

Relatório das atividades do Conselho Fiscal e Consultivo

Os atuais membros efetivos do Conselho Fiscal, Ana Maria Tavares de Souza, Lúcia Borges de Maia e Silva e Maria Teresa Zanetti, foram eleitas na AGE de 03 de agosto de 2024, tendo a última assumido como suplente em outubro do mesmo ano, após a renúncia de um dos membros.

Desde a referida AGE até o final do mês de janeiro de 2025, este conselho assumiu, além de suas atividades normais de fiscalização, algumas outras atividades referentes à área financeira para ajudar a atual administração. Dentre essas atividades, gostaríamos de destacar:

1. SANEAMENTO DAS DESPESAS

Foi feita uma análise detalhada de cada item das despesas correntes, identificando despesas desnecessárias e solicitando providências à síndica para cancelamento ou redução dos contratos existentes. Entre essas despesas ressaltamos: folha de pagamento, contratos de prestadores de serviços permanentes e avulsos, tarifas bancárias, aluguel de caçambas e telefonia.

2. INADIMPLÊNCIA

Quando assumimos nossas funções, tivemos bastante dificuldade para identificação das unidades inadimplentes, seus débitos, os acordos administrativos e judiciais realizados e seus respectivos pagamentos, e os resultados dos leilões.

Sendo assim, decidimos fazer um levantamento minucioso dos pagamentos de taxas condominiais dos últimos anos para identificar inadimplência não apontada claramente nos balancetes. Uma verdadeira auditoria.

Para este levantamento, utilizamos os relatórios de liquidação de cobrança existentes nos balancetes, gerando uma imensa planilha de pagamentos de todas as unidades desde janeiro de 2018 (quando a cobrança registrada passou a ser obrigatória) até outubro de 2023 (quando passamos a utilizar os serviços da administradora externa). Diante do quadro encontrado, retrocedemos até meados de 2015, onde as informações bancárias estavam registradas no sistema do Santander, e o quadro era o mesmo.

Além disso, levantamos todos os créditos feitos na conta corrente do condomínio, identificando taxas condominiais, acordos e leilões.

Com todos os créditos identificados, chegamos a uma planilha onde tínhamos todos os pagamentos de todas as unidades durante estes mais de 8 anos.

Identificamos aí 3 imóveis que não possuíam nenhum pagamento, apesar de não constarem na relação de inadimplentes dos balancetes. Rastreamos o processo e concluímos que os boletos destes 3 imóveis eram baixados no banco, sem os respectivos pagamentos. Isto ficou claro através do sistema Supercash do Santander. Os extratos destes imóveis só mostram boletos baixados, não liquidados (não pagos). **O valor total da dívida destas 3 unidades é de aproximadamente R\$ 440.000,00**, atualizado até dezembro de 2024.

Já com os processos de cobrança em andamento, continuamos o levantamento e já retrocedemos até janeiro de 2014. Durante todo este período os procedimentos lesivos também já vinham acontecendo.

Identificamos, também, acordos com valores sem as devidas correções e com pagamentos fora dos prazos acordados, sem os acréscimos devidos (ver abaixo), além de pagamentos em aberto de outras 12 unidades. Destas 12 unidades, 4 quitaram a dívida, 2 tiveram suas dívidas pagas através de leilão, 2 enviaram CND emitidas indevidamente pela ex-secretária (mesmo com débitos) e 4 estão em processo de cobrança.

Exemplificando:

Acordo referente a dívida de 5 meses, feito 7 meses após o vencimento do último mês desta dívida, sem correção monetária dos valores. Além do cálculo incorreto, 3 das 6 parcelas foram pagas com enorme atraso e, novamente, sem correção.

