

RELATÓRIO DE ANÁLISE E MANIFESTAÇÃO INDIVIDUAL

Ato Convocatório da Assembleia Geral Extraordinária de 25 de julho de 2026, Previsão Orçamentária e Análise Financeira do Período de Janeiro a Março de 2026

Brasília-DF, 20 de julho de 2026

Elaborado por: Conselheiro Fiscal Benicio Mendes Teixeira Junior

1. INTRODUÇÃO E OBJETIVO

O presente relatório tem por finalidade apresentar aos condôminos do Condomínio Residencial Ouro Vermelho II – CROVII, minha manifestação individual, na qualidade de Conselheiro Fiscal e Presidente do Conselho Fiscal do biênio 2025/2027, a respeito dos seguintes temas que serão objeto de deliberação na Assembleia Geral Extraordinária convocada para o dia 25 de julho de 2026:

- a) A análise do Edital de Convocação da AGE e sua legalidade;
- b) A análise financeira do 1º trimestre de 2026 com base no Demonstrativo de Receitas e Despesas;
- c) As inconsistências e pontos de atenção que motivam a cautela na deliberação sobre o reajuste proposto.

O objetivo é fornecer informações claras e fundamentadas para que cada condômino possa exercer seu voto de forma consciente e informada, tomando decisões que reflitam o melhor interesse próprio e coletivo.

2. ANÁLISE DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA AGE

2.1. Contextualização

Em **15 de abril de 2026**, foi realizada Assembleia Geral destinada à deliberação sobre a **Previsão Orçamentária para o exercício de 2026**. Na ocasião, a maioria dos condôminos presentes rejeitou a proposta de reajuste da taxa condominial apresentada pela Administração. Conforme amplamente debatido durante a assembleia, a rejeição decorreu da compreensão de que o alegado desequilíbrio financeiro não se restringe à insuficiência da arrecadação ordinária, mas está relacionado, sobretudo, ao aumento expressivo de despesas, à realização de gastos sem a correspondente autorização assemblear, quando exigível na convenção condominial, e à ausência de planejamento financeiro e de medidas efetivas de contenção de custos. Assim, prevaleceu o entendimento de que eventual reajuste da taxa condominial deveria ser precedido da demonstração da necessidade da medida, da racionalização das despesas e da adoção de mecanismos de gestão voltados ao equilíbrio das contas do condomínio.

Após a rejeição, 82 condôminos (fração igual ou superior a 1/10 do total) requereram nova convocação com base no Art. 31 da Convenção Condominial, resultando no presente Edital.

2.2. Pontos de relativa conformidade do Edital

O edital apresenta aspectos relativos de conformidade, contudo, a disponibilização antecipada de documentos no site da gestão não foi completa; a convocação atende ao quórum mínimo de 1/10 dos condôminos (Art. 31); o prazo de publicação de 15 dias foi respeitado (Art. 22); a votação segmentada em

duas etapas (decidir se há reajuste, e depois o percentual) garante clareza ao processo deliberativo; e a aceitação de procurações com assinatura Gov.BR corrige o vício apontado em manifestação anterior deste Conselheiro, em conformidade com a Lei 14.063/2020.

2.3. Pontos de Atenção e Ressalvas

a) Alteração dos percentuais propostos: Na assembleia realizada em abril, a Administração submeteu à apreciação dos condôminos proposta de reajuste da taxa condominial e, em convocação posterior, reapresentou a matéria com percentuais revisados. No edital da Assembleia Geral Extraordinária de 25/07/2026, as propostas passaram a prever reajustes de 19,74% e 15,98%. Embora as diferenças em relação aos percentuais anteriormente divulgados sejam reduzidas, o edital não apresenta memória de cálculo, premissas, critérios técnicos ou estudo financeiro que justifique a revisão dos índices. A ausência desses elementos impede verificar a metodologia empregada para a atualização dos percentuais e dificulta a aferição da consistência técnica das propostas submetidas à deliberação dos condôminos.

b) Alteração do número de cortes de funcionários: Verifica-se inconsistência entre o edital de convocação e o material de apoio disponibilizado pela própria Administração. Enquanto o edital informa que, na hipótese de manutenção da taxa condominial, seria necessária a redução de 10 funcionários, o material disponibilizado no portal da gestão projeta a redução de 13 profissionais para o mesmo cenário. De igual modo, a Proposta 2 indica a redução de 4 funcionários no edital e de 3 profissionais no material de apoio. Não há qualquer justificativa técnica para essas divergências, tampouco estudos, memórias de cálculo ou demonstrações de impacto que expliquem a alteração dos quantitativos. A existência de projeções distintas em documentos oficiais referentes à mesma assembleia fragiliza a fundamentação da proposta e compromete a confiabilidade das informações submetidas aos condôminos. Em assembleias condominiais, as alternativas devem ser apresentadas de forma objetiva, transparente e tecnicamente fundamentada, permitindo que a deliberação seja baseada em dados consistentes e verificáveis, sobretudo, quando há projeções contraditórias e potencialmente alarmistas, a exemplo da aplicação dos cortes de funcionários, sem possibilidade de deliberação específica sobre quais cortes.

c) O edital não menciona medidas de contenção de despesas: Antes de submeter aos condôminos proposta de reajuste da taxa condominial, seria razoável que a Administração apresentasse um plano concreto de contenção e racionalização de despesas, demonstrando o esgotamento de alternativas voltadas à redução de custos. O demonstrativo financeiro revela crescimento expressivo em diversas rubricas, como manutenção (+59%), despesas com pessoal (+37%) e despesas administrativas (+39%), sem que o edital apresente justificativas detalhadas para tais aumentos ou evidencie deliberação assemblear específica que os tenha autorizado, quando assim a convenção o exigir. Além disso, o edital não contempla qualquer compromisso de implementação de medidas de austeridade ou de otimização dos gastos, mesmo diante da pretensão de majorar a contribuição dos condôminos, o que compromete a transparência da metodologia e dificulta a avaliação da efetiva necessidade do reajuste proposto.

d) Incompatibilidade do art. 26, §2º, da Convenção com a Pauta 2: O edital autoriza a representação do condômino por locatário, desde que as deliberações não envolvam despesas extraordinárias, nos termos do art. 26, §2º, da Convenção Condominial.

