



Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

Parecer Conselho Fiscal nº 02/2026

Brasília, 18 de março de 2026

Aos

Condôminos do Condomínio Residencial Ouro Vermelho 2 – CROV2

Ref.: Prestação de Contas – período de maio de 2025 a dezembro de 2025

Relatório Conselho Fiscal sobre prestação de contas

Vimos, por meio desta, emitir parecer acerca da prestação de contas do ano de 2025, mais precisamente entre maio e dezembro do ano de 2025, a ser debatida e votada na próxima Assembleia Geral Ordinária, a se realizar no dia 28 de março de 2026, conforme previsto no art. 57, inciso VI da Convenção Condominial.

Como base dos trabalhos executados pelo conselho, analisamos as informações financeiras e administrativas da atual diretoria do condomínio sobre as suas ações no decorrer do ano de 2025. Como a atual gestão passou a atuar efetivamente a partir de meados de maio de 2025, nosso parecer se aplica ao período de maio de 2025 a dezembro de 2025.

Impende salientar que os Conselheiros Fiscais Aleksander Blair Moraes e Souza e Luciano Alves Cavalcante não entraram em consenso com o Conselheiro Fiscal Benício Mendes Teixeira Júnior acerca do conteúdo apresentado neste parecer. Assim, O Conselheiro Benício não assina este documento, apresentando seu entendimento sobre as contas em separado.

1. Principais ações realizadas no decorrer do ano

1.1. Restauração asfáltica das vias

Um tema recorrente durante a gestão do condomínio no biênio 2023 – 2025 foi a situação das vias esburacadas, que não tiveram a manutenção adequada (apenas poucos pedaços de vias foram recuperados). Sendo necessária a restauração para minimizar os danos estruturais.

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

Importante que seja ressaltado que esse assunto foi tratado no documento RELATÓRIO DE INÍCIO DOS TRABALHOS DO CONSELHO FISCAL BIÊNIO 2025/2027, item 8 – Despesas com pavimentação/terraplanagem, bem como os ex-gestores do biênio 2023 – 2025 foram arguidos a apresentar respostas sobre esse assunto, dentre outros, mediante o Ofício 02/2026 de 26 de janeiro de 2026, sendo que passados um mês e vinte e três dias, não se manifestaram sobre as questões levantadas.

Outro fato a ser destacado é que conforme item 2.6.53 da previsão orçamentária aprovada na assembleia geral de prestação de contas, ocorrida em 2025, sob a administração anterior, está previsto para “Material Pavimentação Terraplanagem” o valor mensal de R\$ 6.393,00, com valor anual de R\$ 76.716,00, sendo apenas 6 mil reais anuais a mais que no exercício de 2024. Como se pode observar, é um valor ínfimo para a manutenção das vias do condomínio, visto que no Ofício 02/2026 destacamos um gasto de junho de 2024 a maio de 2025, realizado pela gestão 2023 -2025, foram gastos R\$ 263.828,60, e mesmo assim permanecendo o estado de deterioração das vias.

Diante destes fatos, foi aberto o processo de compra 74/2025 de 21/07/2025 para contratação de empresa para realizar a restauração asfáltica das vias do condomínio. Neste processo de compras foram feitas 4 cotações de preços. A cotação de preços foi aprovada pelo Conselho Deliberativo em reunião realizada em 23 de julho de 2025, consolidando como vencedora a empresa ETENG. Das três cotações com melhor preço, foi feita uma negociação com essas empresas, sendo que a vencedora (ETENG J. Salvador F. Martins) fez a proposta de valores e serviços, mais vantajosa, ficando a tonelada por R\$ 1.400,00 (vide contrato firmado), valor inferior ao orçamento inicial apresentado, bem como garantia de 5 (cinco) anos sobre os serviços executados.

Ata de Cotação de Preços

PROCESSO Nº: 74/2025
ITEM COTADO: Massa asfáltica

Fornecedor	Valor tonelada	Tonelada prevista	Valor total
COFIANÇA	R\$ 1.451	R\$ 163	R\$ 236.534
INTERPAV	R\$ 1.450	R\$ 101	R\$ 146.450
ETENG	R\$ 1.451	R\$ 163	R\$ 236.534

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

Dados destacados do contrato com a ETENG:

CLÁUSULA QUARTA- DOS PREÇOS E CONDIÇÕES DE LIQUIDACÃO

1. Pela execução do objeto constante nas Cláusulas Primeira e Segunda, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o valor de **R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais) por tonelada de material asfáltico** efetivamente aplicado e comprovado, conforme as especificações técnicas e de qualidade estabelecidas neste Contrato e em seus Anexos. **Este valor por tonelada contempla todos os custos diretos e indiretos, tarifas, tributos, fretes, mão de obra, materiais, EPIs, ferramentas, encargos sociais e trabalhistas, canteiro de obras, e quaisquer outras despesas necessárias para a execução completa e satisfatória dos serviços.**

4. O desembolso mensal máximo por parte da CONTRATANTE não poderá ultrapassar o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), em estrita observância à disponibilidade orçamentária, **não podendo a CONTRATADA alegar prejuízo ou desequilíbrio econômico-financeiro do contrato por demandas inferiores a este limite.**

CLÁUSULA OITAVA: DA MANUTENÇÃO E GARANTIA

1. A CONTRATADA se obriga a garantir os materiais e serviços objeto deste contrato pelo **prazo de 05 (cinco) anos, contados da data da assinatura do Termo de Recebimento Definitivo da obra**, pela CONTRATANTE, conforme estabelecido na CLÁUSULA QUINTA E SEXTA. Bem como aqueles previstos no Código Civil, Código de Defesa do Consumidor, normas da ABNT e diretrizes do CREA.

2. A garantia não cobre danos provocados por terceiros, mesmo que involuntários, em consequências de futuras reformas como pedreiros, encanadores, e outros;

Como resultado desse trabalho as vias do condomínio foram restauradas e voltaram a ter manutenção constante. Saliente-se que durante o período de chuvas, por questões técnicas, o conserto em garantia demora até que as condições climatológicas possam propiciar o trabalho. Assim, aguarda-se o período de estiagem para retomar os

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

trabalhos de conservação e manutenção asfálticas das nossas vias, bem como a fiscalização deste trabalho por este conselho fiscal.

Estado das vias antes



Trabalho de restauração



Conselho Fiscal CROVII 2025/2027



1.2. Construção do Muro na Entrada do Condomínio

Em 27 de maio de 2025, foi realizada reunião do conselho deliberativo para avaliar a possibilidade de execução da construção do muro na entrada do condomínio que a separa do depósito da empresa Coqueiro Materiais de Construção. Nesta reunião, a Síndica, Sra. Líria Lis apresentou proposta para construção de muro de alvenaria de 62 metros de comprimento, 3 metros de altura, com vigas a cada 2 metros, baldrame e fundação, na entrada do condomínio, em substituição à estrutura de metal existente na divisa com o depósito da empresa Coqueiro Materiais de Construção, unindo-se à parte de alvenaria já construída próxima à entrada do condomínio.

O objetivo desta obra foi garantir a segurança dos moradores, delimitar corretamente a área do condomínio e a divisa com o depósito de materiais da Coqueiro, além de melhorar a estética da entrada do condomínio. Ainda foi informado que a origem dos recursos para compra dos materiais seria obtida por meio do Programa Casa Limpa, ação da roçagem de lotes, iniciado em 15 de maio de 2025, pelo própria Administração do Condomínio e sua equipe.

Foi aberto o processo 05/2025, na qual foi realizada a cotação dos materiais necessários para a execução da obra, que foi apresentado na Reunião do Conselho Deliberativo, que aprovou a obra e autorizou a compra dos materiais na empresa ganhadora da cotação Japão da Construção, pelo valor de R\$ 16.700,00.

De acordo com o que foi definido e autorizado, os materiais de construção tiveram seu custo pago pelo resultado do Programa Casa Limpa, a execução foi realizada pela equipe do condomínio. Contudo, no decorrer da obra, outros materiais foram necessários para a conclusão do muro, tendo sido adquiridos mediante os processos de compra regulares.

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

RECURSOS		VALOR
1	Superávit com capinagem de 15 lotes em maio (Programa Casa Limpa)	3.000,00
2	Superávit com capinagem de 32 lotes em junho (Programa casa Limpa)	17.800,00
TOTAL DOS RECURSOS		20.800,00

DESPESAS		VALOR
1	Materiais Iniciais para a obra (Processo 05/2025)	16.700,00
2	2 kg de arame recozido 18 – fino (processo 12/2025)	35,80
3	Materiais Elétricos (Processo 42/2025)	385,40
4	Materiais elétricos complemento (Processo 82/2025)	640,00
5	13 sacos de cimento e areia lavada fina (Processo 43/2025)	1.650,00
6	Material de pintura (Processo 81/2025)	1.747,90
TOTAL DAS DESPESAS		21.159,10

RESULTADO FINANCEIRO DA OBRA		VALOR
TOTAL DOS RECURSOS		20.800,00
TOTAL DAS DESPESAS		21.159,10
RESULTADO FINAL DA OBRA (Recursos obtidos do caixa do condomínio)		359,10



Conselho Fiscal CROVII 2025/2027



1.3. Sistemas de segurança

Como é do conhecimento dos moradores do nosso condomínio, no final do mês de julho do ano de 2025 houve uma denúncia anônima à Polícia Federal alegando que o Condomínio atuava com rondas na sua segurança, sem a autorização necessária estabelecida pela Lei 14.967/2024.

Diante desta situação, a administração do condomínio, visando manter os trabalhos de segurança interna, se viu obrigada a fazer os ajustes necessários para obter autorização da Polícia Federal para atuar com segurança orgânica, de acordo com o previsto naquela Lei. Atrelada a esta ação burocrática, precisou iniciar ajustes nos sistemas de segurança do condomínio para ajustá-lo ao período entre a denúncia e a autorização da PF e, por fim ajustar os sistemas de segurança para adequá-los à nova realidade, como condomínio autorizado a manter serviço orgânico de segurança privada, fato este que teve início em outubro de 2025.

Dentre todos os ajustes necessários, destacaram-se dois fatores: os rondas teriam que passar por curso de vigilante em empresa de treinamento de vigilantes autorizada pela PF, e obviamente, passaram a ser categorizados na função de vigilante, com salário maior que o anterior e; não poderíamos mais alugar as motos dos rondas, fato esse que ocorria antes da regularização na PF, se refletindo na obrigatoriedade de se adquirir as motos a serem utilizadas pelos novos “vigilantes”.

A readequação da função dos rondas para vigilantes teve impacto nas despesas com salários já a partir do mês de outubro de 2025, no valor de R\$ 16.911,00 (dezesesseis mil, novecentos e onze reais). A situação piora quando observamos que outras despesas de pessoal são reflexo do aumento dos salários, tal como encargos sociais (20% sobre a folha de salários), 1/3 de férias, 13º salário, horas extra, etc.

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

Outro ponto que impactou as despesas do condomínio no ano de 2025 por conta dessa denúncia, foi a necessidade de adquirir três motos, bem como os equipamentos de proteção necessários ao trabalho dos vigilantes (rondas). Quando comparamos os valores despendidos apenas na aquisição das motos no ano de 2025 e o valor do aluguel das motos dispendido até o mês da denúncia, temos uma despesa total de compra das motos de R\$ 76.240,00 (Valor das motos, licenciamento e IPVA), contra o valor do aluguel entre os meses de janeiro e julho no valor de R\$ 75.600,00, que leva a uma diferença negativa de R\$ 640,00.

