$ 0,40)


 A.P.K.

Anexo 2: Balancetes mensais do Condomínio

GRANLAR CONDOMÍNIOS		
18/05/2006	DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS	Pág: 1/2

COND. BLOCO G DA SQN 315

Abril / 2006 - Período: 01/04/2006 a 30/04/2006

RECEITAS/HISTÓRICO	VALORES EM R\$
RECEITAS	
Taxa Ordinária - Ref: 02/06	450,00
Taxa Ordinária - Ref: 03/06	7.650,00
Taxa Ordinária - SERÁ DEBITADO R\$ 451,00 - Ref: 03/06	13.500,00
Taxa de Fundo de Reserva - Ref: 02/06	45,00
Taxa de Fundo de Reserva - Ref: 03/06	2.115,00
Ressarcimento de tarifa de cobrança - Ref: 02/06	2,94
Ressarcimento de tarifa de cobrança - Ref: 03/06	49,98
Ressarc. Energia - Ressarcimento de energia	36,00
Multa/Juros	47,79
Descontos	(1.892,00)
	22.004,71
Total:	22.004,71
TOTAL DE RECEITAS:	
	22.004,71

DESPESAS/HISTÓRICO	Mês Ref.	Baixa	Cheque	Nota Fiscal	Valor
DESPESAS COM PESSOAL					
Rescisão - Pagto. exames demissionais de Léa, Ailton, Expedito, Inácio, Vanderlino e Aldenito.	04/2006	03/04/2006	850983	2677	100,00
Empresa Contratada - INSS - Recolhimento do mês 03/2006	04/2006	03/04/2006	850985	906	685,74
Empresa Contratada - Pagto. de serviços de limpeza e conservação do condomínio no mês 03/2006.	04/2006	05/04/2006	850985	906	5.651,04
					6.436,78
DESPESAS COM ENCARGOS SOCIAIS					
I.N.S.S - INSS - Recolhimento do mês 03/2006	04/2006	03/04/2006	Débito Aut.	GPS	271,46
PIS - PIS - Recolhimento do mês 03/2006	04/2006	17/04/2006	Débito Aut.	DARF	49,26
					320,72
DESPESAS ADMINISTRATIVAS					
Assessoria Contábil - Pagto. assessoria prestada no mês 03/2006	04/2006	12/04/2006	Débito Aut.	900	600,00
Telebrasil - Pagto. serviços telefonia prestados ao condomínio	04/2006	19/04/2006	Débito Aut.	Fatura	129,13
Prefeitura - Pagto. contribuição do mês 04/2006	04/2006	10/04/2006	Débito Aut.	Fatura	300,00
Assessoria de Informática - Pagto. serviço de assessoria de informática no mês 03/2006	04/2006	05/04/2006	Transf.	0031	1.200,00
					2.229,13
DESPESAS FINANCEIRAS					
C.P.M.F - Pagto. tarifa de CPMF no mês 04/2006	04/2006	30/04/2006	Débito Aut.	Extrato	76,76
C.P.M.F - Pagto. tarifa de CPMF no mês 04/2006	04/2006	30/04/2006	Débito Aut.	Extrato	0,06
Cobrança - Pagto. tarifa de cobrança no mês 04/2006	04/2006	30/04/2006	Débito Aut.	Extrato	63,00
Tarifa Pacote de Serviços - Pagto. tarifa pacote de serviço no 04/2006	04/2006	30/04/2006	Débito Aut.	Extrato	17,60
Tarifa Pacote de Serviços - Pagto. tarifa pacote de serviço no mês 04/2006	04/2006	30/04/2006	Débito Aut.	Extrato	17,60
Tarifa Deb. Programado - Pagto. tarifa débito programado no mês 04/2006	04/2006	30/04/2006	Débito Aut.	Extrato	36,00
Tarifa de Cadastro - Pagto. tarifa de cadastro no mês 04/2006	04/2006	30/04/2006	Débito Aut.	Extrato	22,40
					233,42
DESPESAS DE MANUTENÇÃO					
CAESB - Pagto. consumo no mês 03/2006 Insc. 018827-1	04/2006	10/04/2006	Débito Aut.	Fatura	4.821,18
CAESB - Pagto. consumo no mês 03/2006, Insc. 349504-3	04/2006	10/04/2006	Débito Aut.	Fatura	31,30
CEB - Pagto. consumo no mês 03/2006 Insc. 85055-1	04/2006	10/04/2006	Débito Aut.	Fatura	6,78
CEB - Pagto. consumo no mês 03/2006, Insc. 85.068-3	04/2006	10/04/2006	Débito Aut.	Fatura	1.646,47
Manutenção dos Elevadores - Pagto. manutenção do mês 03/2006	04/2006	10/04/2006	Débito Aut.	106511	1.450,00
Sistema de Segurança - Pagto. instalação de uma placa de comando (semáforo) no portão de entrada do condomínio	04/2006	10/04/2006	Débito Aut.	860	150,00
Sistema de Segurança - Pagto. manutenção do mês 03/2006	04/2006	10/04/2006	Débito Aut.	655	160,00
Despesas com Extintores - Pagto. parcela 3/3 da recarga de extintores do condomínio	04/2006	11/04/2006	850958	0463	225,00
Manutenção do Jardim - Pagto. aquisição de mudas de plantas ornamentais para o condomínio	04/2006	19/04/2006	850970	5947	149,00
Manutenção do Jardim - Pagto. parcela 2/4 aquisição de material para o jardim do condomínio	04/2006	24/04/2006	850973	5964	164,00
					8.803,73
TOTAL DE DESPESAS:					18.023,78

