

COMUNICADO INICIAL CONSELHO FISCAL BIÊNIO 2025 - 2027
RELATÓRIO DE INÍCIO DOS TRABALHOS DO CONSELHO FISCAL BIÊNIO 2025/2027

Brasília - DF, 25 de novembro de 2025.

Prezada Sra. Síndica e diretores,
Prezados (as) Senhores (as) Condôminos (as),

O presente relatório se dá pela transparência e responsabilidade do conselho eleito junto à comunidade, que tem como norteador de seu trabalho, o compromisso com a comunidade e a severa fiscalização da aplicação dos recursos pelos gestores.

Em atendimento ao prescrito nos arts. 53 e 57 da Convenção do Condomínio Residencial Ouro vermelho 2, após as apurações das informações contábeis e financeiras, do balancete mensal do mês de maio de 2025, bem como de respostas e informações obtidas da Vila 21, da Administração do Condomínio e, nos fluxos de caixa mensais, chegamos às informações que compõem este Relatório do Conselho Fiscal.

Importante salientar que excepcionalmente as contas analisadas referem-se a duas gestões do condomínio, visto que o Condomínio foi administrado no mês de maio por duas Diretorias, a Administração precedente e a Administração Vigente.

1. Descontos de Pontualidade

Foram encontrados lançamentos no balanço mensal de descontos de pontualidade concedidos em períodos não compatíveis com a essência deste artifício financeiro.

Conforme exemplo a seguir, encontramos no Balanço de maio de 2025, descontos de pontualidade em competências nos anos de 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 e 2020, perfazendo um total de R\$ 10.381,58 (dez mil, trezentos e oitenta e um reais e cinquenta e oito centavos).

2012	
Total	= 1.430,00
2013	295,94 x 7 = 2.071,58
	220,00 x 1 = 220,00
	160,00 x 3 = 480,00
	270,00 x 1 = 270,00
Total	= 3.041,58
2014	305,94 x 7 = 2.141,58
	223,10 x 1 = 223,10
	405,94 x 1 = 405,94
	295,94 x 3 = 887,82
Total	= 3.658,44

2015	230,00 x 1 =	230,00
	112,00 x 1 =	112,00
	245,00 x 1 =	245,00
	355,00 x 1 =	355,00
Total	=	940,00
2016	245,00 x 1 =	245,00
2017	280,00 x 1 =	280,00
2020	393,28 x 2 =	786,56

Como o próprio nome de desconto financeiro diz, o desconto de pontualidade é concedido a condôminos que, por pagar o seu boleto na data de vencimento, recebe este “prêmio pela pontualidade” no pagamento de sua taxa condominial.

Assim, como pode ser observado, os períodos abrangidos por esses descontos relacionam-se, em primeira análise, a taxas condominiais em atraso, que receberam este benefício, mesmo estando em atraso com suas obrigações condominiais.

Com o objetivo de esclarecer estas e outras dúvidas encontradas na avaliação financeira e contábil do condomínio no mês em análise, solicitamos à atual administração do CROV2 esclarecimentos acerca dos achados por esse Conselho Fiscal, em 15 de agosto de 2025, cuja resposta da Diretora financeira ocorreu em 19 de setembro de 2025 (ambos documentos anexos a este relatório). Desta forma, em todo o decorrer deste relatório será mencionada essa resposta, como a que tratou do assunto em questão:

Resposta da Atual Administração:

O apontamento “1” foi

Qual a razão dos descontos de pontualidade concedidos a cobranças de competências dos anos de 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2020. Bem como o mesmo lançamento em fundo de reserva, com valores variando de 4,80 a 11,80.

Por se tratar de tema relativo à gestão anterior, sugere-se a **comunicação aos interessados**. Esclarece-se, oportunamente, que em nossa gestão as cobranças e acordos de pagamentos atrasados não comportam “desconto de pontualidade”, por se tratar de inadimplência.

Importante salientar que o inciso XXVI, do art. 43 da Convenção Condominial estabelece que é competência do Síndico promover a cobrança, inclusive judicial, das contribuições condominiais vencidas e devidas, incluindo multas e encargos, bem como celebrar acordos, desde que nos termos definidos pela Assembleia Geral.

XXVI – promover a cobrança, inclusive judicial, das contribuições condominiais vencidas e devidas ao Condomínio, impondo multas e encargos previstos em lei e nesta Convenção, assim como celebrar acordo nos termos definidos pela Assembleia Geral;

Assim, como os dados referem-se a negociações de dívidas que ainda estavam sob gestão da Diretoria Anterior do Condomínio, este Conselho Fiscal, conforme estabelecido nos arts. 57 e 130 da Convenção Condominial, bem como em atendimento ao direito constitucional da ampla defesa e contraditório, decidiu por requerer àquela gestão explicações e esclarecimentos acerca destes lançamentos.

2. Aluguel do salão de festas

Outro ponto que foi ponto de análise nos documentos financeiros, e foi requerida explicação à Atual Diretoria (conforme já tratado no item anterior), foi em relação à conta contábil Aluguel do Salão de Festas. Neste caso, solicitamos quer nos fosse apresentado os eventos realizados no salão de festas e na churrasqueira nos meses de abril e maio de 2025.

Em resposta a esse questionamento, a gestão atual do CROV2 nos informou que houve seis reservas nos meses de abril e maio, nos dias: 06/04, 20/04, 01/05, 17/05, 18/05, sendo cada reserva com taxa de aluguel no valor de R\$ 196,50 (cento e noventa e seis reais e cinquenta centavos).

No entanto encontramos uma discrepância significativa, visto que foi encontrado um lançamento nesta conta no valor de R\$ 32,75 (trinta e dois reais e setenta e cinco centavos) – valor também arguido à gestão Atual – que corresponde a 17%, aproximadamente, do valor do aluguel.

Em resposta a essa pergunta, a Diretoria atual nos informou que houve um acordo de pagamento, feito pela gestão anterior, no qual dividiram em seis vezes o valor do aluguel, inicialmente, sem autorização da Assembleia Geral para que esse tipo de parcelamento fosse feito.

Importante frisar que o inciso XXVI, do art. 43 da Convenção Condominial estabelece que é competência do Síndico promover a cobrança, inclusive judicial, das contribuições condominiais vencidas e devidas, incluindo multas e encargos, bem como celebrar acordos, desde que nos termos definidos pela Assembleia Geral.

