



RELATÓRIO

EXERCÍCIO 2016-2017

AF ABRIL/2016 A MARÇO/2017

Análise pelo Conselho Fiscal do fluxo de caixa do Condomínio Pitangueira

SUMÁRIO

Sumário

Considerações	Error! Bookmark not defined.
Análise Financeira	Error! Bookmark not defined.
Demonstrações financeiras	Error! Bookmark not defined.
Considerações Finais e Recomendações	Error! Bookmark not defined.
Membros do Conselho Fiscal	4

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O CONSELHO FISCAL

O [Código Civil de 2002](#), em seu artigo [1.356](#), dispõe que poderá o haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por um **prazo não superior a dois anos**, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Conforme o item 7.2 da Convenção do Condomínio Pitangueira, compete ao Conselho Fiscal: a) fiscalizar as atividades do Síndico e examinar suas contas, relatórios e comprovantes; b) comunicar aos Condôminos, por carta protocolada ou registrada, as irregularidades havidas na gestão do Condomínio; c) dar parecer sobre as contas do Síndico, bem como sobre proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando à Assembleia Geral; d) abrir, rubricar e encerrar livro caixa; e) prestar assistência ao Síndico, quando consultado, sobre assuntos de interesse do Condomínio.

Pela ótica legal, o conselho fiscal é essencialmente um órgão consultivo não obrigatório, de apoio ao síndico, devendo assessorá-lo, mediante expressa solicitação, quanto a eventuais dúvidas financeiras, bem como para fiscalizá-lo no que diz respeito à contabilidade do condomínio.

Embora tenha tomado esse nome a partir do advento do Código Civil de 2002, a chamada “Lei do Condomínio” (Lei nº 4.591/64 - revogada) já dispunha de outro conselho denominado “conselho consultivo”. Apesar de em essência serem ambas as previsões referentes ao mesmo órgão, há parte da doutrina que assevera que conselho consultivo e conselho fiscal são instituições que, embora semelhantes, **são distintas**, haja vista que conforme prevê a Lei do Condomínio, o conselho consultivo é obrigatório, devendo constar da convenção, assim como expressamente prevê o Art. 23 e seu parágrafo único da referida lei: (grifo nosso)

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um conselho consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

Diante do exposto, o trabalho deste conselho fiscal baseou-se na experiência individual de seus membros na análise e interpretação de dados financeiros relativos ao fluxo de caixa de conta corrente apresentadas pelo síndico do Edifício Pitangueira.

Trata-se de abordagem numérica direta dos créditos e débitos, comparando os extratos bancários com os seus respectivos comprovantes fiscais.

Toda e qualquer recomendação contida neste relatório baseia-se exclusivamente na análise numérica das contas, comparando-se com as boas práticas publicamente reconhecidas para exercícios da sindicância.

Nenhuma análise referente às decisões tomadas, ou falta destas, pelo síndico foram consideradas neste relatório, pois caracteriza-se como escopo do trabalho de um conselho consultivo, ora não instituído.

Assim sendo, o presente documento tem por finalidade trazer à luz do conhecimento do síndico, assim como dos condôminos do edifício Pitangueira os resultados obtidos pela análise das despesas e receitas (fluxo de caixa) do referido condomínio no primeiro quadrimestre do ano fiscal de 2016.

Destaca-se que o conselho fiscal não tem o poder de aprovar ou reprovar as contas do condomínio. Cabe aos condôminos, em assembleia específica, validar ou não os resultados apresentados neste documento, mediante ata lavrada durante a reunião devidamente assinada pelos presentes (ou ata referenciada pelo livro de presença).

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Período de análise das contas pagas e recebidas pelo condomínio: 01/04/2016 à 31/03/2017

Conta bancária apresentada pelo síndico como fonte oficial de recursos para pagamento de débitos e recebimento de créditos: (AG.: 3056 | Conta Corrente.: 08798-8 – Banco Itaú)

Não foi apresentado para análise do conselho fiscal, os dados referentes à contratação da conta de investimento, tais como taxas de remuneração de capital, cestas de serviço e métricas de funcionamento.

ESCOPO DESTE RELATÓRIO

Análise das datas de emissão e pagamento, pelos condôminos, dos boletos emitidos referentes à taxa condominiais, compreendidas no período de análise supracitado;

Análise do fluxo de caixa da conta corrente do condomínio, por mês fiscal, e comparação com o DRE apresentado pelo síndico, referente ao período de análise supracitado;

Análise da cobrança da taxa extra condominial referenciada como Taxa de Limpeza do Salão de Festas referente ao período de análise supracitado;

Análise de orçamentos prévios realizados antes da contratação de serviços;

Análise comparativa entre as saídas (débitos) da conta bancária do condomínio e os respectivos comprovantes fiscais. (*)

FORA DE ESCOPO DESTE RELATÓRIO

Gênese dos valores (saldo) em conta no dia 01/04/2016;

Gênese dos pagamentos efetuados e créditos recebidos anteriormente ou posteriormente ao período de análise supracitado;

Gênese dos valores creditados e debitados automaticamente em conta de investimento.

Cesta de serviços bancários contratados;

Análise dos dados referentes à contratação da conta de investimento, tais como taxas de remuneração de capital, cestas de serviço, métricas de funcionamento e movimentações.

Análise individual de memórias de cálculo das taxas condominiais mensais, calculadas por apartamento, incluindo os valores devidos à consumo de água e rateio das despesas condominiais.

OBSERVAÇÕES

(*) Foram aceitos pelo Conselho Fiscal como comprovantes fiscais: Notas Fiscais, recibos simples assinados e datados com a especificação dos serviços prestados ou material vendido, comprovantes fiscais de débito em conta.

ANÁLISE FINANCEIRA

DESEMBOLSOS - DEDESPESAS/GASTOS

A tabela a seguir resume o total de despesas/gastos ocorridos durante o período de Abril/16 a Março/17. A tabela procura detalhar e consolidar os valores por tipos de despesas/gastos para que se permita ter uma clareza em relação a relevância de cada item no montante total.

No período, as despesas/gastos totalizaram **R\$176.385,74**. Este montante pode ser representado por um desembolso mensal no valor de **R\$14.698,81**.

Considerando o modelo de reembolso de despesas/gastos para estabelecimento da taxa condominial, teria-se uma parcela condominial equivalente de **R\$445,42** para reembolso ao condomínio.

Cabe ressaltar que, este não é o montante total efetivamente movimentado pelo condomínio, haja vista que os valores de consumo de água individual passam pela conta do condomínio e posteriormente ressarcidos via taxa condominial. Neste período de análise, o valor total movimentado referente a consumo de água pelos apartamentos totalizou **R\$22.351,43**. Este montante pode ser representado por um desembolso mensal no valor de **R\$1.862,61**.

Estes dois valores mensais apresentados acima demonstram que, considerando o modelo de reembolso de despesas/gastos ao condomínio, é necessário em média um capital de giro mensal no valor de **R\$16.561,42**.

O total de desembolso, considerando os valores referentes a consumo individual de água é de **R\$198.737,17**.

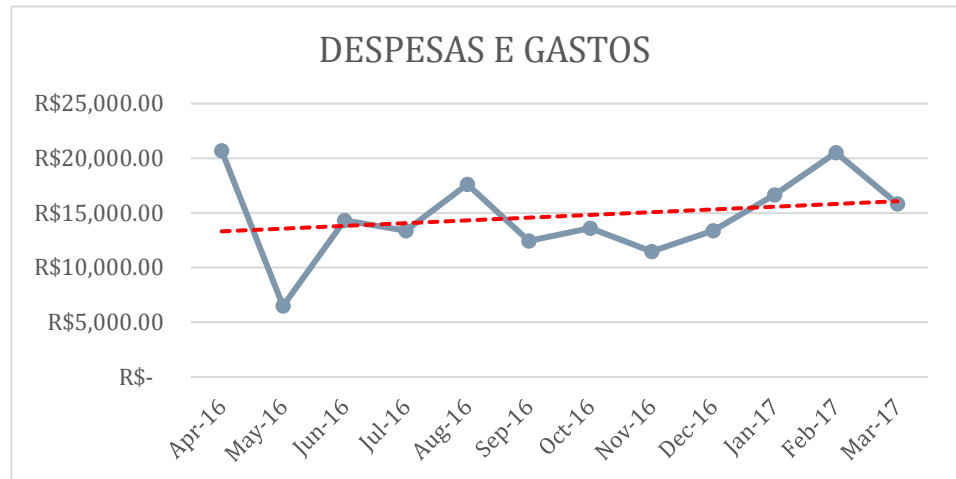
DESCRIÇÃO	TOTAL	%
CONTA CORRENTE	R\$ 2.491,12	1,41%
ENERGIA ELÉTRICA	R\$ 13.329,83	7,56%
ÁGUA	R\$ 7.846,78	4,45%
GÁS	R\$ 8.704,82	4,94%
CONSERVADORA	R\$ 82.120,75	46,56%
ELEVADORES	R\$ 14.905,07	8,45%
ADMINISTRADORA	R\$ 6.745,97	3,82%
PORTÕES GARAGEM/INTERFONE	R\$ 7.804,80	4,42%
SINDICANCIA	R\$ 6.243,47	3,54%
LAMPADAS/MANUTENÇÃO ELÉTRICA	R\$ 4.188,05	2,37%
CAIXA D'ÁGUA	R\$ 1.550,00	0,88%
EXTINTORES/SISTEMA MONITORAMENTO	R\$ 1.450,85	0,82%
MOTOBOMBAS	R\$ 1.709,24	0,97%
PISCINA	R\$ 6.958,30	3,94%
MATERIAL DE LIMPEZA	R\$ 2.495,25	1,41%
DESENTUPIDORA/DEDETIZADORA/PINTURA	R\$ 3.260,00	1,85%
ESSENCIA SAUNA	R\$ 81,29	0,05%
DIVERSO	R\$ 2.425,98	1,38%
SEGURO CONDOMINIO	R\$ 2.074,17	1,18%
DESPESAS E GASTOS	R\$ 176.385,74	100%

Análise pareto mostra que 7 itens são responsáveis por 80% das despesas/gastos. A saber: “CONSERVADORA” (46,56%), “ELEVADORES” (8,45%), “ENERGIA ELÉTRICA” (7,56%), “GÁS” (4,94%), “ÁGUA” (4,45%), “PORTÕES DE GARAGEM/INTERFONE” (4,42%) e “PISCINA” (3,94%)

ANÁLISE FINANCEIRA

O gráfico a seguir apresenta o valor mês a mês para as despesas/gastos do condomínio. Cabe ressaltar que, nesta sessão, por conceituação são apresentados apenas despesas/gastos e, portanto, não se encontram valores associados a investimentos que utilizam de fundo de reserva (reformas, máquinas de alta pressão etc).

Mês	Valor
abr-16	R\$ 20.686,33
mai-16	R\$ 6.488,03
jun-16	R\$ 14.322,39
jul-16	R\$ 13.390,98
ago-16	R\$ 17.628,77
set-16	R\$ 12.435,70
out-16	R\$ 13.605,40
nov-16	R\$ 11.466,60
dez-16	R\$ 13.376,48
jan-17	R\$ 16.641,93
fev-17	R\$ 20.520,57
mar-17	R\$ 15.822,56
Total	R\$ 176.385,74



- ➔ O valor total desembolsado pelo condomínio em despesas e gastos tem demonstrado tendência crescente neste período, como mostrado por Janeiro/17, Fevereiro/17 e Março/17.

Os meses de Abri/16 e Maio/16 possuem valores distintos do esperado, a mais e a menos respectivamente, devido ao processo de transição de sindicância. No qual contas referentes ao mês de Maio/16 foram pagas antecipadamente em Abril/16.

