

PARECER CONSELHO FISCAL / CONSULTIVO

CONDOMINIO GERAL DE BRACUHY

Gestão 2017 / 2018

CGB - Posição financeira 31/12/2017

Situação	Dezembro/15	Dezembro/16	Dezembro/17
Saldo bancário e caixa pequeno	13.255,09		
Resgate automático Bradesco	242.117,31	312.042,28	154.972,85
Saldo fundo Reserva	338.477,96	624.215,14	619.325,22
SALDO TOTAL	593.850,36	936.257,45	774.298,07
% de acréscimo sobre ano anterior	42,54%	57,66%	-17,30%

1. As reduções das receitas e os gastos com a execução do acordo com o SAAE na região da Itinga, reduziram a SALDO TOTAL.
2. Acompanhamento pela Gestão e pelo Conselho dos limites previstos de gastos mensais e nas respectivas contas possibilitam um controle permanente.

Situação das Contas a Receber

(valores históricos e acumulados no ano)

Localização	Valor devido (R\$)		Valor devido (R\$)	
	2016	% part.	2017	% part.
Casas e terrenos Canal	407.880,33	43,5 %	312.817,40	38%
Comércio	256.318,71	27,3 %	260.493,80	31,6%
Condomínio do Porto	97.136,52	10,4 %	91.713,62	11,1%
Condomínio Lazer	9.105,60	1,0 %	4.344,17	0,5%
Condomínio Península I	34.544,76	3,7 %	27.845,79	3,4%
Condomínio Península II	51.264,86	5,5 %	50.226,57	6,1%
Condomínio Península III	31.177,33	3,3 %	25.865,27	3,1%
Condomínio Pícola	50.923,23	5,4 %	49.777,79	6,0%
Total	938.351,34	100,0 %	823.084,41	100%

Em 2017, 34,30% da inadimplência ou R\$ 282.457,05 é de responsabilidade da LETRA (divididos por: canal, comércio e condomínio do Porto)

Total de valores atualizados (02/02/18) dos créditos atrasados a receber:

► **Valor total – R\$ 4.270.011,13**

► Deste total – **R\$ 2.457.080,46 (57,5%)** refere-se a LETRA IMOBILIÁRIA e suas empresas.

► Do total da LETRA, será abatido até R\$ 500.000,00 na finalização do acordo realizado em dezembro/13 e concluído em dezembro/15 (urgente).

RESUMO PREVISTO X REAL

(DE 01 DE ABRIL A 31 DE DEZEMBRO DE 2018)

Descrição	Previsto (R\$)	% part.	Real (R\$)	% s/prev.
RECEITA				
Valor arrecadação de taxas condominiais e F. Reserva	4.483.385,28	97%	4.223.471,71	94%
Valor da recuperação de atrasados para F.Reserva	135.000,00	3%	458.582,83	240%
Valor total das receitas	4.618.385,28	100 %	4.682.054,54	1,34%
DESPESAS				
Valor total das despesas	4.856.630,00	100%	4.793.360,58	98,6%
Saldo (receitas – despesas)	(-) 238.244,72		(-) 111.306,04	

Valores recebidos referente a recuperação de créditos no período:

1. Convertidos em taxas condominiais (valores posteriores a 01/08/2015) (*)

- ACORDO DE CONSIGNAÇÃO R\$ 0,00
- VALORES EM ATRASO A PARTIR DE 01/08/2015..... R\$ 458.582,83
- **TOTAL** **R\$ 458.582,83**

2. Convertidos em Fundo de Reserva (anteriores a 01/08/2015) (*)

- **TOTAL** **R\$ 75.538,37**

- **TOTAL RECUPERADO** **R\$ 534.121,20**

- (*) conforme decisão na última Assembleia Ordinária.