XXVI – promover a cobrança, inclusive judicial, das contribuições condominiais vencidas e devidas ao Condomínio, impondo multas e encargos previstos em lei e nesta Convenção, assim como celebrar acordo nos termos definidos pela Assembleia Geral;

Abril 2025:

06/04 e 20/04 - Gestão anterior - Acordo para pagamento de aluguel do espaço por 32,75 - 17% do valor original.

Fizeram parcelamento do salão de festas em 6 parcelas - Sem anuência de AGE.

Assim, diante do exposto, como os dados referem-se a negociações que ainda sob gestão da Diretoria Anterior do Condomínio, este Conselho Fiscal, conforme estabelecido nos arts. 57 e 130 da Convenção Condominial, bem como em atendimento ao direito constitucional da ampla defesa e contraditório, decidiu por requerer àquela gestão explicações e esclarecimentos acerca destes lançamentos.

Outro fato que necessita de esclarecimentos, mas dessa feita com a atual gestão, é que foram apresentadas as datas das reservas e quanto às datas sob nova gestão do condomínio, foi encontrado o lançamento referente ao dia 18/05 no balancete de maio. Assim, este Conselho Fiscal fará requisição de esclarecimentos relativos a esta falta.

Maio 2025:

01/05 - 196,50 - Foi lançado como competência 04/2025 (gestão anterior)

17/05 - 196,50

18/05 - Não foi encontrado o lançamento.

3. Ressarcimentos – Reembolsos e Multas

Nesta conta analisada, identificamos três situações que nos levaram a questionar a atual Diretoria, sejam elas:

- A. Limpeza de Lote – valores lançados dos anos de 2012, 2013, 2014, 2015 e um acordo.
- B. Ressarcimento – Mais uma vez, valor de um acordo sendo lançado fora da conta específica relativa aos acordos fechados.
- C. Valores dos dois acordos lançados não compatíveis com o que pode ser considerado preço de mercado (R\$ 8,84), mesmo para competências anteriores.

Em resposta a essas indagações a atual gestão nos informou que os acordos arguidos foram realizados e registrados na gestão anterior. Quanto à forma de lançamento eles entendem que a rubrica deve ser mantida, visando a não confusão entre taxas ordinárias e extraordinárias.

Quanto à forma de lançamento, este conselho entende que deve existir a conta ressarcimento, contudo, para maior clareza das contas, quando se tratar de acordo de exercícios anteriores, deve-se segregar os valores dentro da rubrica acordos, utilizando para este lançamento uma subconta nomeada de ressarcimento-acordos.

Já em relação ao item “C”, como o acordo de limpeza de terreno no valor de R\$ 8,84, ou seja, 4,44% do valor de limpeza hoje, importante que se saliente que não houve descrição sobre a que se refere o acordo, com que unidade foi feito o acordo. Como este acordo foi realizado pela Administração Anterior, iremos acionar esta gestão a nos prestar os esclarecimentos necessários para entender o que houve.

Convém destacar que o valor de R\$ 8,84 não paga nem a gasolina utilizada na roçadeira, quanto mais o valor dispendido pelo condomínio para a execução da roçagem de um terreno.

4. Cartão de Acesso

Nesta conta identificamos duas situações: (1) lançamento de 3 acordos no valor total de 15,97, sendo que o valor unitário padrão é de 13,80. Baseando-se no valor lançado,

cada TAG teria o valor de 5,32, incompatível com os valores de mercado; (2) Os valores lançados não seguem um padrão de valor, este varia em várias situações, a exemplo:

- 13 TAG a 234,60 = Valor unitário 18,05
- 4 TAG a 69,00 = valor unitário 17,25
- 1 TAG a 13,80
- 1 TAG a 13,80
- 3 TAG a 15,97 = valor unitário 5,32

Em resposta a esse questionamento feito, a atual gestão informou que este apontamento está relacionado a acordos realizados e registrados na gestão anterior, e que quanto às TAGs, no caso, constam nos registros das planilhas da administração 17 TAGs que somam R\$ 13,80. Não localizamos o motivo de possível divergência entre os registros.

Assim, como trata-se de registros relativos à administração anterior do CROV2, iremos requerer os esclarecimentos necessários para dirimir e entender o que ocorreu.

5. Acordos

Na conta acordos, nos deparamos com uma completa confusão entre as contas e os acordos mantidos pela equipe da diretoria anterior. Para melhor entendimento, exemplificamos algumas situações encontradas:

- A. Existem valores de acordos recebidos lançados em todas as partes da Prestação de Contas, tornando bastante trabalhoso o trabalho de avaliação desses recebimentos;
- B. Falta a identificação dos acordos firmados, e o tratamento contábil que permita a verificação do quanto efetivamente entrou de principal, juros, multa e correção monetária, além de valores cobrados a título de fundo de reserva, limpeza de lote, e descontos de pontualidade supostamente relacionados com cobranças antigas (fato este já observado anteriormente).
- C. Os valores cobrados na competência atual deveriam ser lançados como Receita ordinária, em conta própria de juros e multa e receitas em atraso.
- D. Um exemplo positivo de lançamento correto de um acordo é o destacado abaixo, exceto por ter o principal lançado na taxa ordinária:

Juros ref. à cobrança #2300315 do acordo #117320 da unidade 1-15/02 -
Parcela 1 de 3 Juros ref. à cobrança #2300315 do acordo #117320 da unidade
1-15/02 - Parcela 1 de 3

Questionamos a atual administração do condomínio sobre estas situações encontradas, que nos respondeu conforme segue:

O apontamento está relacionado a acordos realizados e registrados na gestão anterior.

Em nossa gestão, já foi solicitado à Vila 21 que haja um detalhamento/descritivo dos acordos firmados de modo a permitir maior transparência em relação aos valores recebidos.

Esclarece-se que não localizamos nos arquivos da administração os termos de acordo firmados entre os moradores e o condomínio mediante a assessoria jurídica do escritório Pantoja Advogados. E conforme reuniões realizadas com a Vila 21, obteve-se a informação de que o procedimento à época adotado era a celebração de acordo mediante a assessoria, que não solicitava à Vila 21 a emissão de boletos para pagamento dos acordos. Os valores eram repassados diretamente na conta, o que possivelmente dificultava o desmembramento da natureza dos valores recebidos.