No entanto, quando projetamos, para o ano seguinte, as despesas comparativas entre as motos adquiridas e a situação até a denúncia, observamos a seguinte situação:

Despesa	Mensal	Anual
Motos Alugadas		
Aluguel das motos	10.800,00	129.600,00
Motos Próprias		
IPVA	250,00	3.000,00
Seguro	810,00	9.720,00
Licenciamento	52,50	630,00
Combustível	2.200,00	26.400,00
Manutenção	1.356,33	16.275,96
Peças	452,42	5.429,04
Depreciação (20% a.a.)	1.229,50	14.754,00
Total Despesas com Moto Própria	6.350,75	76.209,00
Diferença entre alugar e comprar	4.449,25	53.391,00

Como pode ser visualizado nos cálculos para os anos seguintes à aquisição das motos, a economia gerada anualmente depois do ano de aquisição é o **equivalente a compra de duas novas motos**.

Ainda no quesito segurança, a administração atual, visando adequar o sistema de segurança com dois vigilantes (rondas) atuando por turno, teve que fortalecer a atuação do CFTV, bem como a relação entre o monitoramento das áreas do condomínio e a atuação dos vigilantes (rondas), tornando mais efetivo o sistema de monitoramento e segurança interna do condomínio. Para tanto houve necessidade de realizar ajustes no CFTV, com ampliação da área abrangida, contratação de sistema de mapa inteligente que identifica a localização do fato observado pelo CFTV e novo sistema de comunicação entre CFTV, Portaria, Administração e Vigilantes (rondas).

1.4. Luminárias de LED

No dia 25 de agosto de 2025, realizou-se reunião do Conselho Deliberativo do Condomínio Residencial Ouro Vermelho II, para deliberação sobre a contratação de empresa para substituição e instalação de luminárias de iluminação pública nas vias internas do condomínio.

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

A Síndica informou que o condomínio apresentava atualmente 42 (quarenta e duas) luminárias queimadas em vias internas, causando desconforto, insatisfação e riscos à segurança, motivo pelo qual se deliberou pela aquisição de 60 (sessenta) luminárias, considerando tanto a reposição imediata quanto a reserva para futuras necessidades.

O objetivo da aquisição das luminárias foi, primariamente, restabelecer a iluminação das vias do condomínio, aumentando a segurança, bem-estar e a qualidade de vida dos moradores, ao mesmo tempo em que assegura manutenção preventiva e corretiva durante o período de garantia das novas luminárias.

O processo de compra número 118/2025 reuniu propostas das empresas TS Iluminação, SX Lighting e Lumens Tecnologia (Onze e Onze & Elgathi Tecnologia Ltda.). A empresa Lumens Tecnologia foi a que atendeu de forma mais completa às exigências, apresentando luminárias do fabricante Zagonel, com 5 (cinco) anos de garantia em produtos e serviços, carta formal de garantia assinada pelo fabricante, estrutura das luminárias em alumínio injetado, homologações junto ao INMETRO, PROCEL e CEB, além da **garantia de manutenção no condomínio sem custos adicionais durante todo o período de vigência**. Constatou-se ainda que a **empresa forneceria todos os materiais necessários, incluindo cabos e conectores**, e que o preço global se mostrou mais vantajoso em relação às demais propostas.

O Conselho Deliberativo aprovou por unanimidade a contratação da empresa Lumens Tecnologia, no valor de R\$ 46.958,40 (quarenta e seis mil novecentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos) referentes à aquisição das sessenta luminárias, acrescido de R\$ 11.808,00 (onze mil oitocentos e oito reais) relativos à instalação, perfazendo o total de R\$ 58.766,40 (cinquenta e oito mil setecentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos), sendo pago em duas parcelas.

Realizando-se uma análise com os valores gastos de outubro de 2024 a maio de 2025, retirados das prestações de contas na plataforma da Vila21, obtivemos os seguintes dados:

Foi gasto R\$ 31.047,47 (Trinta e um mil, quarenta e sete reais e quarenta e sete centavos) em 8 meses, foram adquiridas 77 (setenta e sete) luminárias adquiridas no Mercado Livre, **sem suporte técnico por parte do fornecedor**, onde foram necessárias algumas devoluções/trocas pelo fornecimento de luminárias que não atendiam as especificações das luminárias do condomínio, conforme relatórios de compra abaixo. Exemplo disso foram realizadas aquisições de luminárias da empresa "ABC VARAIS no MERCADO LIVRE".

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

RELATÓRIO DE COMPRA REALIZADA

NOME DA EMPRESA: MERCADO LIVRE
CNPJ: 10.573.521/0001-91

VALOR DO BOLETO: R\$ 195,04

DATA DA COMPRA: 17/12/2024

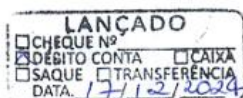
Relatório de Aquisição e Destinação de Luminárias de LED para Manutenção de Postes

O presente relatório tem como objetivo informar sobre a destinação e o pagamento referente à aquisição de luminárias de LED para a manutenção dos postes nas ruas do condomínio. O valor total da nota fiscal é de R\$ 704,95.

Para o pagamento, foi utilizado um valor de R\$ 509,91 através da plataforma Mercado Pago, como parte do pagamento total. O saldo remanescente, no valor de R\$ 195,04, será quitado por meio de boleto bancário.

Esclareço que o montante pago via Mercado Pago corresponde ao reembolso de devoluções anteriores de luminárias adquiridas, as quais foram devolvidas ao fornecedor por não atenderem às especificações necessárias para a instalação nos postes do condomínio.

1- Autorizado por: 



Conselho Fiscal CROVII 2025/2027



RELATÓRIO DE COMPRA REALIZADA

NOME DA EMPRESA: MERCADO LIVRE
CNPJ: 10.573.521/0001-91

VALOR DO BOLETO: R\$ 167,95
DATA DA COMPRA: 14/12/2024

Relatório de Aquisição e Destinação de Luminárias de LED para Manutenção de Postes

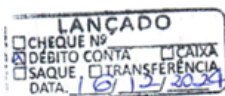
O presente relatório tem como objetivo informar sobre a destinação e o pagamento referente à aquisição de um kit de 10 luminárias de LED para a manutenção dos postes nas ruas do condomínio. O valor total da nota fiscal é de R\$ 1.189,99.

Para o pagamento, foi utilizado um valor de R\$ 1.022,03 através da plataforma Mercado Pago, como parte do pagamento total. O saldo remanescente, no valor de R\$ 167,95 será quitado por meio de boleto bancário.

Esclareço que o montante pago via Mercado Pago corresponde ao reembolso de devoluções anteriores de luminárias adquiridas, as quais foram devolvidas ao fornecedor por não atenderem às especificações necessárias para a instalação nos postes do condomínio.

1- Autorizado por:





Conforme notas fiscais e relatórios de compras dos referidos meses, dos R\$ 31.047,47 gastos, R\$ 23.068,00 foram gastos com manutenções em 130 luminárias, sendo 77 para instalação.

Diante dos valores apresentados, o custo (luminária + instalação) de uma luminária variou de R\$ 292,86 a 403,53, para uma luminária com 90 dias de garantia de fabricação.

Abaixo, segue tabela com valores gastos com luminárias e manutenções de outubro/24 a maio/25:

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

MÊS - ANO	VALORES GASTOS	TOTAL MÊS
Outubro / 2024	2.420,00	2.420,00
Novembro / 2024	880,00	880,00
Dezembro / 2024	520,66 + 1.699,90 + 4.840,00	7.060,50
Janeiro / 2025	2.209,87 + 2.046,00 + 167,95 + 195,04	4.618,86
Fevereiro / 2025	210,00 + 2.260,00 + 1.768,00 + 266,19	4.504,19
Março / 2025	2.891,00 + 2.891,00	5.782,00
Abril / 2025	2.891,00	2.891,00
Mai / 2025	2.891,00	2.891,00
	VALOR TOTAL	31.047,47

Exposição do contrato de fornecimento e manutenção de 60 luminárias:

Valor das luminárias	46.958,40
Valor da manutenção preventiva e corretiva – 5 anos	11.808,00
Valor total do contrato	58.766,40
Diferença dos gastos 60 luminárias (5 anos de garantia) para 77 luminárias (90 dias de garantia)	58.766,40 -31.047,47 = 27.718,93

Luminária com 05 (cinco) anos de garantia, abrangendo queima, defeito, falha, com manutenção preventiva e corretiva inclusa, com selo de certificação e homologações junto ao INMETRO, PROCEL e CEB.

Avalia-se o custo / benefício das luminárias adquiridas como positivo, pois apesar do investimento maior na aquisição, a garantia do equipamento durante a vigência do contrato em 60 meses, o torna compensativo, pela assistência técnica e qualidade, principalmente quando vivemos sob um regime de descargas elétricas e oscilações constantes de energia, graças ao péssimo serviço prestado pela concessionária de energia, sem contar os raios que atingem nosso condomínio com muita frequência no período das chuvas.

1.5. Outras ações realizadas no ano de 2025

Na mesma linha de atuação, outras ações de melhoria do condomínio foram realizadas na atual gestão. Tais como: uso de energia solar, reforma da fossa da administração, reforma das instalações da administração e reforma do deck na área de lazer, Programa Casa Limpa. A maioria dessas ações feitas com recursos oriundos da recuperação de devedores inadimplentes e da taxa ordinária, não havendo taxa ordinária para estas ações.

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

2. Novo procedimento de compras do condomínio

No decorrer dos primeiros meses da atual gestão do condomínio, foi tomada a decisão de iniciar um novo trabalho de profissionalização dos procedimentos de compras realizados pela administração do condomínio.

Esse novo procedimento se inicia com a abertura de um processo que aglutinará todas as etapas da realização de uma compra, seja de café para a administração, seja para a aquisição de motos, ou contratação de um prestador de serviços, etc.

Cada processo é numerado e registrada a sua data de início. A partir da abertura do processo, a pessoa requisitante da compra deve descrever a necessidade (o produto ou serviço a ser adquirido/contratado), apresentando justificativa para a compra ou contratação, assinar e datar este documento. Em seguida, são feitas, no mínimo três cotações de preço, que são consolidadas na **Ata de cotação de preços**, contendo uma tabela com os valores cotados, as cópias dos orçamentos apresentados, o resultado final da cotação de preços e a justificativa que consolidou o vencedor da cotação.

Por fim, um dos diretores ou a síndica deverá preencher a Autorização de Compra – Ordem de Serviço que deve conter o fornecedor selecionado, o valor da compra ou contratação, a ata do conselho deliberativo que houver autorizado (se for o caso) e a assinatura do diretor/síndica e data.

Após analisarmos os processos de compras ocorridos em 2025, observamos que este novo método elevou a outro patamar a realização de compras no condomínio trazendo mais transparência, profissionalismo, controle e licitude ao sistema de compras e conseqüentemente à gestão do condomínio.

Contudo, observamos que como todo novo processo, este necessita de alguns ajustes. Sendo assim, aproveitamos este relatório para pontuar situações que precisam ser ajustadas. Assim, aconselhamos à administração que execute uma revisão final em cada processo, atentando aos seguintes pontos: assinaturas (encontramos requisição interna de compra sem a assinatura do requisitante), incluir um novo documento de conclusão da compra com a inclusão da NFe e assinatura do recebedor, dando quitação à compra (muito importante, principalmente quando o pagamento for após o recebimento) e, inclusão de documento de quitação do processo de compra com assinatura do ordenador da despesa e inclusão do comprovante de pagamento ou similar.

Vale salientar que as Notas Fiscais e o comprovante de pagamentos sempre são disponibilizados no site da Vila 21, mediante o balancete mensal, podendo ser verificado a qualquer tempo. No entanto, buscamos orientar para que também sejam incluídas dentro do processo de compras para consolidar o encerramento daquele processo.