Entretanto, a Pauta 2 versa justamente sobre a instituição de taxa extraordinária destinada ao custeio do licenciamento ambiental, hipótese que extrapola os poderes conferidos ao locatário. Assim, eventual participação ou votação de locatários nessa deliberação poderá comprometer a regularidade da assembleia, sujeitando a decisão à impugnação judicial ou extrajudicial. Soma-se ao **vício de representação o vício de informação**, em função da insuficiência de informações constantes do edital quanto aos valores propostos, critérios de rateio, montante total a ser arrecadado, forma de cálculo, prazo de cobrança e destinação detalhada dos recursos, o que dificulta a adequada compreensão da matéria pelos condôminos e compromete o exercício consciente do direito de voto, em afronta aos princípios da transparência, da informação e da boa-fé que devem reger as deliberações assembleares.

e) Insuficiência de informações sobre a taxa extraordinária ambiental: O edital limita-se a informar uma

estimativa de contribuição entre **R\$ 185,00 e R\$ 200,00 por unidade**, sem apresentar todos os elementos necessários para que os condôminos possam avaliar a necessidade, a razoabilidade e a proporcionalidade da cobrança proposta. Não há apontamento sinalizando que arrecadação busca cumprir qualquer das **condicionantes impostas pelo IBRAM**, tampouco a individualização dos serviços ou obras correspondentes, os respectivos orçamentos, estudos técnicos, cotações, cronograma físico-financeiro, critérios utilizados para a estimativa dos custos, valor global da arrecadação pretendida, forma de rateio, cronograma de execução ou prestação de contas dos recursos. A ausência dessas informações inviabiliza a aferição da efetiva necessidade da despesa, dos valores propostos e da existência de alternativas economicamente mais vantajosas, **comprometendo a plenitude e o exercício consciente do direito de voto pelos condôminos**.

3. PARECER Nº 03/2026 – MANIFESTAÇÃO DEMAIS CONSELHEIROS

Registro que **não subscrevo o Parecer nº 03/2026** por divergências técnicas e de mérito, conforme razões a seguir.

3.1. Razões da Não Subscrição

a) O parecer não enfrenta as causas do déficit: O documento limita-se a constatar a alegada insuficiência da arrecadação da taxa ordinária e a recomendar o reajuste como solução para o equilíbrio financeiro do condomínio. Contudo, deixa de enfrentar questões relevantes que podem ter contribuído para o cenário apresentado, tais como a realização de despesas sem a correspondente autorização assemblear, quando exigível pela convenção frente ao valor contratado; o pagamento de indenizações extraordinárias; e também a utilização do Fundo de Reserva para custear despesas operacionais correntes, prática que, em tese, desvirtua a finalidade desse fundo. A ausência de análise desses fatores compromete a completude do diagnóstico financeiro e impede que os condôminos avaliem se o déficit decorre exclusivamente da insuficiência da receita ou também de decisões de gestão passíveis de revisão e racionalização.

b) O parecer desconsidera o crescimento de 45% nas despesas: Conforme demonstrado em relatório anterior, as principais rubricas de despesas do condomínio registraram crescimento médio de aproximadamente **45%** no segundo semestre de 2025 em comparação com o primeiro semestre do mesmo exercício. Esse aumento representa um dos principais fatores para o déficit financeiro atualmente apresentado. Apesar disso, o parecer limita-se a atribuir o desequilíbrio à insuficiência da arrecadação, sem analisar criticamente a evolução das despesas nem avaliar se os aumentos eram necessários, proporcionais ou passíveis de redução. Sob a ótica da boa gestão, o restabelecimento do equilíbrio financeiro deve contemplar não apenas o incremento da receita, mas também a adoção de medidas efetivas de contenção, racionalização e controle dos gastos, especialmente quando há evidências de crescimento expressivo das despesas em curto espaço de tempo. A ausência dessa análise torna o parecer incompleto e restringe a avaliação das alternativas disponíveis para o saneamento das contas do condomínio.

c) A assembleia anterior já sinalizou que o problema não é apenas a taxa: A rejeição do reajuste em abril de 2026 pela maioria dos condôminos foi um sinal claro de que a comunidade entende que o desequilíbrio tem raízes na gestão de despesas, e não meramente na arrecadação, evidenciando o entendimento de que eventual aumento da contribuição condominial deve ser precedida da demonstração de uma gestão financeira eficiente, transparente e comprometida com a racionalização das despesas, de modo a assegurar que o reajuste represente medida necessária e devidamente justificada, e não a solução imediata para deficiências de gestão.

d) Omissão sobre possíveis incongruências formais e materiais: Permanecem sem enfrentamento temas relevantes, tais como a segregação de despesas extraordinárias e o necessário entendimento dos gastos aplicados em seu câmputo, a utilização do Fundo de Reserva em desconformidade com sua finalidade, a prática de atos preparatórios e a assunção de compromissos sem a prévia autorização assemblear, quando exigível pela convenção e legislação vigente. A omissão quanto a esses pontos compromete e impede a avaliação completa das possíveis causas do desequilíbrio financeiro e regularidade dos atos de gestão que fundamentam a proposta de reajuste.