De todo o montante do período, **R\$110,38 (0,055%)** não teve documento comprobatório apresentado. Conforme informado pelo síndico, os mesmos foram extraviados.

Foi identificado pagamento de juros e multas por pagamentos executados em atraso em diversas categorias de despesas/gastos.

Foram detalhadas várias fontes para os pagamentos em atraso. Desde a chegada em atraso do documento a ADM, até erro pela ADM no pagamento dos referidos compromissos. Em alguns casos, verificou-se que a ADM informou o pagamento em atraso devido ao recebimento do documento depois do vencimento.

- ➔ Valores que totalizaram **R\$793,36**. Sugere-se a verificação quanto a responsabilidade e ressarcimento dos mesmos ao condomínio, assim como estabelecimento de procedimento junto a ADM para que se tenha clareza em relação a data de recebimento pela ADM. Por exemplo, o uso de protocolo com data na entrega dos documentos.

ANÁLISE FINANCEIRA

PRINCIPAIS DESPESAS/GASTOS

Nesta sessão, serão apresentados em detalhe os valores gastos para os itens “CONSERVADORA”, “ÁGUA”, “ELEVADORES”, “ENERGIA ELÉTRICA”, “GÁS”, “PORTÕES DE GARAGEM/INTERFONE” e “PISCINA” por se tratarem dos itens cujos valores de despesas/gastos são os mais relevantes.

Caso seja de interesse, os valores detalhados dos demais itens podem ser encontrados na sessão APÊNDICE.

CONSERVADORA (46,56%)

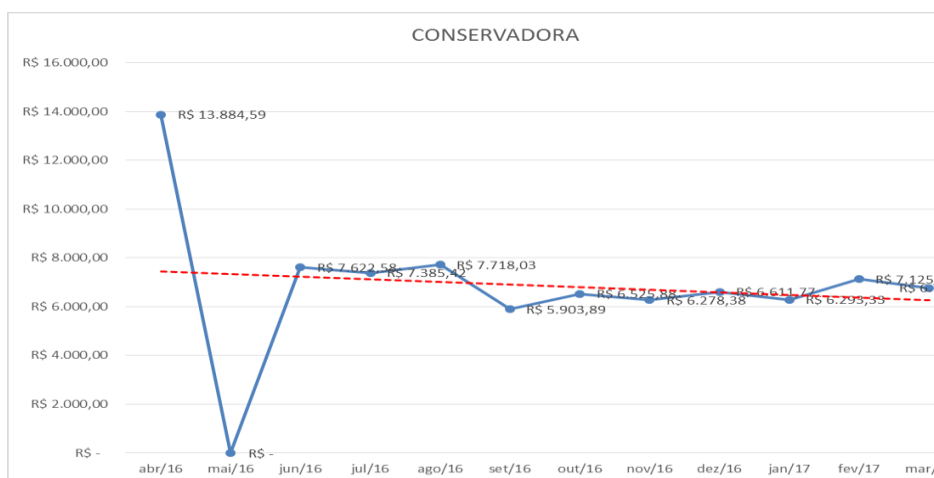
Teve início em Setembro/16 o novo contrato com a conservadora 3D TERCEIRIZAÇÃO. Este trouxe redução que chegou a ser de 11%, mas existem valores que não estão sendo cobrados acobertados com a devida emissão de nota fiscal. Portanto, tal economia percebida pode ser alterada se da correção desta questão.

A economia percebida foi reduzida com reajuste previsto em contrato em Janeiro/17. Custo atual aproximado de R\$7.125,81 ao mês.

CONSERVADORA	R\$ 82.120,75	46,56%
Taxa Mensal	R\$ 73.369,87	41,60%
Arrecadação Trabalhista	R\$ 7.557,66	4,28%
Arrecadação Fiscal	R\$ 956,06	0,54%
Multa/Juros	R\$ 237,16	0,13%

Abaixo o detalhe dos valores mês a mês. Pode-se observar que, mesmo após o mesmo de Janeiro/17, os valores ficam inferiores aos valores normais na antiga conservadora.

Mês	Valor
abr-16	R\$ 13.884,59
mai-16	R\$ -
jun-16	R\$ 7.622,58
jul-16	R\$ 7.385,42
ago-16	R\$ 7.718,03
set-16	R\$ 5.903,89
out-16	R\$ 6.525,88
nov-16	R\$ 6.278,38
dez-16	R\$ 6.611,77
jan-17	R\$ 6.293,33
fev-17	R\$ 7.125,81
mar-17	R\$ 6.771,07
Total	R\$ 82.120,75



A ausência de desembolso no mês de Maio/16 ocorreu devido a transição de sindicância quando algumas contas do mês de Maio/16 foram pagas em Abril/16.

- ➔ Identificou-se a falta de pagamentos de arrecadação trabalhista e arrecadação fiscal para os meses de Abril/2016 e de Setembro/2016 a Março/2017. Faz-se necessário conduzir análise mais detalhada e consequente quitação deste passivo de alto impacto ao condomínio;
- ➔ Pagamento de multa no valor de R\$237,16 devido ao período de transição de sindicância.
- ➔ Identificado pagamento de valores referente a passagens de funcionários sem contempla-los na nota fiscal emitida. Recomenda-se fortemente a correção desta questão para proteger o condomínio quanto a vínculos trabalhistas;

ELEVADORES (8,45%)

ANÁLISE FINANCEIRA

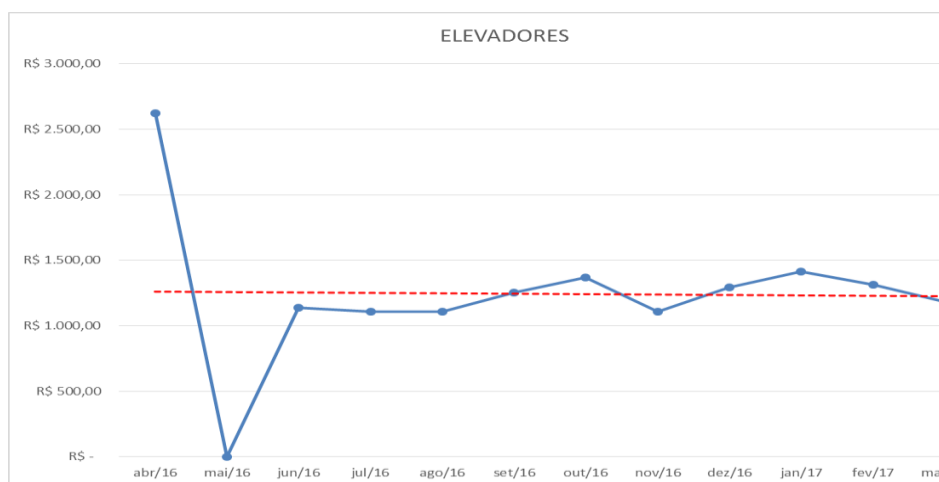
O contrato junto a Thyssen Krupp segue os mesmos termos do contrato da sindicância anterior. Consequentemente, os valores se mantêm nos mesmos níveis anteriores.

Observado, no entanto, pagamento de multa e juros no valor de **R\$38,14**.

ELEVADORES	R\$ 14.905,07	8,45%
Taxa Mensal	R\$ 13.539,78	7,68%
Conserto	R\$ 693,65	0,39%
Arrecadação Fiscal	R\$ 633,50	0,36%
Multa/Juros	R\$ 38,14	0,02%

Os custos têm se apresentados relativamente constantes. Flutuações são associadas a necessidade de conserto de elementos dos mesmos, conforme gráfico a seguir.

Mês	Valor
abr-16	R\$ 2.621,85
mai-16	R\$ -
jun-16	R\$ 1.137,70
jul-16	R\$ 1.107,72
ago-16	R\$ 1.106,37
set-16	R\$ 1.251,58
out-16	R\$ 1.369,57
nov-16	R\$ 1.106,87
dez-16	R\$ 1.293,57
jan-17	R\$ 1.411,98
fev-17	R\$ 1.313,53
mar-17	R\$ 1.184,33
Total	R\$ 14.905,07



A ausência de desembolso associado em Maio/16 é explicado como parte do processo de transição da sindicância anterior.

- ➔ Identificada ausência de pagamento do valor referente a arrecadação fiscal no mês de Fevereiro/17 no valor de R\$54,93 e período anterior a Junho/16. Recomenda-se análise detalhada por especialistas e quitação de débito devido junto ao município;
- ➔ Identificada ausência de geração de DES para serviços prestados. Recomenda-se análise detalhada por especialistas e quitação de débito devido junto ao município;
- ➔ Atribuído erroneamente pela administradora debito no valor de **R\$187,20** nos meses de Dezembro/16, Janeiro/17 e Fevereiro/17 ao fundo de reserva. Estes valores devem ser transferidos ao fundo de reserva.

ENERGIA ELÉTRICA (7,56%)

O contrato junto a CEMIG segue os mesmos termos do contrato da sindicância anterior. Consequentemente, os valores se mantêm nos mesmos níveis anteriores.

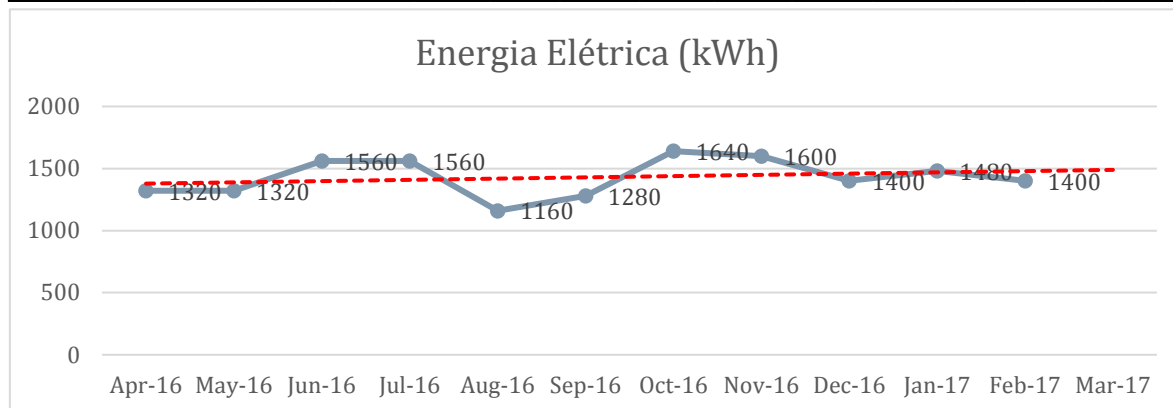
Observado, no entanto, pagamento de multa e juros no valor de **R\$56,92**.

ENERGIA ELÉTRICA	R\$ 13.329,83	7,56%
Consumo Mensal	R\$ 12.891,31	7,31%
Contribuição Custeio Iluminação Pública	R\$ 381,60	0,22%
Multa/Juros	R\$ 56,92	0,03%

ANÁLISE FINANCEIRA

O consumo de energia elétrica tem demonstrado flutuações positivas nos meses de Junho/16, Julho/16, Outubro/16 e Novembro/16 na ordem de 200 kWh.