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

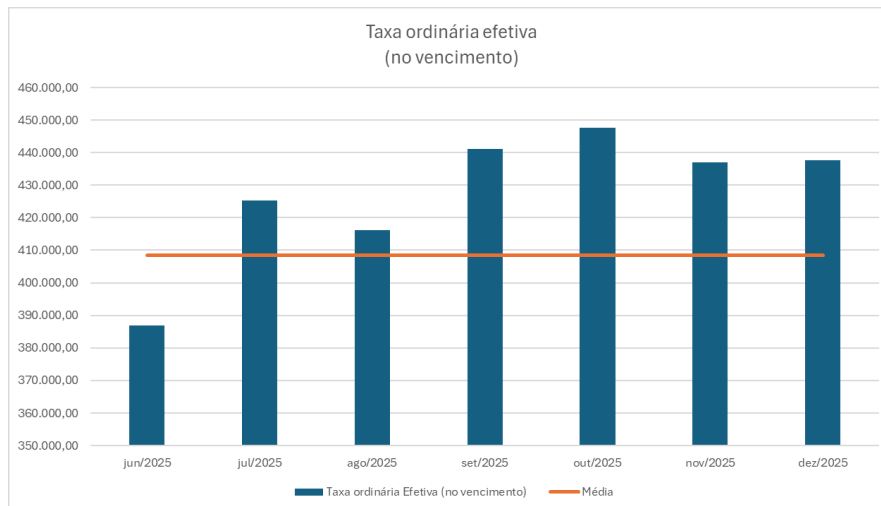
3. Receitas de 2025

Neste tópico do parecer vamos analisar as receitas auferidas pelo condomínio no ano de 2025. Das receitas apresentadas no Demonstrativo de receitas e despesas 2025, produzido pela Vila 21, nos abstermos de tratar das Receitas a Repassar por serem uma contra transitória que é abatida por outras contas de despesa (Ex: Receita de Honorários Advocatícios x Despesa de Honorários Advocatícios).

Enfatizamos que, como a Diretoria com gestão 2025-2027 tomou posse no meio do mês e os valores recebidos e a receber já haviam sido consolidados na gestão anterior, não consideramos o mês de maio neste trabalho.

3.1. Receitas Ordinárias

No período analisado, observamos que as receitas ordinárias pagas em dia, ou seja, com desconto de pontualidade, no período analisado, em média foi de R\$ 472.739,64. Importante ressaltar que a partir de setembro de 2025, voltou-se a ter uma garantidora dos valores a receber, trazendo mais estabilidade do fluxo de caixa do condomínio a um custo de 1,88%.



Desta forma, observamos que até agosto de 2025 havia um trabalho intenso de cobrança dos devedores a curto prazo, buscando manter uma melhora nas entradas da taxa ordinária. Fato que melhorou sobremaneira após a volta da garantidora.

Um fato a ser destacado é que durante o período analisado os valores dos recebimentos em atraso foram de R\$ 35.290,61. Sendo que, em novembro e dezembro esse valor chegou a R\$ 1.514,63 e R\$ 2.906,20, respectivamente. Essa situação se deve ao fato

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

de que após a entrada em cena da garantidora os valores pagos em atraso passaram a ser de meses anteriores à entrada da garantidora.

Uma questão impactante sobre o fluxo de caixa do condomínio no condomínio é que esses valores juntamente com os acordos de cobrança realizados, em média equivalem a o valor de R\$ 14.735,74, que percentualmente representam 3,28% do valor das receitas ordinárias média líquida no período.

3.2. Receita Extra - Fundo de Reserva

A receita extraordinária para o fundo de reserva foi uma receita criada pela gestão anterior do condomínio de acordo com o entendimento de que o fundo de reserva deveria ser suprido por uma taxa extra à taxa ordinária, no percentual de 3% do valor desta. Durante a vigência dessa taxa (até junho de 2025) mensalmente representava em média o valor de R\$13.802,07.

	jan/2025	fev/2025	mar/2025	abr/2025	mai/2025	jun/2025
1.2 Fundo de Reserva						
1.2.1 Fundo de Reserva	13.304,41	12.296,43	12.580,66	13.806,50	14.160,50	16.663,90
Total de Fundo de Reserva	13.304,41	12.296,43	12.580,66	13.806,50	14.160,50	16.663,90

Devido a entendimento diverso sobre a cobrança desta taxa, que a atual administração passou a ter, foi abolida a taxa, restando apenas os residuais não pagos no vencimento que estão sendo pagos antes da realização de acordos de cobrança.

	jul/2025	ago/2025	set/2025	out/2025	nov/2025	dez/2025
1.2 Fundo de Reserva						
1.2.1 Fundo de Reserva	920,94	326,03	149,41	109,45	108,18	234,02
Total de Fundo de Reserva	920,94	326,03	149,41	109,45	108,18	234,02

De acordo com o art. 122 da convenção condominial o fundo de reserva será composto por **3% do montante arrecadado das taxas ordinárias** mensais do condomínio. Ou seja, deverá ser retirado da taxa ordinária o percentual estabelecido e não criar uma taxa exclusiva para arrecadar este valor. Portanto, consideramos correta a interpretação dada pela atual gestão, bem como a decisão de descontinuar esta taxa.

Art. 122. O condomínio deverá instituir e manter o Fundo de Reserva, composto por 3% (três por cento) do valor do montante arrecadado das taxas ordinárias mensais de condomínio, até atingir o equivalente à multiplicação da taxa de condomínio por 30% (trinta por cento) do número de frações ideais.

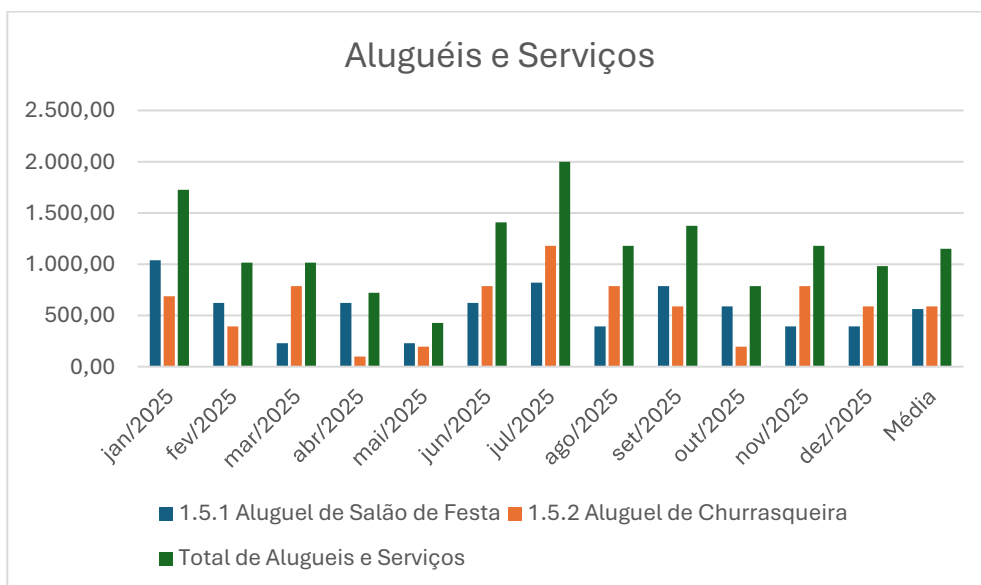
Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

3.3. Receitas Extraordinárias

As taxas extraordinárias aprovadas pela Assembleia Geral se resumiram a duas taxas aprovadas em agosto de 2025, recolhidas em duas parcelas. A primeira taxa foi definida para pagamento de negociação de indenização ao processo judicial nº 0748864-53.2023.8.07 no valor de R\$ 218,30 por parcela. Já a segunda refere-se ao processo judicial nº 0001494-32.2024.5.1 no valor de R\$ 24,95 por parcela.

3.4. Receitas com Aluguéis e Serviços

As receitas de aluguéis e serviços não têm grande impacto nas receitas globais do condomínio, normalmente são direcionadas para a manutenção da churrasqueira e do salão de festas, não tendo grande impacto como auxiliar na complementação das despesas ordinárias. Nas nossas análises não observamos qualquer anormalidade nessa rubrica.



3.5. Receitas de Ressarcimentos e de rendimentos financeiros

As receitas de ressarcimento, reembolsos e multas por serem receitas relativas a gastos da administração que são reembolsados mediante pagamento dos condôminos, tem o mesmo impacto financeiro das receitas a repassar, visto que ambas têm uma despesa equivalente no mês anterior ou no mês seguinte.

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

Ouro Vermelho II							
Demonstrativo de Receitas e Despesas 2025							
	jun/2025	jul/2025	ago/2025	set/2025	out/2025	nov/2025	dez/2025
1.6.1 Limpeza de Lote	8,84	8,84	0	150	0	0	0
1.6.2 Ressarcimento	7.116,17	12.069,33	780,3	1.031,21	918,89	-49,23	4.913,58
1.6.4 Multa Descumprimento Convenção-Regimento	587,31	89,48	587,31	0	0	1.761,93	666,27
1.6.6 Cartão de Acesso	318,94	294,99	292,93	293,90	128,30	193,84	231,18
1.6.7 Custas Processuais	108,07	767,12	153,78	169,77	642,01	311,38	536,47
1.6.8 Correção Monetária de Alvará Judicial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0
1.6.13 Certidão de Ônus	0	0	0	0	49,42	49,47	21,96

Já as receitas de rendimentos financeiros têm todas as aplicações financeira direcionadas para a poupança, cujo rendimento mensal no ano de 2025 foi de 0,5% mais poupança. Aproveitamos este parecer para orientar a diretoria financeira e a síndica a passar a fazer as aplicações financeiras do condomínio em outros tipos mais rentáveis de renda fixa, com resgate automático.

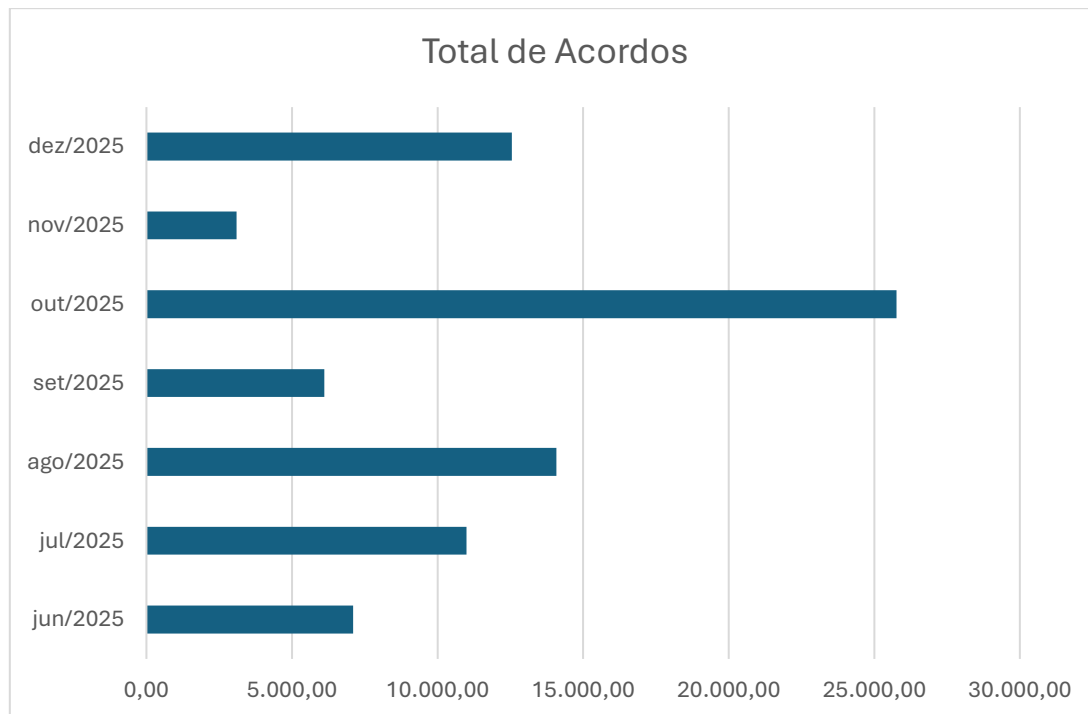
Ouro Vermelho II							
Demonstrativo de Receitas e Despesas 2025							
	jun/2025	jul/2025	ago/2025	set/2025	out/2025	nov/2025	dez/2025
1.7 Rendimentos Financeiros							
1.7.1 Rendimento de Poupança	1.244,74	1.621,77	1.729,54	794,06	674,27	1.195,74	895,37
1.7.3 Participação Resultado - Lucro	0	0	0	0	0	0	0
Total de Rendimentos Financeiros	1.244,74	1.621,77	1.729,54	794,06	674,27	1.195,74	895,37

3.6. Receitas dos Acordos de Cobrança

As receitas de acordos de cobrança foram rubricas de alta relevância para a gestão do condomínio em 2025, já que em conjunto com os valores pagos em atraso no período analisado correspondem a R\$ 79.688,41.