RESUMO	
Saldo Anterior:	28.417,91
Total de Receitas:	22.004,71
Total de Despesas:	(18.023,78)
Saldo do Mês:	3.980,93
SALDO A SER TRANSFERIDO:	32.398,84

CONTAS CORRENTES	VALORES EM R\$
45.222-X	
01 - Saldo Anterior	11.066,08

Anexo 2: Balancetes mensais do Condomínio

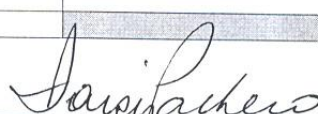
GRANLAR CONDOMÍNIOS		
18/05/2006	DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS	Pág: 2/2

COND. BLOCO G DA SQN 315

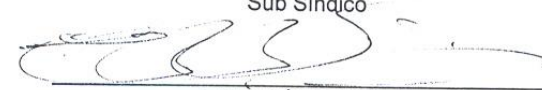
Abril / 2006 - Período: 01/04/2006 a 30/04/2006

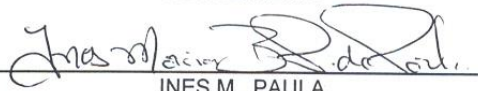
02 - Créditos	22.004,71
03 - Débitos	(18.006,12)
04 - Transferência (-)	(1.968,00)
	R\$ 13.030,57
45.223-8	
01 - Saldo Anterior	17.352,23
02 - Créditos	0,00
03 - Débitos	(17,66)
04 - Transferência (+)	1.968,00
	R\$ 19.302,57
Caixa Rotativo	
01 - Saldo Anterior	(0,40)
02 - Créditos	0,00
03 - Débitos	0,00
	(R\$ 0,40)



LAURO DEVANIR MARTELO
Síndico


MARIA DAISY CURSINO PACHECO
Sub Síndico

EDGAR PEREIRE TOSTES
CONSELHEIRO


ENIO CÉLIO VIEIRA
CONSELHEIRO


INES M. PAULA
CONSELHEIRO


Gilberno Pitaluga Silva
CPF: 715.425.001-68
NF 01100010-8



Anexo 2: Balancetes mensais do Condomínio

GRANLAR CONDOMÍNIOS		
08/06/2006	DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS	Pág: 1/2

