

**Relatório e Parecer do Conselho Fiscal do CCRRC referente as contas financeiras e patrimoniais, período Novembro de 2020 a Maio de 2021, para apresentação, análise, discussão e deliberação pela plenária da A.G.O. a ser realizada em 25 de julho de 2021, às 15 h, conforme Edital de Convocação expedido em 14 de julho de 2021 pela Administração do CCRRC.**

*Prezados Condôminos,*

*Boa tarde !*

Cumprindo com o papel e obrigações determinadas pela nossa Convenção, seguem Quadro Resumo e devidas Análises dos principais indicadores do CCRRC que fundamentam o parecer deste Conselho Fiscal “sobre as contas do síndico, na A.G.O., bem como sobre a proposta do orçamento para o novo exercício” ( capítulo QUINTO , 5.5. . A e B. da nossa Convenção).

Nosso objetivo é o de contribuir com a ADM. para um CCRRC cada vez melhor, dando publicidade e transparência ao nosso trabalho e facilitando o acesso a todos os condôminos no que se refere a situação econômica, financeira e patrimonial do condomínio.

Procuramos apresentar de forma estruturada, objetiva e o mais simples possível, os principais números/indicadores do CCRRC, inovando na disponibilização de tais informações para todos os interessados antes mesmo da data da A.G.O. , objetivando ajudar no processo da análise e da tomada de decisão de cada um.

Com acesso igualitário as informações, o debate ganhará em qualidade.

Apresentamos sugestões de melhorias tanto do ponto de vista dos controles internos quanto da organização condominial, com ênfase para as questões relativas às despesas e receitas.

Estamos à disposição de todos e abertos as sugestões sobre a forma de apresentação dos relatórios, seu conteúdo e periodicidade. O Conselho Fiscal é composto por três membros eleitos diretamente pelos condôminos conforme nossa CONVENÇÃO e no seu **5.4, parágrafo segundo, determina** que “manterá constante contato com o síndico, perante o qual representará os condôminos”.

Atenciosamente,

Régis Coli, Roberto Kopp e Paulo Marques

**Conselho Fiscal CCRRC**

## 1) INDICADORES GERAIS

Mês	Saldo Banco (R\$)	Número de funcionários	Inadimplência ( em cotas)	Recuperação financeira (R\$)
Novembro	154.766,86	16 + 6 = 22	357	13.340,15
Dezembro	116,204,02	18 + 6 = 24	359	11.403,46
Janeiro	87.262,60	19 + 6 = 25	376	2.801,64
Fevereiro	68.296,45	20 + 6 = 26	384	6.142,76
Março	59.542,94	19 + 6 = 25	389	5.815,68
Abril	<b>44,826,17</b>	18 + 6 = 24	397	8.298,14
Maio	29.823,47	18 + 6 = 24	342 (acordo)*	57.943,58
Junho **	<b>57.428,48</b>	19 + 6 = 25	331	19.425,26
			<b>TOTAL</b>	<b>125.179,67 ( em 08 meses)</b>

\* recuperação e acordo feito através do nosso advogado, Dr. Alexandre Tostes

\*\* números parciais/provisórios do mês: livros e documentos ainda não disponibilizados. Saldo livre das cotas extras da Elétrica e Portaria.

**Observação :** a cota extra da portaria está considerada como reposição do caixa conforme decidido em Assembleia.

## 2) INADIMPLÊNCIA

Muito se fala sobre “nosso alto índice de inadimplentes”.

Alguns esclarecimentos se fazem necessários para uma melhor compreensão dessa questão:

- Considerando o número de cotas inadimplentes em junho passado (**331**), temos em **apenas 11 unidades 234 cotas**, ou seja: **70,69% do total**
- Necessário separar (**e diferenciar**) inadimplentes efetivos (mais de 5 meses em atraso e que não buscam acordos), de inadimplentes **pontuais**, passageiros, que vão se acertando no dia a dia. Isto é normal.
- Temos, há muito tempo, **10 unidades realmente problemáticas** com atrasos nos pagamentos das cotas condominiais, que se encontram entregues aos nossos advogados.