Nas nossas análises, observamos que em muitos momentos no período analisado esses valores foram fundamentais para que a administração pudesse mater as contas em dia, mantendo a capacidade de investimento em ações de manutenção e conservação do condomínio.

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

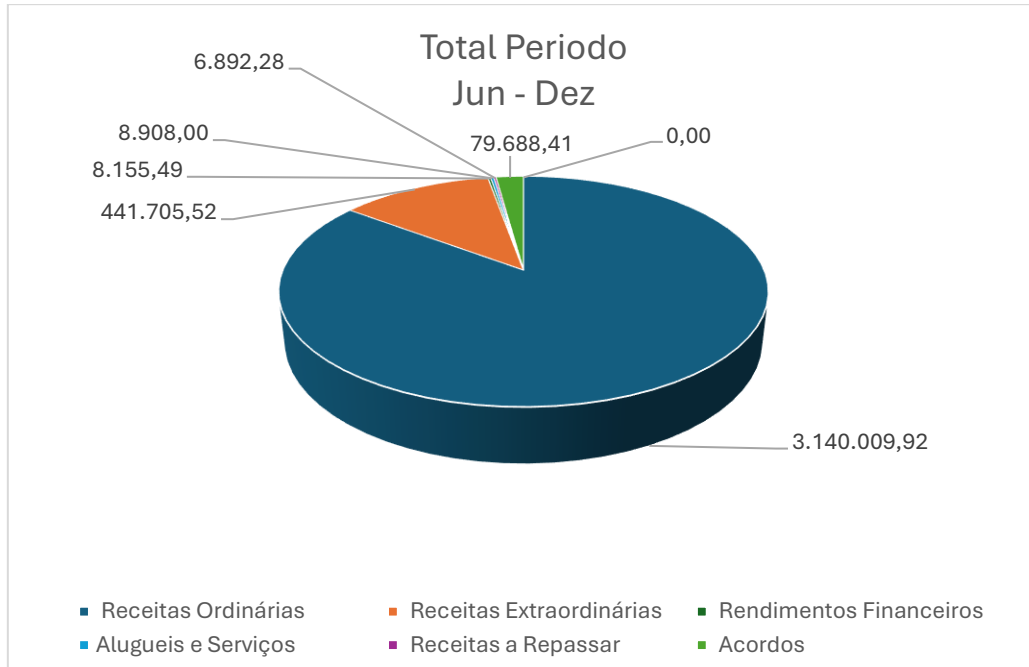


3.7. Visão Geral

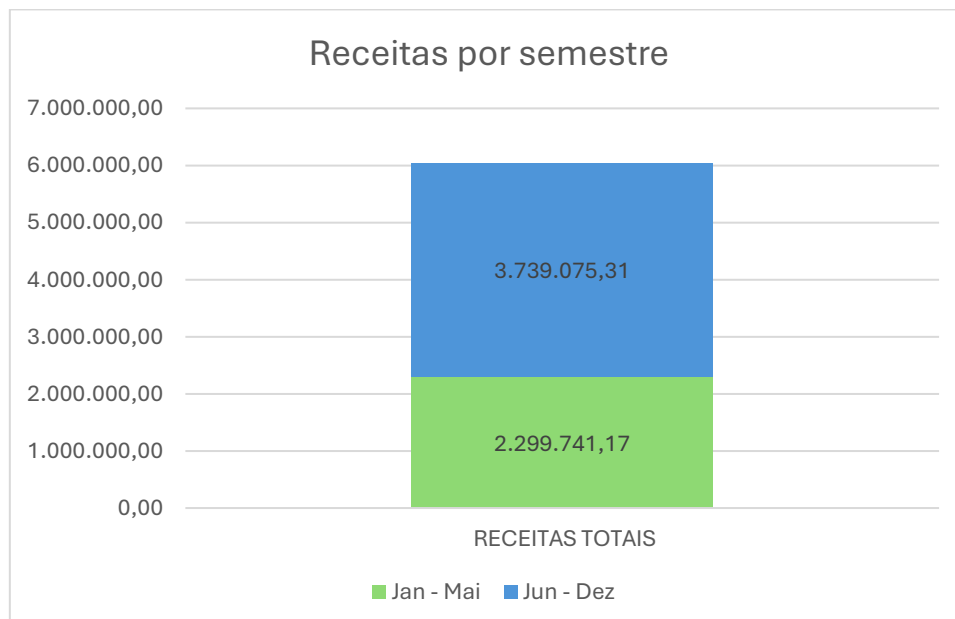
Quando comparamos os valores totais discriminados por tipo de receita distribuída no total geral, observamos que depois das taxas ordinárias, as receitas de maior impacto no fluxo de caixa são as receitas extraordinárias e os Acordos. No entanto, as receitas extraordinárias, exceto motivos de força maior, são valores com despesas definidas. Assim, os acordos são uma rubrica de fundamental importância para a gestão financeira.

Contudo, a administração financeira de um condomínio do porte do Ouro Vermelho 2 não pode lastrear seu fluxo de caixa nas cobranças dos devedores duvidosos, por serem receitas incertas de serem mantidas, visto que não dá para manter a constância dessa conta.

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027



Outra situação que deve ser observada no gráfico a seguir é quanto a participação semestral na arrecadação de receitas do ano de 2025, que coincide com a troca da administração do condomínio, pois a atual gestão tomou posse com o mês no dia 12 de maio. Fica demonstrado neste gráfico o esforço arrecadatório da atual administração no aumento da arrecadação, sem o estabelecimento de taxa extraordinária (a que foi aprovada em assembleia foi para dois casos pontuais de lides judiciais perdidas) e descontinuação da taxa do fundo de reserva.



Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

4. Despesas de 2025

Realizada a análise minuciosa de todos os documentos, avaliando cada gasto individualizado, com verificação do processo de compras, orçamentos, notas fiscais, comprovantes de pagamentos e a aplicação fática dos recursos no condomínio, destacamos alguns pontos relevantes que devem ser expostos a comunidade.

4.1. Despesas com Pessoal

Essa rubrica gerou grande impacto financeiro às contas do condomínio em 2025, após a adequação do serviço de vigilância pela Polícia Federal, houve acréscimo substancial nessas despesas, gerando um aumento nas despesas de pessoal no montante de R\$ 50.263,87 (cinquenta mil, duzentos e sessenta e três e oitenta e sete centavos) o que corresponde a um aumento de 16,88% em comparação a outubro.

Abaixo, segue a tabela com os valores da prestação de contas dos meses de outubro de 2025, antes do impacto financeiro dos ajustes que se fizeram necessários para mitigar os efeitos da denúncia anônima, e em dezembro de 2024 para o comparativo do 13º salário, incluindo os valores ajustados quando da correção da função de ronda para a de vigilantes, como determinado na Lei. É fundamental que se atente para que nos cálculos não incluimos as horas extras e adicional noturno, visto que o trabalho de vigilância motorizada é ininterrupto, com equipes atuando por vinte e quatro horas, nos sete dias da semana, inclusive finais de semana e feriados, visto se tratar da segurança patrimonial e pessoal dos moradores.

	Outubro / 2025	Dezembro / 2025	Diferença
Salários	85.831,24	110.946,66	25.115,42
INSS	47.143,39	54.905,46	7.762,07
VALE ALIMENTAÇÃO	42.655,00	46.407,50	3.752,50
FGTS	12.773,94	19.979,36	7.205,42
PIS	1.240,25	1.452,83	212,58
13º Salário	2024 – 106.663,40	2025 – 112.169,71	5.506,31
IRRF	1.477,81	2.187,38	709,57
Total	297.785,03	348.048,90	50.263,87

Importante salientar que entre maio e dezembro de 2025, com o objetivo de atenuar os efeitos financeiros das mudanças necessárias para a nova situação legalizada, a administração reduziu em 14,04 % o roll de colaboradores, diminuindo o quadro de pessoal de 57 para 49 funcionários. Nota-se que, não havendo essa ação o impacto financeiro seria ainda mais grave.

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

4.2. Combustíveis / Lubrificantes

Na conta Combustíveis / Lubrificantes, identificamos um aumento de 88% nos gastos. Diante desse achado, buscamos maiores informações nos documentos contábeis e verificamos que houve a aquisição das 03 motocicletas para o trabalho dos vigilantes, aprovada pela Assembleia Geral realizada em 30/08/2025.

Ao analisar mais a fundo a situação, identificamos que anteriormente o gasto com combustível era relacionado com as roçadeiras e a pick-up alugada utilizada nos serviços gerais. Assim, como duas motocicletas são utilizadas no serviço de vigilância, rodando em média de 160 km em 24 horas de serviço, totalizando 4.800 km / mês, sendo necessário 5 trocas de óleo por mês, seguindo o manual de manutenção do fabricante que orienta a troca a cada 1.000 km, torna esse aumento dentro do esperado.

Vale ressaltar que a terceira moto é utilizada como reserva do serviço de vigilância como também em apoio aos serviços administrativos e operacionais nas dependências do condomínio, rodando cerca de 2.000 km / mês, fazendo 2 trocas de óleo no período.

4.3. Material de Vidraçaria

Na conta nº 2.6.12. - Material de Vidraçaria, identificamos que essa despesa teve um aumento expressivo nos meses de setembro outubro e novembro, 15.000,00, 15.000,00 e 17.000,00 respectivamente. Chegando a um valor total ao final do período de R\$ 49.815,06.

Mês de Referência	Valor gasto
Janeiro - 2025	0,00
Fevereiro - 2025	0,00
Março - 2025	727,50
Abril - 2025	257,50
Mai - 2025	0,00
Junho - 2025	0,00
Julho - 2025	830,06
Agosto - 2025	0,00
Setembro - 2025	15.500,00
Outubro - 2025	15.500,00
Novembro - 2025	17.000,00
Dezembro - 2025	0,00

Após a verificação nos documentos fiscais e processo de compra, foram identificadas duas notas fiscais, de números 597 e 600, nos valores de R\$ 31.000,00 e

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

17.000,00, respectivamente, correspondente a aquisição de 124,98 metros de vidros temperados incolor utilizados na reforma da sede da Administração, sendo que o pagamento ocorreu em duas parcelas. Importante frisar que houve aprovação do Conselho Deliberativo em reunião de 18/09/2025.

Requisição Interna de compra ou serviço

PROCESSO Nº: 106/2025

DATA:29/08/2025

Nome do Solicitante: Líria Lis G. Lima

Descrição da necessidade da demanda: Substituição da cobertura da lateral da administração.

Justificativa da compra ou contratação (descrição objetiva): O policarbonato que fazia a cobertura da lateral da administração, sentido salão de festas, estava totalmente deteriorado devido ao tempo de uso, 10 anos. Sendo necessário a substituição.

A opção foi trocar por vidro com película, semelhante ao da entrada da administração e sala de correspondência, que tem maior durabilidade.

(x) Compra (x) Serviço

Encaminhe-se para cotação de preços.