COND. BLOCO G DA SQN 315

Maio / 2006 - Período: 01/05/2006 a 31/05/2006

RECEITAS/HISTÓRICO	VALORES EM R\$
RECEITAS	
Taxa Ordinária - Ref: 04/06	7.650,00
Taxa Ordinária - SERÁ DEBITADO R\$ 451,00 - Ref: 04/06	13.500,00
Taxa de Fundo de Reserva - Ref: 04/06	2.115,00
Ressarcimento de tarifa de cobrança - Ref: 04/06	49,98
Multa/Juros	11,95
Descontos	(2.024,00)
	21.302,93
Total:	21.302,93

TOTAL DE RECEITAS: 21.302,93

DESPESAS/HISTÓRICO	Mês Ref.	Baixa	Cheque	Nota Fiscal	Valor
DESPESAS COM PESSOAL					
Outras Despesas - Pagto. despesa com lanche	05/2006	31/05/2006	850994	8466	26,00
Empresa Contratada	05/2006	10/05/2006	850986	0979	5.451,04
Empresa Contratada - INSS - Recolhimento do mês 04/2006	05/2006	02/05/2006	Caixa Aut.	0979	685,74
					6.162,78
DESPESAS ADMINISTRATIVAS					
Cópias/Mat. Expediente - Pagto aquisição de material de expediente para o condomínio	05/2006	31/05/2006	850994	417169	19,00
Cópias/Mat. Expediente - Pagto aquisição de material de expediente para o condomínio	05/2006	31/05/2006	850994	15778	5,60
Cópias/Mat. Expediente - Pagto. cópias retiradas para o condomínio	05/2006	10/05/2006	Caixa Aut.	0981	0,30
Cópias/Mat. Expediente - Pagto. cópias retiradas para o condomínio	05/2006	31/05/2006	850995	3637	7,00
Cópias/Mat. Expediente - Pagto. cópias retiradas para o condomínio	05/2006	31/05/2006	850995	3661	4,50
Assessoria Contábil - Pagto. assessoria prestada no mês 04/2006	05/2006	10/05/2006	Caixa Aut.	0981	550,00
Telebrasil - Pagto. serviços telefonia prestados ao condomínio	05/2006	19/05/2006	Débito Aut.	Fatura	102,42
Prefeitura - Contribuição do mês 05/2006	05/2006	10/05/2006	Débito Aut.	recibo	350,00
Assessoria de Informatica - Pagto. serviço de assessoria de informática no mês 04/2006	05/2006	02/05/2006	Transf.	0032	1.400,00
Enfeites - Pagto. despesas com enfeites para copa	05/2006	31/05/2006	850995	2759	4,80
Enfeites - Pagto. despesas com enfeites para copa	05/2006	30/05/2006	850990	2890	120,00
Enfeites - Pagto. despesas com enfeites para copa	05/2006	31/05/2006	850991	28325	26,00
Enfeites - Pagto. despesas com enfeites para copa	05/2006	31/05/2006	850995	2758	4,80
Enfeites - Pagto. despesas com enfeites para copa	05/2006	31/05/2006	850995	2892	90,00
					2.684,42
DESPESAS FINANCEIRAS					
C.P.M.F - Pagto. tarifa de CPMF no mês 05/2006	05/2006	31/05/2006	Débito Aut.	Extrato	74,51
C.P.M.F - Pagto. tarifa de CPMF no mês 05/2006	05/2006	31/05/2006	Débito Aut.	extrato	0,06
Cobrança - Pagto. tarifa de cobrança no mês 05/2006	05/2006	31/05/2006	Débito Aut.	extrato	59,50
Tarifa Pacote de Serviços - Pagto. tarifa de pacote de serviço no mes 05/2006	05/2006	31/05/2006	Débito Aut.	extrato	17,60
Tarifa Pacote de Serviços - Pagto. tarifa pacote de serviço no mes 05/2006	05/2006	31/05/2006	Débito Aut.	Extrato	17,60
Tarifa Deb. Programado - Pagto. tarifa débito programado no mês 05/2006	05/2006	31/05/2006	Débito Aut.	Extrato	34,80
					204,07
DESPESAS DE MANUTENÇÃO					
CAESB - Pagto. consumo no mês 04/2006 Insc. 018827-1	05/2006	10/05/2006	Débito Aut.	Fatura	6.862,52
CAESB - Pagto. consumo no mês 04/2006, Insc. 349504-3	05/2006	10/05/2006	Débito Aut.	Fatura	33,30
CEB - Pagto. consumo no mês 04/2006, Insc. 85.068-3	05/2006	10/05/2006	Débito Aut.	Fatura	1.852,97
Material/Serviços Elétrico e Hidráulico - Pagto aquisição de material hidráulico para o condomínio	05/2006	11/05/2006	850987	2518	166,05
Material/Serviços Elétrico e Hidráulico - Pagto aquisição de material hidráulico para o condomínio	05/2006	11/05/2006	850987	2517	159,10
Material/Serviços Elétrico e Hidráulico - Pagto. aquisição de 3 refletores com sensor para o condomínio	05/2006	31/05/2006	850994	9042	120,00
Material/Serviços Elétrico e Hidráulico - Pagto. aquisição material elétrico para o condomínio	05/2006	11/05/2006	850989	2664	92,05
Serviço de Limpeza/Material - Pagto. aquisição de material de limpeza para o condomínio	05/2006	31/05/2006	850994	11497	10,00
Manutenção dos Elevadores - Pagto. manutenção do mês 04/2006	05/2006	10/05/2006	Caixa Aut.	107959	1.450,00
Sistema de Segurança - Pagto. manutenção do mês 04/2006	05/2006	10/05/2006	Caixa Aut.	0721	160,00
Manutenção do Jardim - Pagto. aquisição de seixo branco de uso comum para o condomínio	05/2006	30/05/2006	850992	6049	161,60
Manutenção do Jardim - Pagto. parcela 3/4 aquisição de material para o jardim do condomínio	05/2006	30/05/2006	850974	5964	164,00
					11.231,59
TOTAL DE DESPESAS:					20.282,86