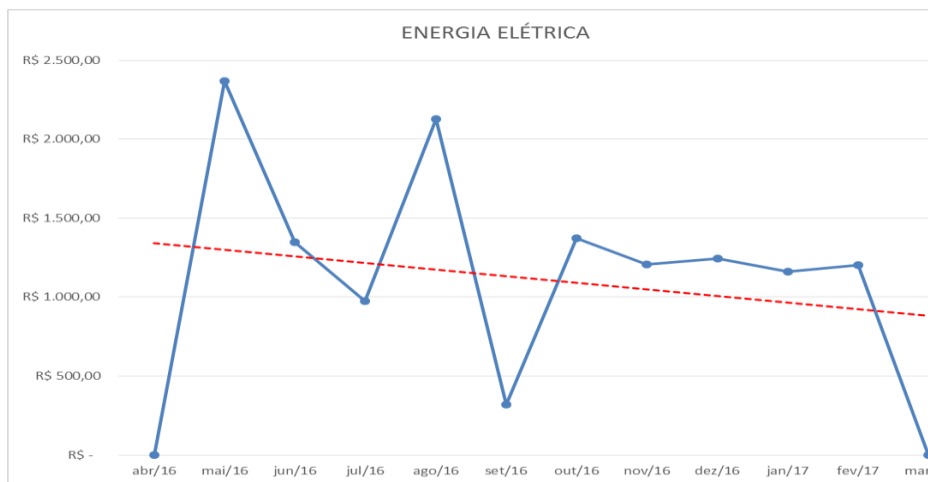
	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17
Energia Elétrica	1320	1320	1560	1560	1160	1280	1640	1600	1400	1480	1400	



O fluxo de caixa financeiro não demonstra alta correlação com o consumo, apesar dos valores financeiros possuir, devido a questões associadas ao pagamento da referida conta. Conforme poderá ser verificado no gráfico a seguir, a referida conta não foi paga no mês de Abril/16 devido ao processo de transição de sindicância, sendo quita da no mês de Maio/16.

Assim como, identificou-se o pagamento em duplicidade no mês de Agosto/16, pelo Sindico e pela Administradora. Valor foi devidamente ressarcido ao condomínio no mês seguinte com abatimento na conta do mês de Setembro/16.

Mês	Valor
abr-16	R\$ -
mai-16	R\$ 2.369,47
jun-16	R\$ 1.347,96
jul-16	R\$ 949,90
ago-16	R\$ 2.129,52
set-16	R\$ 319,68
out-16	R\$ 1.373,95
nov-16	R\$ 1.207,35
dez-16	R\$ 1.245,06
jan-17	R\$ 1.160,04
fev-17	R\$ 1.202,57
mar-17	R\$ -
Total	R\$ 13.305,50



- ➔ A conta referente a Março/17 não foi paga em Março/17.
- ➔ Foi paga multa no valor de **R\$56,92**, referente ao não pagamento em Abril/16 na referida data, por conta do processo de transição de sindicância.

GÁS (4,94%)

O contrato junto a SUPERGASBRAS segue os mesmos termos do contrato da sindicância anterior. Consequentemente, os valores se mantêm nos mesmos níveis anteriores.

Observado, no entanto, pagamento de multa e juros no valor de **R\$229,29**.

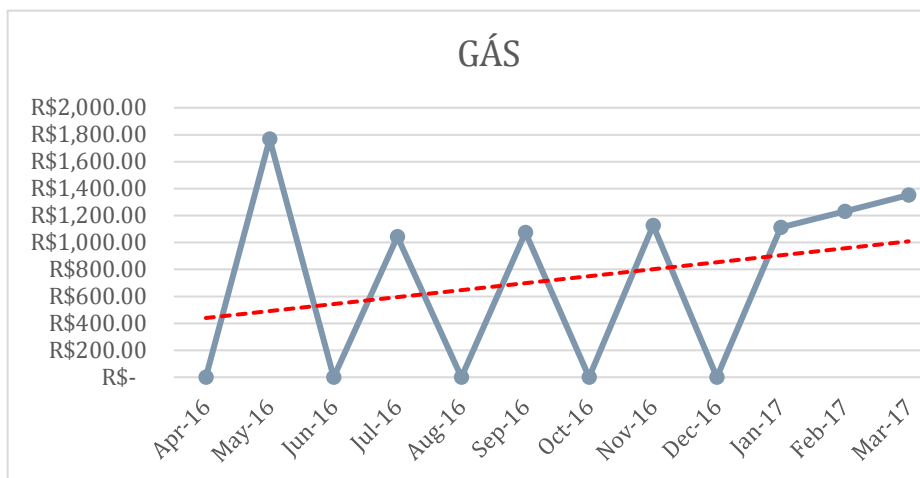
GÁS	R\$ 8.704,82	4,94%
Consumo Mensal	R\$ 8.475,53	4,81%

ANÁLISE FINANCEIRA

Multa/Juros	R\$ 229,29	0,13%
-------------	------------	-------

Conforme apresentado no gráfico abaixo, a frequência de carga para o gás no condomínio ocorre a cada dois meses. Comportamento este que não foi verificado nos meses de Janeiro/17, Fevereiro/17 e Março/17.

Mês	Valor
abr-16	R\$ -
mai-16	R\$ 1.767,94
jun-16	R\$ -
jul-16	R\$ 1.042,98
ago-16	R\$ -
set-16	R\$ 1.073,22
out-16	R\$ -
nov-16	R\$ 1.126,09
dez-16	R\$ -
jan-17	R\$ 1.111,25
fev-17	R\$ 1.230,22
mar-17	R\$ 1.353,12
Total	R\$ 8.704,82



- ➔ Presença de cobrança no mês de Fevereiro/2017. Recomenda-se a verificação junto a empresa o motivo por esta cobrança/se de fato ocorreu tal carga neste período;
- ➔ Foi paga multa no valor de **R\$56,92**, referente ao não pagamento em Abril/16 na referida data, por conta do processo de transição de sindicância;

ÁGUA (4,45%)

O contrato junto a COPASA segue os mesmos termos do contrato da sindicância anterior. Consequentemente, os termos se mantêm nos mesmos níveis anteriores.

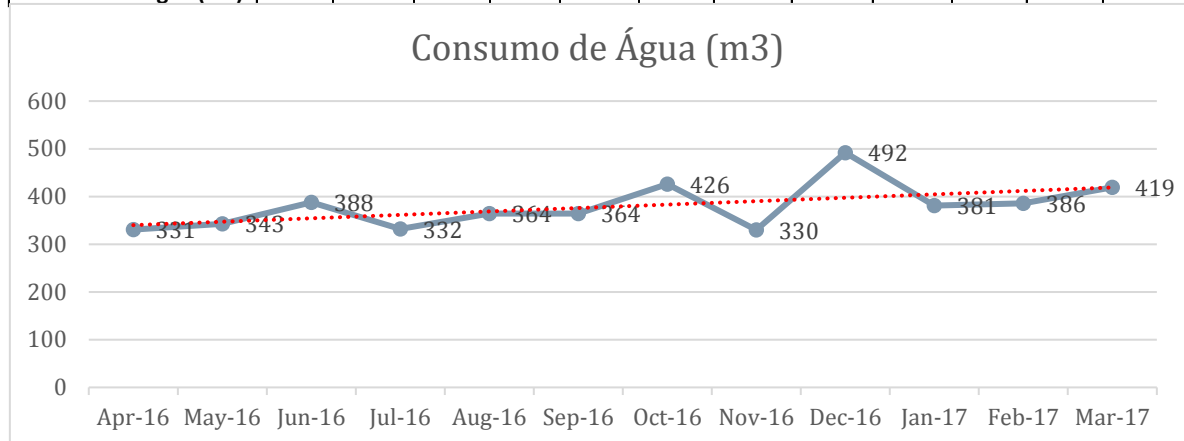
Observado, no entanto, pagamento de multa e juros no valor de **R\$137,19**.

ÁGUA	R\$ 7.846,78	4,45%
Abastecimento de Água	R\$ 17.549,66	9,95%
Esgoto Dinamico com Coleta e Tratamento	R\$ 12.401,90	7,03%
Cobrança pelo Uso de Recursos - Água	R\$ 97,31	0,06%
Cobrança pelo Uso de Recursos - Esgoto	R\$ 12,15	0,01%
Multa/Juros	R\$ 137,19	0,08%
Consumo Individual Apartamentos	-R\$ 22.351,43	

Consumo crescente conforme pode ser visto pela tabela a seguir. Houve aumento no período de 26% no consumo de água - comportamento este que pode ser justificado pelo aumento de unidades habitadas.

ANÁLISE FINANCEIRA

	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17
Consumo de Água (m3)	331	343	388	332	364	364	426	330	492	381	386	419

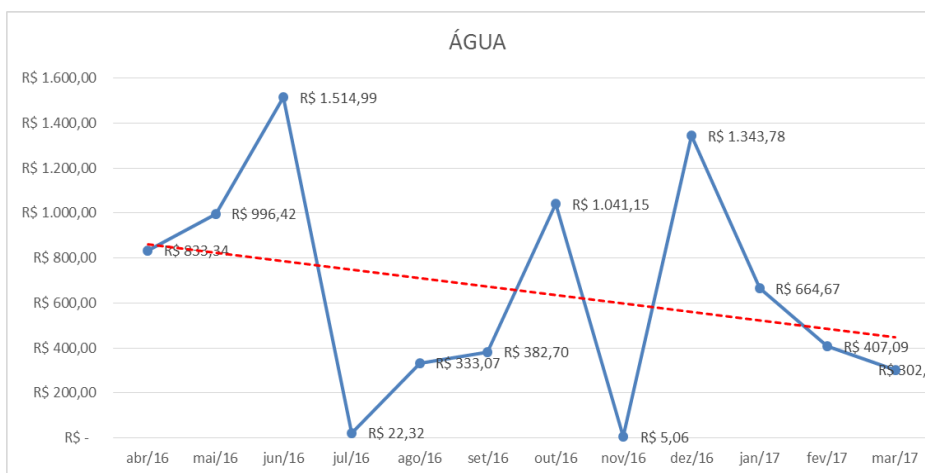


Ainda assim, existem picos de consumo que precisam ser verificados conforme apresentado no gráfico a seguir para os meses de Outubro/16 e Dezembro/16.

Devido ao processo de repasse de leitura de hidrômetro e as implicações em atrasos em emissões de boletos de taxas condominiais, recomenda-se que seja estipulada multa para atraso no envio desta ao síndico, assim como que seja feito semestralmente processo de aferição de hidrômetros.

Em análise dos gastos de água exclusivo do condomínio, fica ainda mais evidente as oscilações positivas nos meses de Outubro/16 e Dezembro/16, conforme demonstrado no gráfico abaixo.

Mês	Valor
abr-16	R\$ 833,34
mai-16	R\$ 996,42
jun-16	R\$ 1.514,99
jul-16	R\$ 22,32
ago-16	R\$ 333,07
set-16	R\$ 382,70
out-16	R\$ 1.041,15
nov-16	R\$ 5,06
dez-16	R\$ 1.343,78
jan-17	R\$ 664,67
fev-17	R\$ 407,09
mar-17	R\$ 302,19
Total	R\$ 7.846,78



- ➔ Pago R\$137,19 de multa por pagamentos em atraso devido a atraso no pagamento pela ADM.
- ➔ Recomenda-se que seja estipulada multa para atraso no envio desta ao síndico;
- ➔ Recomenda-se que seja feito processo semestral de aferição dos hidrômetros a fim de garantir que não se tenha desequilíbrios no rateio do consumo individualizado;

PORTÕES DE GARAGEM/INTERFONE

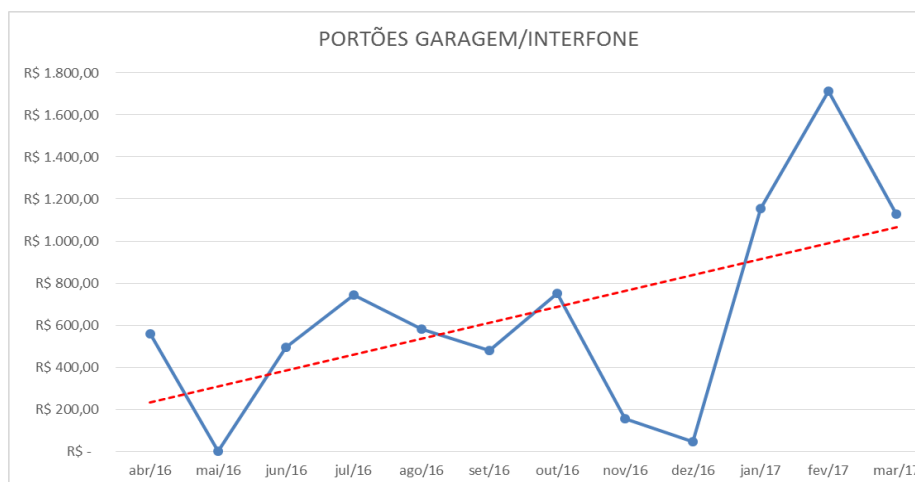
No período, o contrato junto a PORTAL FONES foi cancelado e firmado contrato com nova empresa de inspeção e manutenção de portões e interfone. As despesas/gastos mantiveram patamar constante até o mês de Outubro/16, quando depois os desembolsos aumentaram.

