



Data e horário: 02/06/2023 (sexta-feira), às 19 h

Local: Escritório da Administração do Condomínio Quintas da Alvorada Gleba 1.

Participantes: Conselheiros: Leandro de Souza Duzzi – Presidente; – Secretário: Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira, demais conselheiros: Marcos Villaça Freitas, Natalina Auxiliadora Carvalho Zahnd, Rui Barbosa, Guilherme Carrano e Albene Miriam Menezes Klemi; outros participantes: Ben-Hur Alexandre Venturini (Síndico), Dóris Faria (Subsíndica), Thiago Diniz Arantes e Sandra Maria Gomes dos Santos.

O Presidente comunicou aos presentes que, conforme previsto na LGPD, a reunião estava sendo gravada.

- 1. Justificativas de ausências:** i) Lélia Amorim, por motivo de viagem; ii) Cláudia Lyra por motivo de outros compromissos; iii) Mônica Barcellos por impossibilidade de comparecer; e iv) Sebastião Taquary, por motivo de saúde.

2. Pauta da Reunião

2.1 Eleição de Secretário(a)

Foi eleito o conselheiro Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira para a presente reunião.

2.2 Adequação do item 5 da Norma de Funcionamento Conselho Consultivo Fiscal

Assunto não deliberado, aguardando parecer advogado trabalhista.

2.3 Apreciação da Ata da Reunião nº 543

Aprovada por 5 votos a favor (Gobbato, Lélia, Rodrigo, Natalina e Rui) e 1 abstenção (Guilherme). Também participaram Claudia, Mônica e Taquary.

2.4 Apreciação da Ata da Reunião nº 544

Ficou acordado que os participantes iriam receber a ata e, por e-mail, solicitar os devidos ajustes para, então, assinar o documento, com sua concordância.

2.5 Análise de Prestação de Contas

2.5.1. Janeiro/2023 – a distribuir nesta reunião

A ser distribuída a Lélia.

2.5.2. Fevereiro/2023 – a distribuir nesta reunião

A ser distribuída a Mônica.

2.5.3. Março/2023 – a distribuir nesta reunião

Distribuída a Rui Barbosa.

2.5.4. Abril/2023 – a distribuir nesta reunião (incluída na pauta por estar disponível)



Conselho Consultivo-Fiscal

Distribuída a Marcos Villaça

2.6. Balanço Geral dos trabalhos das Comissões e Grupos de Trabalho

O síndico Ben-Hur fez breve relato dos trabalhos da Comissão de Regularização. Ficou de ser convocada reunião específica para detalhamento das pendências sobre o assunto. O Presidente Leandro ficou de convocar os coordenadores das Comissões para inteirar-se dos assuntos e auxiliar na respectiva condução.

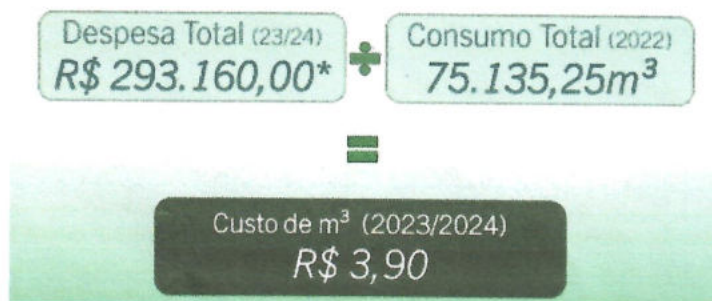
2.7. Cobrança dos Serviços de Entrega de Água

Os conselheiros Leandro e Rodrigo fizeram a exposição de uma nova metodologia de cobrança da água, conforme apresentação anexa a esta ata. A metodologia proposta tem os seguintes propósitos: i) simplificação do cálculo de rateio (a atual mostrou-se complexa); ii) separação da taxa ordinária (atualmente, uma parte encontra-se contemplada no boleto "dentro" da taxa ordinária, além de um lançamento positivo ("serviço de água") e um negativo ("reembolso (-) de água") ; iii) manter o desincentivo ao uso além da cota (1,63m³/dia), mediante três faixas de consumo, sendo que, a segunda e terceira faixas de consumo teriam tarifa com acréscimo de 50% sobre a faixa imediatamente inferior); iv) aprimoramento da gestão dos recursos hídricos; e v) sustentabilidade financeira do sistema de rateio (arrecadação suficiente para cobrir todas despesas, sendo eventual superávit direcionado a investimentos nos equipamentos de fornecimento de água).