Atualmente, o procedimento é: a) a assessoria jurídica minuta o termo de acordo; b) a síndica, a diretora financeira, a advogada e o condômino assinam o termo; c) a Vila 21 emite o boleto para pagamento dos acordos, que são creditados diretamente na conta do condomínio.

Resoluções deste conselho fiscal:

- 1) Solicitar a gestão anterior a apresentar os processos relacionados aos acordos firmados das taxas e multas condominiais sob sua administração, pois não existe nenhum registro ou arquivo dos acordos realizados, primando assim pela transparência necessária ao manejo do dinheiro dos condôminos;
- 2) Orientar a atual gestão sobre o correto tratamento contábil dos acordos, realizando a identificação dos acordos firmados, e o tratamento contábil que permita a verificação do quanto efetivamente entrou de principal, juros, multa e correção monetária, além de valores cobrados a título de fundo de reserva, limpeza de lote, e descontos de pontualidade supostamente relacionados com cobranças antigas.

Não se pode deixar de mencionar que a atual gestão do condomínio já modificou os procedimentos relacionados aos acordos firmados, tratando as informações relativas aos acordos de pagamento de dívidas firmados com o condomínio de forma que haja transparência e clareza nos acordos, conforme sua resposta:

“Atualmente, o procedimento é: a) a assessoria jurídica minuta o termo de acordo; b) a síndica, a diretora financeira, a advogada e o condômino assinam o termo; c) a Vila 21 emite o boleto para pagamento dos acordos, que são creditados diretamente na conta do condomínio”.

É essencial mencionar que os acordos firmados na gestão anterior eram pagos na conta da assessoria jurídica, com repasse do valor líquido para a conta do condomínio, sendo que as informações de valor principal, juros, multa, correção monetária e honorários advocatícios não eram informados pelo escritório de cobrança/advocacia para a Vila 21, gerando dúvidas sobre a correta cobrança e o caminho do dinheiro, principalmente porque não existe nenhum documento descritivo do acordo firmado, ficando tudo em posse da assessoria, que simplesmente deposita o valor na conta do condomínio e informa a Vila 21

que o valor depositado se refere a um acordo com o condômino. Situação completamente fora dos padrões de transparência e clareza no uso do dinheiro dos condôminos.

6. Despesas Bancárias (Cobranças)

Mais uma vez foi observada confusão nos lançamentos, ao que parece, inicialmente, não há tratamento de dados. Os valores não seguem uma ordem e os valores unitários por cobrança realizada variam muito, segue análise dos valores:

Pago em Maio – 2.924,00/ 795 por cobrança

Valor médio por cobrança: 3,67798742

04/2025 – 199 cobranças

Valor Pago:

10 – 3,80 por cobrança
186 – 4,00 por cobrança
3 – 3,6666667 por cobrança

05/2025 – 576 cobranças

538 – 3,56784387 por cobrança
5 – 4,00 por cobrança
32 – 3,65 por cobrança
1 – 3,50

06/2025 – 20 cobranças

19 - 3,52631579 por cobrança 4,00

Respondendo a este questionamento, a atual administração do condomínio, informou que conforme informação da Vila 21, as tarifas de liquidação do condomínio se dividem em dois tipos: PIX corresponde a R\$ 4,00; pagamento via código de barras corresponde a R\$ 3,50. Por isso que existe essa aparente “discrepância” entre os valores”.

Diante da resposta apresentada pela atual diretoria, consideramos orientar a atual gestão a acionar a Vila 21 a, quando do lançamento contábil, discriminar as tarifas por tipo de pagamento: pix, boleto ou outro que venha a existir.

7. Despesas Cartorárias

Ao analisar o balancete, um lançamento nos deixou com dúvidas, visto que as informações sobre estas despesas não nos permitia confirmar a legitimidade do gasto. Desta forma acionamos a atual gestão do condomínio, que nos informou que estas despesas foram assumidas pela gestão anterior. Assim, passamos a tomar as seguintes resoluções:

- Solicitar a gestão anterior que apresente explicações referente as despesas cartorárias a seguir:

- 1) Operador Nacional do SIS Reg Eletr de Imóveis relativo a custas I-21/13, apresentando os documentos comprobatórios da despesa.
- 2) Cartório do 2º Ofício - despesa de registro de Ata de assembleia no dia 22/03/2025, onde figuram 03 (três) notas fiscais de números 133132, 133133 e 133134. Apresentar e esclarecer o por que de 3 (três) notas fiscais emitidas para execução de apenas um único registro, apresentando estas notas fiscais e o valor delas.

8 – Despesas com Pavimentação/ Terraplanagem

Durante as análises do Balancete de maio de 2025 identificamos duas despesas de pavimentação, em valor relativamente alto, e que, devido à total falta de manutenção das vias do condomínio, nos causaram estranheza. Diante desse achado, solicitamos à atual administração esclarecimentos acerca dessas despesas. Segue o questionamento e a resposta da atual administração:

Questionamento:

Pavimentação e terraplanagem

Preciso que me expliquem, por que a compra do CBUQ é feita em uma empresa e a Prestação de serviços é por outra empresa, bem como se os valores são compatíveis e por que?

Material de Pavimentação Terraplanagem

Lusa Comércio Mercantil (CBUQ modificado, emulsão rl 1c galão 25 lts)

Valor R\$ 10.121,60 (12/05/25)

Serviço de Pavimentação e Terraplanagem

J Salvador F Martins Epp (Serviço de restauração asfáltica)

Valor R\$ 33.320,00 (07/05/25)

Resposta da Atual Diretoria

Os valores se referem a aquisições e contratações da gestão anterior. Com base nos arquivos recuperados, o valor para Lusa Comércio se referiu à compra de 192 sacos de 25kg de massa asfáltica e emulsão asfáltica para a manutenção de pequenos buracos nas vias do condomínio.

O valor para J Salvador se refere a aquisição de 24 toneladas para restauração asfáltica nas vias do condomínio.

Quanto à especificação do serviço realizado, se compra de material ou se abrangida a mão de obra, sugere-se solicitar os esclarecimentos aos administradores responsáveis.

