

Rio de Janeiro, 15 de julho de 2024

CCRRC - CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL RECREIO DAS CANOAS

RELATÓRIO DO CONSELHO FISCAL REFERENTE AOS MESES DE JANEIRO A MAIO DE 2024

Relatório elaborado com o intuito de levar a todos os proprietários e moradores do CCRRC as nossas análises e considerações quanto ao controle das receitas e despesas relativas aos meses de janeiro a maio de 2024, bem como em relação a documentos e informações passadas pela administração relativas a novas contratações e despesas não previstas na previsão orçamentária aprovada na última AGO.

No que tange as comprovações das despesas incorridas, como nos meses anteriores, estas se encontram com a documentação referente que as comprove, como as Notas Fiscais e pagamentos realizados, porém, carecem de complementação de informações já solicitadas de forma repetida à administração, bem como para evitarmos ter contratações sem a devida observação às etapas que se fazem necessárias até a definição e efetivação destas, conforme já abordado em relatórios anteriores, reuniões com a administração e assembleias, onde reforçamos aqui o já exposto para a administração e aos condôminos, que diversas ações teriam que ser respeitadas antes de feitas as contratações, com o necessário planejamento e programação, acionamento do CF em tempo hábil para análise dos impactos financeiros, definindo pela continuidade do processo ou pela necessidade ou não de convocação de uma AGE, a obrigatoriedade de serem obtidos, após todas essas análises, propostas em número condizente com o tamanho e importância do contrato a ser assinado em termos financeiros e seus impactos, para a realização do escopo previamente definido pelo CCRRC para que seja feita a colocação no mercado junto a empresas, também previamente definidas, e que sejam possuidoras de competência comprovada e tomando por base o mesmo objeto à ser contratado conforme escopo preparado pela Administração para que seja levado ao mercado e, quando recebidas estas propostas, serem elaborados os mapas comparativos e que seja feita a equalização destas propostas, para que se possa, com a maior transparência e responsabilidade, partir para a definição destas contratações.

No início deste ano, tivemos algumas reuniões e contatos com a Administração, onde reforçamos todos os pontos acima e todas as colocações registradas nos livros mensais, principalmente orientando quanto a necessidade de uma avaliação criteriosa e rigorosa quanto ao uso de recursos extras que venham a reforçar o caixa do condomínio, não previstos na previsão orçamentária como receita adicional, porém que devam ser gastos com o que efetivamente tenha sido apresentado e aprovado em assembleia, para que se possa dar a melhor aplicação destes recursos.

Uma principal receita adicional se prende a recuperação de valores das inadimplências, onde os controles dos acordos e cobranças precisam de uma urgente e imediata melhoria no fluxo de informações entre as partes envolvidas, como a administração do condomínio, a administradora e o jurídico, onde todos os meses não temos a apresentação da documentação relativa a todos os processos de forma correta e fidedigna, com a falta de gestão na solução deste tema de suma importância, onde mensalmente apontamos irregularidades nos livros, com informações inconsistentes e, pior que isso, com o uso indevido destes recursos não previstos na previsão orçamentária que, quando ocorrem as entradas, devem ser direcionados conforme orçamento prévio aprovado em assembleia ou então, com um novo direcionamento também referendado por quem aprova estas destinações, onde sempre orientamos que estes não podem ser usados sem critério, somente por termos tido uma entrada no caixa de recursos não previstos no orçamento inicial, devendo haver sempre uma transparência e clareza na análise para uma

correta utilização, visto as crescentes necessidades do nosso condomínio, sempre excetuando-se as despesas clara e perfeitamente comprovadas com intervenções e ações de caráter urgente e/ou emergencial.

Novamente problemas no Contrato da Piscina:

Anteriormente contratada de forma incorreta, por não ter havido uma concorrência e nem seguidos os processos necessários e obrigatórios, a empresa LCC (Brylho) para termos guardião, tratamento por piscineiro, ASG e Controlador de Acesso, conforme detalhado abaixo:

Conforme descrito em relatório anterior:

"Desde 02 de outubro de 2023 a empresa Brylho está contratada, sem concorrência, pelo valor de R\$ 21.250,00, onde foi inserida cláusula de desconto no contrato até o mês de março 2024 no valor de R\$ 4.439,60, ficando de outubro de 2023 a março de 2024 o valor mensal de R\$ 16.825,40, sendo que consta no mesmo instrumento a cláusula 6.1 o parágrafo:

"Ao fim do período de desconto e considerando a data base da categoria, o percentual do dissídio será aplicado ao custo real do contrato".