Basicamente, a água será cobrada multiplicando o consumo físico medido mensalmente pelos hidrômetros (em m³) pela tarifa de água, no valor de R\$ 3,90 para o exercício de 2023/2024.

METODOLOGIA PROPOSTA									
Faixa		Volume	Valor	Fator	Consumo				
Inicial	Final	Faixa	m ³	Multiplicador	0	1,63	3	5	9
0	1,63	1,63	3,90	1	R\$ -	R\$ 190,71	R\$ 190,71	R\$ 190,71	R\$ 190,71
1,64	2,45	0,81	3,90	1,5	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,44	R\$ 240,44	R\$ 240,44
2,46			3,90	2	R\$ -	R\$ -	R\$ 131,04	R\$ 153,00	R\$ 1.532,70
TOTAL					R\$ -	R\$ 190,71	R\$ 562,19	R\$ 584,15	R\$ 1.963,85

A tarifa foi calculada a partir da divisão dos custos estimados para os próximos 12 meses (pessoal, energia elétrica, manutenção e conservação dos equipamentos, aluguéis de espaço de 2 dos 6 reservatórios, despesas com tratamento e análise da qualidade da água), pelo consumo físico total de água de todos os condôminos, estimado pela média histórica.



A metodologia foi aprovada pelos presentes para ser objeto de deliberação em Assembleia, a qual é o órgão competente para instituí-la. Ademais, foi aberto prazo até 13/06 para que uma metodologia adicional seja apresentada e, igualmente, colocada à disposição da Assembleia, para deliberação.

2.8. Proposta Orçamentária 2023/2024

O síndico Ben-Hur apresentou a proposta orçamentária para sua gestão, com taxa ordinária no valor de R\$ 829,49 (dos quais serão deduzidos R\$ 100 para pagamentos efetuados até o dia 10 de cada



Conselho Consultivo-Fiscal

mês), além das taxas de transporte (R\$ 62,69), fundo de reserva (5% da taxa ordinária – R\$ 36,47) e rateio dos custos de água (proporcional ao consumo, com tarifa de R\$ 3,90/ metro cúbico consumido). Dessa forma, todos custos com a extração e entrega da água a cada quinta passam a ser custeados com esse último componente ("rateio dos custos de água"). O reajuste da taxa ordinária, então, seria de aproximadamente 4,31%, face a uma inflação de 5,79% (IPCA 2022). Cumpre observar que deixa de existir no boleto o item "reembolso (-) de água", o qual mostrou-se incompatível com a metodologia de orçamentação das demais despesas do condomínio ("taxa ordinária").

Taxa ordinária	729,49
Desconto de pontualidade	100,00
Taxa efetiva	829,49
Transporte	62,79
Fundo de reserva	36,47
Água (R\$ 3,90/m3)	-
Total	928,76
(-) Desconto	100,00
Total com desconto	828,76

Dados 2022

Taxa Ordinária Atual	801,65
Transporte	62,79
Fundo de reserva	40,08
Água (-)	110,00
Taxa Ordinária Atual Líquida	794,52

Reajuste Taxa Condomínio	4,31%
IPCA 2022	5,79%

O orçamento proposto será discutido com os conselheiros que tiverem interesse em maiores detalhamentos até o dia 13/06, para eventuais ajustes. Após, será levado a Assembleia Geral, para deliberação.

2.9. Notícias da Administração

2.9.1. Relatos do Síndico:

2.9.1.1. Gastos do Mês de Maio

Durante a explanação sobre o orçamento, o síndico relatou que efetuou pagamentos na ordem de R\$ 180 mil reais com as despesas de custeio do condomínio.

2.9.1.2. Saldo das Contas

O síndico ficou de enviar os saldos de todas as contas bancárias do condomínio aos conselheiros, para conhecimento.

2.9.1.3. Av. São Marcos

O síndico relatou que a via está com diversos buracos, que prejudicam os pedestres e o trânsito de

Mont J



Conselho Consultivo-Fiscal

veículos. Dessa forma, está em contato com a proprietária da Gleba adjacente, Sra. Dalide, para equacionamento do problema.

2.9.2. Outros assuntos

Sem assuntos dignos de registro.