### Conclusão:

Esses números indicam que temos um condomínio **com 190 unidades** que apesar das dificuldades de hoje e de sempre, costumam pagar a cota condominial relativamente em dia como demonstrado (de forma simples) na coluna **RECUPERAÇÃO FINANCEIRA** do **QUADRO 01** onde estão os valores mensais por acordos diretos, extrajudiciais ou judiciais.

### **3) QUADRO FUNCIONAL**

**NO QUADRO 01** está indicado que nos últimos meses passamos de 16 para 18 funcionários fixos (aumento de 12,5%). Como contrapartida esperasse uma melhora nos serviços bem como menor dependência de terceirizados.

Com relação aos terceirizados tradicionais (piscina + serviços de portaria/vigia), mantivemos a mesma quantidade de funcionários (06).

Nesta questão cabe ressaltar a necessidade de redobrar os cuidados com novas contratações, evitando novas demissões (custos financeiros envolvidos numa rescisão trabalhista).

Tivemos gastos totais rescisórios no período analisado, superior a R\$ 30.000,00.

Este tipo de despesa deveria constar em rubrica específica na projeção de despesas para o próximo exercício, caso exista a intenção de novas demissões por parte da **ADM.** .

### **4) DOS GASTOS EXTRAORDINÁRIOS E NÃO RECORRENTES**

Nos últimos meses obras foram feitas obras, sendo a recuperação do espaço da nossa sede um bom exemplo.

Outro exemplo: nova ENTRADA do condomínio, tanto no que se refere à construção de mais uma guarita quanto na ampla reforma do antigo espaço, com instalações de novos equipamentos.

São exemplos de **“eventos não recorrentes, extraordinários”**, que já foram executados. Importante saber tratá-los nas “projeções futuras das despesas”, não cabendo considerá-los nas “médias das despesas correntes normais”.

Sugerimos que o ritmo com novas obras, novas contratações de serviços externos, novos projetos, seja repensado, diminuído.

O saldo bancário disponível/livre existente em 01.11.202 quando do início desta Gestão, de **R\$ 154.766,86, foi bastante reduzido**. Estimamos que seja de R\$ 52.000,00 em 01.07.21, antes da entrada da RECEITA das cotas condominiais do mês.

## **5) NOVAS DESPESAS/CONTRATOS CELEBRADOS no período em questão**

- a) Identificamos a contratação (abril de 2021) para SERVIÇOS DE COBRANÇA e outros, de mais um escritório de advogados, com valor fixo mensal de R\$ 3.148,00, **ou , R\$ 37.776,00 ano.**

Não encontramos nos documentos apresentados, propostas alternativas para fins de comparação que justificasse a contratação pelo critério de melhor preço ou outro qualquer.

Sugerimos:

- cancelamento desta despesa (não existe cláusula de multa no contrato). Como já dispomos de um escritório advocatício executando os serviços de COBRANÇA e cuja remuneração é pelo êxito (obrigando o escritório a se dedicar no ganho das causas) não vemos riscos para o condomínio neste cancelamento.

Apenas a título de exemplo e pegando um fato recente, em maio passado tivemos uma recuperação de R\$ 45.000,00 referente a mais de 50 cotas em atrasos, cujos honorários foram pagos (R\$ 6.000,00) **após o êxito da ação/acordo de cobrança.**

Se considerarmos que esse tipo de cobrança/recuperação financeira pode levar até 24 meses para um desfecho, se esta ação estivesse com o novo escritório (com pagamento fixo mensal), **teríamos gasto R\$ 75.552,00 para recuperar os mesmos R\$ 45.000,00.**

- b) Identificamos a contratação de um profissional (Dezembro de 2020) como MEI (PF) para cuidar do nosso jardim a um custo mensal **de R\$ 3.500,00, ou R\$ 42.000,00 ano.**

Sugerimos:

- Dado a importância deste verdadeiro patrimônio que é o nosso Jardim, entendemos a necessidade de um cuidado especial, porém achamos possível e necessária uma suspensão temporária do contrato pelo período de seis meses.
- Não encontramos nos documentos apresentados, propostas alternativas para fins de comparação que justificasse esta contratação pelo critério de melhor preço ou outro qualquer.

