

RELATÓRIO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

Análise Financeira - Período de Junho a Dezembro de 2025

Condomínio: Conforme Demonstrativo Financeiro Anexo

Período Analisado: Maio (2 gestões) / Junho a Dezembro de 2025

Data do Relatório: 18 de março de 2026

Responsável pela Análise: Conselheiro Fiscal Benicio Mendes Teixeira Junior

1. Sumário Executivo

Este relatório apresenta uma análise detalhada das receitas e despesas do condomínio no período de maio e, junho a dezembro de 2025, identificando lançamentos que mereçam atenção / intervenção da gestão, pagamentos duplicados, valores extraordinários e variações anormais.

No segundo semestre, embora tenha havido aumento de 10% na receita, as despesas cresceram em patamar superior, atingindo 22%, evidenciando pressão sobre o equilíbrio financeiro.

Comparativo Semestral de Receita - Evolução de Despesas

Período	Receita média/mês (R\$)	Despesa média/Mês (R\$)	Resultado media/Mês (R\$)	Aumento de despesas
Jun-Dez	534.153	556.567	-22.414	+22%

Principais Achados de atenção:

- Identificados pagamentos duplicados totalizando R\$ 2.501,16 em créditos e R\$ 3.428,40 em estornos
- Despesas extraordinárias lançadas de **R\$ 266.025,90** (registrados no demonstrativo de despesas), presentes em indenizações (trabalhista e outras), no entanto o total arrecadado foi de **R\$ 350.000,00**.

- Variações anormais em benefícios (Vale Alimentação e Transporte) indicando possíveis duplicidades para o mês de outubro
- Gastos com veículos (**R\$23.900,00 + R\$49.180,00 = R\$ 73.080,00**) e pavimentação - rubrica pavimentação e terraplanagem (**R\$ 292.757,36**)
Obs.: origem do lançamento Demonstrativo receitas x despesas anual
- Quatro meses que apresentaram déficit, totalizaram **-R\$ 437.395,60** (gastos maiores que arrecadação para os meses de referência: Agosto, setembro, novembro e dezembro)

2. Análise de Resultado Mensal

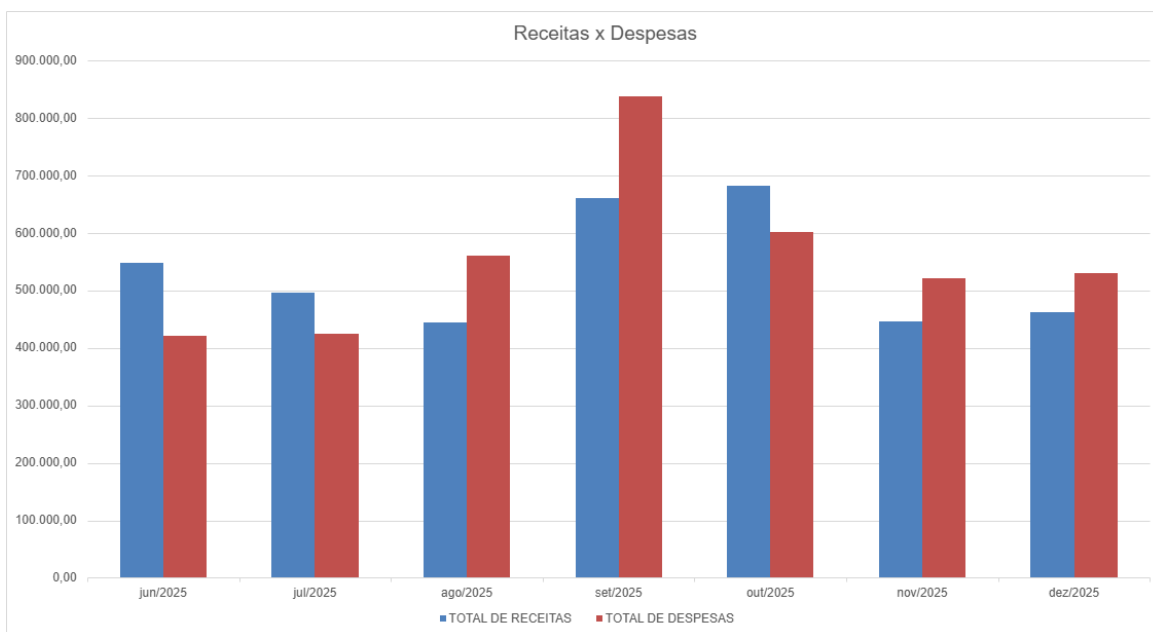
Demonstrativo de Resultados Mensais - Maio, Junho a Dezembro 2025