ANÁLISE FINANCEIRA

Conforme pode ser observado pela tabela a seguir, a maior parcela na constituição de desembolsos está associada a execução de conserto.

PORTÕES GARAGEM/INTERFONE	R\$ 7.804,80	4,42%
Gasto Mensal	R\$ 2.875,00	1,63%
Conserto	R\$ 4.929,80	2,79%
Multa/Juros	R\$ 0,00	0,00%

Mês	Valor
abr-16	R\$ 560,00
mai-16	R\$ -
jun-16	R\$ 495,00
jul-16	R\$ 745,00
ago-16	R\$ 580,00
set-16	R\$ 480,00
out-16	R\$ 750,00
nov-16	R\$ 153,00
dez-16	R\$ 46,80
jan-17	R\$ 1.155,00
fev-17	R\$ 1.713,00
mar-17	R\$ 1.127,00
Total	R\$ 7.804,80



ANÁLISE FINANCEIRA

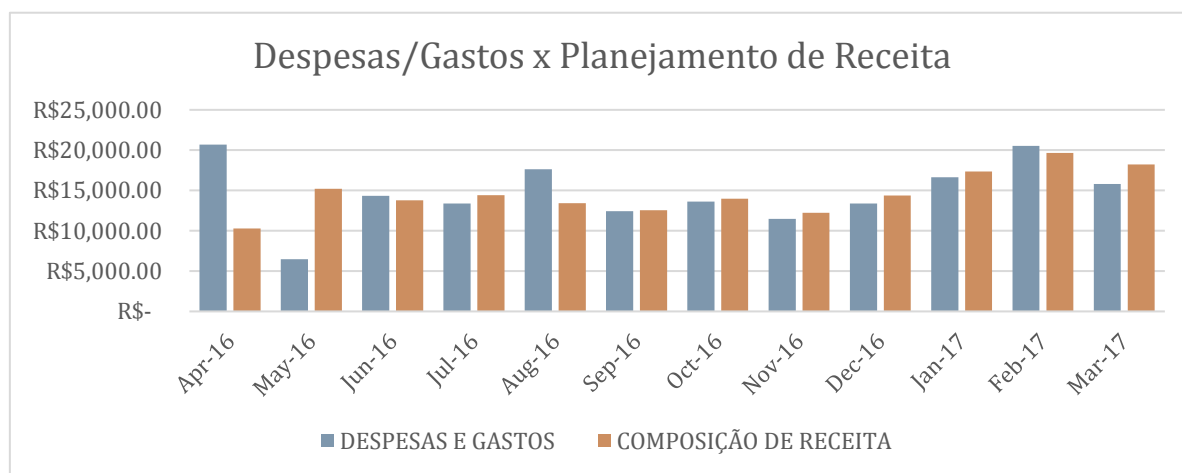
ESTRUTURAÇÃO DE RECEITA

Conforme é de conhecimento, as taxas condominiais são estabelecidas em regime de reembolso de despesas/gastos. Portanto, foram analisadas todas as planilhas utilizadas no período para o estabelecimento das mesmas taxas condominiais pelo síndico. A seguir, listagem das taxas comuns calculadas para reembolso das despesas/gastos a cada mês.

A lista também traz o montante total mês a mês, considerando a quantidade de unidades que compõem a formação do valor total do mês. No mês de abril, diferentemente dos demais meses, consta com 32 unidades contribuindo para o valor total de reembolso devido a antiga regra de remuneração do síndico.

Os valores somados, conforme demonstrado na tabela a seguir, totalizam o montante de **R\$175.502,50**. Como apresentado da sessão anterior, o total de despesas/gastos no período totalizaram **R\$176.385,74** – R\$883,24 acima dos valores planejados para serem reembolsados ao condomínio.

Mês	Taxa Comum	Quantidade	Total Planejado	Desembolsos	Resíduo
abr/16	R\$ 321,17	32	R\$ 10.277,44	R\$ 20.686,33	-R\$ 10.408,89
mai/16	R\$ 460,80	33	R\$ 15.206,40	R\$ 6.488,03	R\$ 8.718,37
jun/16	R\$ 417,95	33	R\$ 13.792,35	R\$ 14.322,39	-R\$ 530,04
jul/16	R\$ 437,39	33	R\$ 14.433,87	R\$ 13.390,98	R\$ 1.042,89
ago/16	R\$ 406,34	33	R\$ 13.409,22	R\$ 17.628,77	-R\$ 4.219,55
set/16	R\$ 380,49	33	R\$ 12.556,17	R\$ 12.435,70	R\$ 120,47
out/16	R\$ 423,73	33	R\$ 13.983,09	R\$ 13.605,40	R\$ 377,69
nov/16	R\$ 370,53	33	R\$ 12.227,49	R\$ 11.466,60	R\$ 760,89
dez/16	R\$ 435,91	33	R\$ 14.385,03	R\$ 13.376,48	R\$ 1.008,55
jan/17	R\$ 525,30	33	R\$ 17.334,90	R\$ 16.641,93	R\$ 692,97
fev/17	R\$ 595,65	33	R\$ 19.656,45	R\$ 20.520,57	-R\$ 864,12
mar/17	R\$ 552,73	33	R\$ 18.240,09	R\$ 15.822,56	R\$ 2.417,53
			R\$ 175.502,50	R\$ 176.385,74	-R\$ 883,24



Dentre os motivos para estas divergências, conseguiu-se constatar que ocorreram erros no processo estabelecido de comunicação entre o Síndico e Administradora para a definição dos desembolsos realizados a cada mês.

➔ Problemas de comunicação entre Síndico e Administradora para estabelecimento das despesas/gastos do mês;

Desta forma, como demonstrado, há um déficit orçamentário no reembolso de despesas/gastos ao condomínio no valor de **R\$883,24**.

➔ Déficit orçamentário no total de **R\$883,24**. Recomenda-se a inclusão deste valor na próxima taxa condominial para correção.

ANÁLISE FINANCEIRA

FONTE PAGADORA

Um elemento que foi alto complicador para a avaliação das contas do condomínio foi a existência de duas fontes pagadoras distintas e controladas por personagens diferentes. A conta ITAU, controlada pelo síndico, e a conta ADM, controlada pela empresa de administração.

Basicamente a complexidade reside na necessidade de acesso aos documentos, classificação quanto a destinação e conciliação destas duas fontes distintas.

Desta forma, o conselho fiscal, junto ao síndico, fez uma reunião com a ADM para que se organize os processos de maneira que todos os desembolsos ocorram a partir de uma única fonte de recursos. Além disso, o custo de manutenção de conta em banco de varejo não compensa a rentabilidade. Mais apropriado é ter uma conta poupança sem custo de manutenção e que possa manter apartado de todo o capital de giro necessário para pagamento das contas do dia a dia.

Assim sendo, utilizaria-se como fonte pagadora (ADM), tanto para despesas/gastos, quanto para investimentos. Resolvendo desta forma a necessidade de consolidação das operações em um único local. Os valores arrecadados em caráter de fundo de reserva seriam transferidos para a conta poupança que estaria sobre controle do condomínio, não da ADM. Fazendo-se transferências/aportes da conta poupança à conta corrente da ADM sempre que houver necessidade de desembolso cujo caráter seja de investimento.

DESPESAS/GASTOS X FONTE PAGADORA

Foi apresentado o montante total de desembolsos realizado em caráter de despesas/gastos no valor de **R\$198.737,17**. Este montante foi pago a partir de duas fontes pagadoras – ITAU e ADM. No entanto, a partir de Junho/16, todo o dinheiro arrecadado por meio das taxas condominiais de Maio/16 foram pagas diretamente na conta da ADM. Isso quer dizer que a partir do mês de Junho/16, todo o montante existente na conta ITAU é montante do fundo de reserva. Consequentemente, qualquer saída deste, implica necessariamente em desembolso utilizando-se recursos de fundo de reserva.

Assim, conforme apresentado na tabela abaixo, foi utilizado um total de **R\$22.252,43** de fundo de reserva para pagamento de despesas/gastos.

	ADM	ITAU	TOTAL
abr/16	R\$ -	R\$ 21.626,45	R\$ 21.626,45
mai/16	R\$ -	R\$ 7.389,76	R\$ 7.389,76
jun/16	R\$ 13.809,88	R\$ 1.525,30	R\$ 15.335,18
jul/16	R\$ 12.515,41	R\$ 2.879,38	R\$ 15.394,79
ago/16	R\$ 16.868,67	R\$ 2.809,81	R\$ 19.678,48
set/16	R\$ 12.755,26	R\$ 1.727,10	R\$ 14.482,36
out/16	R\$ 13.868,81	R\$ 1.814,17	R\$ 15.682,98
nov/16	R\$ 12.652,13	R\$ 814,35	R\$ 13.466,48
dez/16	R\$ 14.223,79	R\$ 1.653,45	R\$ 15.877,24
jan/17	R\$ 16.331,09	R\$ 2.215,75	R\$ 18.546,84
fev/17	R\$ 18.355,74	R\$ 4.387,51	R\$ 22.743,25
mar/17	R\$ 16.087,75	R\$ 2.425,61	R\$ 18.513,36
	R\$ 147.468,53	R\$ 51.268,64	R\$ 198.737,17
		R\$ 22.252,43	

Este montante deve, necessariamente, ser transferido novamente para a conta ITAU onde se encontra o fundo de reserva. E, principalmente, interromper a utilização desta conta para pagamento de despesas/gastos.

DETALHAMENTO

No período foi efetivamente arrecadado, conforme relatórios da ADM um montante de **R\$42.231,81** em caráter de fundo de reserva. Além disso, conforme informado na sessão anterior, foi desembolsado **R\$22.252,43**, a partir da conta ITAU, com o objetivo de pagar obrigações de natureza de despesas/gastos.

ANÁLISE FINANCEIRA

Portanto, deverá ser reembolsado ao fundo de reserva ITAU o total de **R\$64.484,24**. Conforme os extratos ITAU, já havia sido solicitado, pelo síndico à ADM, transferências no total de **R\$36.272,28**. O que implica em um resíduo a ser transferido totalizando **R\$28.211,96**.

Conforme também informado nos extratos, há no último mês de fechamento deste relatório, Março/17, saldo de conta corrente na ADM no valor de **R\$6.025,30**, saldo de fundo de reserva na ADM no valor de **R\$8.255,48** e um montante de unidades inadimplentes a estabelecer acordo de **R\$10.098,05** e de unidades inadimplentes em acordo de **R\$3.857,08**. Somando-se estes montantes chega-se a um total de **R\$28.235,91**. Montante suficiente para reembolsar o fundo de reserva.

