



Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

Conselho Fiscal CROVII – Biênio 2025/2027

Parecer Conselho Fiscal nº 03/2026 Brasília-DF, 22 de julho de 2026.

Aos Condôminos do Condomínio Residencial Ouro Vermelho II – CROVII

Ref.: Análise do Relatório de Análise e Manifestação Individual do Conselheiro Fiscal Benício Mendes Teixeira Júnior (20/07/2026) — Assembleia Geral Extraordinária de 25/07/2026 — Proposta de Previsão Orçamentária para o exercício de 2026 e reajuste da taxa condominial.

1. DA FINALIDADE DESTA MANIFESTAÇÃO

A presente manifestação tem por objeto reforçar e subscrever as conclusões do Parecer nº 03/2026, favorável à aprovação da Proposta de Previsão Orçamentária para o exercício de 2026 e ao consequente reajuste da taxa condominial ordinária, respondendo, de forma técnica e específica, ao Relatório de Análise e Manifestação Individual apresentado pelo Conselheiro Benício Mendes Teixeira Júnior em 20/07/2026.

A análise a seguir demonstra que os próprios dados, tabelas e afirmações trazidos pelo relatório divergente — longe de infirmar a necessidade do reajuste — confirmam, item por item, o diagnóstico de defasagem estrutural já apontado no Parecer nº 02/2026 (Prestação de Contas do exercício de 2025) e reiterado no Parecer nº 03/2026.

2. DA CONFISSÃO DO DÉFICIT ESTRUTURAL PELO PRÓPRIO RELATÓRIO DIVERGENTE

Os pareceres anteriores deste Conselho já apontaram que, desde 2024, as despesas ordinárias superam as receitas ordinárias. O relatório divergente corrobora esse fato.

O relatório divergente aponta, em 2026, déficit ordinário de R\$ 50.227,74 no primeiro trimestre de 2026, com projeção anual aproximada de R\$ 200.911,00 caso mantidas as mesmas condições de arrecadação e despesa, conforme reproduzido a seguir:

Mês (2026)	Receita Ordinária (R\$)	Despesa Ordinária (R\$)	Déficit Ordinário (R\$)
Janeiro	448.855,24	462.231,95	-13.376,71
Fevereiro	435.176,41	461.582,79	-26.406,38
Março	433.645,60	444.090,25	-10.444,65
TOTAL	1.317.677,25	1.367.904,99	-50.227,74

Esse resultado, apresentado pelo próprio autor do voto divergente, reproduz — com metodologia distinta, mas conclusão convergente — o mesmo diagnóstico alcançado no Parecer nº 02/2026, que apurou déficit ordinário anual de R\$ 482.808,29 para o exercício de 2025 e concluiu que "a Taxa Ordinária não é suficiente para suprir as necessidades básicas de operação, manutenção e conservação do condomínio".

**Conselho Fiscal CROVII
2025/2027**

Não há, portanto, divergência entre os pareceres quanto à existência do **grave desequilíbrio estrutural entre receita e despesa ordinárias**. A divergência restringe-se ao fato de que esta maioria do Conselho, diante deste problema urgente, opina que a defasagem seja corrigida.

3. DA DEPENDÊNCIA DE RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS: O RELATÓRIO DIVERGENTE CORROBORA A TESE DO PARECER Nº 03/2026

O relatório divergente reconhece expressamente que o resultado global positivo de R\$ 309,74, apurado no trimestre, **"só foi possível graças à percepção de receitas extraordinárias"** no trimestre, provenientes de acordos de inadimplência, multas, ressarcimentos e aluguéis", e que tais receitas "possuem caráter extraordinário, variável e não recorrente, não constituindo fonte permanente ou previsível de custeio das despesas ordinárias".

Essa é, precisamente, a tese sustentada pelo Parecer nº 03/2026 e antecipada no Parecer nº 02/2026: a taxa ordinária vigente não sustenta a operação do condomínio, que depende de R\$ 47.520,31 em receitas sazonais e imprevisíveis — acordos de cobrança, multas e ressarcimentos — apenas para transformar um déficit operacional de R\$ 50.227,74 em um superávit contábil de R\$ 309,74, margem equivalente a 0,02% do total de despesas do trimestre.