4. ANÁLISE FINANCEIRA (1º TRIMESTRE DE 2026)

Com base no Demonstrativo de Receitas e Despesas disponibilizado pela Administração (planilha "011a"), foram analisados os dados dos meses de janeiro a março de 2026. Os números confirmam um déficit estrutural, mas também revelam aspectos que exigem atenção antes de se aprovar qualquer reajuste.

4.1. Resultado Mensal — Janeiro a Março 2026

Mês	Receita Total (R\$)	Despesa Total (R\$)	Resultado (R\$)	Situação
Janeiro/2026	471.534,16	462.231,95	+9.302,21	SUPERÁVIT
Fevereiro/2026	447.556,30	461.582,79	-14.026,49	DÉFICIT
Março/2026	449.124,27	444.090,25	+5.034,02	SUPERÁVIT
TOTAL	1.368.214,73	1.367.904,99	+309,74	EQUILÍBRIO

Observação Importante: O resultado acumulado de janeiro a março de 2026, considerando TODAS as receitas e despesas, apresenta saldo positivo de R\$ 309,74, com a média mensal próxima ao equilíbrio.

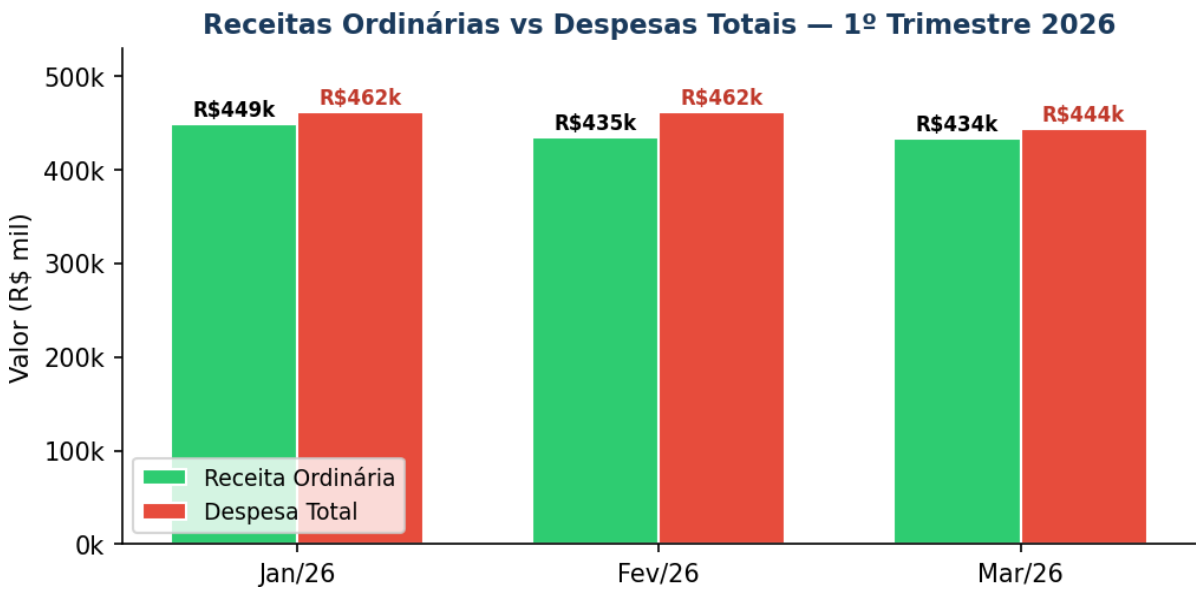
O resultado global positivo de R\$ 309,74 no trimestre não significa que a situação financeira do condomínio esteja confortável. Significa que, *no período analisado*, as receitas totais efetivamente arrecadadas foram suficientes para cobrir as despesas totais realizadas, contrariando a narrativa de colapso financeiro iminente que fundamenta as propostas de reajuste.

É imprescindível, contudo, reconhecer que esse equilíbrio só foi possível graças à percepção de receitas extraordinárias no trimestre, provenientes de acordos de inadimplência, multas, ressarcimentos e aluguéis. Embora contribuam para o equilíbrio financeiro no período analisado, tais receitas possuem caráter extraordinário, variável e não recorrente, não constituindo fonte permanente ou previsível de custeio das despesas ordinárias.

Dito isso, há que se registrar que o reajuste aprovado sem o enfrentamento das causas do crescimento das despesas tende a produzir apenas alívio temporário.

4.2. O apontamento de Déficit Ordinário

O mencionado Parecer nº 03/2026 conclui pela existência de déficit operacional ordinário no período, utiliza metodologia distinta da adotada neste relatório. A partir dos dados constantes da planilha '011a', apurou-se déficit operacional ordinário de R\$ 50.227,74 no primeiro trimestre de 2026.