A suspensão dos contratados analisados neste tópico poderão resultar - em base anuais - numa economia **nas despesas correntes** (fixas e mensais) no valor de **R\$ 79.776,00**

## Considerações Finais:

### a. Da integridade e legalidade contábil das contas

- 1- Encontramos os livros e registros, bem com a documentação **do CCRRC**, organizados, com algumas faltas mas aptos para análises. Vale ressaltar o bom trabalho do Sr. Bruno (nosso gerente) e o da empresa **BETRAS**, responsável pelo apoio e suporte na área contábil, fiscal e administrativa **do CCRRC**. Nossos sinceros agradecimentos.
- 2- As contas condominiais e seus registros contábeis, estão em acordo com as boas práticas e normas contábeis e neste sentido **sugerimos a aprovação das mesmas para esta A.G.O. com as seguintes ressalvas:**
  - a- Que toda contratação para execução de qualquer projeto ou obras seja precedida de pesquisa de preços de mercado e apresentação formal de pelo menos três propostas concorrentes, nas mesmas bases.
  - b- Que toda contratação para prestação de serviços por pessoa física ou jurídica, seja precedida por levantamentos de preços de mercado, bem como da apresentação de propostas formais de pelo menos três pretendentes.
  - c- Regularização das pendências formais de alguns documentos indicados no relatório da Betras, que não comprometem a integridade e legalidade dos demonstrativos financeiros analisados, mas devem ser sanados.

### b. Da posição financeira do CCRRC

Com base nos relatórios, registros e documentos oficiais do **CCRRC** :

- Considerando uma média das despesas mensais do CCRRC (R\$ 117.000,00), calculada no período analisado, com valores de despesas **não recorrentes excluídos**,
- Considerando que eventos extraordinários e não recorrentes citados neste relatório tais como: rescisões trabalhistas de alto valor, reforma ampla e geral da antiga portaria, construção de mais uma guarita, obras de recuperação física da sede, compras de novos móveis e utensílios, outras que não deverão se repetir nos próximos meses.
- Considerando que o dissídio coletivo dos nossos funcionários foi de apenas 6%, já integralmente coberto pela cota condominial atual.

- Considerando que as despesas totais com pessoal (direta+terceirizados) representam mais de 60% do total das nossas despesas normais e correntes.
- Considerando a real possibilidade de redução de algumas despesas contratadas nos últimos meses bem como o necessário esforço de todos para redução de mais despesas.
- Considerando que a ADM não enviou aos Condôminos, junto com o Edital de Convocação desta A.G.O. o orçamento previsto da **RECEITA** conforme determinação explícita da nossa **CONVENÇÃO no seu 4.5.B : “discutir e votar o orçamento da RECEITA e DESPESAS para o exercício em início**
- Considerando que a planilha com as despesas apresentadas junto com o edital de convocação necessita de maiores detalhamentos e de justificativas técnicas
- Considerando a necessidade de não inflacionar a taxa condominial mensal que deve ser em valor suficiente para honrar os compromissos normais e correntes
- Considerando que valores para financiar obras e projetos específicos, **obrigatoriamente** necessitam de apresentação (**com antecedência**) de propostas formais com cronograma físico-financeiro definido para análise, discussão e aprovação (**ou não**) pelo conjunto dos condôminos em Assembleia específica convocada para este fim não podendo, desta forma, fazer parte do valor da taxa condominial normal,

**Sugerimos a esta A.G.O. a manutenção da taxa condominial no valor de R\$ 545,00.**

**Régis Coli , Roberto Kopp , Paulo Marques**

**Rio de Janeiro, 20 de Julho de 2021.**