Avaliando a resposta recebida, podemos observar que trata-se de despesa contraída pela Administração anterior do Condomínio. Como a despesa é relativamente alta, ampliamos a análise especificamente com relação a essa conta desde junho de 2024 até maio de 2025, o que gerou a planilha de levantamento de dados a seguir:

Mês / Ano	Nº NFE	Empresa	Valor R\$
06/2024	18	J. SALVADOR	20.000,00
06/2024	6460	LUSA	5.000,00
07/2024	19	J. SALVADOR	100.000,00
07/2024	6568	LUSA	5.000,00
09/2024	21	J. SALVADOR	50.400,00
09/2024	6742	LUSA	5.000,00
10/2024	6815	LUSA	5.000,00
11/2024	6956	LUSA	4.987,80
01/2025	7229	LUSA	5.000,00
02/2025	7315	LUSA	5.000,00
03/2025	7639	LUSA	10.000,00
04/2025	7605	LUSA	5.000,00
05/2025	NÃO CONSTA	LUSA	10.121,60
05/25	NÃO CONSTA	J. SALVADOR	33.320,00
TOTAL			263.828,60

Como podemos observar que este levantamento nos trouxe uma despesa total com revestimento asfáltico em um valor total de R\$ 263.828,60 (duzentos e sessenta e três mil, oitocentos e vinte e oito reais e sessenta centavos) contratada pela Administração Anterior do Condomínio. Como o valor é relativamente alto e, voltamos a destacar, a manutenção das vias do condomínio não estava sendo realizada a contento, em respeito à ampla defesa, decidimos por solicitar a gestão anterior a prestar os seguintes esclarecimentos:

1. Explicar sobre como foi utilizado o material comprado, especificando os locais onde foi aplicado o asfalto;
2. Esclarecer sobre como foi aplicado o material comprado, especificando qual a quantidade utilizada em cada etapa de execução dos trabalhos;
3. Esclarecer qual a mão de obra utilizada para a execução do serviço e a que custo;

4. Apresentar os registros documentais e/ou fotográficos da execução das obras de recapeamento das vias;
5. Apresentar plano de execução e metodologia utilizada para definir os locais onde foi aplicado o asfalto comprado.

9. Despesa com Serviços de Roçagem

Em avaliação a esta despesa, identificamos algumas informações que nos levaram a dúvidas acerca dela. Assim, requeremos esclarecimentos da atual administração, com o objetivo de dirimi-las, conforme segue:

Questionamento feito:

O apontamento “2” foi

Painel de Assinatura 

Segundo a prestação de contas maio 2025, houveram os seguintes pagamentos relativos a roçagens:

Período 25/04 a 16/05

Carlos Augusto Alves Cerqueira	-	29/05/25	-	3.000,00
--------------------------------	---	----------	---	----------

Sem Período

Carlos Augusto Alves Cerqueira	-	08/05/25	-	1.950,00
--------------------------------	---	----------	---	----------

Total com Roçagens	abril e maio	-	4.950,00
---------------------------	---------------------	----------	-----------------

Dúvidas:

1. Estes valores se referem a que período efetivamente? E quantos lotes foram capinados?
2. Se as roçagens são feitas por equipe interna, por que foram feitos esses pagamentos individuais para o Sr. Carlos Augusto, Existe cotação para contratação desse serviço?
3. houve despesa de compra de refil de roçadeira nos valores de 335,82 e 167,91 com NFe dos dias 12/05 e 02/05. Se compramos implementos para as roçadeiras, como pagamos a um prestador por esse serviço?

Resposta da Atual Administração

A roçagem de lote na gestão anterior era realizada por prestador terceirizado, Sr. Carlos Augusto, que recebia integralmente o valor de R\$ 150,00 cobrado do proprietário do lote roçado.

Sendo assim, em 08/05/2025, tem-se a roçagem de 13 lotes no valor de R\$ 150,00, que totaliza R\$ 1.950,00. E de 25/04 a 16/05, a roçagem de 20 lotes no valor de R\$ 150,00, que totalizaram R\$ 3.000,00 no período.

Quanto às notas fiscais, em que pese seja relativo à gestão anterior, sabe-se que esse material é usado para roçar as áreas comum do condomínio, logo, presume-se que foi utilizado pela equipe interna.

Diante da resposta recebida, observamos que havia duas categorias de roçagem:

- 1) Os lotes eram roçados pelo Sr. CARLOS AUGUSTO ALVES CERQUEIRA, que recebia o valor integral (R\$ 150,00 por lote roçado), valor este pago pelo condomínio, antes mesmo de receber o dinheiro dos proprietários dos lotes;
- 2) As áreas comuns eram roçadas pelos empregados do condomínio.

Um primeiro ponto que nos intrigou é que se já fazíamos a roçagem das áreas comuns com a equipe interna, por que não a requisitar para a roçagem dos lotes. Com esta dúvida em aberto, ampliamos a análise dessa despesa para os meses de junho de 2024 a maio de 2025 e dessa forma, chegamos aos seguintes números:

Mês e ano	Valores recebidos
06/2024	14.850,00
07/2024	6.000,00
12/2024	3.150,00
01/2025	5.400,00
02/2025	2.400,00
03/2025	7.950,00
04/2025	1.200,00
05/2025	4.950,00
TOTAL	45.900,00

Ou seja, em oito meses foram “gastos” R\$ 45.900,00 com serviço de roçagem pago ao Sr. Carlos Augusto, ao preço unitário de R\$ 150,00 por lote, chegamos à quantidade de 306 lotes roçados no período. Contudo, a realidade encontrada no condomínio, principalmente nos últimos meses do mandato da gestão anterior foi a falta de roçagem dos

lotes vazios, sendo que foi gasto R\$ 21.900,00 em roçagens, o que permitiria roçar 146 lotes, o que, aparentemente, não foi feito.

Outro fato a ser salientado é que não encontramos a prestação de contas desse tipo de serviço, visto que, como o condomínio, em tese, é o responsável pela cobrança do condômino e o pagamento ao prestador, em respeito à transparência e clareza necessárias à lida com o dinheiro dos condôminos, é necessário que haja uma prestação específica desta conta, por mês de execução.

Diante do exposto, decidimos por citar a Administração Anterior a apresentar as seguintes informações e esclarecimentos:

- 1) A prestação de contas (fluxo de entradas e saídas) relativo a este tipo de serviço e o pagamento realizado pelos condôminos;
- 2) Relação dos lotes que efetivamente foram roçados, por período, preferencialmente com fotos;
- 3) Qual o padrão adotado para a execução do serviço. Em outras palavras, como era decidido quais lotes seriam roçados.