Veja abaixo a planilha existente na documentação do condomínio referente a este acordo.

dias de atraso	Mês e Ano	Dia do Vencido	Valor Principal	Fator de Atualização Monetária	Valor Atualizado do Débito	Multa de 2%	Juros 1% a.m	Valor Corrigido
0,11	fev/18	5	575,00	1	575,00	11,50	63,25	649,75
0,1	mar/18	5	575,00	1	575,00	11,50	57,50	644,00
0,09	abr/18	5	503,35	1	503,35	10,07	45,30	558,72
0,08	mai/18	5	503,35	1	503,35	10,07	40,27	553,69
0,07	jun/18	5	503,35	1	503,35	10,07	35,23	548,65
	TOTAL		4.248,25		4.402,50	88,05	686,25	2.954,81

ACORDO FIRMADO EM 25/01/2019 - DÉBITO DE FEVEREIRO/18 A JUNHO/18 - 6X 492,47 PAGAR TODO DIA 15 DO MÊS.

Vencimento	Parc	Pagamento	Valor
jan/19	1/6	PG EM 25/01/19	492,47
fev/19	2/6	PG EM 15/02/19	492,47
mar/19	3/6	PG EM 18/03/19	492,47
abr/19	4/6	PG EM 17/12/19	492,47
mai/19	5/6	PG EM 01/07/20	492,47
jun/19	6/6	PG EM 09/09/20	492,47

3. RESULTADOS PRÁTICOS

Como resultado do levantamento da inadimplência, foram iniciados processos judiciais de cobrança dos maiores devedores, processos administrativos, além de um processo criminal por apropriação indébita.

Processos judiciais já iniciados:

0800161-89.2025.8.19.0003 [[CLIQUE AQUI](#)]

0800163-59.2025.8.19.0003 [[CLIQUE AQUI](#)]

Um terceiro caso já foi notificado administrativamente e o processo judicial encontra-se em preparação. Este caso é mais complicado pois o imóvel em questão já foi vendido duas vezes, ambas com CND emitida pela ex-funcionária, mesmo com as pendências existentes.

O procedimento criminal de **Nº 166-00417/2025** está em fase de inquérito policial, com depoimentos das partes envolvidas.

4. RECOMENDAÇÕES

- Conforme orientação do advogado, o(s) próximos(s) síndico(s) devem manter ativas as linhas telefônicas utilizadas anteriormente pela secretaria e pela portaria. Nelas existem conversas de WhatsApp com elementos probatórios para os processos em andamento, que devem ser guardados na íntegra. As linhas devem ficar ativas junto à operadora TIM, sob responsabilidade do(a) síndico(a), que responderá civilmente pela sua manutenção. Quanto aos aparelhos, eles estão atualmente sob a guarda do Conselho Fiscal e devem ser preservados e mantida a cadeia de custódia pela(s) próxima(s) administrações.
- Encontramos fortes indícios que existem procedimentos lesivos ao condomínio há muito mais tempo, não só em relação a arrecadação. Como membros do conselho fiscal e também como condôminas adimplentes, apontamos a necessidade de dar continuidade à auditoria. Sugerimos que seja analisada a possibilidade de uma **auditoria externa** para levantamento e possível cobrança destes valores. Caso contrário o próprio conselho fiscal deve assumir esta tarefa.
- Seguindo com o tema acima, sugerimos a criação de uma **comissão para acompanhamento de todos os processos de cobrança** do condomínio, sejam eles administrativos, extrajudiciais ou judiciais.
- Como forma de dar mais transparência à utilização dos recursos do condomínio, sugerimos que os **recursos provenientes de recebimento de inadimplência, acordos ou processos, sejam utilizados somente**

mediante aprovação dos projetos em assembleia, bem como seus orçamentos. Não deixando que sua destinação ou qualquer alteração de valores seja definida pelo síndico ainda que com apoio do conselho fiscal em exercício.

5. BALANCETES DA GESTÃO 2024-2025

Os balancetes analisados por nós estão **aprovados com ressalvas**, anotadas nos respectivos documentos. Lembrando que estes não são todos os balancetes do exercício, uma vez que este conselho assumiu a partir da AGE de agosto de 2023.