O relatório divergente, ao descrever esse cenário, **não apresenta argumento contrário ao reajuste**. Na verdade, apresenta dados que evidenciam a urgência na correção do desequilíbrio.

4. DA AUSÊNCIA DE PROPOSTA CONCRETA POR PARTE DO CONSELHEIRO DISSIDENTE

O relatório divergente dedica vários trechos a exigir da Administração "memória de cálculo", "estudo de impacto" e "plano de contenção de despesas com metas mensuráveis". O próprio Conselheiro, contudo, reconhece expressamente ter "participado de reuniões presenciais e virtuais destinadas ao tratamento de matérias de interesse do condomínio".

Ou seja, o próprio relatório divergente registra as reiteradas oportunidades de apresentação propostas concretas e quantificadas de redução de despesas – o que não foi feito.

Não obstante, em nenhum ponto do relatório há indicação de qual rubrica específica deveria ser reduzida, em que valor, ou segundo qual cronograma. As recomendações limitam-se a exigir da Administração documentos e planos adicionais – não previstos em convenção ou no regimento, sem que o próprio relatório divergente ofereça uma alternativa numérica ao reajuste.

Essa assimetria é relevante: enquanto o Parecer nº 03/2026, da maioria do Conselho, apresenta dados concretos e recomenda medida objetiva e quantificada (reajuste, em dois cenários definidos), o relatório divergente permanece no plano da crítica genérica, sem contrapor número a número.

A afirmação acima, extraída do próprio relatório divergente, não rejeita o reajuste: apenas condiciona sua amplitude — aproximando-se, na prática, do que já é oferecido na Proposta

**Conselho Fiscal CROVII
2025/2027**

2 (reajuste de 15,98% associado à racionalização do quadro de pessoal). **O relatório divergente, portanto, converge, em sua própria conclusão, para a necessidade de aprovação de reajuste**, ainda que sob reserva quanto à sua extensão.

5. DO FUNDO DE RESERVA E DO CUSTO DE OPORTUNIDADE DAS RECEITAS DE INADIMPLÊNCIA

O relatório divergente aponta, corretamente, que o Fundo de Reserva sofreu redução de 54% entre julho (R\$ 157.354,08) e dezembro de 2025 (R\$ 72.248,98), com recomposição parcial ao longo do primeiro trimestre de 2026, encerrando março em R\$ 84.021,07. Atualiza-se, para fins desta manifestação, que **o saldo do Fundo de Reserva, na data atual, corresponde a R\$ 107.423,30**, conforme demonstrado a seguir:

Período	Saldo do Fundo de Reserva (R\$)	Varição	Origem principal do movimento
Dez/2025	72.248,98	-54%	Transferências para conta corrente
Mar/2026	84.021,07	Recomposição parcial	Rendimentos e aportes pontuais
Data atual	107.423,30	Recomposição em curso	Recuperação de inadimplência/acordos de cobrança

Esse dado confirma a continuidade da recomposição, mas não indica, por si só, conforto financeiro. Ao contrário: a recomposição decorre primariamente da recuperação de valores em atraso e de acordos de cobrança — e não de superávit gerado pela taxa ordinária, que permanece deficitária, como demonstrado pelo próprio relatório divergente na Seção 4.

Esse é o custo de oportunidade que a manutenção da taxa defasada impõe à coletividade: os valores recuperados de condôminos inadimplentes — que, em uma estrutura orçamentária equilibrada, poderiam ser destinados a investimentos, melhorias nas áreas comuns e à recomposição definitiva e estável do Fundo de Reserva — estão sendo, na prática, integralmente absorvidos para cobrir despesas ordinárias correntes.