Mês	Receitas (R\$)	Despesas (R\$)	Resultado (R\$)	Observação
Junho	547.474,73	421.519,03	125.955,70	Houve acréscimo de 22% na receita em relação ao mês de maio
Julho	496.873,18	423.954,32	72.918,86	A despesa subiu 1% em relação a junho
Agosto	444.299,12	560.782,69	-116.483,57	A despesa subiu 24% em relação a junho
Setembro	659.817,63	837.013,32	-177.195,69	A despesa subiu 86% em relação a agosto
Outubro	682.559,55	600.936,50	81.623,05	A receita subiu 33% em relação a setembro por

				causa de arrecadação de taxa extra
Novembro	446.229,58	521.361,95	-75.132,37	A despesa subiu 16% em relação a outubro
Dezembro	461.821,52	530.405,89	-68.584,37	A despesa subiu 18% em relação a novembro
TOTAL	3.739.075,00	3.895.974,00	-156.898,16	A despesa subiu 23% em relação a novembro

Observação: O período apresentou déficit acumulado de R\$ 156.898,16, concentrado principalmente em agosto (-R\$ 116.483,57) e setembro (-R\$ 177.195,69), meses que registraram despesas extraordinárias elevadas.

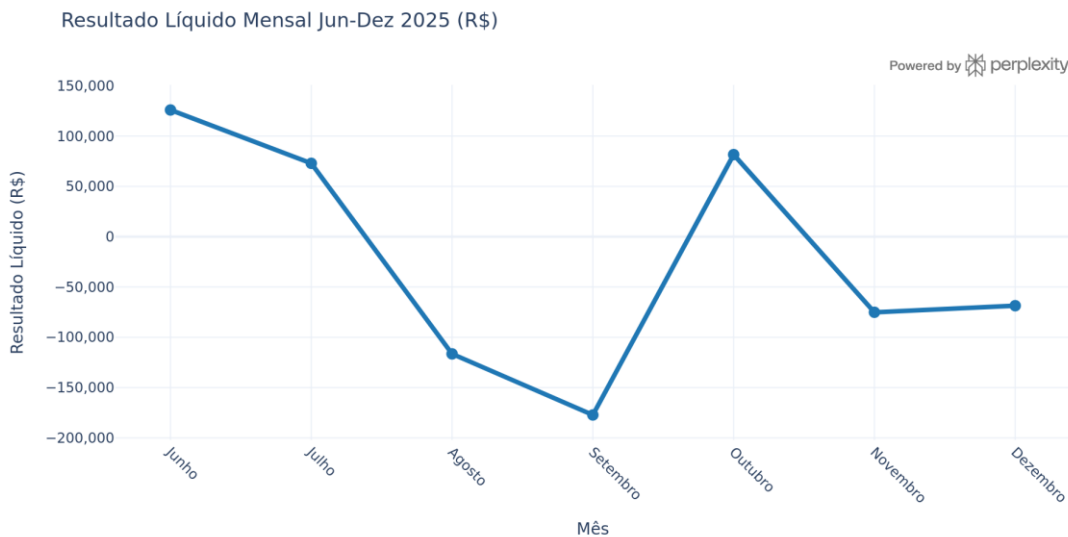
2.1 Análise Comparativa Receitas e Despesas Junho a Dezembro



Resultado Líquido Mensal

Linha evidencia volatilidade: pico junho (R\$ +126k), abismo setembro (R\$ -177k).

2.2 Análise Comparativa Receitas e Despesas Junho a Dezembro



3. Pagamentos Duplicados e Estornos

3.1 Créditos de Pagamento em Duplicidade

Foram identificados créditos de pagamento em duplicidade que indicam reconhecimento de erros em lançamentos anteriores:

Mês	Valor (R\$)	Observações
Agosto	1.655,87	
Setembro	316,71	
Novembro	528,58	
TOTAL	2.501,16	

Créditos de Pagamento em Duplicidade

Recomendação: Identificar os fornecedores/serviços que geraram essas duplicidades e implementar controles para evitar recorrência.