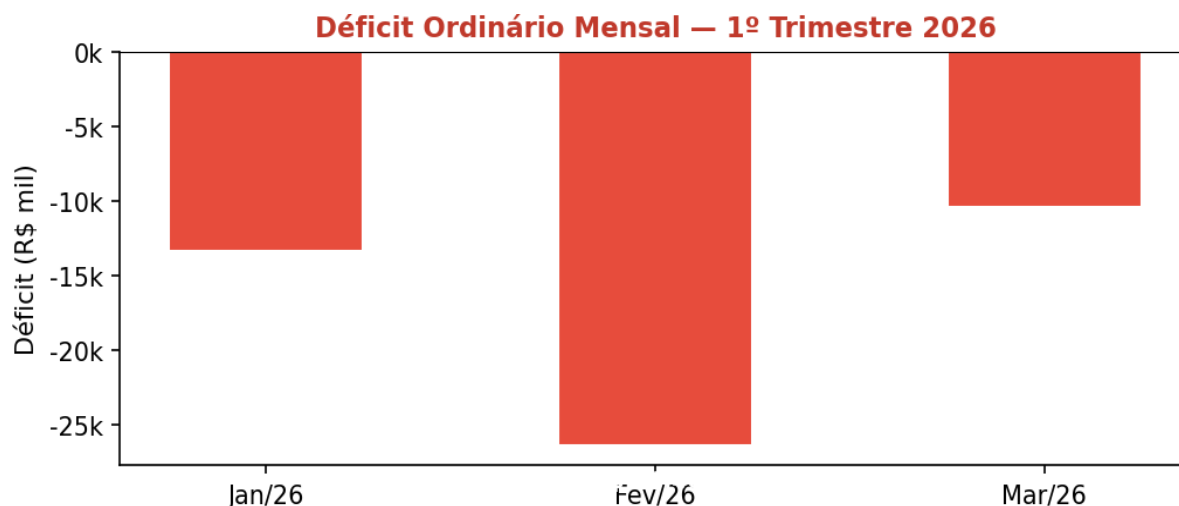
Fonte: Parecer nº 03/2026 – Demais membros do Conselho Fiscal

O déficit operacional apurado no trimestre, sinaliza o montante de **R\$ 50.227,74**, com a corresponde projeção anual aproximada de **R\$ 200.911,00**, caso mantidas as mesmas condições de arrecadação e de despesas. Contudo, o ponto central da análise não reside apenas na existência do déficit, mas na identificação de sua causa.

A questão que se impõe, é saber se esse desequilíbrio decorre efetivamente da insuficiência da taxa condominial vigente ou, em maior medida, do expressivo crescimento das despesas e da ausência de medidas eficazes de controle e racionalização dos gastos. Essa distinção é essencial para definir a solução mais adequada, pois a simples elevação da receita pode não enfrentar a origem do problema caso o déficit seja consequência, principalmente, da expansão das despesas.

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

Fonte: Parecer nº 03/2026 – Demais membros do Conselho Fiscal



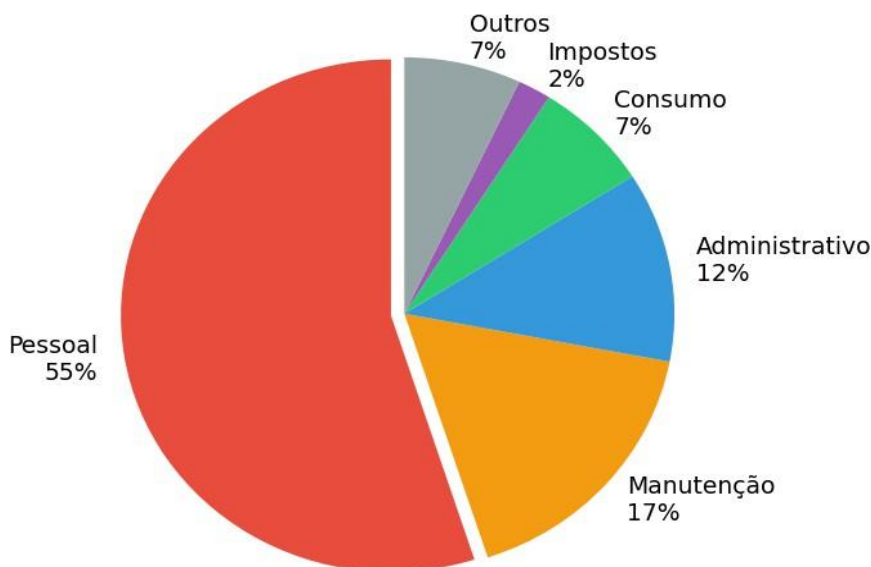
Embora exista déficit operacional na comparação entre receitas ordinárias e despesas, a situação financeira do condomínio deve ser avaliada de forma ampla, considerando também as receitas extraordinárias e o resultado financeiro global do período.

Na prática, o condomínio manteve, nos meses em análise, sua capacidade operacional em razão da percepção de receitas extraordinárias, provenientes, entre outras fontes, de acordos de inadimplência, multas, aluguéis e ressarcimentos.

Assim, uma avaliação fiel da saúde econômico-financeira do condomínio exige a análise conjunta das receitas ordinárias e extraordinárias, sem desconsiderar a existência do déficit operacional, mas também sem ignorar o resultado financeiro global do período.