Enquanto a taxa ordinária permanecer inferior à despesa ordinária, cada real recuperado da inadimplência permanecerá servindo ao pagamento de contas correntes, e nenhum recurso restará disponível para a finalidade que o próprio relatório divergente reputa prioritária: a recomposição plena do Fundo de Reserva e a realização de benfeitorias.

6. DAS CONTRADIÇÕES INTERNAS DO RELATÓRIO DIVERGENTE

Anotam-se, por fim, as seguintes contradições internas do relatório de 20/07/2026, relevantes para a compreensão do quadro pelos condôminos:

- O relatório reconhece déficit ordinário em todos os três meses analisados (jan, fev e mar/2026), mas conclui pela inexistência de "colapso financeiro iminente" com base, exclusivamente, no resultado global impulsionado por receitas que ele próprio classifica como extraordinárias e não recorrentes;
- O relatório afirma que "o reajuste aprovado sem o enfrentamento das causas do crescimento das despesas tende a produzir apenas alívio temporário". Contudo, as causas do aumento das despesas são notórias e já foram reafirmadas: i) demanda

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

dos serviços internos do condomínio é crescente (a exemplo da correspondência, que dobrou de volume); ii) no campo externo, a previsão orçamentária elaborada no início de 2026 já está defasada diante do aumento de preços em razão do agravamento do cenário de guerras, que vem pressionando o custo de combustíveis, fretes e insumos industriais em escala global.

- O relatório recomenda que os condôminos exijam "plano de contenção de despesas como condição para qualquer reajuste", mas **não apresenta, ele próprio, nenhuma proposta de corte específica, tampouco reconhece as medidas de racionalização já implementadas** e documentadas no Parecer nº 02/2026: redução do quadro de colaboradores de 57 para 49 entre maio e dezembro de 2025; renegociação do contrato de assessoria jurídica com economia de 29%; substituição do contrato de rádios móveis por sistema integrado às motocicletas; e implantação de armários inteligentes com redução de dois postos no setor de encomendas;
- A Assembleia de 15/04/2026 rejeitou o reajuste então proposto, e os próprios números do relatório divergente demonstram que essa rejeição não eliminou o déficit ordinário: ao contrário, o desequilíbrio persistiu integralmente nos três meses subsequentes (jan a mar/2026). A postergação da decisão não produziu benefício financeiro ao condomínio — apenas adiou, por mais um trimestre, a correção necessária, mantendo a dependência de receitas incertas para o custeio de despesas correntes.

7. DA INCONSISTÊNCIA DA TESE GENÉRICA DE "AJUSTE FISCAL": CORTES JÁ REALIZADOS E LIMITES DO ORÇAMENTO

A tese de que bastaria à Administração aprofundar um genérico "ajuste fiscal" antes de qualquer reajuste — sugerida, em abstrato, pelo relatório divergente — não resiste ao exame da própria Previsão Orçamentária para 2026 (planilhas "PREVISÃO AJUSTADA 15,98%" e "PREVISÃO AJUSTADA 19,74%"). Os dados demonstram que: **i) cortes reais já foram implementados; ii)** a rubrica de pessoal é a única variável remanescente de ajuste; **iii)** a peça orçamentária está lastreada em valores contratuais efetivos, e não em estimativas genéricas.

A comparação entre a média mensal efetivamente realizada em 2025 e a previsão mensal para 2026, por categoria de despesa, revela que duas das sete grandes rubricas do orçamento já foram objeto de corte expressivo, e não de mero represamento:

Categoria de Despesa	Média mensal 2025 (R\$)	Previsão mensal 2026 (R\$)	Variação
Despesas Bancárias	3.215,42	3.175,40	-1,24%
Despesas de Consumo	35.081,25	39.840,15	+13,57%
Impostos e Taxas	5.985,35	6.794,12	+13,51%
Despesas Administrativas	65.656,31	52.687,30	-19,75%
Materiais - Serviços - Manutenções (total)	86.174,53	95.282,81	+10,57%*
Material Permanente	12.542,11	1.890,00	-84,93%
Despesas com Pessoal (cenário 15,98%)	268.089,43	285.921,19	+6,65%

Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

As Despesas Administrativas foram reduzidas em 19,75% e o Material Permanente — categoria que concentrou, em 2025, as aquisições de luminárias, motocicletas e equipamentos de CFTV — foi cortado em 84,93%, sinalizando que a Administração já não prevê, para 2026, novos investimentos de capital além do estritamente indispensável. A rubrica de Materiais - Serviços - Manutenções apresenta, no agregado, crescimento de 10,57%, mas esse resultado consolidado esconde uma reorganização interna relevante, detalhada a seguir.