RESUMO

Saldo Anterior:	32.398,84
Total de Receitas:	21.302,93

Anexo 2: Balancetes mensais do Condomínio

GRANLAR CONDOMÍNIOS		
08/06/2006	DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS	Pág: 2/2

COND. BLOCO G DA SQN 315

Maio / 2006 - Período: 01/05/2006 a 31/05/2006

Total de Despesas:	(20.282,86)
Saldo do Mês:	1.020,07
SALDO A SER TRANSFERIDO:	33.418,91

CONTAS CORRENTES	VALORES EM R\$
45.222-X	
01 - Saldo Anterior	13.096,67
02 - Créditos	21.302,93
03 - Débitos	(20.265,20)
04 - Transferência (-)	(1.968,00)
	R\$ 12.166,40
45.223-8	
01 - Saldo Anterior	19.302,57
02 - Créditos	0,00
03 - Débitos	(17,66)
04 - Transferência (+)	1.968,00
	R\$ 21.252,91
Caixa Rotativo	
01 - Saldo Anterior	(0,40)
02 - Créditos	0,00
03 - Débitos	0,00
	(R\$ 0,40)



LAURO DEVANIR MARTELO
Síndico


MARIA DAISY CURSINO PACHECO
Sub Síndico

EDGAR PEREIRE TOSTES
CONSELHEIRO

ENIO CÉLIO VIEIRA
CONSELHEIRO


INES M. PAULA
CONSELHEIRO


Gilberto Pitagora Silva
CPF: 115.425.001-08
CPF: 01100010-8



Anexo 2: Balancetes mensais do Condomínio

GRANLAR CONDOMÍNIOS		
22/07/2006	DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS	Pág: 1/2