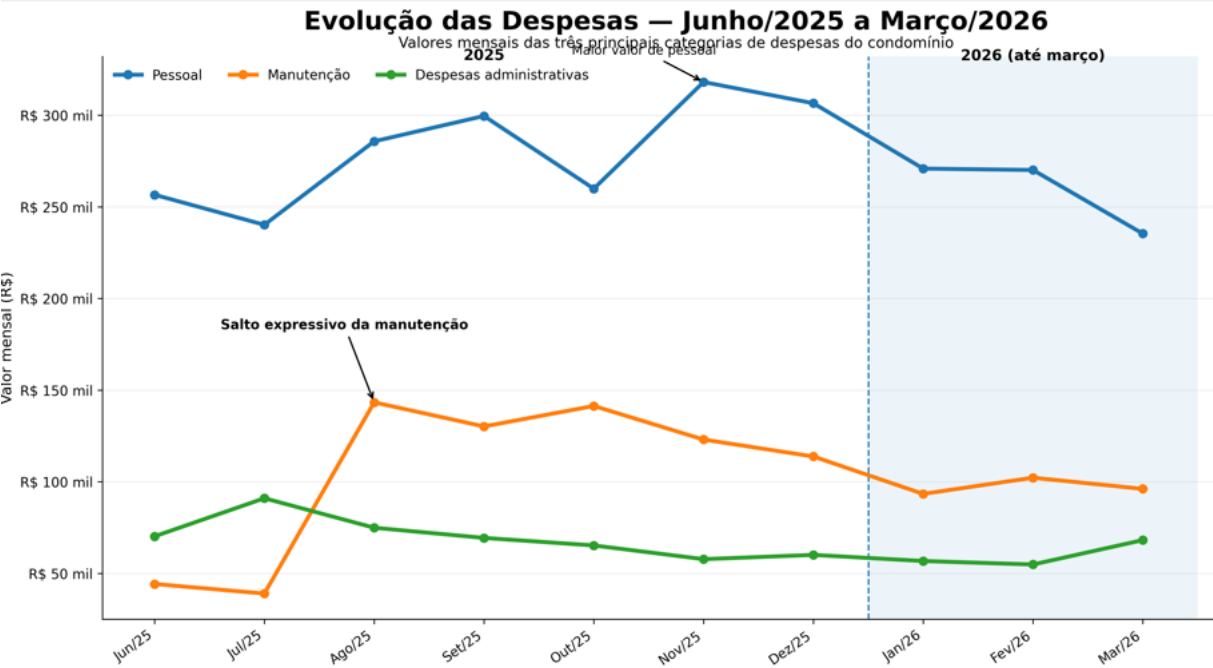
4.3. Composição e Evolução das Despesas

Composição das Despesas — 1º Tri/2026



As despesas com **pessoal** constituem a principal rubrica de custos do condomínio, correspondendo a **mais de 55%** do total das despesas, seguidas pelos gastos com **manutenção (17%)**, **despesas administrativas (12%)** e **consumo (7%)**. Em razão de sua representatividade no orçamento, a composição das despesas de pessoal demanda análise mais detalhada, inclusive, com a verificação dos comprovantes de pagamento dos encargos trabalhistas (INSS, FGTS, PIS) dos últimos 12 meses, com destaque para eventuais rescisões trabalhistas.

O gráfico apresenta os valores mensais das rubricas de pessoal, manutenção e despesas administrativas. Observa-se elevação acentuada das despesas de manutenção a partir de agosto de 2025, manutenção dos gastos com pessoal em patamar elevado e maior estabilidade relativa das despesas administrativas. Os valores correspondem às despesas registradas nos balancetes contábeis, não se limitando necessariamente às despesas classificadas como ordinárias.



Fonte: Demonstrativo de Receitas e Despesas do Condomínio Residencial Ouro Vermelho II, planilha “011a”, competências de junho/2025 a março/2026.

Observa-se que as despesas com pessoal apresentam tendência de redução ao longo dos primeiros meses de 2026. Esse comportamento não corrobora, por si só, a justificativa de que a reclassificação dos rondas para a função de vigilantes constitui o principal fator de aumento dos custos e fundamento para o reajuste da taxa condominial. Diante dessa aparente divergência entre os dados financeiros e a motivação apresentada pela administração, mostra-se indispensável a apresentação de memória de cálculo e estudo de impacto que demonstrem, de forma objetiva, a efetiva repercussão financeira da referida reclassificação.

4.4. Pontos de Atenção no 1º Trimestre 2026

a) No Vale Alimentação — Observa-se que a rubrica "vale-alimentação" apresenta valor **R\$ 0,00** no mês de janeiro de 2026, ao passo que, nos meses subsequentes, registra os valores de R\$ 41.752,50 e R\$ 47.120,00 respectivamente. (Label Salário na coluna de Vale alimentação)

Salário	0,00	41.752,50	47.120,00
---------	------	-----------	-----------

b) Vale Transporte — **Janeiro com R\$ 23.913,22:** O valor é 58% superior à média dos meses do ano anterior. O vale transporte de março consta como R\$ 0,00.

Vale Transporte	23.913,22	15.216,04	0,00
-----------------	-----------	-----------	------

c) Iluminação Pública — **Oscilação:** O valor oscila de R\$ 33.140,98 (dez/25) para R\$ 1.130,28 (jan/26), R\$ 0,00 (fev/26) e R\$ 1.172,63 (mar/26).

Iluminação Pública	1.130,28	0,00	1.172,63
--------------------	----------	------	----------

d) Energia Solar — custo no trimestre: A conta de iluminação pública caiu de R\$ 33.140,98 (dez/2025) para uma média de R\$ 767,64/mês no 1º trimestre de 2026, mas surgiu nova rubrica de Energia Solar com custo médio de R\$ 25.335/mês (R\$ 76.004,95 no trimestre). A análise líquida requer dados de todos os três pontos de consumo (ADM, Portaria e Iluminação Pública) antes e depois da usina, conforme comparativo publicado no site da gestão.

Energia Solar	23.764,69	24.491,99	27.748,27
---------------	-----------	-----------	-----------

e) Pavimentação — Continuidade dos pagamentos: Os pagamentos relativos à pavimentação prosseguiram ao longo de todo o trimestre, totalizando R\$ 147.882,36, distribuídos em janeiro (R\$ 49.294,12), fevereiro (R\$ 49.594,12) e março (R\$ 48.994,12).

5. SITUAÇÃO DO FUNDO DE RESERVA

Conforme já alertado no Relatório de Prestação de Contas de março/2026, o Fundo de Reserva sofreu diversas transferências irregulares para a conta corrente ao longo de 2025, reduzindo o saldo de R\$ 157.354,08 (julho/2025) para R\$ 72.248,98 (dezembro/2025). Sinaliza-se queda de 54%.

A evolução do Fundo de Reserva demonstra que, após a expressiva redução observada no segundo semestre de 2025, houve apenas uma recomposição parcial em janeiro de 2026, seguida de nova diminuição em fevereiro e posterior estabilização em março. Assim, ao final do primeiro trimestre de 2026, o saldo permanecia em aproximadamente 54% do patamar observado no pico de junho/julho de 2025, indicando que o Fundo ainda não havia sido integralmente recomposto.