10. BRINQUEDOTECA (ESPAÇO KIDS)

Com relação à brinquedoteca, solicitamos a Atual Administração que nos apresentasse as informações sobre aprovação, cotações e planilha financeira de execução da obra da brinquedoteca, conforme colacionado a seguir:

9. Apresentar as informações sobre aprovação, cotações e planilha financeira de execução da obra da brinquedoteca.

Em resposta a esse questionamento, a atual administração nos apresentou a seguinte resposta:

O apontamento se refere à gestão anterior. Localizou-se planilha em excel com os seguintes valores:

VALORES DA BRINQUEDOTECA	
<i>PORTA DE VIDRO</i>	R\$ 2.100,00
<i>CIMENTO - 10 SACOS</i>	R\$ 409,00
<i>AR CONDICIONADO</i>	R\$ 2.119,06
<i>TINTA PARA PAREDE</i>	R\$ 559,90
<i>TINTA PARA O PISO</i>	R\$ 299,00
<i>MDF PARA MÓVEIS</i>	
<i>CADEIRAS</i>	
<i>BRINQUEDOS</i>	
TOTAL	R\$ 5.486,96

Localizou-se também a ata do conselho deliberativo, do dia 27 de março de 2025:

ATA DE DELIBERAÇÃO DE UTILIZAÇÃO DE RECURSO FINANCEIRO E ESCOLHA DE EMPRESA EXECUTORA.

Condomínio: Residencial Ouro Vermelho II
Data da Reunião: 27 de março de 2025.

Presentes:

- Sínica: Andressa Kaiser
- Diretor Financeiro: Edmilson Marques
- Diretora administrativa: Maria Luísa Nascimento
- Conselheira: Regina Araújo
- Conselheiro: Diego Oliveira

1. Exposição do Assunto:

Foi colocado em pauta o aproveitamento do espaço que anteriormente funcionava como garagem e que, atualmente, vem sendo utilizado de forma improvisada como refeitório — uso inadequado para as condições do local. A proposta é realizar a transformação da área em um espaço kids fechado, proporcionando um ambiente seguro, adequado e recreativo para as crianças do condomínio. Com essa iniciativa, além de eliminar o uso inadequado como refeitório, promove-se um melhor aproveitamento da estrutura existente, contribuindo para o bem-estar das famílias e para a valorização do espaço comum. Para a execução do projeto, foi sugerido um valor estimado de **R\$ 18.000,00** (dezoito mil reais). A proposta inclui a elaboração do projeto com o engenheiro do condomínio, a instalação de móveis em MDF, brinquedos, tatames emborrachados e a colocação de uma porta na entrada do espaço kids.

2. Votação e Justificativas:

- Conselheiro Diego Oliveira: Votou a favor.
- Conselheira Regina Araújo: Votou a favor.
- Diretor Financeiro Edmilson Marques: Votou a favor.
- Diretora administrativa: Votou a favor.
- Sínica Andressa Kaiser: Votou a favor.

3. Encaminhamentos:

- A Sínica e a Diretora Administrativa ficaram responsáveis por solicitar orçamentos e definir os trâmites para execução dos trabalhos.
- O Conselho Fiscal acompanhará a aplicação dos recursos.

4. Decisão:

Por unanimidade, ficou deliberado que o valor máximo a ser investido seria de **R\$ 18.000,00** (dezoito mil reais).

Nada mais havendo a tratar, encerra-se a presente ata, que será assinada por todos os presentes.

Assinaturas:

- Andressa Kaiser (Sínica) _____
- Regina Araújo (Conselheira) _____
- Diego Oliveira (Conselheiro) _____
- Edmilson Marques (Diretor Financeiro) _____
- Maria Luísa Nascimento (Diretora administrativa) _____

Data: 27 de março de 2025

Local: Brasília, DF

Não foram especificados na ata ou anexados os orçamentos correspondentes aos R\$ 18.000,00. Diante disso, sugere-se a comunicação aos interessados para os esclarecimentos que o Conselho julgar pertinentes.

Em continuidade ao estudo das despesas contraídas para a execução das obras da brinquedoteca, analisamos também o parecer das contas do biênio 2023-2025 realizada pelo Conselho Fiscal Anterior, que resumiu o seu parecer aos seguintes termos:

ESPAÇO KIDS

O condomínio mantém equilíbrio financeiro, com receitas cobrindo as despesas, incluindo os investimentos com a brinquedoteca (**ESPAÇO KIDS**)

Seção	Páginas	Conteúdo
Orçamentos	1093-1095	Propostas de abril/maio
Comprovação	1096-1237	Notas fiscais e detalhamento completo

A documentação comprobatória encontra-se organizada e disponível para controle / consulta, no Volume II da prestação de contas de abril / 2025, garantindo acesso e transparência na aplicação dos recursos condominiais.

Em que pese o Conselho Fiscal – Biênio 2023 – 2025 já tenha se pronunciado acerca da execução deste projeto, como a conclusão do Espaço Kids ocorreu com sua entrega no dia 09 de maio de 2025. Por outro lado, o relatório apresentado não mostrou em sua completude o processo de idealização, aprovação, execução e conclusão do investimento, desta forma, tornando necessária uma nova avaliação do procedimento como um todo por este Conselho Fiscal.

Analisando inicialmente os trâmites que levaram à execução da obra em tela, observamos que o Conselho deliberativo aprovou a obra, baseando-se, tão somente em uma estimativa de valor para sua consecução, qual seja R\$18.000,00 (dezoito mil reais), estabelecendo este valor como o teto para a execução da obra e implantação das instalações e equipamentos do “espaço kids”, em outras palavras, elaboração do projeto pelo engenheiro do condomínio; instalação de móveis em MDF, brinquedos, tatames emborrachados e colocação de uma porta na entrada do local.