COND. BLOCO G DA SQN 315

Junho / 2006 - Período: 01/06/2006 a 30/06/2006

RECEITAS/HISTÓRICO		VALORES EM R\$				
RECEITAS						
Taxa Ordinária - Ref: 05/06					21.150,00	
Taxa Ordinária					810,00	
Taxa Ordinária - Ref: 07/06					495,00	
Taxa de Fundo de Reserva - Ref: 05/06					2.115,00	
Taxa de Fundo de Reserva					81,00	
Taxa de Fundo de Reserva - Ref: 07/06					49,50	
Multa/Juros/Correções					75,71	
Multa/Juros/Correções - Ref: 07/06					17,39	
Ressarcimento de tarifa de cobrança - Ref: 05/06					59,50	
Ressarcimento de tarifa de cobrança					5,29	
Ressarcimento de tarifa de cobrança - Ref: 07/06					3,23	
Ressarc. Energia					12,00	
Descontos					(1.980,00)	
		22.893,62				
Total:		22.893,62				
TOTAL DE RECEITAS:		22.893,62				
DESPESAS/HISTÓRICO		Mês Ref.	Baixa	Cheque	Nota Fiscal	Valor
DESPESAS COM PESSOAL						
Empresa Contratada - INSS - Recolhimento do mês 05/2006		06/2006	01/06/2006	Caixa Aut.	1088	685,74
Empresa Contratada - Pagto. serviços conservação e limpeza prestados ao condomínio no mês 05/2006		06/2006	08/06/2006	851000	1088	5.551,04
						6.236,78
DESPESAS ADMINISTRATIVAS						
Cópias/Mat. Expediente - Pagto. cópias retiradas para o condomínio		06/2006	06/06/2006	850997	3668	43,00
Cópias/Mat. Expediente - Pagto. cópias retiradas para o condomínio		06/2006	08/06/2006	851001	2408	0,60
Assessoria Contábil - Pagto. assessoria prestada no mês 05/2006		06/2006	12/06/2006	Internet	1058	550,00
Telebrasil - Pagto. serviços telefonia prestados ao condomínio		06/2006	19/06/2006	Débito Aut.	Fatura	109,81
Cartório / Correio - Pagto. registro de ATA de assembléia realizada		06/2006	02/06/2006	850996	quia	31,50
Prefeitura - Contribuição do mês 06/2006		06/2006	12/06/2006	Internet	recibo	350,00
Assessoria de Informatica - Pagto. serviço de assessoria de informática no mês 05/2006		06/2006	01/06/2006	Transf.	0039	1.400,00
						2.484,91
DESPESAS FINANCEIRAS						
C.P.M.F - Pagto. tarifa de CPMF no mês 06/2006		06/2006	30/06/2006	Débito Aut.	Extrato	77,43
C.P.M.F - Pagto. tarifa de CPMF no mês 06/2006		06/2006	30/06/2006	Débito Aut.	extrato	0,06
Cobrança - Pagto. tarifa de cobrança no mês 06/2006		06/2006	30/06/2006	Débito Aut.	extrato	63,00
Tarifa Pacote de Serviços - Pagto. tarifa de pacote de serviço no mes 06/2006		06/2006	30/06/2006	Débito Aut.	extrato	17,60
Tarifa Pacote de Serviços - Pagto. tarifa de pacote de serviços no mês 06/2006		06/2006	30/06/2006	Débito Aut.	extrato	17,60
Tarifa Deb. Programado - Pagto. tarifa de debito programado no mês 06/2006		06/2006	30/06/2006	Débito Aut.	extrato	34,80
Tarifa Ch Bx Valor - Pagto. tarifa CH INF no mês 06/2006		06/2006	30/06/2006	Débito Aut.	extrato	1,50
						211,99
DESPESAS DE MANUTENÇÃO						
CAESB - Pagto. consumo no mês 05/2006 Insc. 018827-1		06/2006	10/06/2006	Débito Aut.	Fatura	6.621,56
CAESB - Pagto. consumo no mês 05/2006, Insc. 349504-3		06/2006	10/06/2006	Débito Aut.	Fatura	33,30
CEB - Pagto. consumo no mês 05/2006 ident. 85055-1		06/2006	12/06/2006	Débito Aut.	fatura	6,72
CEB - Pagto. consumo no mês 05/2006, Insc. 85.068-3		06/2006	12/06/2006	Débito Aut.	Fatura	1.763,54
Material/Serviços Elétrico e Hidráulico - Pagto. aquisição de nobreak e fonte		06/2006	22/06/2006	851003	560	297,00
Material/Serviços Elétrico e Hidráulico - Pagto. aquisição material elétrico e hidráulico para o condomínio		06/2006	01/06/2006	850993	19464	100,00
Material/Serviços Elétrico e Hidráulico - Pagto. aquisição material elétrico e hidráulico para o condomínio		06/2006	08/06/2006	850999	19465	250,00
Material/Serviço de Pintura e Construção - Pagto. aquisição material de construção para o condomínio		06/2006	08/06/2006	851001	1836	9,50
Material/Serviço de Pintura e Construção - Pagto. aquisição material de construção para o condomínio		06/2006	08/06/2006	851001	18103	20,00
Material/Serviço de Pintura e Construção - Pagto. aquisição material de construção para o condomínio		06/2006	08/06/2006	851001	18109	10,00
Manutenção dos Elevadores - Pagto. manutenção do mês 05/2006		06/2006	12/06/2006	Internet	109081	1.450,00
Sistema de Segurança - Pagto. manutenção do mês 05/2006		06/2006	21/06/2006	851002	0786	160,00
Sistema de Segurança - Pagto. troca de fecho da portaria social		06/2006	21/06/2006	851002	0902	80,00
Manutenção do Jardim - Pagto. materia para manutenção dos jardins do condomínio		06/2006	08/06/2006	851001	6062	209,60
Manutenção do Jardim - Pagto. material para manutenção dos jardins do condomínio		06/2006	08/06/2006	851001	6065	36,80
Manutenção do Jardim - Pagto. material para manutenção dos jardins do condomínio		06/2006	08/06/2006	851001	4155	10,00
Manutenção do Jardim - Pagto. material para manutenção dos jardins do condomínio		06/2006	08/06/2006	851001	6060	96,00
Manutenção do Jardim - Pagto. material para manutenção dos jardins do condomínio		06/2006	08/06/2006	851001	4153	50,00