Principais ações do Conselho junto a Gestão:

- Organização e estabelecimento de metas financeiras e operacionais, para elaboração da previsão de receitas e despesas.
- Apoio e orientação para melhores práticas operacionais, financeiras e de gestão de pessoal.
- Acompanhamento dos contratos que envolvem serviços,
- Participação no acompanhamento do acordos operacionais (SAAE), para redução fornecimento da nossa água para Itinga e adjacências e recuperação da Rua do Barrigudinho pós ressaca.
- Reuniões periódicas nos sistemas implantados envolvendo: Síndicos, Conselheiros, Gerência Operacional e Gerência Financeira.
- **Indicação e efetiva contratação de AUDITORIA FISCAL EXTERNA.**

Principais objetivos da AUDITORIA EXTERNA:

- Emitir parecer qualificado com relação aos demonstrativos a serem analisados – livro caixa e balancetes mensais,
- Certificar que as contas, tanto da entrada de recursos como de pagamento de despesas, estejam suportadas por documentos hábeis e de acordo com orçamento aprovado em Assembleia,
- Testes de evidências documentais e de existência física de estoques, passivos e ativos,
- Análise da folha de pagamento e encargos sociais de funcionários próprios e terceirizados e recibos de pagamentos de autônomos.
- Avaliação dos sistemas de controle internos e administrativos, visando a eliminação de riscos financeiros, incluindo tributários.
- Verificação da existência de pendências fiscais na Receita Federal, dívida ativa da união, para emissão de certidão negativa de débitos e emissão de certificado de regularidade do FGTS.

Empresa Contratada para AUDITORIA EXTERNA:

- **AMACON – Consultoria Contábil e Tributária**
- Liderança: Anderson Marinho
- Referências: Tradicional empresa de Contabilidade de Angra dos Reis, Presidente do Conselho Federal de Contabilidade do Estado do Rio de Janeiro, em Angra dos Reis.
- Contador – CRCRJ 093142/0-4
- Endereço: Av. Raul Pompeia, 75 – Sala 113 (Centro Empresarial Londres) – Centro – Angra dos Reis
- Telefone: 024-3369.2645
- Trabalho realizado nos meses de janeiro e fevereiro de 2018.

Principais pontos conclusivos da AUDITORIA EXTERNA:

- ... As demonstrações referidas aos relatórios do CGB, no período de abril a dezembro/17 e a classificação das contas foram elaboradas pelo regime de caixa e representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes a posição financeira do condomínio ...
- ...os saldos das contas e resultados apurados estão de acordo com a documentação apresentada ...
- ... Realizamos análises documentais sobre notas fiscais de fornecedores, recibos de autônomos, folhas de pagamento e encargos sociais. **Verificamos existência de pendências fiscais nos âmbitos Federal e Municipal** (grifo nosso)
- ... De acordo com o Conselho Federal de Contabilidade, *não há norma que discipline, especificadamente, a contabilidade de condomínios* ...
- ... Os salários, férias, decimo terceiro salário e encargos sociais sobre folhas de pagamento foram recolhidos dentro do prazo, ...
- **Verificamos pendências de recolhimentos de impostos que deveriam ser retidos de fornecedores e prestadores de serviços autônomos, além de descontos indevidos de Imposto de renda ...** (grifo nosso)

Principais pontos identificados pela AUDITORIA EXTERNA:

- Pagamentos a pessoa física sem desconto do INSS
- Pagamentos a pequenos fornecedores (padarias, borracheiro, etc.) com notas fiscais fora do padrão legal,
- Pagamentos a fornecedores de serviços, com divergência de recolhimento do ISS, devido ao local da prestação do serviço.
- Pagamento de execução de serviço, por adiantamento, sem o correspondente encerramento do contrato, com emissão da nota-fiscal final.
- Desconto indevido de imposto de renda na fonte sobre pro-labore dos síndicos
- Pequena divergência de quinquênio entre funcionários,
- Pagamento de adicional de insalubridade sobre salário base e não sobre salário mínimo nacional

Conclusão do Conselho Fiscal sobre as contas apresentadas do período:

- A Distribuição junto com a convocatória da Assembleia da: **documentação, esclarecimentos, controles e balancetes**, permitiram aos Condôminos uma análise antecipada dos "números gerais da atual gestão".
- **Declaramos que os problemas apontados na execução da AUDITORIA EXTERNA, cujos valores finais ainda estão sendo apurados, devem imediatamente fazer parte de um PLANO DE AÇÃO PARA SOLUÇÃO, por parte dos gestores a serem eleitos, regularizando esta situação.**
- Desta forma o CONSELHO FISCAL/CONSULTIVO do CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY, recomenda a ASSEMBLÉIA ORDINÁRIA DE 24 de fevereiro de 2018 a **APROVAÇÃO COM RESSALVA** DAS CONTAS DA ATUAL GESTÃO, para o período de 01 de abril a 31 de dezembro de 2017, sendo novamente colocada em análise, em no máximo 3 meses, para execução de um Plano de Ação e sua plena solução, conclusão e implantação de medidas que evitem repetição dos problemas apresentados e ainda, que obtenha parecer favorável do Conselho respaldado por parecer de auditoria externa.

Conclusão do Conselho Fiscal sobre as contas apresentadas do período:

- Considerando os problemas apontados na AUDITORIA EXTERNA, ainda o Conselho do CGB, recomenda:
 - Apurar responsabilidades,
 - Contratar uma CONSULTORIA FISCAL e TRIBUTÁRIA para permanentemente manter atualizado e implantados, as novas legislações fiscais, tributárias e trabalhistas, definidas nos níveis: Federal, Estadual e Municipal.
 - Recuperar onde possível os valores pagos indevidamente a terceiros (autônomos, fornecedores e prestadores de serviços), fazendo controle e demonstrando os valores recuperados,
 - Eliminar do relacionamento comercial empresas que sistematicamente apresentem documentação sem o respaldo legal,
 - Voltar a contratar uma AUDITORIA EXTERNA com objetivo de avaliar as providências tomadas e suas soluções, num prazo máximo de 6 (seis) meses.

Previsão de despesas e receitas para o período de 01/04/2018 a 31/03/2019

- Propomos um **reajuste de 6% (seis por cento)**, sobre o valor da taxa atual. Este reajuste proposto é baseado: **no saldo financeiro atual do CGB, consideração da inflação esperada para este ano (2018) de 3,8% e a recuperação de inadimplentes.**
- Medidas propostas para preservar a arrecadação compatível com os custos:
 - Reduzir o percentual de inadimplência, para efeito do cálculo do valor do ponto de 17% para 11%, em função das recuperações de créditos.
 - Renegociar todos os contratos de prestação de serviços, limitando os aumentos a um reajuste global de 5%.
 - Intensificar a cobrança de inadimplentes, formalizando acordos que gerem receitas.
 - **Aumento dos recursos para a área de segurança do CGB**

Ações que devem nortear a nova gestão do CGB:

- Dar continuidade ao programa de aumento de disponibilidade de água tratada para atendimento ao condomínio.
- Formalizar entendimento com Condomínio TIJOLINHO no rateio de despesas.(equivaleria a uma redução de 10% do valor do ponto)
- **Priorizar a solução, em definitivo, para a Rua do Barrigudinho (enchentes)**
- Priorizar uma solução para solução da constante inadimplência da LETRA IMOBILIÁRIA e suas empresas.
- Incrementar as cobranças judiciais dos condôminos inadimplentes em especial aqueles que utilizam sistematicamente os recursos e melhorias implantadas (comércio em geral, Hotel, Tijolino, etc.)
- **Priorizar a utilização do sistema de segurança por câmeras e de vigilância circulante e dos acessos.**
- Acelerar o procedimento de reavaliação da distribuição dos "pontos" para efeito de rateio das despesas, principalmente nas novas construções e do comércio.

Nosso muito obrigado pela confiança, apoio e compreensão no desenvolvimento dos nossos trabalhos, durante a Gestão 2017/2018

Antonio Raposo (Canal)
Roberto Bastos (Península 1)
Sandro Constant (Península 3)

Conselho Fiscal / Consultivo do Condomínio Geral do Bracuhy

FIM