Documento assinado digitalmente
gov.br LÍRIA LIS GUIMARAES LIMA
Data: 02/09/2025 14:13:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura do Solicitante

Página

1

/ 9

—

🔍

+

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

EMPRESA	VIDROS BLIDEX	PRAZO DE ENTREGA
BV VIDROS	31.000,0	18 A 20 DIAS
ALM VIDRAÇARIA	32.860,0	15 A 20 DIAS
ALLURA	37.339,38	15 A 20 DIAS

Critério adotado: () Menor preço () Melhor técnica (x) Técnica e Preço () Outro

Proposta mais vantajosa: BV VIDROS

Justificativa da vantajosidade (*desnecessária para critério menor preço*):

A escolha da empresa foi pelo melhor preço.

Pagamento por pix ou boleto

Responsável pela cotação: SAMARA

Data: 13/08/2025

Autorização de Compra – Ordem de serviço

PROCESSO Nº 106 2025


DATA: 29/08/2025

Fornecedor selecionado: BV VIDROS

Valor total da compra ou contratação: **R\$ 31.000,00**

Ata do Conselho Deliberativo ou Assembleia (se houver)

Autorizo a realização da compra conforme cotação aprovada.

 Documento assinado digitalmente
ROMEU EDUARDO KREUTZ
Data: 02/09/2025 15:30:27-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Assinatura do Diretor Responsável: _____

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

4.4. Despesas de Engenharia

Na rubrica engenharia (Código 2.6.20), notamos que os seguintes valores dos meses de agosto, setembro e outubro: R\$ 6.235,05, R\$ 11.436,31 e R\$ 7.624,20, montantes que excediam os gastos normais nessa conta.

No mês de agosto foram realizados os pagamentos de 03 notas fiscais, sendo 2 notas para a empresa VSCC PROJETOS LTDA, referente a mensalidade do contrato de prestação de serviço (R\$ 1.804,70) e a outra nota (R\$ 902,35) como aviso prévio pela rescisão do contrato. A terceira nota (R\$ 3.528,00) refere-se ao contrato que tem por objeto, a prestação de serviços técnicos especializados de diagnóstico e auditoria, com o objetivo de avaliar a conformidade do Condomínio Residencial Ouro Vermelho II em relação às normas e exigências legais pertinentes ao licenciamento ambiental, abrangendo a verificação da regularidade das licenças ambientais vigentes, o cumprimento das condicionantes estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes e a identificação de eventuais não conformidades que possam comprometer a legalidade ambiental do empreendimento, com vencimento em 10/08/2025, perfazendo o valor de R\$ 6.235,05 gastos neste mês.

No mês de setembro foi gasto R\$ 11.436,31, no serviço de adequação das metragens do lote número 21 da quadra 18 da fase 02, responsabilidade do condomínio na execução desse serviço por determinação judicial.

No mês de outubro foi gasto R\$ 7.624,20 na retificação de área de um imóvel. O contrato neste caso tem por objeto a realização de:

- 1) Levantamento planialtimétrico e georreferenciado;
- 2) Elaboração de planta e memorial descritivo;
- 3) Intermediação junto aos agentes responsáveis pela regulação;
- 4) Validação junto aos confrontantes;

5) Apresentação dos documentos necessários e devidos, a contribuir com a retificação do projeto registrado do condomínio, a partir da inclusão na área comum a área então ocupada indevidamente no Lote 21 da Quadra 18, Fase II;

6) Acompanhamento e assessoramento junto ao Processo SEI-GDF nº 00390-00004473/2024-05, perante à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

Mês de Referência	Valor gasto
Janeiro - 2025	3.683,05
Fevereiro - 2025	3.609,39
Março - 2025	3.609,39
Abril - 2025	6.015,65
Mai - 2025	3.609,39
Junho - 2025	3.609,39
Julho - 2025	3.528,00
Agosto - 2025	6.235,05
Setembro - 2025	11.436,31
Outubro - 2025	7.624,20
Novembro - 2025	0,00
Dezembro - 2025	6.240,64

4.5. Serviço de Monitoramento e Segurança

Quanto ao serviço de monitoramento e segurança (2.6.52) , observamos um aumento pontual de 117% dos gastos rotineiros no mês de agosto de 2025, justificados pela aquisição de 02 Televisores para o CFTV, pois como estávamos sem os rondas, houve a necessidade em melhorar o monitoramento das vias pelo CFTV para segurança da comunidade.

Mês de Referência	Valor gasto
Janeiro - 2025	0,00
Fevereiro - 2025	3.800,00
Março - 2025	3.800,00
Abril - 2025	3.800,00
Mai - 2025	3.800,00
Junho - 2025	3.800,00
Julho - 2025	3.800,00
Agosto - 2025	3.800,00
Setembro - 2025	8.251,40
Outubro - 2025	3.809,00
Novembro - 2025	4.009,80
Dezembro - 2025	3.979,70

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

4.6. Aluguel de máquinas e equipamentos

Nesta rubrica a partir do mês de setembro de 2025 foi observado um aumento expressivo nesta conta. Buscando descobrir o motivo que levou a este aumento, constatamos tratar-se do aluguel dos armários inteligentes para encomendas ou correspondências “AIRLOCKER”.

Importante salientar que a entrada em atividade dos três armários inteligentes, teve como reflexo a redução de dois funcionários que trabalhavam no setor de encomendas.

Assim, tendo como base o mês de dezembro, fizemos uma comparação entre o valor contratado e o custo mensal dos dois funcionários que deixamos de manter no setor e chegamos aos seguintes números, utilizamos por base de cálculo o salário em dezembro de dois analistas de correspondência de R\$ 1.977,67.

Rubrica	Mensal	Valor Anual
Salários	3.955,34	51.419,42
INSS Patronal	791,06	10.283,78
FGTS	316,42	4.113,46
PIS S/ Folha	39,56	514,28
Férias (1/3)	1.318,44	1.318,44
INSS Férias	263,68	263,68
FGTS s/ Férias	105,48	105,48
Vale Alimentação	1.894,18	22.730,16
Total Anual		90.825,92
Custo Mensal		7.568,83
Aluguel Dez/25		6.459,00
Diferença mensal		1.109,83

Como pode ser observado nos cálculos acima, o valor economizado com a chegada dos armários inteligentes, em contrapartida à redução de funcionários, é de R\$ 1.109,83 mensal e R\$ 13.317,96 por ano. Outra questão a ser avaliada é que além da questão financeira observa-se o uso constante dos moradores que já se expressaram sobre a comodidade e facilidade de se conseguir pegar as encomendas que eles aguardam a chegada em qualquer dia da semana, seja dia útil, final de semana ou feriado, a qualquer hora.

Mês de Referência	Valor gasto
Janeiro - 2025	1.470,00
Fevereiro - 2025	1.470,00
Março - 2025	1.470,00

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

Abril - 2025	2.768,00
Mai - 2025	1.470,00
Junho - 2025	1.470,00
Julho - 2025	1.470,00
Agosto - 2025	1.918,00
Setembro - 2025	3.731,00
Outubro - 2025	8.433,45
Novembro - 2025	6.255,00
Dezembro - 2025	6.459,00

4.7. Material para Veículo

Nesta despesa identificamos dois aumentos expressivos, em maio (fora do escopo deste parecer) e em dezembro no valor de R\$ 2.129,07. Além desses “pontos fora da curva”, observamos também que a partir de outubro passamos a ter valores em torno de 200,00 a 360,00. Quanto a esses valores, são gastos com as motocicletas adquiridas pelo condomínio, que realizam trocas de óleo semanalmente, remendos em pneus e manutenções rotineiras.

Em se tratando da despesa do mês de dezembro, verificamos que houve a compra de um vidro para um Ford KA, pertencente a um prestador de serviço que trabalhava para um condômino. Essa situação ocorreu por que um colaborador roçava áreas comuns do condomínio, a lâmina da roçadeira chocou-se com um pedra que foi arremessada e quebrou o vidro do veículo do prestador. Importante que se diga que o cidadão foi ressarcido integralmente.

Mês de Referência	Valor gasto
Janeiro - 2025	45,00
Fevereiro - 2025	86,00
Março - 2025	0,00
Abril - 2025	290,00
Mai - 2025	1.929,00
Junho - 2025	140,00
Julho - 2025	0,00
Agosto - 2025	0,00
Setembro - 2025	30,00
Outubro - 2025	200,38
Novembro - 2025	360,80
Dezembro - 2025	2.129,07

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

4.8. Material de máquina e equipamento

Nesta rubrica identificamos que houve uma despesa de R\$ 8.516,20, se comparado com os outros meses, foi aproximadamente dez vezes superior o valor praticado.

Após averiguação desta despesa, detectamos que este valor foi devido a realização de manutenção corretiva no gerador do condomínio, que segundo informações coletadas, o equipamento já foi recebido com defeito, durante a gestão anterior do condomínio. Diante do estado do gerador, foi necessário efetuar a troca de peças vitais do motor. Em outras palavras, o motor foi retificado para poder voltar a funcionar.

Mês de Referência	Valor gasto
Janeiro - 2025	428,82
Fevereiro - 2025	169,18
Março - 2025	0,00
Abril - 2025	444,81
Mai - 2025	772,59
Junho - 2025	584,31
Julho - 2025	0,00
Agosto - 2025	8.516,20
Setembro - 2025	0,00
Outubro - 2025	0,00
Novembro - 2025	1.364,04
Dezembro - 2025	0,00

4.9. Veículos

Conforme já comentado no item 1.3. Sistemas de Segurança deste parecer, devido aos ajustes necessários para adequar a segurança interna com os rondas, foi necessária a aquisição de três motos, conforme os valores apresentados no demonstrativos de receitas e despesas anual, no qual apresentou em setembro de 2025, investimento de R\$ 23.900,00 (compra de uma motocicleta) e em outubro investimento de R\$ 49.180,00 (compra de duas motocicletas).

Mês de Referência	Valor gasto
Janeiro a agosto - 2025	0,00
Setembro - 2025	23.900,00
Outubro - 2025	49.180,00
Novembro - 2025	0,00
Dezembro - 2025	0,00

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

4.10. Indenização

Nesta conta encontramos o valor de R\$ 250.000,00 que foi pago com recurso de Receita Extraordinária aprovada na Assembleia Geral, conforme já detalhado no item 3.3 deste relatório.

4.11. Reduções de despesas

Após todo o trabalho de análise e avaliação das contas do ano de 2025, observamos que houve diminuição nos gastos com alguns contratos e em algumas obras realizadas que trouxeram vantagens financeiras para o condomínio:

1. Contrato de prestação de assessoria jurídica - diminuição de 29% no valor do contrato, onde se pagava, em média, R\$ 5.998,33, pagando um valor fixo de R\$ 4.278,25, sem nenhum tipo de adicional (hora extra para participação em assembleia, taxa de deslocamento, etc.) como era cobrado no contrato anterior.

Foi desconsiderado o valor do mês de junho para realização da média, pois foi o mês da rescisão do contrato com a Pantoja Advogados.

Mês de Referência	Valor gasto
Janeiro - 2025	4.500,00 – Pantoja Advogados
Fevereiro – 2025	4.291,65 – Pantoja Advogados
Março - 2025	4.290,75 – Pantoja Advogados
Abril - 2025	5.468,41 – Pantoja Advogados
Maió - 2025	6.000,44 – Pantoja Advogados
Junho - 2025	15.899,24 – Pantoja Advogados
Julho - 2025	4.280,36 – Cristiane de Queiroz
Agosto - 2025	4.278,25 - Cristiane de Queiroz
Setembro - 2025	0,00 - Cristiane de Queiroz
Outubro - 2025	4.274,51 - Cristiane de Queiroz
Novembro - 2025	4.272,36 - Cristiane de Queiroz
Dezembro - 2025	4.270,99 - Cristiane de Queiroz

2. Contrato de licença de software com a BSB – apesar do aumento de R\$ 743,99 para R\$ 1.850,00, foram acrescidos o rastreamento das motos e um sistema de comunicação mais efetivo, proporcionando o cancelamento do contrato de rádios móveis que custava R\$ 1.470,00.