Além disso, o serviço que será descontinuado a partir de abril de 2024 será o do Controlador de acesso, no valor de R\$ 2.073,00 e não no valor do desconto dado até março de 2024, o que ficou de ser verificado pela Administração.

Tem sido solicitado pelo CF, após ter tomado conhecimento desta contratação, a memória de cálculo antes das despesas incorrerem que, segundo a Administração, tem equiparação com os gastos relativos ao anterior, devido a retirada de um ASG colaborador do condomínio do local, com o posterior desligamento, bem como a inclusão de um controlador de acesso terceirizado para o período de outubro de 2023 a março de 2024, que também era exercido por colaborador do condomínio e, além das irregularidades supra apontadas, os documentos encaminhados pela Administração ainda não comprovam a equivalência de gastos entre os contratos, o que reforçamos a necessidade de imediata apresentação da memória de cálculo que comprove o não aumento de gastos com a troca da empresa prestadora de serviços, sem análise do aspecto da qualidade dos serviços prestados.

Importante ressaltar que não estão sendo levados em consideração os aspectos técnicos e operacionais nas atividades que estão sendo realizadas."

No final do mês de janeiro de 2024 após reunião com a administração do condomínio sobre a necessidade reiterada de publicação e divulgação dos relatórios do CF para o amplo conhecimento dos condôminos, a Sra. Síndica pediu ajuda do CF para um problema do contrato relativo a piscina junto a LCC (Brylho) que estava sendo questionado pelo CF desde a sua assinatura, onde fomos informados, apenas nesta oportunidade, que a empresa havia sido comunicada desde o dia 02 de janeiro de 2024 que o contrato seria cancelado. Com base nesta informação passada somente a poucos dias do dito encerramento, dissemos que, mais uma vez, o processo administrativo foi novamente feito de forma equivocada, pois se havia esta intenção já manifestada desde o dia 02 de janeiro, por que não seguiu os passos determinados de preparação de uma nova contratação? Função desta equivocada forma de condução do processo, a administração disse se ver obrigada a fazer um contrato emergencial com a mesma empresa, prorrogando por mais um mês sua permanência na prestação dos serviços, com o valor de R\$ 16.825,40 até jan/24, aumentado para R\$ 18.925,26 em fev/24.

Para nossa surpresa, seguiu-se com o processo de troca da empresa prestadora de serviços para a piscina, sem que, mais uma vez, tenham sido observados os procedimentos mínimo

necessários já retro alimentados para a administração nos relatórios emitidos e reuniões ocorridas, tendo sido assinado contrato com a empresa WA (REAL IMPÉRIO), que como a anterior, não apresenta a qualificação necessária para participar deste certame, por tratar-se de empresa terceirizadora do MO e suas atividades constantes no CNPJ e Alvará não lhe permitirem a realização destas atividades, pelo valor mensal de R\$ 15.800,00 mais R\$ 300,00 adicionais conforme escala em feriados e datas especiais.

Nos documentos apresentados, para um contrato já assinado em 01 de março de 2024, no valor mensal acima, constam apenas 3 propostas. A da REAL IMPÉRIO, da TOP RIO no valor de R\$ 16.950,00 e da POOL, no valor de R\$ 22.655,00, sendo que este processo feito de forma equivocada, não previu a análise correta por parte da administração antes de realizar a contratação, ainda mais se comparando o escopo apresentado por estas em seu objeto de contrato, onde seriam utilizados os mesmos recursos do contrato anterior com a empresa AQUAFORTE, que antecedeu o contrato da empresa BRYLHO, encerrado em 31 de outubro de 2023, contemplando a MO de um guardião de piscina e o tratamento por profissional capacitado em escalas idênticas ao atual, sendo que a AQUAFORT tinha um contrato no valor de R\$ 8.100,00 que seria reajustado a partir de 14 de julho de 2024 com base no reajuste da categoria ou mediante acordo entre as partes, conforme cláusula 6ª do contrato, ou seja, voltamos a ter a mesma prestação de serviços para o contrato da piscina, que saiu de R\$ 8.100,00 para R\$ 15.800,00. Além disso, propostas com prazos vencidos e sem revalidação, em número insuficiente, pois os valores apresentados têm diferenças muito grandes e variam em função da expertise das empresas, sua qualificação técnica e legal para a realização das atividades e outras que, por assim demonstradas, caracterizariam a necessidade de respeito ao processos amplamente demonstrados para a administração.

Contrato da APSA em substituição à DELTA DOMUS:

O contrato que foi assinado em 14 de maio de 2024, com data de início das atividades para 01 de junho de 2024, sendo que o CF só teve acesso a este instrumento no dia 17 de junho de 2024, apesar das diversas solicitações feitas para que tivéssemos acesso para análise dos possíveis impactos financeiros para o condomínio, bem como ressaltamos a necessidade de disponibilização para os condôminos interessados.