ANÁLISE FINANCEIRA

DESEMBOLSOS - FUNDO DE RESERVA

Nesta sessão, serão apresentados os desembolsos realizados com objetivo de investimento e, portanto, utilizaram orçamento de fundo de reserva. A tabela abaixo apresenta a consolidação por categoria dos desembolsos que totalizaram **R\$53.779,33**. Neste caso, cabe ressaltar que os valores aqui apresentados consideram, não apenas os valores desembolsados dentro do período de Abril/16 a Março/17, mas também os compromissos assumidos no futuro para demonstrar o real uso do fundo de reserva. Todo o desembolso realizado em fundo de reserva teve comprovante (recibo/cupom fiscal/nota fiscal) acobertando, proporcionando lastro.

Descrição	Total	%
SALÃO DE FESTAS	R\$ 1.480,00	2,75%
REFORMA HALL	R\$ 43.370,19	80,64%
ATIVOS	R\$ 1.929,14	3,59%
PROJETO ARQUITETONICO AMPLO	R\$ 7.000,00	13,02%
DIVERSOS	R\$ 0,00	0,00%
Total	R\$ 53.779,33	

O maior desembolso está associado ao item “REFORMA HALL” com **R\$43.370,19**. Em seguida, o maior desembolso está associado a aquisição do “PROJETO ARQUITETONICO AMPLO” com **R\$7.000,00**.

SALÃO DE FESTAS – ESPELHOS – DETALHAMENTO

Orçamento: R\$1.500,00

Valor Final: R\$1.480,00

A tabela a seguir apresenta detalhamento dos gastos para o investimento realizado na reforma dos halls de entrada do condomínio. Desembolso dentro do valor aprovado.

SALÃO DE FESTAS	R\$ 1.480,00	2,75%
Espeelhos	R\$ 1.480,00	2,75%
Multa/Juros	R\$ 0,00	0,00%

REFORMA HALL – DETALHAMENTO

Orçamento Aprovado: R\$35.000,00

Valor Final: R\$43.370,19

A tabela a seguir apresenta detalhamento dos gastos para o investimento realizado na reforma dos halls de entrada do condomínio. Houve estouro do orçamento em **R\$8,370,19**.

REFORMA HALL	R\$ 43.370,19	80,64%
Paineis	R\$ 7.250,00	13,48%
Luminárias	R\$ 4.400,00	8,18%
Espeelhos	R\$ 6.250,00	11,62%
Pedras (Bancadas, Soleiras)	R\$ 3.760,00	6,99%
Papel de Parede	R\$ 1.757,20	3,27%
Tintas	R\$ 986,71	1,83%
Lampadas	R\$ 298,50	0,56%
Poltronas	R\$ 3.025,50	5,63%
Fechaduras	R\$ 1.586,00	2,95%
Portas Pivotantes de Vidro	R\$ 2.170,00	4,04%
Mão de Obra (Pintor, Eletricista)	R\$ 5.872,80	10,92%
Material Eletrico (Cabos, Fita Isolante etc)	R\$ 1.060,84	1,97%
Material de Construção (Argamassa, Massa Plastica etc)	R\$ 1.189,11	2,21%
Placas de Identificação	R\$ 336,08	0,62%
Elementos Decorativos	R\$ 955,45	1,78%
Quadros	R\$ 2.454,00	4,56%
Estacionamento	R\$ 18,00	0,03%
Multa/Juros	R\$ 0,00	0,00%

De todas as questões associadas ao estouro do orçamento, ressaltam-se dois itens principais:

ANÁLISE FINANCEIRA

- ➔ Uso de recurso de fundo de reserva sem aprovação do condomínio em ata para acobertar o desembolso;
- ➔ Falta de comunicação ao condomínio em relação do consumo do orçamento inicial sem total conclusão para que o condomínio tome a decisão como proceder com o investimento;

AQUISIÇÃO DE ATIVOS – DETALHAMENTO

Orçamento Aprovado: R\$2.000,00

Valor Final: R\$1.929,14

A tabela a seguir apresenta detalhamento dos gastos para o investimento realizado na aquisição reforma dos halls de entrada do condomínio. Desembolso dentro do orçamento aprovado.

ATIVOS	R\$ 1.929,14	3,59%
Máquina de Lavar de Alta Pressão	R\$ 1.423,96	2,65%
Enfeites de Natal	R\$ 494,78	0,92%
Estacionamento	R\$ 10,40	0,02%

PROJETO ARQUITETONICO AMPLO – DETALHAMENTO

Orçamento Aprovado: R\$7.000,00

Valor Final: R\$7.000,00

A tabela a seguir apresenta detalhamento dos gastos para o investimento realizado na contratação de arquiteta para criar projeto para reforma ampla para o condomínio. Desembolsos dentro do orçamento aprovado.

PROJETO ARQUITETONICO AMPLO	R\$ 7.000,00	13,02%
-----------------------------	--------------	--------

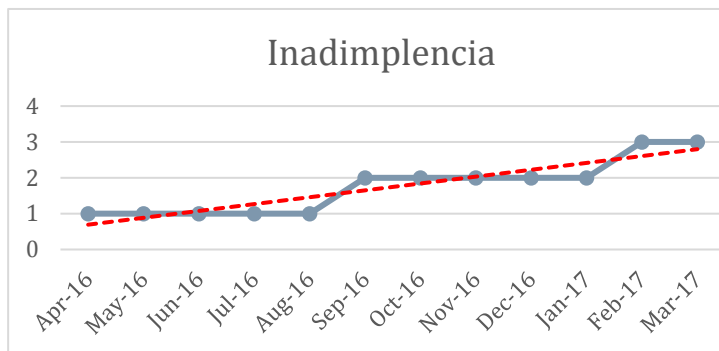
ANÁLISE FINANCEIRA

RECEITAS

TAXA COMUM

Considerando os valores de taxa comum compondo as taxas condominiais mensais (não são considerados os valores individuais de água), o valor previsto para ser reembolsado totaliza **R\$172.836,18**. No entanto, durante o período de análise, foi de fato reembolsado ao condomínio **R\$163.339,82**. Implicando um total de déficit no reembolso no valor de **R\$9.496,36**, representando 5,5%.

Taxa Comum Previsto	R\$ 172.836,18
Taxa Comum Realizado	R\$ 163.339,82
Taxa Condomínio Resíduo	-R\$ 9.496,36



Considerando a inadimplência do condomínio, o histórico para o período, conforme apresentado no gráfico, tem mostrado tendência crescente. Relembrando o regime de reembolso de despesas ao condomínio, especialmente pela inexistência de um fundo de giro para comportar a inadimplência, faz com que a inadimplência, no modelo atual, impacte diretamente o montante de fundo de reserva. Especialmente, considerando que ainda há o consumo individual de água.

- ➔ Aumento crescente de unidades inadimplentes no período de análise;
- ➔ Existe inadimplência que ultrapassa 5 meses, impactando severamente o fundo de reserva para funcionar como fundo de giro;
- ➔ Déficit de **R\$9.496,36**;

FUNDO DE RESERVA

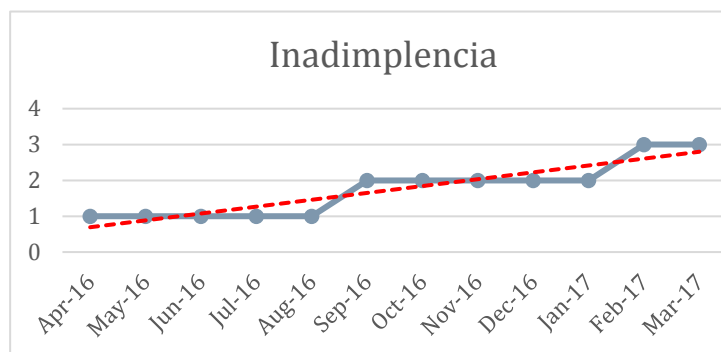
No período de análise, Abril/16 a Março/17, a taxa de fundo de reserva seguiu os valores mensais, assim como a previsão de arrecadação no respectivo período são apresentados na tabela a seguir. Considerando os valores de taxa de fundo de reserva mensais, o valor previsto para ser reembolsado totaliza **R\$52.800,00**.

ANÁLISE FINANCEIRA

	TAXA FUNDO	TOTAL FUNDO
abr/16	R\$ 120,00	R\$ 3.960,00
mai/16	R\$ 120,00	R\$ 3.960,00
jun/16	R\$ 120,00	R\$ 3.960,00
jul/16	R\$ 120,00	R\$ 3.960,00
ago/16	R\$ 120,00	R\$ 3.960,00
set/16	R\$ 120,00	R\$ 3.960,00
out/16	R\$ 120,00	R\$ 3.960,00
nov/16	R\$ 120,00	R\$ 3.960,00
dez/16	R\$ 120,00	R\$ 3.960,00
jan/17	R\$ 120,00	R\$ 3.960,00
fev/17	R\$ 200,00	R\$ 6.600,00
mar/17	R\$ 200,00	R\$ 6.600,00
		R\$ 52.800,00

No entanto, durante o período de análise, foi de fato reembolsado ao condomínio **R\$49.800,00**. Implicando um total de déficit no reembolso no valor de **R\$3.000,00**, representando 5,6%.

Mês	
Fundo Previsto	R\$ 52.800,00
Fundo Realizado	R\$ 49.800,00
Fundo Reserva Residuo	-R\$ 3.000,00



- Aumento crescente de unidades inadimplentes no período de análise;
- Existe inadimplência que ultrapassa 5 meses, impactando severamente o fundo de reserva para funcionar como fundo de giro;
- Déficit de **R\$3.000,00**;

ANÁLISE FINANCEIRA

FUNDO DE RESERVA – BALANÇO

Conforme extrato do banco ITAU, em Março/16 havia o valor bruto de **R\$76.271,38** e o valor líquido de **R\$75.804,77** investidos em COMPROMISSADA-DI e o valor bruto de **R\$27.745,43** e o valor líquido de **R\$27.740,09** em aplicações automáticas. Totalizando, desta forma, valor bruto de **R\$104.016,81** e valor líquido de **R\$103.544,86**. A tabela abaixo resume os valores existentes na conta corrente.

	VALOR BRUTO	VALOR LÍQUIDO
Aplicações Automáticas	R\$ 27.745,43	R\$ 27.740,09
COMPROMISSADA-DI	R\$ 76.271,38	R\$ 75.804,77
Total	R\$ 104.016,81	R\$ 103.544,86

Conforme extrato do banco ITAU, em Março/17 havia o valor bruto de **R\$66.027,68** e o valor líquido de **R\$65.150,43** investidos em COMPROMISSADA-DI e o valor bruto de **R\$15.552,08** e o valor líquido de **R\$15.551,15** em aplicações automáticas. Totalizando, desta forma, valor bruto de **R\$81.579,76** e valor líquido de **R\$80.701,58**. A tabela abaixo resume os valores existentes na conta corrente.

	VALOR BRUTO	VALOR LÍQUIDO
Aplicações Automáticas	R\$ 15.552,08	R\$ 15.551,15
COMPROMISSADA-DI	R\$ 66.027,68	R\$ 65.150,43
Total	R\$ 81.579,76	R\$ 80.701,58

Considerando o montante que deve ser reembolsado, informado em sessão anterior, de R\$28.211,96, o valor total final para o fundo de reserva é de **R\$108.913,54**.