Preliminarmente devemos definir que este conselho fiscal não tem a prerrogativa de julgar se o gasto é legítimo ou não, nossa função é verificar a legalidade e legitimidade de todo o processo, desde sua concepção até a finalização e entrega da obra. Diante disso, seguem nossas observações acerca do projeto:

- 1) O art. 124 da Convenção Condominial estabelece o limite de alçada para autorização de gastos com despesas ordinárias e extraordinárias, sendo que seu inciso II define em 100 salários-mínimos o limite de gasto pela administração, desde que com a apresentação de três propostas (orçamentos) e havendo concordância do Conselho deliberativo, preferencialmente a de menor valor.
- 2) No entanto, conforme a Ata da reunião do conselho deliberativo de 27/03/2025, aprovou-se o valor de R\$ 18.000,00 para a consecução deste projeto, sem que fosse apresentado qualquer orçamento, ou memória de cálculo, deixando transparecer que o Conselho deliberativo aprovou um cheque em branco para a administração gastar com a criação do espaço Kids;

- 3) Por outro lado, na mesma Ata não há menção a como se chegou à conclusão que o espaço deveria ser ocupado por um espaço kids, visto que se trata de espaço comum e deveria haver algum tipo de consulta à comunidade para decidir sobre seu melhor uso, ou permanecer sendo utilizado como refeitório dos trabalhadores do condomínio. Ou seja, aparentemente a decisão partiu da administração do condomínio, sem anuência dos condôminos. Ou seja, os proprietários do espaço.

Passando para a análise documental encontrada no Volume II da prestação de contas de abril de 2025, inicialmente identificamos que foram apresentadas duas planilhas de cotações de preços dos produtos aplicados na obra. Ainda sem aferição documental, identificamos que estas cotações apresentam falta de algumas informações necessárias à definição dos ganhadores das cotações de preços:

1. Falta de três orçamentos para os seguintes produtos: Colchão; MDF para sapateira; Cadeira Laranja; Tapeçaria e Protetor de Quina.
2. A planilha 1 cita como material “New Cerrado”, quando na verdade este é um fornecedor.
3. Faltou definir que produtos realmente se pretendia adquirir, definindo exatamente a qual produto se referia (especificação), visto que os orçamentos podem não condizer com a mesma especificação do produto. Exemplos: Tapeçaria é um gênero, não havendo especificação; Colchão, sem medidas e densidade, pode ser cotado em produtos diferentes; etc.
4. Outro ponto que ficou nebuloso, é que foram apresentados os valores dos materiais, mas a mão de obra para execução da obra não tem cotação, nem tampouco foi apresentado o valor pago na execução. Exemplo, nas cotações dois materiais de MDF para móveis e MDF para sapateiras, não traz o preço de quem cortou, projetou e montou os móveis e sapateira. Além de que a não especificação de que móveis seriam, também deixa margem a dúvidas; outro ponto é a compra das tintas (não houve especificação de que tintas seriam) mas não há cotação de preços da mão de obra para a pintura do espaço.

5. Na fase de orçamentos se obteve os seguintes:

MATERIAIS	1- ORÇAMENTOS	2- ORÇAMENTOS	3- ORÇAMENTO ESCOLHIDOS
PORTA DE VIDRO E PELICULA	Matias Vidraceiro R\$ 3.280,00	Vidraçaria São Sebastião R\$ 3.500,00	Bom Vidro R\$ 3.137,00
AR CONDICIONADO	Frio peças R\$ 2.199,00	Americanas R\$ 2.180,00	Magalu R\$ 2.174,53
TINTA PARA PAREDE	Solar Tintas R\$ 1.409,60	Buri tintas R\$ 1.409,60	José Serafim R\$ 1.249,90
MDF PARA MÓVEIS	Di Paula R\$ 3.549,39	Aldebaran R\$ 3.220,82	New Cerrado R\$ 2.552,67
INSTALAÇÃO DO AR COND.	Jd refrigeração R\$ 890,00	Climatização R\$ 900,00	Everest R\$ 760,00
CADEIRAS	Elitoral R\$ 2.279,60	Leroy Merlin R\$ 2.873,60	Estok distribuidora R\$ 1.680,36
BRINQUEDOS	Magalu R\$ 1.378,23	Mercado Livre R\$ 1.441,02	CiaToy R\$ 1.181,00
TATAMES	Amazon R\$ 735,90	Magalu R\$ 970,44	Pioneira da borracha R\$ 637,56
COLCHÃO			Martins R\$ 322,00
NEW CERRADO			New Cerrado R\$ 124,00
TOTAL:			R\$ 13.819,02


Andressa Kaiser
Sindica

5. Na fase de orçamentos se obteve os seguintes:

MATERIAIS	4- ORÇAMENTOS	5- ORÇAMENTOS	6- ORÇAMENTO ESCOLHIDOS
PAINEL SENSORIAL	Popoki R\$ 3.452,03	Mercado Livre R\$ 3.275,00	Criando R\$ 3.223,25
MDF PARA SAPATEIRA			New Cerrado R\$ 464,00
CADEIRA LARANJA			Estok Distribuidora R\$ 132,90
TAPEÇARIA			WW tapeçaria R\$ 100,00
PROTECTOR DE QUINA			JS comércio R\$ 96,41
TOTAL GERAL:			R\$ 4.016,56


Andressa Kaiser
Sindica

Avaliando agora o cruzamento entre as planilhas, as cotações e as notas fiscais apresentadas, não identificamos valores divergentes para mais do que foi cotado. Contudo, após árduo trabalho de análise dos documentos de suporte aos orçamentos, identificamos as seguintes questões que deixaram dúvidas quanto à correta execução dos orçamentos:

- 1) A falta de especificação do objeto da compra, causou dúvidas em quatro situações:
 - a. As cotações de tintas a falta de especificação correta dos materiais levou a cotações de produtos de tipos diferentes (metalatex e novacor) e marcas diferentes (Atlas e Tigre);
 - b. As cotações de brinquedos não tiveram as especificações dos brinquedos para comparar, por exemplo: em uma cotação aparece um laptop de brinquedo e nas outras não aparece; não houve um comparativo de marcas dos produtos para que a comparação fosse determinada;
 - c. Nas cotações dos Tatames, o ganhador da cotação (Pioneira da Borracha) apresentou preço para um produto com metade da espessura das demais cotações;

d. Apenas uma cotação dos vidros tem o tamanho dos vidros a serem instalados, bem como os materiais que fazem parte da cotação para instalação, as outras empresas apresentaram o valor sem especificar;

2) Nas cotações dos brinquedos, do ar-condicionado, das cadeiras, do tatame, foram apresentados orçamentos buscados na internet, ou sem a definição do fornecedor, ou com esta definição escrita a caneta no orçamento, dificultando o entendimento pela correta cotação de preços. Exemplo, no ar-condicionado, foi escrito a mão o nome dos fornecedores, nos brinquedos ocorreu a mesma coisa.