No caso específico desta contratação com a troca da administradora, como CF, temos que nos ater as questões financeiras incorridas e possíveis impactos, quando da análise da documentação apresentada e, quando solicitado pela administração ou ao percebermos o risco de gastos não apropriados, fazemos chegar ao conhecimento da administração estes pontos levantados. No livro de maio de 2024, nos deparamos com um valor de multa de R\$ 16.634,75 apresentado pela Delta Domus, devido ao distrato ter ocorrido de forma unilateral por parte da administração do condomínio, por não ter sido respeitado o prazo de 60 dias para a notificação apresentada, conforme consta na cláusula contratual, que nos isentaria desta multa aplicada, gerando uma despesa absolutamente desnecessária e de grande vulto com impacto para o caixa do condomínio e demonstrando novamente, a falta de um planejamento para o controle financeiro. Ressaltamos que o CF só teve acesso ao contrato formalizado com a APSA mais de um mês após sua assinatura, bem como somente no mesmo dia 17 de junho, tivemos acesso ao livro de maio entregue pela administradora Delta Domus, onde no qual consta a multa supracitada e apresenta um fechamento com o caixa negativo em **R\$ - 289,24**, o que também fere cláusula contratual, que poderá possibilitar desdobramentos e ações futuras por parte da Delta Domus e que poderão acarretar em outras despesas para o condomínio, visto estar estabelecido em cláusula contratual, que o instrumento em tela não poderia ter sido cancelado com saldo negativo na data do fechamento de suas atividades e, ao questionarmos a

administração, fomos posicionados verbalmente que este valor não procede, mas é o que temos formalizado no livro de maio/24. Para tanto, solicitamos para a administração obter uma formalização, por parte da Delta Domus, através da emissão de uma errata e reemissão do livro em questão revisado, demonstrando um valor positivo de fechamento do caixa até 31 de maio de 2024, caso contrário, além de multa, estaremos sujeitos a outras sanções no futuro.

Continuamos cobrando, como em todos os meses, e não recebendo um controle das inadimplências consistente e fidedigno, onde nos livros ainda aparecem diversas informações erradas e sem a devida posição em que se encontram, ficando sempre informado que a administração do condomínio não consegue dar as informações para os envolvidos, administradora e jurídico, e nem fazer a correta interface com estes. Para se ter uma ideia do problema, o último relatório jurídico recebido, incompleto e inconsistente quanto as informações necessárias para análise, data do mês de janeiro de 2024.

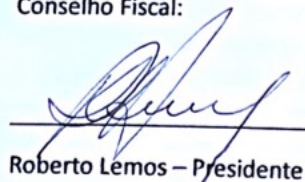
Face o exposto, abordaremos o resumo deste relatório na próxima AGO, anexando uma via impressa no livro de maio e, devido as irregularidades apontadas neste e nos relatórios anteriores e registros nos livros, com maior evidência de impacto financeiro, pelo não respeito a previsão orçamentária aprovada em assembleia, pela não apresentação de sua revisão contemplando gastos adicionais para que fossem analisados e aprovados também em assembleia, sem que fosse feito uso de valores em caixa de receitas adicionais não previstas em orçamento e, por não terem sido respeitadas as condições mínimas necessárias de serem seguidas antes das contratações, estamos encaminhando para a assembleia a nossa posição de não aprovação definitiva das contas da administração devido a não apresentação, por parte desta, das explicações e justificativas plausíveis e bem embasadas para análise.

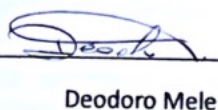
Em resumo:

- 1) Não respeito ao orçamento aprovado e sua revisão para aprovação prévia antes do uso de recursos extras não previstos, sem a devida análise e validação;
- 2) Contratos de elevado valor e importância sem que tenham seguido os procedimentos necessários;
- 3) Não consolidação do controle de inadimplências, de forma clara e fidedigna;

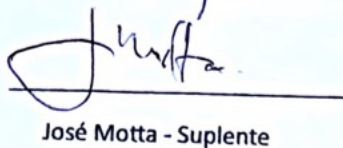
Além das ações de divulgação acima, estaremos publicando no site do github, conforme o link de acesso <https://github.com/recreiocanoas/cf> a partir do dia xx/xx/xx e solicitando publicação no site da administradora e aplicativos de mensagens.

Conselho Fiscal:


Roberto Lemos – Presidente


Deodoro Mele


Julia Girão


José Motta - Suplente