6. POSIÇÃO FINANCEIRA CONSOLIDADA

Antes de assumirmos o mandato no Conselho Fiscal, o Fundo de Reserva havia sido utilizado para pagamento do projeto do Corpo de Bombeiros, reduzindo consideravelmente seu saldo. Além desta despesa, tivemos a despesa adicional para demissão da antiga secretária (foram pagos todos os direitos trabalhistas de mais de 20 anos de contrato). Estes valores referentes à demissão foram obtidos do saldo da conta de despesas ordinárias.

Apesar destas despesas extras de valores consideráveis, esta administração conseguiu recuperar o saldo total disponível do condomínio (contas + aplicações), graças à austeridade com as despesas e recuperação de receita neste período.

O saldo do Fundo de Reserva que em setembro era inferior a R\$ 40.000,00, chegou em dezembro com mais de R\$ 130.000,00. Segue abaixo a planilha consolidada com os saldos das contas administradas pela Habitacional e das contas administradas pelo condomínio.

SALDOS DE CONTAS

	ABR/2024	MAI/2024	JUN/2024	JUL/2024	AGO/2024	SET/2024	OUT/2024	NOV/2024	DEZ/2024
Saldo das contas da Habitacional									
ORDINARIA	31.087,82	65.446,58	64.939,76	48.139,76	49.856,45	77.411,93	14.349,48	23.156,89	7.700,99
FUNDO DE RESERVA	0,00	99,68	3.993,30	7.888,16	3.280,96	3.982,98	3.924,67	3.765,94	4.190,30
FUNDO DE CAIXA	1.596,52	1.596,52	1.596,52	1.596,52	1.596,52	-60,93	-60,93	0,00	0,00
COTA EXTRAORDINARIA	1.631,81	3.311,81	6.151,02	5.904,21	5.654,21	6.306,27	6.204,22	5.952,08	6.051,41
Subtotal Habitacional	34.316,15	70.454,59	76.680,60	63.528,65	60.388,14	87.640,25	24.417,44	32.874,91	17.942,70
Saldo das contas da adm local									
CONTA CORRENTE SANTANDER	25.037,17	15.618,13	6.445,41	5.251,50	4.657,55	5.052,89	2.850,84	5.897,98	5.503,87
INVESTIMENTO - conta 01: fundo de reserva	63.245,01	73.270,47	52.594,60	52.594,60	43.966,09	39.984,84	44.241,73	48.425,23	132.084,89
INVESTIMENTO - conta 02	0,00	0,00	8.139,65	8.139,65	11.919,72	17.644,73	22.467,64	28.809,57	34.946,97
INVESTIMENTO - conta 03	0,00	0,00	0,00	0,63	0,64	0,64	0,65	0,65	0,66
INVESTIMENTO - conta 04	0,00	0,00	0,00	15,12	15,25	15,34	15,44	15,53	15,63
CAIXA	941,75	941,75	1.041,75	1.141,75	1.208,75	1.458,75	1.578,75	1.648,75	1.793,77
Subtotal Adm Local	89.223,93	89.830,35	68.221,41	67.143,25	61.768,00	64.157,19	71.155,05	84.797,71	174.345,79
SALDO TOTAL	123.540,08	160.284,94	144.902,01	130.671,90	122.156,14	151.797,44	95.572,49	117.672,62	192.288,49

7. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA 2025-2026 – sugestão do conselho fiscal (anexo)

Como resultado do saneamento das despesas realizado nesta gestão e da redução da inadimplência fixa, apresentamos como sugestão de orçamento para o próximo exercício, a **redução de 7,07% do valor da taxa atual**. Somando-se a isso 5,06% da inflação dos últimos 12 meses (ref. Fev/2025), esta redução corresponde a mais de 12% do valor atual.

Sugerimos que os gastos extraordinários, tais como: pintura dos blocos, telhados remanescentes, etc, sejam arrecadados através de cotas extras, de modo a manter o orçamento ordinário somente com as despesas regulares. Os projetos para estes gastos extraordinários devem ser apresentados pelo novo síndico em assembleia específica.

Ana Maria Tavares de Souza

Lúcia Borges de Maia e Silva

Maria Teresa Zanetti