Concluindo, observamos que diversas irregularidades ocorreram na execução da obra do Espaço Kids, desde sua concepção à sua entrega:

- 1) Não houve qualquer consulta aos condôminos sobre a real necessidade, bem como anuência destes na execução da obra e para este propósito;
- 2) A autorização para execução da obra, concedida pelo Conselho Deliberativo, à vista da Convenção Condominial está eivada de vícios, pois para a sua concessão, deveria haver a apresentação das cotações prévias;
- 3) Apesar de ser mencionado na Ata do Conselho Deliberativo que o projeto seria executado pelo engenheiro a serviço do condomínio, não foi encontrado este projeto na prestação de contas;
- 4) Falta dos três orçamentos para diversos produtos que fizeram parte da execução do projeto;
- 5) Falta de cotação de preços da mão de obra para a pintura e fabricação dos móveis em MDF;
- 6) Falta da correta especificação dos produtos a serem cotados, tanto nas planilhas dos orçamentos, bem como nos orçamentos apresentados;

Por fim, orientamos a atual administração do condomínio que utilize este projeto como exemplo de como não deve ser executado uma obra, visto que aparentemente esta execução careceu de planejamento, organização e transparência na realização do projeto.

Em conclusão a este relatório, será formalizado documento a administração anterior requisitando as informações, documentos e esclarecimentos necessários à conclusão dos fatos que geraram as dúvidas suscitadas neste relatório, estabelecendo prazo de 30 dias para resposta.

Registra-se, contudo, a **manifestação de discordância do Presidente do Conselho Fiscal, Sr. Benicio Mendes**, acerca de determinadas

posições defendidas pelos demais integrantes. Sua intervenção foi proferida nos seguintes termos:

Ao aprofundarmos a análise do Relatório Inicial do Conselho Fiscal para o Biênio 2025/2027, revela-se evidente a necessidade fundamental de adotarmos uma metodologia que não só identifique potenciais questionamentos, mas também previna inferências e julgamentos desprovidos de embasamento em levantamentos confiáveis e, sobretudo, contextualizados na documentação disponível. Essa abordagem garante uma avaliação precisa e imparcial, alinhada aos princípios de governança condominial.

Compreendo que o propósito fundamental do Conselho Fiscal consiste na execução detida da fiscalização sobre a aplicação dos recursos do condomínio, sempre guiada pelos preceitos da Convenção Condominial e pela legislação em vigor, como disposto no Código Civil e normas correlatas. No entanto, para que essa fiscalização transcenda meras formalidades e seja genuinamente justa e isonômica, revela-se imperativo não apenas adotar critérios uniformes e padronizados, mas também empregar uma abordagem que valorize o contexto histórico das decisões passadas, integrada a uma análise inarredável de toda a documentação já produzida ao longo do tempo. Somente assim será possível afastar de forma definitiva qualquer pré-julgamento

infundado ou influência subjetiva, promovendo a transparência e a equidade que são pilares da boa governança condominial.

Convém ressaltar, nos termos do Art. 1.356 do Código Civil, que as atribuições do Conselho Fiscal limitam-se a funções consultivas e fiscalizatórias sobre as contas apresentadas pelo síndico. Não cabe a nós autorizar ou reprovar previamente despesas, tampouco deliberar sobre a destinação de recursos. Essa distinção vai além de uma mera formalidade, constituindo fundamento essencial para preservar a consistência metodológica das análises. Inferir 'irregularidade' ou ausência de autorização' sem uma compreensão plena dos limites de nossa competência e sem a verificação da base documental de decisões pretéritas representa, a meu ver, clara extrapolação de nosso escopo, além de aplicar padrões díspares a gestões distintas, o que compromete irremediavelmente a equidade da análise. Assim, a adoção de uma metodologia unificada, na qual os ritos e critérios exigidos para uma gestão sejam idênticos para todas, torna-se exigência inafastável, validada por qualquer escrutínio rigoroso.

Na revisão dos pontos em questão, verifica-se que muitos já foram objeto de exame e registro documental pelo Conselho Fiscal do biênio 2023-2025. Para assegurar uma análise equânime e precisa, sugere-se a integração dessa

documentação prévia, evitando conclusões precipitadas sobre justificativas ou irregularidades sem a devida verificação.

A fim de demonstrar a relevância da metodologia proposta, detalhamos exemplos de inferências que requerem um levantamento aprofundado de informações para seu embasamento e contextualização adequados:

- **Descontos de Pontualidade:** Para uma análise completa desses lançamentos, que o relatório inicial associa a negociações da gestão anterior, torna-se primordial que sejam apresentados os registros contábeis específicos que detalham a natureza desses 'descontos de pontualidade' para competências passadas. Isso permitiria verificar se são, de fato, ajustes retroativos ou se correspondem a outras operações, evitando interpretações descontextualizadas.
- **Aluguel do Salão de Festas:** Em contraponto a esse ponto, esclareço que, com base nos registros disponíveis da gestão anterior, desconheço qualquer acordo de parcelamento para o aluguel do salão de festas mencionado. Tal prática não consta em documentação oficial, e a resposta fornecida pela atual gestão não parece minimamente razoável. Portanto, entendo ser necessário apresentar o registro documental que comprove tal concessão. Minha revisão dos arquivos da gestão anterior não identificou o fato, tampouco sua formalização.
- **Gestão da Inadimplência e Acordos:** a prática de acordos pagos via assessoria jurídica, com repasse líquido, é legalmente amparada. O crucial aqui é a transparência na discriminação de valores e o acesso à documentação completa, não a presunção de irregularidade no fluxo em si. No que tange aos descontos de pontualidade, desconheço sua concessão em eventuais acordos de regularização de dívidas.
- **Despesa com Serviços de Roçagem:** A forma de contratação e gestão dos serviços de roçagem de lotes particulares foi uma decisão estratégica da gestão anterior (2023-2025) para otimização de recursos e da força de trabalho interna. O processo era transparente e rigoroso: o proprietário era notificado, tinha prazo para roçar, ou autorizava o serviço e arcava com o custo, fiscalizando o "antes e

depois". Na minha visão, não cabe ao Conselho questionar a metodologia de gestão em si, e o juízo sobre sua necessidade configura ingerência indevida nos atos discricionários da administração. Convém salientar que, nos registros da gestão anterior, jamais encontrei qualquer cobrança de R\$ 8,84 para serviços de roçagem de lote. Isso é relevante, pois o valor cobrado por este serviço era uniformemente aplicado a todos os condôminos.