	VALOR BRUTO	VALOR LÍQUIDO
Aplicações Automáticas	R\$ 15.552,08	R\$ 15.551,15
COMPROMISSADA-DI	R\$ 66.027,68	R\$ 65.150,43
Pendente em ADM	R\$ 28.211,96	R\$ 28.211,96
Total	R\$ 109.791,72	R\$ 108.913,54

Considerando o valor informado de entrada no período segundo o extrato de Março/16, informado em sessão anterior, de **R\$49.800,00** e o desembolso para investimentos, informado em sessões anteriores, de **R\$53.779,33**, chegamos a um saldo final para o fundo de reserva no valor de **R\$99.565,53**. Enquanto que, utilizando os valores presentes para o fundo de reserva no extrato de Março/17, de **R\$108.913,54** a entrada de **R\$49.800,00** e a saída de **R\$53.779,33**, chegamos a um saldo final para o fundo de reserva de **R\$104.934,21**. **R\$5.368,68** acima do valor projetado que pode ser atribuído à rendimento da aplicação no respectivo período.

	PROJETADO	REAL	
Aplicações Automáticas	R\$ 103.544,86	R\$ 108.913,54	
Entrada (+)	R\$ 49.800,00	R\$ 49.800,00	
Saida (-)	R\$ 53.779,33	R\$ 53.779,33	
Total	R\$ 99.565,53	R\$ 104.934,21	R\$ 5.368,68

CONSIDERAÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES

- ➔ Novamente, o conselho fiscal executou forte esforço para geração de relatório sobre a sindicância, sendo obrigado a executar atividades fora do seu escopo e responsabilidade civil, que é atuar como auditores internos e "não independentes".

Ressalta-se que, em mais um ano, o conselho considerou que poderia fazer o trabalho, mas que de ante mão, ressalva o direito dos conselhos futuros de que, caso não recebam os documentos/controles e demonstrativos da gestão financeira do condomínio, que fique facultado o direito de exigir a contratação de empresa de auditoria externa especializada a fim de fazer os trabalhos de levantamento e conciliações apresentando um laudo pericial final de onde o conselho poderá analisar e proceder a decisão de aprovação ou não das contas da sindicância. Além do ressarcimento pela sindicância dos valores referentes a remuneração para abatimento no gasto com a empresa de auditoria.

- ➔ Foram identificadas divergências entre os valores constantes de notas fiscais e respectivos boletos. Os boletos foram pagos nas datas previstas nestes, mas como a divergência dos mesmos é para mais em relação ao valor constante da nota fiscal, presume-se que foi gerado novo boleto com multa e juros para pagamento em atraso. Desta forma, esta pratica mostrando-se presente em muitos casos, gera um custo adicional ao condomínio que deve ser arcado pela administradora, em caso de erro pela mesma.
- ➔ Foram identificadas questões associadas ao estabelecimento do custo fixo mensal do condomínio que serve de base para a composição do valor do condomínio de cada mês. Especificamente, identificou-se que ocorre do valor arrecadado ser menor do que de fato foi desembolsado pelo condomínio - desta forma, implicando no consumo de parte do fundo de reserva com custos fixos.
- ➔ Foram identificados inicialmente desembolsos que não apresentavam o devido lastro comprobatório da despesa devido a utilização de cheque, que foram devidamente tratados a posteriori. Recomenda-se sempre solicitar em recibos pagos com cheque que seja informado o número do cheque utilizado no pagamento para facilitar a identificação e respectivo lastro.
- ➔ Foi identificado a existência de fundos referentes a fundo de reserva ficando em conta da ADM. O apropriado é que os valores pagos sejam repassados a conta de fundo de reserva no último dia de cada mês.
- ➔ Em caráter informativo é direito do condomínio avaliar ajuizar ação contra proprietário de unidade cuja inadimplência supere a 30 dias.
Transcreve-se abaixo o que consta da convenção do condomínio, conforme consta do item IX - DAS PENALIDADES:

9.1 - Os condôminos em atraso com os pagamentos das respectivas contribuições pagarão juros na forma prevista no Artigo 406, Código Civil Brasileiro, ao mês, e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido monetariamente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES

Após 30 (trinta) dias de mora, poderá o Síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, hipótese em que, além da multa, honorário advocatícios, estes calculados à razão de 20% (vinte por cento).

- ➔ Em caráter informativo é necessário impedimento de participação de assembleias às unidades que estiverem inadimplentes, conforme estabelecido em convenção do condomínio transcrita abaixo.
Não poderão tomar parte nas Assembleias os Condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou de multas que lhes tenham sido impostas.

- ➔ A remuneração do Síndico deve ser lançada no boleto como desconto e não mais paga no modelo atual, exemplo:

TX do Condomínio + Fundo de Reserva + Consumo de Água = R\$ 1.000,00

Honorários Sindicância = (R\$ 440,00)

Saldo a pagar: R\$ 660,00 sendo este valor passivo de multa e juros quando pago atrasado mais as sanções já mencionadas relacionadas a proibição de participação em assembleias.

- ➔ Em relação a conta atual ITAÚ, deve se baixar as aplicações financeiras que de forma líquida geram ganhos próximos do ganho da poupança, porém com inconveniente dos custos e tarifas de manutenção de conta corrente que acabam levando parte desse ganho financeiro, e neste contexto reduzimos drasticamente a possibilidade de a sindicância efetuar gastos diretamente da conta bancária e não passar pela Administradora que dará o devido tratamento de registros contábeis e financeiros.

Neste caso, a burocracia é necessária para se evitar vícios e erros como por exemplo nas duas sindicâncias que o prédio já teve, houve casos de devolução de cheques sem fundos por erro na hora de provisionar transferência de saldos das aplicações para a conta corrente. Enfim, o condomínio ficaria sem utilizar talões de cheques e obrigá-los a gestão de pagamentos ser feitas apenas pela administradora.

Sendo assim, sugerimos o cancelamento das aplicações e conta corrente, transformando em uma conta de poupança a ser aberta na CEF com custo zero de manutenção e dela ser o cofre do condomínio, ou seja, apenas para a guarda dos recursos de fundo de reserva e sobras de caixa que a administradora deverá todos os meses creditar. E desta conta poupança, só sair recursos diretamente para a Administradora efetuar pagamentos aprovados em assembleias para gastos de investimento.

- ➔ A aprovação das contas do condomínio pelo conselho passaria a ser mensal, onde o síndico deverá apresentar todos os meses os demonstrativos, extratos bancários e todos os documentos de cada mês e somente após a aprovação por escrito do conselho, ser dado como finalizado o trabalho da administradora referente aquele mês calendário. Cabe analisar a inclusão do sub síndico na gestão compartilhada com o síndico na atuação mais próxima da administradora.
- ➔ Em virtude dos acontecidos com a Administradora CASA, sugere-se nova cotação e concorrência para avaliar a substituição por outra empresa mais qualificada.
- ➔ Observou-se um gasto de grande monta com lâmpadas. Deve ser verificado a composição de um estoque mínimo dos materiais de maior giro ou vitais para a segurança do condomínio (Ex.

CONSIDERAÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES

Lâmpadas, material de limpeza, fechaduras das portas principais). Esta prática permite um melhor planejamento das compras de maior giro eliminando a urgência do ato que impede melhor pesquisa de mercado.

- ➔ O síndico reportou ao conselho fiscal que o zelador entrou em contato solicitando a adição de valor para passagem. O conselho informou que esta questão deve ser levada a conservadora para que seja informado o valor deste acréscimo para análise. Não é recomendado que seja feito nenhum pagamento que não seja acobertado via nota fiscal da conservadora para que não seja estabelecido vínculo empregatício do condomínio com qualquer funcionário da conservadora. O Síndico foi orientado a solicitar da conservadora o acréscimo para aumento de duas passagens diariamente ao zelador.

CONCLUSÃO

No que compete a avaliação das contas do condomínio na sindicância de exercício 2016-2017, este conselho fiscal não identificou nenhuma questão que desabone as prestações das contas. Seja em relação a comprovação dos gastos efetuados, seja em relação ao direcionamento dos recursos do condomínio para os propósitos estabelecidos pelo condomínio. Importante salientar que esta é uma prerrogativa da assembleia do condomínio, especialmente neste caso onde o conselho que gerou a consolidação/auditoria das contas.

O que foi identificado está relacionado com o rigor no cumprimento das regras estabelecidas em convenção do condomínio como utilização de recursos originários em fundo de reserva dentro e quando acordado em assembleia e formalizado em ata e, principalmente, na utilização de boas práticas para gestão e controle das despesas/gastos.

Em relação a este último item, deve ser estabelecido por este condomínio a utilização e divulgação de planilha de fluxo de caixa planejado e executado para apoio ao controle da sindicância e acompanhamento do condomínio.

Por fim, é fundamental que seja estabelecido um canal de comunicação (seja quadro de avisos, seja uma lista de distribuição) onde mensalmente em um único local, além dos desembolsos realizados, a receita, considerando parcela de taxa comum e de fundo de reserva, sejam disponibilizados para visualização/acesso dos condôminos.

