

Parecer sobre a prestação de contas do período de 04/2021 a 03/2022 e previsão orçamentária do período de 04/2022 a 03/2023

Após criteriosa análise da documentação apresentada pelo Sr. Tesoureiro e exauridas as tentativas de esclarecimento, restaram os seguintes pontos a observar:

Referente à prestação de contas:

- Enquanto a tarifa de energia elétrica subiu, em média, 21% de Jan/2021 para Jan/2022, as despesas da Associação com energia subiram 125% (6x mais), de R\$ 1.043,18 em Jan/2021 para **R\$ 2.353,55** em Jan/2022. Provavelmente devido ao excessivo acréscimo de luminárias nas portarias, lago e espelho d'água, movimento contrário ao que deveria ser adotado, dada a elevação da tarifa.
- Foram relatadas despesas no total de **R\$ 58.787,31** discriminadas como extraordinárias (não previstas no orçamento), referentes a "Implantação da portaria", com serviços descritos como "manutenção", "reparos", "revisão elétrica" entre outros, para os quais não foi indicada deliberação em Assembleia que teria aprovado essas despesas extraordinárias, tampouco o valor liberado/disponível para estes gastos. Ainda que sejam serviços necessários e que tragam possíveis benefícios à Associação, deveriam ser antes aprovados em Assembleia e ter um controle de valor disponível / gasto que pudesse ser acompanhado pelo Conselho e associados.
- A Associação assumiu os dispositivos instalados pela empreendedora na rotatória em frente à Portaria Norte (espelho d'água / escultura). Esses dispositivos não fazem parte do Memorial Descritivo do empreendimento e não constam da Ata de Constituição da Associação, no entanto foram aceitos em doação, sem que houvesse a devida aprovação em Assembleia, como determina o artigo 19, parágrafo quinto do Estatuto: *"Excluídos os bens doados pela empresa promotora do loteamento, quando da fundação da associação, outras doações dependerão do voto da metade mais 1 (um) dos presentes em assembleia especialmente convocada."* Essa ação, além de irregular e realizada sem a devida comunicação aos associados, gerou despesas extras não aprovadas em Assembleia, como abastecimento de água, paisagismo, instalações elétricas e fornecimento de energia.
- De acordo com laudo técnico feito por engenheiro elétrico no início do ano passado, as portarias atendem a todas as normas técnicas para o tipo de construção, e o dano causado por um raio que caiu nas proximidades poderia ser ressarcido junto à concessionária. No entanto, o pedido de ressarcimento não foi feito, mesmo sendo alertado por diversas vezes, e um gasto superior a **R\$ 13.000,00** com a troca de equipamentos na portaria acabou ficando por conta da Associação.

Dadas as despesas extras relatadas acima, realizadas sem lastro em orçamento aprovado em Assembleia, recomendo a **rejeição da prestação de contas apresentada**.

Referente à previsão orçamentária:

- Dado que a inadimplência mensal média nos últimos 12 meses foi de 5,6% e a recuperação de crédito vem mostrando bons resultados já há bastante tempo, fica claro que não é mais necessário considerar percentual de inadimplência no cálculo da taxa mensal do condomínio.
- A proposição de alteração na manutenção de áreas verdes de 2 para 3 funcionários pelo custo de **R\$ 1.817,50 mensais** não parece correta, dado que a empresa anterior, Plan-Nat, foi substituída no ano passado pela Solluz com a promessa de fazer o mesmo serviço a um custo menor. Com o aumento de casas construídas e diminuição de lotes vazios, o serviço de roçada deveria diminuir e ficar mais barato, e não o contrário.

Dessa forma, recomendo a **aprovação do orçamento sem o acréscimo de 1 funcionário** para manutenção de área verde **e sem o acréscimo de percentual de inadimplência** no cálculo da taxa final.

Taubaté, 28/03/2022



Glauber Oscar Santana
Conselheiro da Associação Cataguá Way