3.2 Estornos de Pagamento em Duplicidade

Os estornos negativos, **100% concentrados no 2º semestre**, indicam correções de pagamentos duplicados realizados anteriormente:

Mês	Valor (R\$)
Junho	-1.192,75
Julho	-192,50
Outubro	-1.194,86
Novembro	-848,29
TOTAL	-3.428,40

Estornos de Pagamento em Duplicidade

Impacto Total: A diferença líquida entre créditos e estornos é de **-R\$ 927,24**, indicando que os estornos superaram os créditos reconhecidos no período analisado.

4. Valores Extraordinários e Despesas Anormais identificadas

4.1 Indenizações (Despesas Extraordinárias)

Valores excepcionais foram registrados na rubrica "2.8.9.3 Indenização":

Mês	Valor (R\$)	Observação
Setembro	R\$ 250.000,00 R\$ 1.025,90	Valor proveniente de acordo judicial + R\$ 1.025,00 (rubrica de material de construção - possível erro no lançamento)
Outubro	R\$ 15.000,00	Valor proveniente de acordo judicial
TOTAL	R\$ 266.025,90	Necessária devida identificação e comprovação da destinação dos valores remanescentes

Indenizações Extraordinárias

Análise: O alto valor de R\$ 266.025,90 em setembro e outubro impactou significativamente o resultado dos meses.

É fundamental verificar:

- Documentação comprobatória completa dos pagamentos e dos valores remanescentes para aderência às diretrizes deliberativas
- Cobertura por seguro em qualquer dos casos

4.2 Indenização Trabalhista

Em agosto, foi registrado pagamento de R\$ 40.000,00 em indenização trabalhista.

Recomendação: Ações mitigadoras voltadas a evitar que a demissão gere distorções no cálculo das verbas rescisórias.

5. Variações anormais identificadas no demonstrativo receitas x despesas

5.1 Vale Alimentação – Setembro +87,5% vs média mensal

Métrica	Anual	Setembro	Variação
Média Mensal	R\$ 46.095,86	4 lançamentos R\$ 93.907,50	+99%

Total de Salário		10,13%	94.229,37	
Vale Alimentação				
Flash Tecnologia e Instituição de Pagamento LTDA - Ref.	01/09/2025	NF-3351556	5,18%	43.367,50
Flash Tecnologia e Instituição de Pagamento LTDA - Ref.	05/09/2025		0,07%	570,00
Flash Tecnologia e Instituição de Pagamento LTDA - Ref.	09/09/2025	NF-3390194	0,05%	427,50
Flash Tecnologia e Instituição de Pagamento LTDA - Ref.	30/09/2025	NF-3493695	5,92%	49.542,50
Total de Vale Alimentação			11,22%	93.907,50

Métrica	Anual	Setembro	Varição
Anomalia	Normal	Duplicado?	+99%

Anomalia em Vale Alimentação - Setembro

Diagnóstico: O valor de lançamento para o mês de setembro é **87,5% superior à média anual**, sugerindo possível **pagamento duplicado ou erro de lançamento**.

Ação Necessária: Verificar os referidos pagamento e solicitar conciliação bancária. Se confirmada duplicidade, providenciar estorno.

5.2 Vale Transporte - Outubro +98% vs média

Métrica	Anual	Outubro	Dezembro	Observações
Média Mensal	14.505,18	29.603,96	4.793,34	Verificar inconformidades para saneamento, se for o caso

Anomalia em Vale Transporte - Outubro

Diagnóstico: O valor quase **dobrou em relação à média**, caracterizando possível **pagamento duplicado**. A situação merece o saneamento, se for o caso.

Ação Necessária: Verificação de conformidade.

5.3 Serviço de Gestão Condominial - Outubro

O valor pago em outubro (R\$ 14.561,08) é **37,5% superior ao padrão mensal** de aproximadamente R\$ 10.590,00.