Membros do Conselho Fiscal

Daniel Fortunato de Araújo – Apartamento 603

Vitor Antonio Estrela Arantes – Apartamento 201

Guilherme Fortunato – Apartamento 703



APENDICE

DESCRIÇÃO	TOTAL	%	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17
CONTA CORRENTE	R\$ 2.491,12	1,41%	R\$ 188,60	R\$ 190,80	R\$ 195,50	R\$ 218,40	R\$ 207,60	R\$ 207,60	R\$ 190,85	R\$ 221,35	R\$ 190,85	R\$ 200,10	R\$ 272,06	R\$ 207,41
Manutenção de Conta	R\$ 2.357,42	1,34%	R\$ 188,60	R\$ 188,60	R\$ 188,60	R\$ 204,60	R\$ 207,60	R\$ 207,60	R\$ 190,85	R\$ 190,85	R\$ 190,85	R\$ 190,85	R\$ 204,21	R\$ 204,21
Custos Adicionais	R\$ 133,70	0,08%	R\$ -	R\$ 2,20	R\$ 6,90	R\$ 13,80	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 30,50	R\$ -	R\$ 9,25	R\$ 67,85	R\$ 3,20
ENERGIA ELÉTRICA	R\$ 13.329,83	7,56%	R\$ -	R\$ 2.369,47	R\$ 1.347,96	R\$ 974,23	R\$ 2.129,52	R\$ 319,68	R\$ 1.373,95	R\$ 1.207,35	R\$ 1.245,06	R\$ 1.160,04	R\$ 1.202,57	R\$ -
Consumo Mensal	R\$ 12.891,31	7,31%	R\$ -	R\$ 2.287,53	R\$ 1.272,41	R\$ 949,90	R\$ 2.065,78	R\$ 287,81	R\$ 1.342,08	R\$ 1.173,74	R\$ 1.213,19	R\$ 1.128,17	R\$ 1.170,70	R\$ -
Contribuição Custeio Iluminação Pública	R\$ 381,60	0,22%	R\$ -	R\$ 61,16	R\$ 31,87	R\$ 31,87	R\$ 63,74	R\$ 31,87	R\$ 31,87	R\$ 33,61	R\$ 31,87	R\$ 31,87	R\$ 31,87	R\$ -
Multa/Juros	R\$ 56,92	0,03%	R\$ -	R\$ 20,78	R\$ 43,68	R\$ 7,54	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
ÁGUA	R\$ 7.846,78	4,45%	R\$ 833,34	R\$ 996,42	R\$ 1.514,99	R\$ 22,32	R\$ 333,07	R\$ 382,70	R\$ 1.041,15	R\$ 5,06	R\$ 1.343,78	R\$ 664,67	R\$ 407,09	R\$ 302,19
Abastecimento de Água	R\$ 17.549,66	9,95%	R\$ 1.773,46	R\$ 993,96	R\$ 1.325,10	R\$ 1.060,75	R\$ 1.247,60	R\$ 1.247,60	R\$ 1.609,61	R\$ 2.004,94	R\$ 1.994,99	R\$ 1.346,86	R\$ 1.376,05	R\$ 1.568,74
Esgoto Dinamico com Coleta e Tratame	R\$ 12.401,90	7,03%	R\$ -	R\$ 893,96	R\$ 1.192,85	R\$ 955,63	R\$ 1.123,82	R\$ 1.123,82	R\$ 1.449,70	R\$ -	R\$ 1.796,59	R\$ 1.213,18	R\$ 1.239,45	R\$ 1.412,90
Cobrança pelo Uso de Recursos - Água	R\$ 97,31	0,06%	R\$ -	R\$ 9,04	R\$ 8,74	R\$ 8,67	R\$ 10,10	R\$ 8,82	R\$ 9,79	R\$ -	R\$ 10,86	R\$ 8,49	R\$ 12,70	R\$ 10,10
Cobrança pelo Uso de Recursos - Esgoto	R\$ 12,15	0,01%	R\$ -	R\$ 1,19	R\$ 1,09	R\$ 1,08	R\$ 1,26	R\$ 1,09	R\$ 1,22	R\$ -	R\$ 1,35	R\$ 1,05	R\$ 1,57	R\$ 1,25
Multa/Juros	R\$ 137,19	0,08%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 48,03	R\$ 48,41	R\$ -	R\$ 40,75	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Consumo Individual Apartamentos	R\$ 22.351,43	R\$ 940,12	R\$ 901,73	R\$ 1.012,79	R\$ 2.003,81	R\$ 2.049,71	R\$ 2.046,66	R\$ 2.077,58	R\$ 1.999,88	R\$ 2.500,76	R\$ 1.904,91	R\$ 2.222,68	R\$ 2.690,80	
GÁS	R\$ 8.704,82	4,94%	R\$ 1.767,94	R\$ -	R\$ 1.042,98	R\$ -	R\$ 1.073,22	R\$ -	R\$ 1.126,09	R\$ -	R\$ 1.111,25	R\$ 1.230,22	R\$ 1.353,12	R\$ -
Consumo Mensal	R\$ 8.475,53	4,81%	R\$ -	R\$ 1.753,90	R\$ -	R\$ 1.034,70	R\$ -	R\$ 1.035,94	R\$ -	R\$ 1.035,01	R\$ -	R\$ 1.032,64	R\$ 1.230,22	R\$ 1.353,12
Multa/Juros	R\$ 229,29	0,13%	R\$ -	R\$ 14,04	R\$ -	R\$ 8,28	R\$ -	R\$ 37,28	R\$ -	R\$ 91,08	R\$ -	R\$ 78,61	R\$ -	R\$ -
CONSERVADORA	R\$ 82.120,75	46,56%	R\$ 13.884,59	R\$ -	R\$ 7.622,58	R\$ 7.385,42	R\$ 7.718,03	R\$ 5.903,89	R\$ 6.525,88	R\$ 6.278,38	R\$ 6.611,77	R\$ 6.293,33	R\$ 7.125,81	R\$ 6.771,07
Taxa Mensal	R\$ 73.369,87	41,60%	R\$ 12.998,34	R\$ -	R\$ 6.499,17	R\$ 6.499,17	R\$ 6.831,78	R\$ 5.903,89	R\$ 5.825,31	R\$ 5.577,81	R\$ 5.592,76	R\$ 5.592,76	R\$ 6.030,70	R\$ 6.018,18
Arrecadação Trabalhista	R\$ 7.557,66	4,28%	R\$ 812,40	R\$ -	R\$ 812,40	R\$ 812,40	R\$ 812,40	R\$ -	R\$ 700,57	R\$ 700,57	R\$ 700,57	R\$ 700,57	R\$ 752,89	R\$ 752,89
Arrecadação Fiscal	R\$ 956,06	0,54%	R\$ 73,85	R\$ -	R\$ 73,85	R\$ 73,85	R\$ 73,85	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 318,44	R\$ -	R\$ 342,22	R\$ -
Multa/Juros	R\$ 237,16	0,13%	R\$ -	R\$ -	R\$ 237,16	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
ELEVADORES	R\$ 14.905,07	8,45%	R\$ 2.621,85	R\$ -	R\$ 1.137,70	R\$ 1.107,72	R\$ 1.106,37	R\$ 1.251,58	R\$ 1.369,57	R\$ 1.106,87	R\$ 1.293,57	R\$ 1.411,98	R\$ 1.313,53	R\$ 1.184,33
Taxa Mensal	R\$ 13.539,78	7,68%	R\$ 2.569,41	R\$ -	R\$ 999,61	R\$ 1.054,93	R\$ 1.054,93	R\$ 1.054,93	R\$ 1.317,12	R\$ 1.054,93	R\$ 1.054,93	R\$ 1.126,33	R\$ 1.126,33	R\$ 1.126,33
Conserto	R\$ 693,65	0,39%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 132,05	R\$ -	R\$ -	R\$ 187,20	R\$ 187,20	R\$ 187,20	R\$ -
Arrecadação Fiscal	R\$ 633,50	0,36%	R\$ 52,44	R\$ -	R\$ 106,76	R\$ 51,44	R\$ 51,44	R\$ 63,72	R\$ 51,44	R\$ 51,44	R\$ 51,44	R\$ 98,45	R\$ -	R\$ 54,93
Multa/Juros	R\$ 38,14	0,02%	R\$ -	R\$ -	R\$ 31,33	R\$ 1,35	R\$ -	R\$ 0,88	R\$ 1,01	R\$ 0,50	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3,07
ADMINISTRADORA	R\$ 6.745,97	3,82%	R\$ -	R\$ -	R\$ 464,00	R\$ 491,70	R\$ 623,70	R\$ 491,70	R\$ 699,70	R\$ 703,50	R\$ 703,50	R\$ 793,17	R\$ 1.023,50	R\$ 751,50
Taxa Mensal	R\$ 5.096,00	2,89%	R\$ -	R\$ -	R\$ 464,00	R\$ 464,00	R\$ 464,00	R\$ 464,00	R\$ 540,00	R\$ 540,00	R\$ 540,00	R\$ 540,00	R\$ 540,00	R\$ 540,00
Gasto Boletim	R\$ 954,50	0,54%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 132,00	R\$ -	R\$ 132,00	R\$ 132,00	R\$ 132,00	R\$ 157,50	R\$ 137,00	R\$ 132,00
DES/BALANÇO ANUAL	R\$ 379,17	0,21%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 64,17	R\$ 315,00	R\$ -
Arrecadação Fiscal	R\$ 275,80	0,16%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 23,20	R\$ 23,20	R\$ 23,20	R\$ 23,20	R\$ 27,00	R\$ 27,00	R\$ 27,00	R\$ 27,00	R\$ 75,00
Papelaria	R\$ 40,50	0,02%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 4,50	R\$ 4,50	R\$ 4,50	R\$ 4,50	R\$ 4,50	R\$ 4,50	R\$ 4,50	R\$ 4,50	R\$ 4,50
Multa/Juros	R\$ 0,00	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
PORTÕES GARAGEM/INTERFONE	R\$ 7.804,80	4,42%	R\$ 560,00	R\$ -	R\$ 495,00	R\$ 745,00	R\$ 580,00	R\$ 480,00	R\$ 750,00	R\$ 153,00	R\$ 46,80	R\$ 1.155,00	R\$ 1.713,00	R\$ 1.127,00
Gasto Mensal	R\$ 2.875,00	1,63%	R\$ 560,00	R\$ -	R\$ 280,00	R\$ 280,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 280,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 315,00	R\$ 873,00	R\$ 287,00
Conserto	R\$ 4.929,80	2,79%	R\$ -	R\$ -	R\$ 215,00	R\$ 465,00	R\$ 580,00	R\$ 480,00	R\$ 470,00	R\$ 153,00	R\$ 46,80	R\$ 840,00	R\$ 840,00	R\$ 840,00
Multa/Juros	R\$ 0,00	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
SINDICANCIA	R\$ 6.243,47	3,54%	R\$ 43,20	R\$ 596,40	R\$ 484,34	R\$ 440,00	R\$ 440,00	R\$ 445,83	R\$ 1.029,30	R\$ 440,00	R\$ 450,80	R\$ 492,80	R\$ 443,40	R\$ 937,40
Papelaria/Correio	R\$ 55,20	0,03%	R\$ -	R\$ 19,30	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 10,30	R\$ -	R\$ 6,80	R\$ 15,40	R\$ 3,40	R\$ -
Papelaria/Correio	R\$ 221,20	0,13%	R\$ 43,20	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 37,40	R\$ -	R\$ 140,60
Cartório/Outros	R\$ 1.123,07	0,64%	R\$ -	R\$ 137,10	R\$ 44,34	R\$ -	R\$ -	R\$ 5,83	R\$ 579,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 356,80
Honorário Síndico	R\$ 4.844,00	2,75%	R\$ -	R\$ 440,00	R\$ 440,00	R\$ 440,00	R\$ 440,00	R\$ 440,00	R\$ 440,00	R\$ 440,00	R\$ 444,00	R\$ 440,00	R\$ 440,00	R\$ 440,00
Multa/Juros	R\$ 0,00	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
LAMPADAS/MANUTENÇÃO ELÉTRICA	R\$ 4.188,05	2,37%	R\$ 220,00	R\$ 180,00	R\$ 589,80	R\$ 298,00	R\$ 400,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 132,00	R\$ 726,75	R\$ 1.529,00	R\$ 112,50
CAIXA D'ÁGUA	R\$ 1.550,00	0,88%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 190,00	R\$ 1.050,00	R\$ 220,00	R\$ 90,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Gasto Mensal	R\$ 1.460,00	0,83%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 190,00	R\$ 1.050,00	R\$ 220,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Multa/Juros	R\$ 0,00	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
EXTINTORES/SISTEMA MONITORAMEN	R\$ 1.450,85	0,82%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.370,57	R\$ -	R\$ 80,28	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Gasto Mensal	R\$ 1.427,00	0,81%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.347,00	R\$ -	R\$ 80,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Multa/Juros	R\$ 23,85	0,01%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 23,57	R\$ -	R\$ 0,28	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
MOTOBOMBAS	R\$ 1.709,24	0,97%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 429,24	R\$ 1.280,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Gasto Mensal	R\$ 420,00	0,24%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 420,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Conserto	R\$ 1.280,00	0,73%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.280,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Multa/Juros	R\$ 9,24	0,01%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 9,24	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
PISCINA	R\$ 6.958,30	3,94%	R\$ 112,50	R\$ 150,00	R\$ -	R\$ 225,00	R\$ 112,50	R\$ -	R\$ 175,00	R\$ -	R\$ 700,00	R\$ 720,00	R\$ 2.440,00	R\$ 2.323,30
Gasto Mensal	R\$ 2.735,00	1,55%	R\$ 112,50	R\$ 150,00	R\$ -	R\$ 225,00	R\$ 112,50	R\$ -	R\$ 175,00	R\$ -	R\$ 700,00	R\$ 420,00	R\$ 420,00	R\$ 420,00
Conserto ADM	R\$ 2.420,00	1,37%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 1.270,00	R\$ 850,00
Conserto ITAU	R\$ 1.803,30	1,02%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 750,00	R\$ 1.053,30
Multa/Juros	R\$ 0,00	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
MATERIAL DE LIMPEZA	R\$ 2.495,25	1,41%	R\$ 446,65	R\$ 147,00	R\$ 170,52	R\$ 250,21	R\$ 443,17	R\$ 29,50	R\$ 185,60	R\$ 225,00	R\$ -	R\$ 297,80	R\$ 65,60	R\$ 234,20
Consumo Mensal/ADM	R\$ 1.445,19	0,82%	R\$ -	R\$ 147,00	R\$ 170,52	R\$ 250,21	R\$ 58,46	R\$ -	R\$ 111,40	R\$ 225,00	R\$ -	R\$ 297,80	R\$ 65,60	R\$ 119,20
Consumo Mensal/ITAU	R\$ 1.050,06	0,60%	R\$ 446,65	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 384,71	R\$ 29,50	R\$ 74,20	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 115,00
Multa/Juros	R\$ 0,00	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
DESENTUPIDORA/DEDETIZADORA/PINT	R\$ 3.260,00	1,85%	R\$ 250,00	R\$ -	R\$ 300,00	R\$ -	R\$ 600,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 900,00	R\$ 1.210,00	R\$ -
Gasto Mensal ADM	R\$ 2.700,00	1,53%	R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	R\$ -	R\$ 600,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 900,00	R\$ 900,00	R\$ -
Gasto Mensal ITAU	R\$ 560,00	0,32%	R\$ 250,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 310,00	R\$ -
Multa/Juros	R\$ 0,00	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
ESSENCIA SAUNA	R\$ 81,29	0,05%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 55,04	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 26,25	R\$ -
DIVERSO	<													