- **Inconsistências em Lançamentos Bancários e Tratamento de Dados:** As aparentes inconsistências nos lançamentos de despesas bancárias e as dificuldades no tratamento de dados, em muitos casos, podem ser atribuídas a falhas sistêmicas da administradora (Vila21) e a limitações impostas pela atuação da empresa garantidora em gestão passada, a qual

restringia o acompanhamento efetivo. Para esclarecer e aprimorar a discriminação desses lançamentos, propõe-se a reforço ao já iniciado diálogo proativo e contínuo com a administradora, visando ao aperfeiçoamento dos processos de registro e à superação das dificuldades históricas de dados.

- **Gestão de Pavimentação:** A gestão das despesas com pavimentação e a decisão de utilizar o Fundo de Reserva foram objeto de um processo estratégico documentado pela administração anterior. Esse processo incluiu uma cuidadosa avaliação de fornecedores (LUSA para manutenção de rotina e J. SALVADOR para intervenções maiores), a obtenção de orçamentos, e foi legitimado por decisões do Conselho Deliberativo. A documentação completa, que abrange desde a ata do Conselho Deliberativo e a proposta vencedora até registros fotográficos da execução e comunicados específicos (como o "Comunicado 013/2024"), foi amplamente divulgada e encontra-se à disposição para consulta nos documentos oficiais da gestão. Diante da abrangência desses registros factuais e fotográficos, os quais comprovam os esforços de restauração asfáltica, qualquer avaliação sobre a manutenção das vias deve necessariamente considerar esse histórico documentado para evitar conclusões descontextualizadas. Essa abordagem preserva a autonomia administrativa, garantindo que a fiscalização se limite a seus aspectos intrínsecos, sem invadir o mérito das decisões gerenciais. Assim, o foco deve recair sobre a conformidade e não sobre preferências subjetivas ou visões alternativas de gestão.
- **Espaço Kids:** A documentação comprobatória da obra, incluindo orçamentos e notas fiscais, *encontra-se organizada e disponível no Volume II da prestação de contas de abril/2025*. Restou constatado pelo próprio Conselho Fiscal, de que o custo final da obra do 'Espaço Kids' coincidiu precisamente com o valor estimado, sem qualquer divergência para maior, o que atesta a adequação do planejamento e da gestão orçamentária do projeto. A utilização de colaboradores internos foi uma medida estratégica de economicidade devidamente registrada, justificando a ausência de cotação externa para a mão de obra. No que tange à obra realizada que apresentou baixo impacto orçamentário e alinhamento com o interesse comum, entendo que beneficiou toda a comunidade condominial. É importante destacar que a avaliação de conveniência e oportunidade dessa decisão administrativa não compete ao Conselho Fiscal, cuja função, delineada pelo Art. 1.356 do Código Civil, é estritamente fiscalizatória, voltada para o exame de contas e relatórios financeiros. Essa distinção de papéis garante uma governança equilibrada, onde a administração (Síndica) detém autonomia para ações rotineiras, enquanto o Conselho atua como órgão de controle interno, sem ingerência em julgamentos de mérito operacional.

Em contraponto às observações detalhadas pelos outros membros do Conselho Fiscal, convém reforçar um aspecto fundamental: o próprio relatório confirma que não foram identificados valores divergentes para mais no cruzamento entre as planilhas, as cotações e as notas fiscais apresentadas. Esta constatação é crucial, pois valida a estimativa inicial

do projeto e demonstra a adequação do controle financeiro na sua execução, visto que a obra foi concluída dentro do orçamento previsto.

Neste sentido, embora o Conselho Fiscal tenha apontado lacunas em termos de formalização documental e conformidade estrita com todos os procedimentos de cotação, é imperativo distinguir tais pontos processuais do resultado concreto e benéfico alcançado para toda a comunidade condominial. A execução da obra do "Espaço Kids" não apenas aderiu ao teto orçamentário estabelecido, mas também utilizou estratégias de economicidade, como a mão de obra interna devidamente registrada.

Portanto, questionar a gestão ou o projeto como um todo, levantando "dúvidas quanto à correta execução dos orçamentos", torna-se desarrazoado quando o resultado financeiro final coincide com o planejamento e o benefício coletivo é tangível e inegável. Isto posto, a meu ver, os pontos levantados pelo Conselho Fiscal não são elementos que maculam a integridade financeira e a eficácia da obra entregue aos condôminos.

Entendo ser essencial priorizar a consulta e a contextualização de todo o arcabouço documental existente antes de avançar em novas conclusões. A fiscalização eficaz beneficia-se do diálogo construtivo e do reconhecimento do trabalho técnico já realizado, evitando retrabalhos desnecessários e inferências sem base sólida. Assim, garantimos conclusões embasadas em fatos concretos, promovendo a transparência e a boa governança que nossa comunidade espera.

Manifesto minha discordância quanto à introdução de subjetividades, tom negativo e acusatório, ausência de evidências, uso de terminologia que possa induzir a interpretações pré-concebidas e à formulação de juízos de valor antecipados que não encontram respaldo na análise factual e documental, mas em percepções individuais.

A construção de uma fiscalização robusta baseia-se na continuidade e na validação de conhecimentos prévios, reforçando a consistência das análises e a clareza na gestão dos recursos do condomínio. Essa abordagem uniforme, com rigor técnico e respeito ao histórico, é fundamental para alcançar nossa meta comum de eficiência.

Entendo que a atuação conjunta deste Conselho deve ser técnica, imparcial e eficaz, fundamentada em dados e documentos verificáveis.

Este é o relatório.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2025

Benício Mendes Teixeira Júnior

Conselheiro Fiscal (2025/2027)

CPF.: 635.590.131-00

Luciano Alves Cavalcante

Conselheiro Fiscal (2025/2027)

CPF.: 599.308.881-87

Aleksander Blair Moraes e Souza

Conselheiro Fiscal (2025/2027)

CPF.: 504.352.725-00