Possíveis Causas:

- Cobrança de serviços adicionais não recorrentes

- Reajuste contratual
- Erro de faturamento

Recomendação: Solicitar nota fiscal discriminada e verificar contrato de prestação de serviços.

6. Gastos Elevados - Ponto de Atenção

6.1 Aquisição de Veículos

Mês	Valor (R\$)
Setembro	23.900,00
Outubro	49.180,00
TOTAL	73.080,00

Despesas com Aquisição de Veículos

Análise: Investimento de R\$ 73.080,00 em veículos (**3 motos a R\$ 24.360,00**).
Impacto no orçamento.

Verificações Necessárias:

- Processo licitatório ou cotação de preços
- Documentação de propriedade dos veículos
- Justificativa técnica para a compra de dois veículos em um único mês

6.2 Pavimentação e Terraplanagem

Obra de grande porte executada durante o período:

Mês	Serviços (R\$)
Agosto	97.000,40

Setembro	48.994,12
Outubro	48.802,04
Novembro	48.966,68
Dezembro	48.994,12

TOTAL	292.757,36
--------------	-------------------

Despesas com Pavimentação e Terraplanagem – Despesas executadas não comportadas pelo orçamento ordinário mensal, conforme tabela.

Observações:

- Agosto apresenta valor significativamente elevado (R\$ 97.000,40)
- Valores mensais praticamente idênticos de setembro a dezembro (≈ R\$ 49.000,00) sugerem parcelamento continuado, vez que identificou novos pagamentos em janeiro e fevereiro (não considerado para o relatório)
- Total investido: **R\$ 292.757,36**

Recomendação: Verificar aprovação orçamentária, cronograma físico-financeiro da obra e medições técnicas / qualitativas do material / serviço.

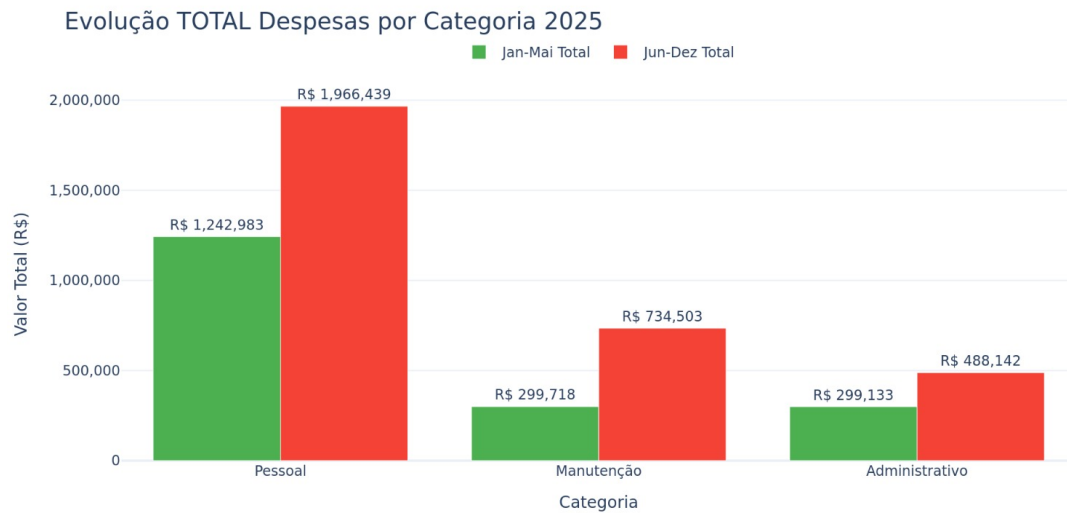
6.3 Festa Julina - Possível prejuízo no Evento

Item	Valor (R\$)	Observações
Receita do Evento	32.466,14	Cálculo mediante demonstrativo de receitas e despesas
Despesa do Evento	35.123,98	
Prejuízo	-2.657,84	

Resultado Financeiro - Festa Julina (Julho)

Análise: O evento gerou prejuízo de **-R\$ 2.657,84**. Avaliar se eventos sociais devem ser financeiramente equilibrados ou se o subsídio pelo condomínio é uma prática validada pela comunidade.