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

Nessa estratégia foi obtido uma economia de 19,67% (363,99 por mês - 4.367,88 por ano).

3. Sumidouro na fossa da administração - com a realização dessa obra, os gastos com caminhão limpa fossa acabaram, visto que antes da conclusão da obra era necessário pagar um a limpeza de fossa por semana, trazendo uma economia de R\$ 1.000,00, em média, por mês.

Foram investidos R\$ 12.839,10, que a partir de julho de 2026, teremos a economia dos gastos mensais.

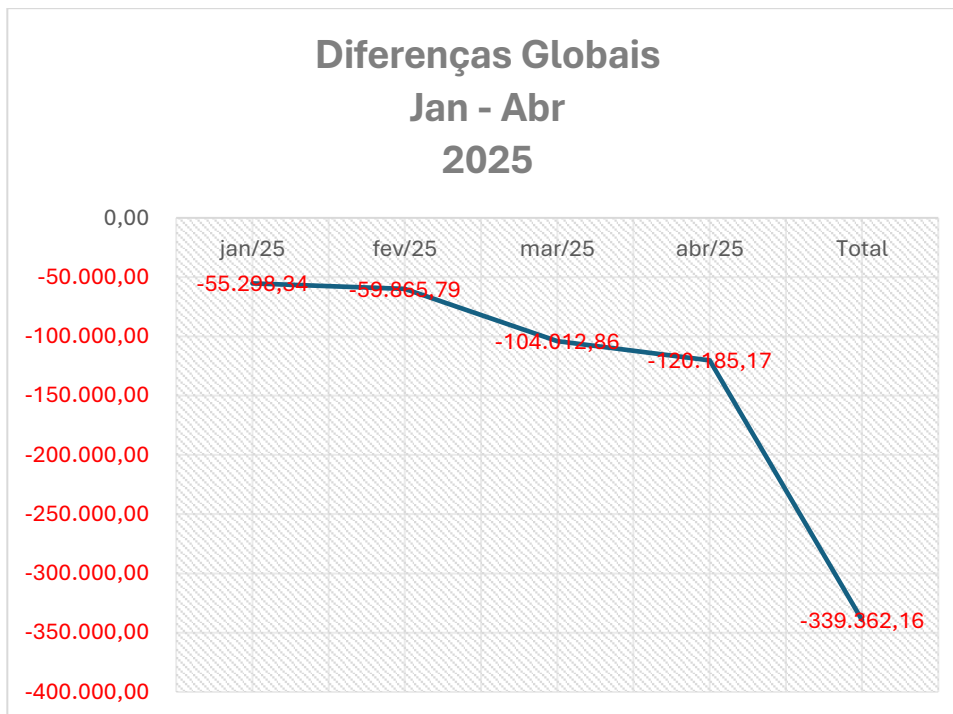
4. Contrato com a ONZE ENERGIA LTDA, de quem compramos a energia elétrica utilizada nas vias públicas de nosso condomínio, recebendo 20% de desconto sobre o valor de nossa conta de energia, e que desde a assinatura vem trazendo uma receita média no valor de R\$ 6.000,00, que retornam aos cofres do condomínio, sem nenhuma taxa, despesa ou exigência.

5. Orçamento de 2025

Após examinar a previsão orçamentária do ano de 2025, elaborada pela Administração do Condomínio – Gestão 2023 – 2025, observamos que, mesmo no período de janeiro de 2025 a abril de 2025, o orçamento aprovado estava fora da realidade do condomínio, visto que nos deparamos com diferenças negativas entre o realizado e o orçado, mostrando que diversas contas não foram contempladas no orçamento, bem como outras tiverem o valor orçado inferior à realidade financeira do condomínio.

Nesta linha, descobrimos diferenças negativas por despesa em valores totalizados por mês, como segue: no mês de janeiro diferença de **R\$ -55.298,34**; no mês de fevereiro a diferença foi de **R\$ -59.865,79**; em março a diferença foi de **R\$ -104.012,86**; por fim, em abril a diferença foi de **R\$ -120.185,17**; perfazendo um total de falha no orçamento durante a gestão 2023-2025 de **R\$ -339.362,16**.

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027



Como pode ser observado nas tabelas seguintes, consegue-se ver as contas que foram negligenciadas na elaboração da previsão orçamentária do ano de 2025.

Despesa	Realizado	Orçado	Diferença
2.1.16 Tarifa Transferência	198		-198,00
2.2.1 Água e Esgoto	1.005,05	499,00	-506,05
2.2.7 Internet	94,95		-94,95
2.3.5 INSS	46.385,14	37.892,00	-8.493,14
2.3.7 FGTS	14.692,24	10.440,00	-4.252,24
2.3.13 Férias	18.838,15	10.881,00	-7.957,15
2.3.18 Rescisão de Contrato de Trabalho	7.625,50		-7.625,50
2.3.21 Atestado de Saúde Demissional	45		-45,00
2.3.24 EPI - Equipamento de Proteção Individual	637,10	544,00	-93,10
2.3.27 IRRF Sobre Folha de Pagamento	1.891,91		-1.891,91
2.3.29 Despesa Odontológica	1.785,75		-1.785,75
2.4.2 Retenção INSS	1.418,68		-1.418,68
2.5.30 Ressarcimento e Reembolso	74,40		-74,40
2.5.44 Despesa com Alimentação	91,26	91,00	-0,26
2.5.49 Multas Administrativa	664,21		-664,21
2.5.52 Sindicatos e Associações	2.250,00	2.014,00	-236,00
2.5.57 Publicidade e Propaganda	475		-475,00
2.5.70 Seguro Condominial	416,41		-416,41
2.5.72 Licença de Software	150		-150,00
2.5.73 Repasse Despesa de Cobrança	956,07		-956,07
2.5.77 Juros	344,31		-344,31
2.5.78 Multa	178,63		-178,63
2.6.1 Material de Construção Reforma - Reparo	2.028,14		-2.028,14
2.6.3 Material Elétrico	2.470,98		-2.470,98
2.6.30 Material de Limpeza	1.949,73	1.801,00	-148,73
2.6.31 Serviço de Limpeza	5.400,00		-5.400,00
2.6.48 Manutenção de Informática	1.804,95	18,00	-1.786,95
2.6.51 Manutenção Instalação do Sistema de Segurança	1.400,00	517	-883,00
2.6.57 Material para Manutenção de Equipamento	962,44	272,00	-690,44
2.6.59 Aluguel de Máquina Equipamento	1.470,00	272,00	-1.198,00
2.6.71 Frete	191,27		-191,27
2.6.82 Material para Veículo	45		-45,00
2.6.99 Material de Máquina e Equipamento	428,82		-428,82
2.7.1 Máquina e Equipamento	2.895,25	725,00	-2.170,25
Total	121.264,34	65.966,00	-55.298,34

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

Fevereiro de 2025			
Despesa	Realizado	Orçado	Diferença
2.1.16 Tarifa Transferência	199,8		-199,80
2.2.1 Água e Esgoto	925,1	499,00	-426,10
2.2.7 Internet	94,95		-94,95
2.2.9 Gás	115,00	91,00	-24,00
2.3.5 INSS	45.792,42	37.892,00	-7.900,42
2.3.13 Férias	17.124,63	10.881,00	-6.243,63
2.3.27 IRRF Sobre Folha de Pagamento	2.145,06		-2.145,06
2.3.29 Despesa Odontológica	1.669,89		-1.669,89
2.4.3 Retenção ISS	371,45		-371,45
2.5.6 Postagem de Boletim	93,10		-93,10
2.5.13 Cópia Impressão	287,00	5,00	-282,00
2.5.22 Cartório	1.381,33	263,00	-1.118,33
2.5.32 Certificado Digital	200,00	27,00	-173,00
2.5.33 Material de Escritório	1.738,95	1.269,00	-469,95
2.5.34 Custas Processuais	1.231,00	589,00	-642,00
2.5.38 Honorários Advocatórios	6.120,00	272,00	-5.848,00
2.5.42 Confraternização Evento	590,00	272,00	-318,00
2.5.49 Multas Administrativa	669,08		-669,08
2.5.52 Sindicatos e Associações	2.538,91	2.014,00	-524,91
2.5.70 Seguro Condominial	416,38		-416,38
2.5.72 Licença de Software	150		-150,00
2.5.73 Repasse Despesa de Cobrança	924,51		-924,51
2.5.77 Juros	338,07		-338,07
2.5.78 Multa	175,35		-175,35
2.6.1 Material de Construção Reforma - Reparo	453		-453,00
2.6.3 Material Elétrico	2.992,38		-2.992,38
2.6.4 Manutenção - Instalação Elétrica	5.782,00	2.176,00	-3.606,00
2.6.31 Serviço de Limpeza	2.400,00		-2.400,00
2.6.34 Limpeza e Manutenção de Fossa	840,00		-840,00
2.6.44 Material para Dedetização	64,5		-64,50
2.6.48 Manutenção de Informática	1.714,70	18,00	-1.696,70
2.6.52 Serviço de Monitoramento e Segurança	3.800,00		-3.800,00
2.6.57 Material para Manutenção de Equipamento	10.065,05	272,00	-9.793,05
2.6.59 Aluguel de Máquina Equipamento	1.470,00	272,00	-1.198,00
2.6.60 Manutenção Instalação de Ar Condicionad	931	181,00	-750,00
2.6.71 Frete	100		-100,00
2.6.82 Material para Veículo	86		-86,00
2.6.99 Material de Máquina e Equipamento	169,18		-169,18
2.7.11 Eletrodoméstico	699		-699,00
Total	116.858,79	56.993,00	-59.865,79

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

Março de 2025			
Despesa	Realizado	Orçado	Diferença
2.1.16 Tarifa Transferência	181,8		-181,80
2.2.1 Água e Esgoto	1.052,25	439,00	-553,25
2.2.7 Internet	34,35		-34,35
2.2.9 Gás	115,00	31,00	-24,00
2.3.5 INSS	43.565,87	37.892,00	-11.673,87
2.3.7 FGTS	10.638,83	10.440,00	-258,83
2.3.9 PIS	1.329,76	1.305,00	-24,76
2.3.24 EPI - Equipamento de Proteção Individual	555,40	544,00	-11,40
2.3.27 IRRF Sobre Folha de Pagamento	1.439,94		-1.439,94
2.3.29 Despesa Odontológica	1.738,13		-1.738,13
2.4.3 Retenção ISS	1.283,88		-1.283,88
2.5.6 Postagem de Boleto	30,65		-30,65
2.5.13 Cópia Impressão	317,37	5,00	-312,37
2.5.15 Despesa com Assembleia	8.908,99	544,00	-8.364,99
2.5.22 Cartório	512,21	263,00	-249,21
2.5.30 Ressarcimento e Reembolso	74,4		-74,40
2.5.34 Custas Processuais	4.703,68	589,00	-4.114,68
2.5.42 Confraternização Evento	550,00	272,00	-278,00
2.5.44 Despesa com Alimentação	145,65	31,00	-54,65
2.5.46 Publicação em Jornal	3.663,00	236,00	-3.427,00
2.5.49 Multas Administrativa	673,85		-673,85
2.5.52 Sindicatos e Associações	2.328,00	2.014,00	-314,00
2.5.66 Aluguel de Moto	10.800,00	10.793,00	-7,00
2.5.70 Seguro Condominial	416,38		-416,38
2.5.72 Licença de Software	150		-150,00
2.5.73 Repasse Despesa de Cobrança	1.424,33		-1.424,33
2.5.77 Juros	340,49		-340,49
2.5.78 Multa	176,6		-176,60
2.6.1 Material de Construção Reforma - Reparo	2.751,35		-2.751,35
2.6.3 Material Elétrico	1.154,29		-1.154,29
2.6.4 Manutenção - Instalação Elétrica	2.891,00	2.176,00	-715,00
2.6.8 Material de Pintura	1.017,60	408,00	-609,60
2.6.12 Material de Vidraçaria	727,5		-727,50
2.6.31 Serviço de Limpeza	7.950,00		-7.950,00
2.6.35 Coleta de Lixo	5.145,00		-5.145,00
2.6.44 Material para Dedetização	109,8		-109,80
2.6.48 Manutenção de Informática	3.044,70	18,00	-3.026,70
2.6.50 Material para Manutenção do Sistema de Segurança	14.213,00	1.632	-12.581,00
2.6.52 Serviço de Monitoramento e Segurança	3.800,00		-3.800,00
2.6.53 Material Pavimentação Terraplanagem	10.027,40	6.393,00	-3.634,40
2.6.57 Material para Manutenção de Equipamento	10.486,06	272,00	-10.214,06
2.6.58 Manutenção de Máquina e Equipamento	589,39	272,00	-317,39
2.6.59 Aluguel de Máquina Equipamento	1.470,00	272,00	-1.198,00
2.6.60 Manutenção Instalação de Ar Condicionado	190	181,00	-9,00
2.6.71 Frete	665,13		-665,13
2.7.2 Ferramenta	1.222,11		-1.222,11
2.7.3 Móveis	2.457,84		-2.457,84
2.7.11 Eletrodoméstico	7.971,28		-7.971,28
Total	181.214,86	77.202,00	-104.012,86