Essa evolução reforça a importância de que eventual utilização do Fundo de Reserva esteja acompanhada da correspondente justificativa, autorização prevista na Convenção e de um plano claro de recomposição, preservando sua finalidade de proteção patrimonial do condomínio.

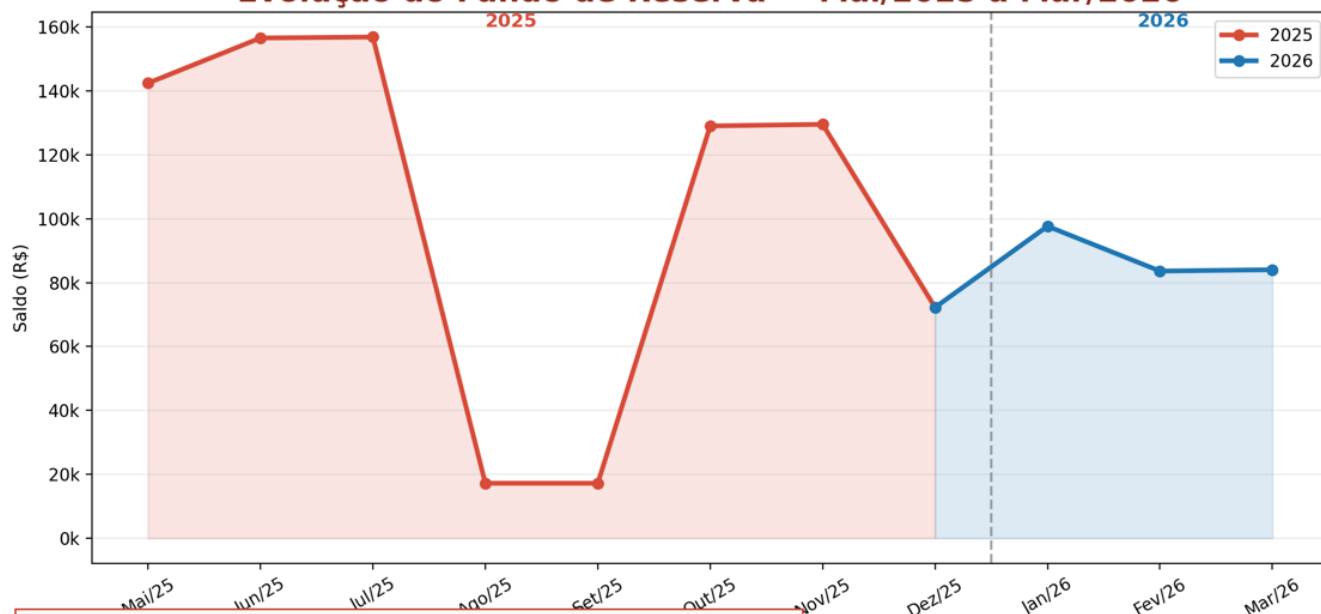
O gráfico abaixo demonstra a variação do fundo de reserva, em 2026, nos três momentos distintos encontrados para o período:

Janeiro/2026: recomposição parcial do Fundo, impulsionada por uma transferência de **R\$ 45.000,00** da conta corrente para o Fundo de Reserva, seguida de retirada de **R\$ 20.000,00**, encerrando o mês em **R\$ 97.625,87**.

Fevereiro/2026: nova redução do saldo, decorrente principalmente de duas transferências para a conta corrente (**R\$ 8.500,00** e **R\$ 6.000,00**), encerrando o mês em **R\$ 83.617,79**.

Março/2026: estabilidade do Fundo, com apenas atualização por rendimentos financeiros, encerrando em **R\$ 84.021,07**, sem novas retiradas registradas.

Evolução do Fundo de Reserva — Mai/2025 a Mar/2026



Observação técnica:

Os meses de jan/26 a mar/26 foram destacados em azul para diferenciar o novo exercício. Os balancetes indicam recomposição parcial em janeiro, redução em fevereiro e estabilização do Fundo de Reserva em março de 2026.

O uso do Fundo de Reserva para cobrir despesas operacionais correntes compromete a segurança patrimonial do condomínio e mascara o real déficit operacional. Destaco que o Parecer nº 03/2026 não aborda a questão. A análise da evolução do Fundo de Reserva evidencia a manutenção da volatilidade de seu saldo, especialmente a partir do segundo semestre de 2025, com redução abrupta seguida de recomposição parcial.

Os balancetes de janeiro a março de 2026 demonstram que a instabilidade persiste, havendo pequeno incremento no saldo, seguido de nova redução.

A sua utilização permanece restrita às hipóteses autorizadas pela Convenção Condominial e pelas deliberações assembleares. Na hipótese apontada, a recomposição do Fundo e a correção das causas estruturais do desequilíbrio financeiro devem preceder qualquer medida.

6. ANÁLISE DAS PROPOSTAS DE REAJUSTE

Cenário	Reajuste	Nova Taxa (com desc.)	Impacto Mensal/Unid.	Corte de Funcionários
Proposta 1	+19,74%	R\$ 632,92	+R\$ 104,34	0
Proposta 2	+15,98%	R\$ 613,05	+R\$ 84,47	3 a 4
Sem Reajuste	0%	R\$ 528,58	R\$ 0,00	10 a 13

6.1. Considerações sobre as Propostas

Proposta 1 (+19,74%): A proposta representa acréscimo aproximado de **R\$ 104,34 por unidade/mês**. Em tese, o reajuste seria suficiente para eliminar o déficit operacional ordinário atualmente apurado. Entretanto, a medida concentra-se exclusivamente no aumento da arrecadação, sem contemplar ações concretas voltadas à racionalização das despesas que contribuíram para o atual desequilíbrio financeiro. Na ausência de um plano de contenção de gastos, indicadores de desempenho e metas de eficiência administrativa, persiste o risco de que o crescimento das despesas continue em ritmo superior ao da arrecadação, **exigindo novos reajustes em futuro próximo**.