6.4 Evolução Categoria Despesas



Categoria	Jan-Mai/Mês	Jun-Dez/Mês	Aumento nas despesas
Pessoal	248.596 / mês R\$1.242.983,41	280.919 / mês R\$1.966.439,0 2	+37%
Manutenção	59.943 / mês R\$ 299.718,39	104.929 / mês R\$ 734.503,40	+59%
Administrativo	59.826 / mês R\$ 299.133,12	69.734 / mês R\$ 488.142,23	+39%

Houve, em média, um aumento de **45%** nas principais despesas em relação ao período de janeiro a maio.

Os percentuais por categoria foram:

- Pessoal: **+37%**
- Manutenção: **+59%**
- Administrativo: **+39%**

Recomendação: Atentar para o controle financeiro e a contenção de despesas, que vêm apresentando tendência de crescimento. Ressalta-se a importância de observar rigorosamente o orçamento aprovado em assembleia.

Categoria	Jan-Mai/Mês	Jun-Dez/Mês	Observações
Extraordinárias	0	266.891,72	Arrecadação possivelmente superior ao gasto. Devolução do valor ou deliberação assemblear.

Houve, acréscimo de 100% nas despesas em relação ao período de janeiro a maio, nas taxas extraordinárias.

Recomendação: Verificar a real necessidade de crescimento tão expressivo.

7. Possíveis Erros de Lançamento

7.1 Iluminação Pública - Novembro (Valor Zero)

A despesa com iluminação pública, que varia mensalmente entre R\$ 27.000,00 e R\$ 33.000,00, aparece com **valor ZERO em novembro**.

Hipóteses factíveis:

- Erro de lançamento (não contabilizado)
- Acordo especial com concessionária
- Isenção temporária
- Pagamento postergado para dezembro

Ação Necessária: Conferência das faturas e comprovantes de pagamento de energia elétrica de novembro.

7.2 Aluguel de Moto - Possível Duplicidade em Agosto

Identificados dois itens diferentes para aluguel de moto:

- **Item 2.5.66 "Aluguel de Moto":** Junho a Setembro com valores entre R\$ 9.000,00 e R\$ 9.900,00 mensais
- **Item 2.3.33 "Aluguel de Moto":** Agosto com R\$ 1.440,00

Diagnóstico: Possível duplicidade de lançamento ou existência de dois contratos distintos. Necessário esclarecimento.

Recomendação: Verificar conformidade nos contratos de locação de motos e justificar a existência de duas rubricas diferentes.

7.3 Vale Transporte em Dezembro - Redução Atípica

O vale transporte de dezembro (R\$ 4.793,34) é **67% inferior à média anual** (R\$ 14.954,09).

Possíveis Causas:

- Demissões de funcionários
- Férias coletivas
- Erro de lançamento (pagamento incompleto)
- Mudança no regime de fornecimento

Ação Necessária: Verificar conformidade da folha de pagamento de dezembro.

8. Análise de Despesas com Veículos (Detalhamento)

8.1 Combustível e Lubrificante

Consumo mensal variável, com picos em junho e dezembro:

Mês	Valor (R\$)
Junho	4.050,00
Julho	145,90
Agosto	2.808,58
Setembro	2.500,00
Outubro	3.452,00
Novembro	3.700,00
Dezembro	4.766,00
TOTAL	24.422,48

Despesas com Combustível e Lubrificante

Observação: Julho apresenta valor extremamente baixo (R\$ 145,90), possível erro de lançamento ou período sem uso de veículos. Verificar conformidade.

8.2 Aluguel de Veículo (Contrato Fixo)

Valor constante de R\$ 2.781,00 mensais durante todo o período, totalizando R\$ 22.248,00.

9. Possíveis Alertas, irregularidades formais e materiais do período

9.1. Violação do quórum para obras voluptuárias (art. 1.341, I do Código Civil)

Alerta: O projeto da academia, estimado em aproximadamente 4 milhões, inegavelmente, é benfeitoria voluptuária.

Houve tentativa de deliberação em 2ª chamada com “qualquer número” de presentes, o que é **ilegal**, pois exige-se quórum de 2/3 dos condôminos.

O edital da assembleia de 28/02/2026 que continha esse vício foi impugnado, sem resposta da Administração, posteriormente reconhecido pela própria mesa em Assembléia.