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

Abril de 2025			
Despesa	Realizado	Orçado	Diferença
2.1.16 Tarifa Transferência	134,04		-134,04
2.2.1 Água e Esgoto	344,65	439,00	-445,65
2.2.7 Internet	34,35		-34,35
2.3.2 Adiantamento de Salário	1.500,00		-1.500,00
2.3.3 Vale Alimentação	51.064,50	50.173,00	-891,50
2.3.4 Vale Transporte	15.582,00	15.488,00	-94,00
2.3.5 INSS	49.090,08	37.832,00	-11.198,08
2.3.7 FGTS	10.552,87	10.440,00	-112,87
2.3.9 PIS	1.316,37	1.305,00	-11,37
2.3.13 Férias	13.034,38	10.881,00	-2.153,38
2.3.24 EPI - Equipamento de Proteção Individual	1.283,66	544,00	-745,66
2.3.27 IRRF Sobre Folha de Pagamento	1.616,23		-1.616,23
2.3.29 Despesa Odontológica	1.589,72		-1.589,72
2.4.3 Retenção ISS	1.601,15		-1.601,15
2.4.9 IPVA	236,08	11,00	-225,08
2.5.13 Cópia Impressão	634,68	5,00	-629,68
2.5.15 Despesa com Assembleia	5.164,31	544,00	-4.620,31
2.5.22 Cartório	1.611,34	263,00	-1.348,34
2.5.30 Ressarcimento e Reembolso	261,30		-261,30
2.5.34 Custas Processuais	2.738,38	589,00	-2.149,38
2.5.36 Assessoria Jurídica	5.468,41	4.353,00	-1.115,41
2.5.44 Despesa com Alimentação	400,85	91,00	-309,85
2.5.46 Publicação em Jornal	3.575,88	236,00	-3.339,88
2.5.49 Multas Administrativa	678,48		-678,48
2.5.52 Sindicatos e Associações	4.490,00	2.014,00	-2.476,00
2.5.60 Despesa com Animais	183	54,00	-129,00
2.5.66 Aluguel de Moto	10.800,00	10.793,00	-7,00
2.5.70 Seguro Condominial	416,38		-416,38
2.5.72 Licença de Software	150		-150,00
2.5.73 Repasse Despesa de Cobrança	1.304,35		-1.304,35
2.5.77 Juros	342,83		-342,83
2.5.78 Multa	177,82		-177,82
2.6.1 Material de Construção Reforma - Reparo	11.826,45		-11.826,45
2.6.3 Material Elétrico	1.804,86		-1.804,86
2.6.4 Manutenção - Instalação Elétrica	2.891,00	2.176,00	-715,00
2.6.8 Material de Pintura	635	408,00	-227,00
2.6.12 Material de Vidraçaria	257,5		-257,50
2.6.30 Material de Limpeza	2.585,81	1.801,00	-784,81
2.6.31 Serviço de Limpeza	1.200,00		-1.200,00
2.6.34 Limpeza e Manutenção de Fossa	420,00		-420,00
2.6.42 Material para Manutenção de Piscina	75		-75,00
2.6.48 Manutenção de Informática	3.044,70	18,00	-3.026,70
2.6.50 Material para Manutenção do Sistema de Segurança	11.973,46	1.632	-10.341,46
2.6.51 Manutenção Instalação do Sistema de Segurança	10.328,66	517	-10.411,66
2.6.52 Serviço de Monitoramento e Segurança	3.800,00		-3.800,00
2.6.53 Material Pavimentação Terraplanagem	10.027,40	6.393,00	-3.634,40
2.6.57 Material para Manutenção de Equipamento	8.616,06	272,00	-8.344,06
2.6.59 Aluguel de Máquina Equipamento	2.768,00	272,00	-2.496,00
2.6.71 Frete	602,32		-602,32
2.6.82 Material para Veículo	230		-230,00
2.6.99 Material de Máquina e Equipamento	444,81		-444,81
2.7.3 Móveis	419,9		-419,90
2.7.4 Utensílios	55		-55,00
2.7.9 Caixa d'Água	260		-260,00
2.7.11 Eletrodoméstico	2.773,60		-2.773,60
2.7.15 Material para Playground	14.041,35		-14.041,35
Total	279.849,17	159.664,00	-120.185,17

Diante dos fatos apresentados, torna-se inviável realizar o comparativo entre o valor orçado e o valor realizado no ano de 2025, uma vez que a previsão orçamentária não condiz com a realidade financeira do condomínio, restando provado pela comparação apresentada, em que a própria administração que elaborou o orçamento é a mesma que geriu as despesas.

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

Ante o exposto analisaremos, não a questão orçamentária, mas o resultado financeiro, o fluxo de caixa do condomínio.

6. Resultado financeiro

Na planilha a seguir, consideramos todas as receitas e todas as despesas no cálculo do resultado do período. Como pode ser observado, os meses de agosto, setembro, novembro e dezembro tiveram resultado negativo. Esses déficits serão tratados nos próximos parágrafos.

Ouro Vermelho II									
Demonstrativo de Receitas e Despesas 2025									
	jun/2025	jul/2025	ago/2025	set/2025	out/2025	nov/2025	dez/2025	Média	Total do período
Total Receita Ordinárias	505.174,92	433.849,18	424.135,02	449.929,28	450.244,00	436.024,03	440.653,49	448.572,85	3.140.009,92
Total de Fundo de Reserva	16.663,90	920,94	326,03	149,41	109,45	108,18	234,02	2.644,56	18.511,93
Total de Receitas Extraordinárias	6.422,42	32.466,14	0,00	198.709,75	202.138,64	1.927,05	41,52	63.100,79	441.705,52
Total de Ressarcimentos - Reembolsos e Multas	8.139,33	13.229,76	1.814,32	1.644,88	1.738,62	2.267,39	6.369,46	5.029,11	35.203,76
Total de Rendimentos Financeiros	1.244,74	1.621,77	1.729,54	794,06	674,27	1.195,74	895,37	1.165,07	8.155,49
Total Receitas de Aluguéis e Serviços	1.408,25	1.997,75	1.179,00	1.375,50	786,00	1.179,00	982,50	1.272,57	8.908,00
Total de Receitas a Repassar	1.319,49	1.796,97	1.035,52	1.103,32	1.105,43	436,18	95,37	984,61	6.892,28
Total de Acordos	7.101,68	10.990,67	14.079,69	6.111,43	25.763,14	3.092,01	12.549,79	11.384,06	79.688,41
Total de Indenizações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de RECEITAS	547.474,73	496.873,18	444.299,12	659.817,63	682.559,55	446.229,58	461.821,52	534.153,62	3.739.075,31
DESPESAS									
Total de Despesas Bancárias	3.826,30	3.171,22	3.123,68	3.228,87	3.122,00	2.927,00	3.331,96	3.247,29	22.731,03
Total de Despesas de Consumo	36.013,67	37.398,79	39.323,30	41.266,10	38.960,86	8.881,99	44.467,49	35.187,46	246.312,20
Total de Despesas com Pessoal	256.556,31	240.157,40	285.729,00	299.551,45	259.866,72	318.079,27	306.498,87	280.919,86	1.966.439,02
Total de Impostos e Taxas	9.320,63	8.106,77	10.182,18	12.118,50	10.952,67	5.680,03	1.490,62	8.264,49	57.851,40
Total de Despesas Administrativas	70.150,02	90.934,11	74.849,30	69.296,15	65.191,03	57.698,18	60.023,44	69.734,60	488.142,23
Total de Materiais - Serviços - Manutenção	44.157,97	38.928,63	143.277,23	130.125,85	141.315,77	122.969,88	113.728,07	104.929,06	734.503,40
Total de Materiais Permanentes	628,31	5.257,40	4.298,00	30.400,50	66.527,45	5.125,60	865,44	16.157,53	113.102,70
Total de Restauração do Asfalto	0,00	0,00	0,00	1.025,90	0,00	0,00	0,00	146,56	1.025,90
Total de Segurança	85,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,26	85,82
Total de Construção Administração	780,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	111,43	780,00
Total de Despesas de Taxa Extraordinária	865,82	0,00	0,00	251.025,90	15.000,00	0,00	0,00	38.127,39	266.891,72
Total de DESPESAS	422.384,85	423.954,32	560.782,69	838.039,22	600.936,50	521.361,95	530.405,89	556.837,92	3.897.865,42
Resultado do Período (Receitas-Despesas)	125.089,88	72.918,86	-116.483,57	-177.195,69	81.623,05	-75.132,37	-68.584,37	-4.073,70	-48.884,35

O resultado negativo no mês de agosto tem relação direta com o pagamento de uma conta de serviço de pavimentação de julho que foi paga em conjunto com a de agosto (Seguem as NFe); o pagamento do acordo judicial da demissão do Sr. Maycon, e o pagamento dos honorários advocatícios da Dra. Zilmar Pereira de Souza (Advogada do Sr. Waldir Soares Cordeiro), dois acordos judiciais que seriam aportados por taxa extraordinária, mas que esta taxa só entrou no caixa nos meses de setembro e outubro (R\$ 103.980,40). Contudo, mesmo com a redução desses valores, o resultado seria negativo.