Proposta 2 (+15,98%): A proposta representa acréscimo aproximado de **R\$ 84,47 por unidade/mês** e prevê, como medida complementar, a redução de aproximadamente **3 a 4 postos de trabalho**. Sob a perspectiva financeira, apresenta solução mais equilibrada ao combinar incremento de receita com redução de despesas. Todavia, o edital não especifica quais funções seriam extintas, os critérios técnicos adotados para essa definição, nem os impactos esperados sobre a qualidade, continuidade e segurança dos serviços prestados aos condôminos. A ausência dessas informações implica em vício informacional e limita a adequada avaliação da viabilidade e dos efeitos da medida. Inclusive, a comunidade condominial possui legitimidade para deliberar não apenas sobre a aprovação ou rejeição de reajustes, mas também sobre a definição das medidas de racionalização de despesas que considere mais adequadas.

Cenário sem reajuste (0%): O edital projeta a necessidade de redução de **10 a 13 funcionários**, cenário significativamente mais severo do que o anteriormente apresentado, sem que sejam expostos estudos técnicos ou memória de cálculo que justifiquem essa alteração. A forma como o cenário é apresentado certamente pode influenciar o processo deliberativo ao transmitir a percepção de que a manutenção da taxa condominial inevitavelmente acarretará prejuízos relevantes à operação do condomínio. Todavia, os balancetes do **primeiro trimestre de 2026** indicam resultado financeiro global praticamente equilibrado (**superávit de R\$ 309,74**), circunstância que recomenda cautela quanto à alegada urgência de medidas extremas. Antes da adoção de cortes expressivos no quadro de pessoal ou da imposição de reajuste significativo da taxa condominial, seria esperado que a Administração demonstrasse o esgotamento de alternativas de gestão, tais como a racionalização de despesas, revisão de contratos, otimização de processos e controle dos custos operacionais. De igual modo, a vinculação direta entre a rejeição do reajuste e a dispensa em massa de empregados será interpretada como **elemento de indução ou constrangimento ao processo deliberativo**, comprometendo a livre formação da vontade dos condôminos. Além disso, a própria viabilidade dessa medida suscita dúvidas, pois as rescisões trabalhistas demandariam recursos financeiros expressivos, cuja disponibilidade não é demonstrada pela Administração.

Ademais, os condôminos, na qualidade de destinatários da proposta orçamentária e titulares do poder deliberativo em assembleia, possuem legitimidade para discutir e propor alternativas de equilíbrio financeiro, inclusive mediante a revisão, redução ou priorização de despesas constantes da previsão orçamentária. Não se mostra compatível com a dinâmica deliberativa condicionar a rejeição do reajuste exclusivamente à redução do quadro de funcionários, sem oportunizar o debate sobre outras rubricas passíveis de racionalização, otimização ou postergação, preservadas a segurança, a continuidade dos

serviços essenciais e as obrigações legais do condomínio.

Na ausência dessa demonstração, a proposta é interpretada como **transferência à coletividade dos efeitos decorrentes das escolhas administrativas e do aumento das despesas**, priorizando o incremento da arrecadação sem evidenciar que foram adotadas medidas suficientes para enfrentar as causas estruturais do desequilíbrio financeiro.

7. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Após análise detalhada de todos os documentos, incluindo o demonstrativo financeiro jan-mar/2026, o Parecer nº 03/2026, o edital de convocação e o material do site da gestão, apresento as seguintes percepções:

1. Os balancetes do primeiro trimestre de 2026 evidenciam que o condomínio encerrou o período com resultado financeiro global positivo de R\$ 309,74, **demonstrando que, embora a margem operacional seja reduzida, a situação financeira não corresponde ao cenário de colapso apresentado, recomendando cautela na adoção de medidas excepcionais.**

2. O principal fator do desequilíbrio financeiro é o expressivo crescimento das despesas, e não apenas a insuficiência da arrecadação ordinária. Conforme demonstrado neste parecer, as principais rubricas apresentaram crescimento médio de aproximadamente 45% entre o primeiro e o segundo semestre de 2025, evolução que não pode ser integralmente atribuída à inflação, ao dissídio coletivo ou a fatores externos. Parte relevante desse aumento decorre de decisões administrativas, da ampliação de despesas e da assunção de compromissos financeiros que não foram previamente submetidos à deliberação assemblear, quando exigível, evidenciando a necessidade de revisão da política de gastos.

3. O Parecer nº 03/2026 apresenta análise incompleta, por limitar-se a recomendar a majoração da taxa condominial sem enfrentar as causas estruturais do déficit operacional. Permanecem sem análise questões relevantes anteriormente apontadas por este Conselheiro, como a utilização do Fundo de Reserva para cobertura de despesas operacionais, despesas realizadas sem a correspondente previsão e autorização assemblear.

Insta registrar que os questionamentos formais apresentados pelo Conselheiro permanecem sem resposta objetiva e fundamentada. Registre-se que o Conselheiro participou de reuniões presenciais e virtuais destinadas ao tratamento de matérias de interesse do condomínio. De todo modo, o dever da Administração de prestar contas, fornecer informações e responder, de forma técnica e fundamentada, aos questionamentos oficialmente apresentados não pode ser condicionado ao comparecimento físico do Conselheiro, em observância aos princípios da transparência, da boa-fé e da prestação de contas que devem nortear a gestão condominial.