9.2. MOVIMENTAÇÃO DO FUNDO DE RESERVA (MAIO A DEZEMBRO/2025)

A movimentação do Fundo de Reserva, com base nos extratos bancários, revela prática **irregular**:

Data	Movimentação	Saldo (R\$)
31/05/2025	Saldo inicial	141.732,02
30/06/2025	Saldo da conta Fundo de reserva em 30/06 (+)	156.538,56
31/07/2025	Rendimentos (+)	157.354,08
29/08/2025	Transferência para conta corrente Sicoob (-)	-140.000,00
10/10/2025	Transferência da conta PJBank e depósito na conta Fundo de reserva(+)	+140.000,00
30/10/2025	Transferência para conta corrente Sicoob (-)	-28.971,31

Data	Movimentação	Saldo (R\$)
30/10/2025	Saldo da conta Fundo de reserva em 30/10 (+)	129.300,78
30/11/2025	Saldo da conta Fundo de reserva em 30/11 (+)	130.071,76
05/12/2025	Transferência para conta corrente Sicoob (-)	-13.500,00
30/12/2025	Transferência para conta corrente Sicoob (-)	-45.000,00
31/12/2025	Saldo da conta Fundo de reserva em 31/12 (+)	72.248,98

Alerta: Transferências frequentes e de grande valor do Fundo de Reserva para a conta corrente, especialmente no final do mês, indicam que o fundo está sendo usado para cobrir despesas operacionais, o que é irregular. Tais práticas destoam da finalidade do Fundo de Reserva e comprometem a fidedignidade das informações financeiras, podendo caracterizar irregularidade na gestão.

Exemplo nos extratos CAIXA e SALDO NEGATIVO:

- **Exemplos:** 30/10/25 Transf. da conta ' Corrente Sicoob' para a conta ' Digital PJBank'... D 28.971,31 (15.769,67) (saldo negativo)
- 30/10/25 Transf. da conta ' Corrente Sicoob' para a conta ' Digital PJBank'... D 57.447,87 (44.246,23) (saldo negativo)

30/10/25	Transf. da conta ' Corrente Sicoob' para a conta ' Digital PJBank' Ted Recebida (CONDOMINIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II DF)	D	28.971,31	(15.769,67)
30/10/25	Transf. da conta ' Poupança Sicoob Fundo de Reserva (uso mediante deliberação em assembleia)' para a conta ' Corrente Sicoob'	C	28.971,31	13.201,64
30/10/25	Transf. da conta ' Corrente Sicoob' para a conta ' Digital PJBank' Ted Recebida (CONDOMINIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II DF)	D	57.447,87	(44.246,23)
30/10/25	Transf. da conta ' Poupança' para a conta ' Corrente Sicoob'	C	57.447,87	13.201,64
31/10/25	Tarifa Transferência 188	D	16,00	13.185,64
31/10/25	Doação - Ref. Festa das crianças	C	40,00	13.225,64
31/10/25	Doação - Ref. Festa das crianças	C	100,00	13.325,64

Resumo

Saldo em 30/09/2025	23.439,60
Créditos (+)	108.485,35
Débitos (-)	118.599,31
Saldo em 31/10/2025	13.325,64

Alerta: A ocorrência de saldo negativo pode evidenciar despesas superiores às receitas, mais além, também acarreta a perda dos rendimentos dos valores depositados na conta Fundo de Reserva.

Transferências de Última Hora de Outras Contas: Se, no final do mês ou quando o saldo está baixo, surgem grandes créditos vindos de outras contas do condomínio (poupança, PJBank, etc.), isso pode indicar uma "maquiagem" para evitar um saldo negativo ao final do período do relatório oficial.

9.3. Impacto do crescimento expressivo de gastos para o planejamento orçamentário.

Esse cenário indica que a condução das despesas ao longo da gestão contribuiu diretamente para a pressão sobre o orçamento, gerando a necessidade de elevação de receitas para recomposição do equilíbrio financeiro. A ausência de detalhamento técnico inicial comprometeu a transparência e dificultou a validação da razoabilidade dos aumentos propostos.