APENDICE

CONSOLIDAÇÃO DE EXTRATOS – ADM e ITAU

EXTRATO ADM												
REALIZADO	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17
CONTA CORRENTE												
Saldo Inicial	R\$ -	R\$ -	-R\$ 21,35	R\$ 188,18	R\$ 3.454,42	R\$ 2.784,04	R\$ 2.666,68	R\$ 1.842,39	R\$ 4.878,45	R\$ 4.798,63	R\$ 2.220,46	R\$ 1.731,68
(+) Entrada	R\$ -	R\$ -	R\$ 14.019,39	R\$ 15.781,65	R\$ 15.078,99	R\$ 13.929,26	R\$ 14.172,92	R\$ 15.688,09	R\$ 13.956,77	R\$ 15.454,77	R\$ 17.931,96	R\$ 20.592,51
(-) Saida	R\$ -	-R\$ 21,35	-R\$ 13.809,86	-R\$ 12.515,41	-R\$ 15.749,37	-R\$ 14.046,62	-R\$ 14.997,21	-R\$ 12.652,03	-R\$ 14.036,59	-R\$ 18.032,94	-R\$ 18.420,74	-R\$ 16.298,89
Saldo	R\$ -	-R\$ 21,35	R\$ 188,18	R\$ 3.454,42	R\$ 2.784,04	R\$ 2.666,68	R\$ 1.842,39	R\$ 4.878,45	R\$ 4.798,63	R\$ 2.220,46	R\$ 1.731,68	R\$ 6.025,30
FUNDO DE RESERVA	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17
Saldo Inicial	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.485,35	R\$ 7.708,61	R\$ 11.320,24	R\$ 246,56	R\$ 4.096,16	R\$ 7.944,63	R\$ 11.607,12	R\$ 11.177,43	R\$ 17.041,48
(+) Entrada	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.485,35	R\$ 4.223,26	R\$ 3.611,63	R\$ 3.491,36	R\$ 3.849,60	R\$ 3.848,47	R\$ 3.849,69	R\$ 3.607,20	R\$ 6.051,25	R\$ 6.214,00
(-) Saida	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 14.565,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 187,20	-R\$ 4.036,89	-R\$ 187,20	-R\$ 15.000,00
Saldo	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3.485,35	R\$ 7.708,61	R\$ 11.320,24	R\$ 246,56	R\$ 4.096,16	R\$ 7.944,63	R\$ 11.607,12	R\$ 11.177,43	R\$ 17.041,48	R\$ 8.255,48
EXTRATO ITAU												
REALIZADO	29/04/2016	31/05/2016	30/06/2016	29/07/2016	31/08/2016	30/09/2016	31/10/2016	30/11/2016	30/12/2016	31/01/2017	24/02/2017	25/03/2017
CONTA INVESTIMENTO												
Saldo Inicial	R\$ 27.813,50	R\$ 47.324,96	R\$ 66.543,24	R\$ 68.575,97	R\$ 93.218,70	R\$ 14.421,57	R\$ 9.897,80	R\$ 3.378,18	R\$ 5.535,31	R\$ 883,27	R\$ 1.044,81	R\$ 1.370,78
(+) Entrada	R\$ 41.077,11	R\$ 26.608,05	R\$ 3.558,03	R\$ 27.522,11	R\$ 17.001,29	R\$ 14.566,80	R\$ 6.142,76	R\$ 8.633,65	R\$ 1,36	R\$ 6.420,37	R\$ 10.581,15	R\$ 15.000,00
(+) Depósitos e Recebimento	R\$ 20.699,28	R\$ 15.088,70	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 40,00	R\$ -
(+) Transferencias	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 14.565,04	R\$ 1.128,50	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.578,74	R\$ -	R\$ 15.000,00
(+) Resgate de Investimento	R\$ 18.351,09	R\$ 11.505,90	R\$ 3.551,26	R\$ 27.508,22	R\$ 16.720,49	R\$ -	R\$ 5.013,22	R\$ 5.006,01	R\$ -	R\$ -	R\$ 10.061,06	
(+) Devoluções	R\$ 2.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.625,00	R\$ -	R\$ 840,00	R\$ 480,00	
(+) Juros	R\$ 26,74	R\$ 13,45	R\$ 6,77	R\$ 13,89	R\$ 280,80	R\$ 1,76	R\$ 0,54	R\$ 2,64	R\$ 1,36	R\$ 1,63	R\$ 0,09	
(-) Saida (Gastos e Reinvestime	-R\$ 21.625,65	-R\$ 7.389,77	-R\$ 1.525,30	-R\$ 2.879,38	-R\$ 95.798,42	-R\$ 19.090,57	-R\$ 12.662,38	-R\$ 6.476,52	-R\$ 4.653,40	-R\$ 6.258,83	-R\$ 10.255,18	
Saldo	R\$ 47.324,96	R\$ 66.543,24	R\$ 68.575,97	R\$ 93.218,70	R\$ 14.421,57	R\$ 9.897,80	R\$ 3.378,18	R\$ 5.535,31	R\$ 883,27	R\$ 1.044,81	R\$ 1.370,78	R\$ 1.370,78
Variação	R\$ 19.511,46	R\$ 19.218,28	R\$ 2.032,73	R\$ 24.642,73	-R\$ 78.797,13	-R\$ 4.523,77	-R\$ 6.519,62	R\$ 2.157,13	-R\$ 4.652,04	R\$ 161,54	R\$ 325,97	R\$ -

APENDICE

FUNDO DE RESERVA – INVESTIMENTOS – FLUXO DE CAIXA DE DESEMBOLSOS SALÃO DE FESTAS – ESPELHOS

Descrição	Total	%	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16
SALÃO DE FESTAS	R\$ 1.480,00	2,75%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.480,00
Espelhos	R\$ 1.480,00	2,75%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.480,00
Multa/Juros	R\$ 0,00	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-

REFORMA HALL

Descrição	Total	%	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17
REFORMA HALL	R\$ 43.370,19	80,64%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 8.520,00	R\$ 15.939,51	R\$ 10.848,21	R\$ 531,94	R\$ -	R\$ 203,08	R\$ 5.021,45					
Painéis	R\$ 7.250,00	13,48%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.625,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.625,00					
Luminárias	R\$ 4.400,00	8,18%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 4.400,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -						
Espelhos	R\$ 6.250,00	11,62%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.125,00	R\$ 3.125,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -						
Pedras (Bancadas, Soleiras)	R\$ 3.760,00	6,99%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.760,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -						
Papel de Parede	R\$ 1.757,20	3,27%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.757,20	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -						
Tintas	R\$ 986,71	1,83%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 986,71	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -						
Lampadas	R\$ 298,50	0,56%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 298,50	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -						
Poltronas	R\$ 3.025,50	5,63%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.025,50	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -						
Fechaduras	R\$ 1.586,00	2,95%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 778,00	R\$ 808,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -						
Portas Pivotantes de Vidro	R\$ 2.170,00	4,04%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.170,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -						
Mão de Obra (Pintor, Eletricista)	R\$ 5.872,80	10,92%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.000,00	R\$ 3.722,80	R\$ -	R\$ -	R\$ 150,00						
Material Elétrico (Cabos, Fita Isolante etc)	R\$ 1.060,84	1,97%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 45,00	R\$ 63,60	R\$ 420,30	R\$ 531,94	R\$ -	R\$ -						
Material de Construção (Argamassa, Massa Plástica etc)	R\$ 1.189,11	2,21%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 450,00	R\$ 137,00	R\$ 602,11	R\$ -	R\$ -	R\$ -						
Placas de Identificação	R\$ 336,08	0,62%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 53,08	R\$ 22,00	R\$ 261,00				
Elementos Decorativos	R\$ 955,45	1,78%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 955,45					
Quadros	R\$ 2.454,00	4,56%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 409,00	R\$ 409,00	R\$ 409,00	R\$ 409,00	R\$ 409,00	R\$ 409,00
Estacionamento	R\$ 18,00	0,03%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 8,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 10,00					
Multa/Juros	R\$ 0,00	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -						

AQUISIÇÃO DE ATIVOS

Descrição	Total	%	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16
ATIVOS	R\$ 1.929,14	3,59%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.423,96	R\$ -	R\$ 505,18
Máquina de Lavar de Alta Pressão	R\$ 1.423,96	2,65%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.423,96	R\$ -	R\$ -
Enfeites de Natal	R\$ 494,78	0,92%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 494,78
Estacionamento	R\$ 10,40	0,02%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 10,40

APENDICE

RECEITAS – FLUXO DE CAIXA TAXA COMUM

Mês		abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17
Taxa Comum Previsto	R\$ 172.836,18	R\$ 15.252,60	R\$ 10.598,61	R\$ 15.206,40	R\$ 13.792,35	R\$ 14.433,87	R\$ 13.409,22	R\$ 12.556,17	R\$ 13.983,09	R\$ 12.227,49	R\$ 14.385,03	R\$ 17.334,90	R\$ 19.656,45
Taxa Comum Realizado	R\$ 163.339,82	R\$ 14.790,40	R\$ 10.277,44	R\$ 14.745,60	R\$ 13.374,40	R\$ 13.996,48	R\$ 12.596,54	R\$ 11.795,19	R\$ 13.135,63	R\$ 11.486,43	R\$ 13.513,21	R\$ 15.759,00	R\$ 17.869,50
Taxa Condomínio Residuo	-R\$ 9.496,36	-R\$ 462,20	-R\$ 321,17	-R\$ 460,80	-R\$ 417,95	-R\$ 437,39	-R\$ 812,68	-R\$ 760,98	-R\$ 847,46	-R\$ 741,06	-R\$ 871,82	-R\$ 1.575,90	-R\$ 1.786,95

FUNDO DE RESERVA

Mês		abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17
Fundo Previsto	R\$ 52.800,00	R\$ 3.960,00	R\$ 3.960,00	R\$ 3.960,00	R\$ 3.960,00	R\$ 3.960,00	R\$ 3.960,00	R\$ 3.960,00	R\$ 3.960,00	R\$ 3.960,00	R\$ 3.960,00	R\$ 6.600,00	R\$ 6.600,00
Fundo Realizado	R\$ 49.800,00	R\$ 3.840,00	R\$ 3.840,00	R\$ 3.840,00	R\$ 3.840,00	R\$ 3.840,00	R\$ 3.720,00	R\$ 3.720,00	R\$ 3.720,00	R\$ 3.720,00	R\$ 3.720,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00
Fundo Reserva Residuo	-R\$ 3.000,00	-R\$ 120,00	-R\$ 120,00	-R\$ 120,00	-R\$ 120,00	-R\$ 120,00	-R\$ 240,00	-R\$ 240,00	-R\$ 240,00	-R\$ 240,00	-R\$ 240,00	-R\$ 600,00	-R\$ 600,00