Com efeito, ao se abrir a rubrica de Manutenções item a item, verifica-se que os seguintes serviços e materiais de manutenção recorrente foram reduzidos a valores residuais ou zerados na previsão de 2026:

Rubrica de manutenção recorrente	Média mensal 2025 (R\$)	Previsão mensal 2026 (R\$)	Variação
Manutenção - Instalação Elétrica	4.502,39	2.150,00	-52,25%
Serviço de Limpeza	2.670,83	0,00	-100,00%
Limpeza e Manutenção de Fossa	933,06	50,00	-94,64%
Coleta de Lixo	428,75	0,00	-100,00%
Manutenção de Informática	2.454,28	1.679,60	-31,56%
Material p/ Manutenção do Sistema de Segurança	4.479,51	1.000,00	-77,68%
Manutenção Instalação do Sistema de Segurança	2.877,39	1.000,00	-65,25%
Material p/ Manutenção de Equipamento	2.643,36	250,00	-90,54%
Manutenção de Máquina e Equipamento	519,47	250,00	-51,87%

Note-se que a redução mais expressiva recai justamente sobre manutenção de sistema de segurança (-77,68% e -65,25%), manutenção de equipamentos (-90,54% e -51,87%), manutenção elétrica (-52,25%), manutenção de informática (-31,56%) e limpeza/manutenção de fossa (-94,64%) — todas rubricas de manutenção continuada, cuja redução severa tende a se refletir, no médio prazo, em maior desgaste dos ativos do condomínio, tal como se demonstra no item 8 desta manifestação.

Esses dados técnicos, extraído da planilha orçamentária **disponível para todos os condôminos e para o Conselheiro dissidente**, comprova que a Administração já esgotou as demais margens de corte disponíveis: bancárias, consumo, impostos, administrativas, manutenções e material permanente permanecem estáveis independentemente da decisão sobre o quadro de pessoal.

Não há, portanto, uma alternativa **genérica** de "corte adicional" a ser explorada em outras rubricas: a única alavanca orçamentária remanescente, conforme se extrai da própria manifestação do Conselheiro dissidente, é o quadro de colaboradores – responsável por 55% das despesas ordinárias.

É exatamente o ponto que os dois cenários apresentados (Proposta 1: sem corte; Proposta 2: corte de 3 a 4 postos) e o cenário de rejeição (corte de 10 a 13 postos) colocam à decisão dos condôminos.



Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

A Previsão Orçamentária para 2026 não parte de estimativas genéricas de reajuste, mas da projeção de obrigações contratuais já assumidas e em execução, como é o caso da manutenção asfáltica – item de manutenção de maior relevância no orçamento.

Trata-se, portanto, de compromissos financeiros reais e verificáveis, não de projeções arbitrárias — o que reforça a consistência técnica da peça orçamentária submetida à Assembleia e esvazia a crítica genérica de ausência de rigor metodológico.

8. DO INEVITÁVEL CUSTO DO ADIAMENTO DE MANUTENÇÕES: O PRECEDENTE DA MALHA ASFÁLTICA

Conforme registrado no Parecer nº 02/2026 (Prestação de Contas de 2025), **a gestão anterior (2023-2025) previu, para a rubrica "Material Pavimentação Terraplanagem", apenas R\$ 6.393,00 mensais (R\$ 76.716,00 anuais)** — montante apenas R\$ 6.000,00 superior ao previsto para 2024. Apesar de insuficiente, esse subdimensionamento não impediu a realização de gastos reativos e fragmentados de R\$ 263.828,60 entre junho de 2024 e maio de 2025 — sem que o estado de deterioração das vias fosse revertido.