Conselho Fiscal CROVII

2025/2027

Governo do Distrito Federal Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal Fone: - www.economia.df.gov.br		Série do documento Nota Fiscal de Serviço Eletrônica - NFS-e Número da Nota Fiscal 34		
Dados do Prestador de Serviço J. Salvador F. Martins EPP Eteng Sit: Vicente Pires Nº 08 CH 212 Lote 13 CEP 72110-800 - Brasília - DF Inscrição Municipal 0757933500104 - CPF/CNPJ 97.522.003/0001-27		Data de Geração da NFS-e 04/08/2025 10:24:56 Data de Competência/Mês/Ano 04/08/2025 Cód. de Autenticidade 461886AD7 Responsável pela Retenção Tomador		
Identificação da Nota Fiscal Eletrônica				
Natureza da Operação	Número do RPS	Série do RPS	Data de Emissão do RPS	
Exigível	34	RPS - Recibo Provisório de Serviços	04/08/2025	
Local dos Serviços		Município de Incidência		
Brasília - DF		Brasília - DF		
Dados do Tomador de Serviços				
CNPJ/CPF	Inscrição Municipal	Razão Social	Nome	
14.899.335/0001-06		CONDOMINIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II - DF	SAO SEBASTIAO	
Endereço	Número	Complemento	E-mail	
ST HABITACIONAL ESTRADA DOL SOL KM		COND OURO VERMELHO II, Número 7,6		
CEP	Cidade / UF	Telefone		
71680-385	Brasília / DF			
Dados do Intermediário de Serviços				
CNPJ/CPF	Inscrição Municipal	Razão Social		
Descrição dos Serviços SERVIÇO DE RESTAURACAO ASFALTICA SERVIÇOS PAGOS POR TONELADAS - EXECUTADOS ENTRE: 28/07/25 E 01 / 08 /25 CONTA PARA DEPÓSITO: ALDENIRA DE JESUS SILVA FINANCIERO PIX: CPF: 53849590100 - BANCO BRDESCO - AGENCIA 2024 CONTA CORRENTE 141232 - Quantidade: 35,7000 (X) Valor unitário: 1.400,00 (=) Total: R\$ 49.980,00				
Detalhamento dos Tributos				
Atividade do Município	Alíquota	Item de LC116/2003	Cód. NBS	CNAE
702 - 7.02 - Execução, por administração, empreita...	2,0000	07.02		4313400
VL Total dos Serviços	Desconto Incondicionado	Deduções Base Cálculo	Base de Cálculo	Total do ISSQN
R\$ 49.980,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 49.980,00	R\$ 0,00
ISS	COFINS	IRRF	CSLL	Outras Retenções
R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 999,60
Construcao Civil				VL Líquido da Nota Fiscal R\$ 48.980,40

Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal Fone: - www.economia.df.gov.br		Série do documento Nota Fiscal de Serviço Eletrônica - NFS-e Número da Nota Fiscal 36		
Dados do Prestador de Serviço J. Salvador F. Martins EPP Eteng Sit: Vicente Pires Nº 08 CH 212 Lote 13 CEP 72110-800 - Brasília - DF Inscrição Municipal 0757933500104 - CPF/CNPJ 97.522.003/0001-27		Data de Geração da NFS-e 14/08/2025 16:31:36 Data de Competência/Mês/Ano 14/08/2025 Cód. de Autenticidade 126887BAA Responsável pela Retenção Tomador		
Identificação da Nota Fiscal Eletrônica				
Natureza da Operação	Número do RPS	Série do RPS	Data de Emissão do RPS	
Exigível	36	RPS - Recibo Provisório de Serviços	14/08/2025	
Local dos Serviços		Município de Incidência		
Brasília - DF		Brasília - DF		
Dados do Tomador de Serviços				
CNPJ/CPF	Inscrição Municipal	Razão Social	Nome	
14.899.335/0001-06		CONDOMINIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II - DF	SAO SEBASTIAO	
Endereço	Número	Complemento	E-mail	
ST HABITACIONAL ESTRADA DOL SOL KM		COND OURO VERMELHO II, Número 7,6		
CEP	Cidade / UF	Telefone		
71680-385	Brasília / DF			
Dados do Intermediário de Serviços				
CNPJ/CPF	Inscrição Municipal	Razão Social		
Descrição dos Serviços SERVIÇO DE RESTAURACAO ASFALTICA SERVIÇOS PAGOS POR TONELADAS - EXECUTADOS ENTRE: 11/08/25 E 14 / 08 /25 CONTA PARA DEPÓSITO: ALDENIRA DE JESUS SILVA FINANCIERO PIX: CPF: 53849590100 - BANCO BRDESCO - AGENCIA 2024 CONTA CORRENTE 141232 - Quantidade: 35,0000 (X) Valor unitário: 1.400,00 (=) Total: R\$ 49.000,00				
Detalhamento dos Tributos				
Atividade do Município	Alíquota	Item de LC116/2003	Cód. NBS	CNAE
702 - 7.02 - Execução, por administração, empreita...	2,0000	07.02		4313400
VL Total dos Serviços	Desconto Incondicionado	Deduções Base Cálculo	Base de Cálculo	Total do ISSQN
R\$ 49.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 49.000,00	R\$ 0,00
ISS	COFINS	IRRF	CSLL	Outras Retenções
R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 980,00
Construcao Civil				VL Líquido da Nota Fiscal R\$ 48.020,00

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

RECLAMANTE: MAYCON SHARON DO NASCIMENTO JANUARIO
RECLAMADA: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II - DF

PETIÇÃO DE ACORDO E PEDIDO DE HOMOLOGAÇÃO

As partes acima qualificadas, por seus respectivos advogados devidamente constituídos nos autos do processo em epígrafe, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer a **homologação do presente ACORDO JUDICIAL**, nos seguintes termos:

1. VALOR E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

A reclamada pagará ao reclamante o valor total de **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)**, com a seguinte destinação:

- **R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)** ao reclamante;
- **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)** a título de honorários advocatícios sucumbenciais

O pagamento integral do valor acordado será realizado **até o dia 15/08/2025**, por meio de transferência bancária para a seguinte conta:

3. NATUREZA DAS PARCELAS

As partes reconhecem que as verbas ora acordadas têm natureza **indenizatória**, nos seguintes termos:

- Danos morais: R\$ 20.000,00
- Honorários advocatícios: R\$ 4.000,00
- Multa do Art. 467 da CLT: R\$ 6.657,53
- Multa do Art. 477, §8º, da CLT: R\$ 1.632,50
- Aviso prévio indenizado: R\$ 2.776,06
- Multa de 40% sobre o FGTS: R\$ 4.933,91

No mês de setembro, o déficit foi causado pelo pagamento da indenização no acordo judicial com o Sr. Waldir Soares Cordeiro e a aquisição da primeira motocicleta a ser utilizada pela nova segurança do condomínio. Como já mencionado a taxa extra que iria suprir as indenizações só entraram no caixa no mês de setembro e outubro, ou seja, o valor que foi arrecadado em setembro não supriu o pagamento. Vide documentos a seguir.

CLÁUSULA 3ª - DO PAGAMENTO

3.1. Os pagamentos acima mencionados deverão observar os seguintes dados bancários:

a) LIQUIDAÇÃO AOS EXEQUENTES

A primeira parcela no valor de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) será pago para:

> Titular: MARIA DE FÁTIMA FOGAÇA
> CPF n.º 471.640.771-34
> Banco do Brasil
> Agência nº4418-0
> C/c 13368-X

A segunda e última parcela no valor de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) será pago para:

> Titular: WALDIR SOARES CORDEIRO
> CPF n.º 585.149.101-91
> Banco de Brasília
> Agência nº 148
> C/c 148.006865-6

b) LIQUIDAÇÃO AO ADVOGADO

As duas parcelas dos honorários de sucumbência no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) cada, serão pagas para:

> Titular: ZILMAR PEREIRA DE SOUSA
> CPF n.º 714.725.251-91
> Banco Santander
> Agência 1181
> C/c 01008136-6

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

Quanto ao resultado negativo nos meses de novembro e dezembro tiveram como origem dois fatores: o aumento da Folha de Pagamento em decorrência da mudança de função dos rondas, passando para vigilantes (em novembro a diferença foi de R\$17.425,16 e em dezembro foi de R\$ 25.115,42) e; o pagamento do 13º salário, que foi em novembro de R\$ 61.342,06 e em dezembro R\$ 50.827,65.

Não obstante os resultados terem sido positivos em sua maioria, quando avaliamos a situação financeira do condomínio considerando apenas as receitas e despesas ordinárias, a situação se transforma, nos mostrando uma situação crítica para o condomínio, neste caso o déficit que seria de **R\$ 48.884,35**, passaria a ser de **R\$ 482.808,29**, aproximadamente dez vezes mais. Mais grave, o equivalente a um mês de taxa ordinária de prejuízo anual.

Ouro Vermelho II									
Demonstrativo de Receitas e Despesas 2025									
	jun/2025	jul/2025	ago/2025	set/2025	out/2025	nov/2025	dez/2025	Média	Total do período
Total Receita Ordinárias	505.174,92	433.849,18	424.135,02	449.929,28	450.244,00	436.024,03	440.653,49	448.572,85	3.140.009,92
Total de Rendimentos Financeiros	1.244,74	1.621,77	1.729,54	794,06	674,27	1.195,74	895,37	1.165,07	8.155,49
Total de RECEITAS	506.419,66	435.470,95	425.864,56	450.723,34	450.918,27	437.219,77	441.548,86	449.737,92	3.148.165,41
DESPESAS									
Total de Despesas Bancárias	3.826,30	3.171,22	3.123,68	3.228,87	3.122,00	2.927,00	3.331,96	3.247,29	22.731,03
Total de Despesas de Consumo	36.013,67	37.398,79	39.323,30	41.266,10	38.960,86	8.881,99	44.467,49	35.187,46	246.312,20
Total de Despesas com Pessoal	256.556,31	240.157,40	285.729,00	299.551,45	259.866,72	318.079,27	306.498,87	280.919,86	1.966.439,02
Total de Impostos e Taxas	9.320,63	8.106,77	10.182,18	12.118,50	10.952,67	5.680,03	1.490,62	8.264,49	57.851,40
Total de Despesas Administrativas	70.150,02	90.934,11	74.849,30	69.296,15	65.191,03	57.698,18	60.023,44	69.734,60	488.142,23
Total de Materiais - Serviços - Manutenção	44.157,97	38.928,63	143.277,23	130.125,85	141.315,77	122.969,88	113.728,07	104.929,06	734.503,40
Total de Materiais Permanentes	628,31	5.257,40	4.298,00	30.400,50	66.527,45	5.125,60	865,44	16.157,53	113.102,70
Total de Restauração do Asfalto	0,00	0,00	0,00	1.025,90	0,00	0,00	0,00	146,56	1.025,90
Total de Segurança	85,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,26	85,82
Total de Construção Administração	780,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	111,43	780,00
Total de DESPESAS	421.519,03	423.954,32	560.782,69	587.013,32	585.936,50	521.361,95	530.405,89	518.710,53	3.630.973,70
Resultado do Período (Receitas-Despesas)	84.900,63	11.516,63	-134.918,13	-136.289,98	-135.018,23	-84.142,18	-88.857,03	-68.972,61	-482.808,29

Concluindo, observa-se pelo exposto e analisado e nos valores apresentados nas planilhas, mais especificamente, nas Receitas. Denota que a Diretoria do Condomínio (Gestão 2025 – 2027) precisou contar com receitas sazonais para pagar as contas normais do condomínio, **pois a Taxa Ordinária não é suficiente para suprir as necessidades básicas de operação, manutenção e conservação do condomínio**. Contudo, a realidade ainda pode ser mais danosa se considerarmos os aumentos previstos, visto que aqui estamos tratando de valores do ano passado.

7. Conclusões

Diante de todo o exposto anteriormente, nós conselheiros fiscais que subscrevemos o presente parecer consideramos que

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

- 1) Mesmo tendo receitas aquém do mínimo necessário para a manutenção de toda a estrutura condominial, utilizando-se dos valores recolhidos de fontes tais como recuperação de inadimplentes e de ressarcimentos, a administração gestão 2025 – 2027 conseguiu realizar diversas ações de recuperação e manutenção das áreas do condomínio;
- 2) A evolução dos procedimentos administrativos e financeiros quando criaram o sistema de processos de compras, onde pode ser acompanhada a despesa, desde a sua necessidade, até a efetivação da compra ou prestação de serviços;
- 3) Por ter havido um grande esforço para aumentar as receitas passíveis de aumento sem majoração da taxa ordinária, bem como o esforço de cobrança das unidades inadimplentes;
- 4) Por ter havido um trabalho de redução de despesas desnecessárias, bem como trocas de contratos por novos mais vantajosos financeiramente e tecnicamente;
- 5) Por todas as observações a análises positivas deslindadas no decorrer deste parecer.

Consideramos que a prestação de contas relativa ao período entre junho e dezembro de 2025 está dentro dos parâmetros financeiros legais, com observância dos princípios da transparência, responsabilidade, eficiência e segurança.

Assim, damos parecer favorável à prestação de contas (período de junho a dezembro de 2025) do Condomínio Residencial Ouro Vermelho 2 a ser posta em votação na Assembleia Geral a se realizar no dia 28 de março de 2026.

Atenciosamente,

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