9.4. Atos preparatórios sem autorização assemblear

A administração já havia definido “empresa vencedora” e iniciado “projetos” para a academia **antes** da deliberação, configurando **fato consumado** e violando a soberania da assembleia (art. 1.348, §2º do Código Civil).

9.5. Restrição ilegal a procurações digitais ([Gov.br](#))

Exigência de reconhecimento de firma para procurações com assinatura eletrônica [Gov.br](#) fere a Lei 14.063/2020 e a MP 2.200-2/2001, constituindo **barreira artificial à participação**.

9.6. Ausência de resposta aos questionamentos formais deste Conselheiro

Registre-se que este Presidente do Conselho Fiscal protocolou junto à Administração do Condomínio Residencial Ouro Vermelho II, manifestações formais e técnicas versando sobre a legalidade dos atos da gestão, especialmente acerca do projeto de construção da academia (obra de natureza voluptuária) e das inconsistências orçamentárias para o exercício de 2026, dentre elas:

1. Em 26 de janeiro de 2026, foi encaminhado o documento "**Questionamentos_sobre_a_academia_assinado.pdf**", no qual este conselheiro alertou sobre a inoportunidade de participação em aceite em reunião informal, a necessidade de quórum qualificado de 2/3 (dois terços) para obras voluptuárias (art. 1.341, I do Código Civil) e a insuficiência dos meios informais (Google Drive/e-mail) para deliberação assemblear;
2. Em 18 de fevereiro de 2026, foi encaminhada a "**MANIFESTACAO_TECNICA_E_IMPUGNACAO_FORMAL_PARCIAL_DO_EDITAL_DE_CONVOCAAO_assinado.pdf**", impugnando parcialmente o edital da AGO designada para 28/02/2026, apontando a ausência de memória de cálculo do orçamento, a necessidade de suspensão dos atos preparatórios da obra e a ilegalidade da restrição a procurações com assinatura eletrônica (gov.br).

A omissão deliberada da Administração em esclarecer os pontos de direito manteve o condomínio exposto a riscos de nulidade dos atos assembleares, conforme alertado nas manifestações originais e asseverado em assembleia.

10. Recomendações

Com base nas irregularidades identificadas, recomenda-se:

10.1 Ações de Médio Prazo

1. Implementar controles internos para evitar pagamentos duplicados
2. Estabelecer alçadas de aprovação para despesas extraordinárias
3. Criar sistema de conciliação bancária mensal
4. Revisar contratos de prestação de serviços (gestão condominial, aluguéis)
5. Revisar / melhorar planejamento para obras de pavimentação de forma a não impactar a liquidez do caixa condominial

10.2 Governança e Transparência

1. Publicar este relatório em todos os canais oficiais para conhecimento
2. Criar portal de transparência com demonstrativos mensais atualizados

11. Conclusão para o relatório

A gestão para o período de parte de maio à dezembro de 2025, evidencia o gerenciamento de caixa em estado de atenção. O déficit operacional da conta corrente, constantes transferências entre contas e os elevados pagamentos a fornecedores pela execução de manutenções extraordinárias destacam a possível **ausência de um planejamento financeiro robusto.**

A assunção de obrigações sem o correspondente lastro em recursos extraordinários impõe ao gestor o dever de observância do equilíbrio orçamentário, sob pena de comprometer a regularidade e a continuidade das

despesas de caráter continuado e impor ônus obrigatório indevido aos condôminos.

O resultado acumulado dos meses analisados, sendo esse de **- R\$ 156.898,39** (caixa negativo) demanda preocupação e atenção da administração no restabelecimento do equilíbrio financeiro orçamentário.

Este relatório recomenda pela **Reprovação** das contas relativas ao período em análise.

Adoção de medidas para saneamento das irregularidades identificadas, com implementação de plano de ação corretivo.

Elaboração de planejamento orçamentário adequado, com foco na acomodação e redução de despesas, sob pena de imposição de aumentos progressivos e danosos..

Elaborado por: Conselheiro Fiscal Benicio Mendes Teixeira Junior

Data: 18 de março de 2026

Anexos utilizados:

- Demonstrativo de Receitas e Despesas 2025 (arquivo original)
- Resumo Financeiro Maio-Dezembro (CSV)