4. As propostas de reajuste não são acompanhadas de um plano efetivo de racionalização e controle das despesas, tampouco estabelecem metas de eficiência, indicadores de desempenho ou compromisso com medidas de austeridade. Nessas condições, o aumento da arrecadação tende a atacar apenas os efeitos do desequilíbrio financeiro, sem enfrentar suas causas, **mantendo o risco de novos déficits e de futuras solicitações de reajuste.**

Não basta informar o crescimento das despesas ordinárias, sem demonstrar, de forma objetiva e documentada, que esse aumento decorre de compromissos permanentes, indispensáveis e de difícil reversão.

Não há demonstração da irreversibilidade dessas despesas.

5. O processo deliberativo carece de maior transparência e fundamentação técnica. Também se verifica alteração nas projeções de redução do quadro funcional entre os documentos divulgados pela Administração. Enquanto um documento indicou a necessidade de redução de 4 e 10 funcionários, outro posterior aponta a dispensa de 3 e 13 profissionais para os mesmos cenários, sem apresentação de memória de cálculo ou justificativa técnica para as diferenças observadas. A ausência desses elementos dificulta a verificação da consistência das premissas adotadas e compromete a confiança dos condôminos na metodologia utilizada para embasar as propostas.

6. Também merece ressalva a insuficiência de informações relativas à proposta de instituição da TAXA EXTRAORDINÁRIA. O edital e os documentos disponibilizados não apresentam memória de cálculo detalhada que permita identificar, de forma clara e objetiva, **como ocorreu a estimativa para o valor total a ser arrecadado, os critérios utilizados para sua composição, a descrição individualizada das despesas que serão custeadas, o cronograma de execução, a destinação específica dos recursos, a demonstração de que estes serão efetivamente direcionados ao cumprimento das condicionantes impostas pelo IBRAM e a estimativa de custos de cada etapa.** A ausência desses elementos compromete o dever de transparência e **impede** que os condôminos avaliem adequadamente a necessidade, a proporcionalidade e a razoabilidade da cobrança extraordinária, prejudicando o **exercício consciente do direito de voto.**

Não há demonstração da irreversibilidade dessas despesas, elemento relevante para justificar a imposição de uma contribuição extraordinária aos condôminos.

O edital apenas informa: R\$185–200. 5 parcelas

Mas não explica:

- qual tipo de serviço será executado;
- Qual seu custo;
- qual orçamento foi escolhido;
- quais critérios;
- cronograma;
- contingência;
- reserva técnica;
- fiscalização.

Portanto, **não basta afirmar a necessidade da arrecadação**. É indispensável demonstrar, de forma objetiva e documentada, a composição dos custos, os critérios adotados e a efetiva necessidade dos valores propostos.

7. Por fim, antes de transferir aos condôminos o ônus financeiro decorrente do aumento da taxa condominial ordinária ou da instituição de nova taxa extraordinária, recomenda-se que a Administração demonstre o esgotamento das alternativas de gestão, mediante revisão de contratos, racionalização das despesas, otimização de processos e adoção de medidas efetivas de controle dos custos.

7.1. Recomendações aos Condôminos

- a) Exigir a apresentação da memória de cálculo detalhada que justifique cada percentual proposto, incluindo premissas de receita e despesa. Exigir da Administração um plano de contenção de despesas como condição para qualquer reajuste, com metas mensuráveis e prestação de contas trimestral.
- b) Questionar os apontamentos constantes neste relatório cobrando saneamento antes de aportar mais recursos.
- c) Considere-se que qualquer reajuste moderado, acompanhado de redução efetiva de despesas, pode ser mais sustentável do que os cenários apresentados.

Este relatório não recomenda a rejeição pura e simples da proposta de reajuste da taxa condominial. O que se propõe é que eventual deliberação esteja condicionada à assunção, pela Administração, de compromissos claros e verificáveis de transparência, racionalização das despesas, controle dos gastos e prestação periódica de contas, de modo a assegurar que os recursos adicionais sejam efetivamente destinados ao restabelecimento do equilíbrio financeiro do condomínio.

Da mesma forma, recomenda-se que os condôminos exerçam seu direito de voto de forma livre, consciente e devidamente informada, com base nas informações disponibilizadas antes das deliberações e debates realizados em assembleia.

Nos termos do próprio edital, os condôminos poderão aprovar as propostas apresentadas, propor percentuais alternativos que entendam mais adequados à realidade financeira do condomínio ou, se assim concluírem, rejeitá-las.

Essa decisão deve ser tomada sem a influência de cenários excessivamente alarmistas ou de pressões que possam comprometer a liberdade do processo deliberativo, especialmente quando tais cenários envolvem potenciais impactos tanto para a coletividade dos condôminos quanto para os colaboradores do condomínio.

Somente com ampla transparência, fundamentação técnica e livre manifestação, haverá assembleia capaz de produzir decisão legítima, equilibrada e alinhada aos interesses pessoais, do núcleo familiar e da coletividade.

Benicio Mendes Teixeira Junior

Conselheiro Fiscal e Presidente do Conselho Fiscal (2025/2027)

Condomínio Residencial Ouro Vermelho II

Brasília-DF, 20 de julho de 2026

Anexos utilizados para elaboração deste relatório:

- Demonstrativo de Receitas e Despesas - Abr/2025 a Mar/2026
- Parecer Conselho Fiscal nº 03/2026
- Edital de Convocação da AGE 25/07/2026
- Edital de Convocação - AGE 16.05.2026
- Edital de Convocação - AGE 15.04.2026
- Material do site gestao2025.ourovermelho2.com.br
- Relatório de Prestação de Contas - Conselheiro Benicio (18/03/2026)