Anexo 2: Balancetes mensais do Condomínio

22/07/2006	GRANLAR CONDOMÍNIOS	Pág: 2/2
DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS		

COND. BLOCO G DA SQN 315

Junho / 2006 - Período: 01/06/2006 a 30/06/2006

Manutenção do Jardim - Pagto. material para manutenção dos jardins do condomínio	06/2006	14/06/2006	850998	4124	124,00
Manutenção do Jardim - Pagto. parcela 4/4 aquisição de material para o jardim do condomínio	06/2006	21/06/2006	850975	5964	164,00
					11.492,02
TOTAL DE DESPESAS:					20.425,70

RESUMO	
Saldo Anterior:	33.418,91
Total de Receitas:	22.893,62
Total de Despesas:	(20.425,70)
Saldo do Mês:	2.467,92
SALDO A SER TRANSFERIDO:	35.886,83

CONTAS CORRENTES	VALORES EM R\$
45.222-X - Principal	
01 - Saldo Anterior	12.166,40
02 - Créditos	22.893,62
03 - Débitos	(20.408,04)
04 - Transferência (-)	(1.968,00)
	R\$12.683,98
45.223-8	
01 - Saldo Anterior	21.252,91
02 - Créditos	0,00
03 - Débitos	(17,66)
04 - Transferência (+)	1.968,00
	R\$23.203,25
Caixa Rotativo	
01 - Saldo Anterior	(0,40)
02 - Créditos	0,00
03 - Débitos	0,00
	(R\$0,40)



NOTA EXPLICATIVA

Nota Fiscal nº 1088 da Empresa CS centro sul Serviços Gerais foi paga no valor de R\$ 5.551,04 devido a devolução parcela 3/6 passivo trabalhista dos funcionarios no valor de R\$ 1.396,22.