Diante do agravamento do problema, foi necessário realizar, em 21/07/2025, o processo de compra nº 74/2025 para restauração asfáltica completa, contratando-se a empresa ETENG ao custo de R\$ 1.400,00 por tonelada (orçamento inicial de R\$ 236.534,00, com garantia de 5 anos).

O episódio é didático: a economia aparente obtida, ano após ano, com a **subestimação da rubrica de pavimentação não gerou poupança real ao condomínio — ao contrário, produziu uma despesa acumulada superior** (R\$ 263.828,60 em manutenção reativa, sem solução) e, na sequência, exigiu uma contratação inadiável de maior porte, hoje incorporada de forma permanente ao orçamento: a previsão de R\$ 35.000,00 mensais no ano de 2026 é o custo definitivo dessa postergação.

O **mesmo risco está posto** hoje, caso mantida a lógica da suposta “economia” que ignora despesas necessárias para a manutenção do condomínio. Caso os ativos correspondentes se deteriorem sem que a taxa ordinária seja restabelecida em patamar sustentável, o condomínio poderá se ver, novamente, diante da necessidade de contratações emergenciais e mais onerosas, **tal como ocorreu com a ausência de manutenção asfáltica adequada.**

9. CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta manifestação reitera e reforça as conclusões do Parecer nº 03/2026, favoráveis à aprovação da Proposta de Previsão Orçamentária para 2026 e ao reajuste da taxa condominial.

Os próprios dados trazidos pelo relatório divergente — déficit ordinário trimestral de R\$ 50.227,74, projeção anual de R\$ 200.911,00, dependência de R\$ 47.520,31 em receitas extraordinárias apenas para equilibrar o caixa, e Fundo de Reserva ainda em processo de recomposição, hoje em R\$ 107.423,30 graças, sobretudo, à recuperação de inadimplência — **confirmam, ponto a ponto, o diagnóstico de defasagem estrutural já apontado pela maioria deste Conselho Fiscal.**



Conselho Fiscal CROVII 2025/2027

A crítica processual e formal apresentada pelo Conselheiro dissidente, cabível na forma da convenção condominial, não é acompanhada de proposta técnica alternativa e quantificada, tampouco desconstitui os números que ele próprio apresenta — ao contrário, **confirma-os.**

A tese genérica de que restaria à Administração aprofundar um "ajuste fiscal" antes de qualquer reajuste não encontra amparo na própria Previsão Orçamentária de 2026: Despesas Administrativas **já foram cortadas em 19,75%, Material Permanente em 84,93%,** e diversas rubricas de manutenção recorrente (sistema de segurança, informática, fossa, equipamentos e instalações elétricas) foram **reduzidas entre 31,56% e 100%.**

A comparação entre os dois cenários de reajuste apresentados demonstra que **a única rubrica que se altera entre eles é a de Pessoal** — todas as demais permanecem idênticas, o que evidencia que a margem de corte fora do quadro funcional já foi esgotada.

O equilíbrio contábil do orçamento de 2026, nesse contexto, é obtido em parte relevante à custa da compressão de manutenção e serviços — e não exclusivamente pelo reajuste —, o que, à luz do precedente da malha asfáltica, recomenda cautela e acompanhamento próximo para evitar a deterioração que resulta em despesas mais elevadas a médio prazo.

Por todo o exposto, este Conselho Fiscal, representado por sua maioria, reitera o **PARECER FAVORÁVEL** à aprovação do reajuste, nos termos e cenários submetidos pela Administração, sem prejuízo de que esta mantenha a prestação periódica de contas quanto à execução orçamentária e às medidas de racionalização de despesas já em curso — de modo que os recursos hoje absorvidos pelo déficit ordinário possam, tão logo restabelecido o equilíbrio, ser redirecionados a investimentos e melhorias em benefício de toda a coletividade.

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