[Signature]
LAURO DE VIANIR MARTELO
Sindico

[Signature]
MARIA DAISY CURSINO PACHECO
Sub Sindico

[Signature]
EDGAR PEREIRE TOSTES
CONSELHEIRO

[Signature]
ENIO CÉLIO VIEIRA
CONSELHEIRO

[Signature]
INES M. PAULA
CONSELHEIRO

[Signature]
Rafaela P. Silva
125.001-63

Anexo 3: Ata da reunião do Conselho Consultivo

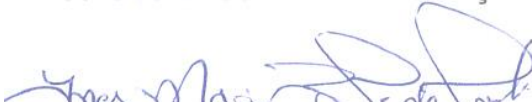



ATA DA REUNIAO DO CONSELHO CONSULTIVO DO CONDOMINIO DO BLOCO G DA SQN 315, REALIZADA EM 05/01/06.

Aos cinco dias do mês de janeiro de 2006, reuniram-se os membros do Conselho Consultivo Sra. Inês Maria B.P. de Paula, Sr. Luiz Edgar Tostes e Sr. Enio Célio Vieira, o síndico Sr. Lauro Devanir Martello e a subsíndica Sra. Maria Daisy Cursino Pacheco.

O objetivo dessa reunião foi discutir a proposta apresentada pelo síndico, para contratar uma empresa para executar os serviços de vigilância, limpeza e conservação do condomínio, com a conseqüente demissão dos atuais empregados.

O Sr. Martello fez uma explanação sobre uma proposta apresentada por empresa prestadora desses serviços, com um rol de clientes bastante grande, inclusive nos blocos "E" e "F" desta quadra, os quais se mostraram bastante satisfeitos. Salientou que a terceirização desses serviços propiciará redução nos custos devidos ao pagamento dos empregados, décimo terceiro salário, férias e encargos sociais; disse ainda que estão embutidos nessa proposta os gastos com material de limpeza, serviços de emergência nas partes elétrica e hidráulica, limpeza semestrais das caixas de água, limpeza das caixas de gordura, desentupimento de canos, jardinagem, assistência contábil e jurídica e cobrança e controle das taxas condominiais e dos inadimplentes. A proposta inicial está em torno de R\$7.200,00, utilizando quatro funcionários na portaria e dois na limpeza. Hoje os gastos com os empregados contratados giram em torno de R\$8.000,00 mensais, inclusive férias, 13º. salário e horas extras, inclusive encargos trabalhistas. A preocupação que se tem quando da terceirização de serviços é sobre o efetivo recolhimento das obrigações sociais, uma vez que o condomínio é co-responsável por elas. Então, para o perfeito controle dos recolhimentos sociais, a empresa emitirá as guias correspondentes aos seus servidores que executam os serviços no condomínio, cabendo ao síndico realizar os pagamentos, abatendo-os da fatura mensal. Para efetivar a terceirização proposta, os atuais empregados do condomínio serão demitidos e receberão todos os seus direitos trabalhistas.

A proposta do síndico foi aprovada por unanimidade. Ficou decidido, também, que no dia 1º. de fevereiro os empregados serão notificados, dando-se o aviso-prévio de 30 dias; no dia 1º. de março a empresa a ser contratada assumirá os serviços.

 Inês Maria B.P. de Paula Presidente	 Luiz Edgar Tostes membro	 Enio Célio Vieira membro
 Lauro Devanir Martello Síndico	 Maria Daisy Cursino Pacheco Subsíndica	