2.10. Participação dos condôminos

3. Data da próxima reunião: 17/06/2023, sábado, às 9:00.

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada às 22h30 a reunião nº 545, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelos Conselheiros abaixo.

CONSELHEIRO	PRESEÇA	ASSINATURA
Leandro de Souza Duzzi - Presidente	Presente	
Guilherme Carrano - Vice-presidente	Presente	
Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira - Secretário	Presente	
Albene Mirian Menezes Klemi	Presente	
Luiz Tito Barbosa Bonvini	Presente	
Marcos Villaça Freitas	Presente	
Natalina Auxiliadora Carvalho Zahnd	Presente	
Rui Barbosa	Presente	
Cláudia Lyra Nascimento	Ausência Justificada	
Lélia de Amorim Campos	Ausência Justificada	
Mônica Gusmão Barcellos	Ausência Justificada	
Sebastião Borges Taquary	Ausência Justificada	

COBRANÇA DOS SERVIÇOS DE ÁGUA

Conselho Consultivo-Fiscal Condomínio
Quintas da Alvorada I

Reunião 545 – 02/06/2023





Histórico

02/05/23

Reunião para esclarecimentos da Comissão de Obras em membros do CCF e o Síndico

(Leandro, Rodrigo, Natali , Gobbato, Marcos Villaça, José Eugênio e Ben-Hur)

05/05/23

Reunião 544 CCF para equalização de entendimentos e encaminhamento de solução para evitar o uso do Fundo de Reserva com despesas ordinárias

(Leandro, Natali , Albene, Marcos Villaça, Taquary, Ruy, Guilherme e Ben-Hur)



Objetivo

Deliberar sobre proposta de Revisão do Modelo de Cobrança pelos Serviços de Entrega de Água, a ser apresentado na próxima Assembleia



Proposta de nova metodologia

Premissas

- Simplificar a metodologia
- Separar da taxa de condomínio (conforme previsto anteriormente)
- Desincentivar o uso indiscriminado (manter Fator de Multiplicação)
- Aprimorar acompanhamento e controle do Sistema
- Manter a autossustentabilidade (receita = despesa)



Proposta de nova metodologia

Despesa Total Projetada para os Serviços de Entrega de Água 2023/2024

ITEM	REALIZADO 2022		PROPOSTA ORÇAMENTO 2023/2024		
	VALOR	% PART.	Índice	ORÇAMENTO	% PART.
ENERGIA	R\$ 83.869,83	37%	22%	R\$ 102.000,00	35%
MATERIAL/MANUT.ELÉTRICA	R\$ 7.640,88	3%	10%	R\$ 8.400,00	3%
DESPESAS DE PESSOAL	R\$ 92.399,28	40%	30%	R\$ 120.000,00	41%
ALUGUEL ESPAÇO RESERVATÓRIO	R\$ 18.506,80	8%	4%	R\$ 19.200,00	7%
QUINOSAN	R\$ 10.788,00	5%	6%	R\$ 11.400,00	4%
ACQUASERVICE	R\$ 4.800,00	2%	8%	R\$ 5.160,00	2%
MANUTENÇÃO POÇOS	R\$ 6.400,00	3%	164%	R\$ 27.000,00	9%
MANUTENÇÃODE BOMBAS	R\$ 3.846,42	2%	0%	R\$ -	0%
TOTAL 2022	R\$ 228.251,21		28%	R\$ 293.160,00	
Custo do m³	R\$ 3,04			R\$ 3,90	

22% em energia foi o aumento dado em 2022, projeção conservadora (expectativa 2023 entre 5,6% e 14%)
30% em pessoal, refletindo o impacto da CCT em todas as verbas
164% em substituição/conserto de bombas / manutenção em relação ao realizado em 2022, reforço
4% em aluguel, baseado na nova taxa do condomínio
10% em material / manut. elétrica baseado na expectativa de inflação e elevação real dos serviços



Proposta de nova metodologia

Tarifa de Serviços de Entrega de Água

Valor apurado com base na estimativa da Despesas Total Projetada para os Serviços de Entrega de Água (ano seguinte) dividida pelo Consumo Total de Água (ano anterior)

$$\begin{array}{ccc} \text{Despesa Total (23/24)} & \div & \text{Consumo Total (2022)} \\ \text{R\$ 293.160,00*} & & 75.135,25\text{m}^3 \\ & = & \\ \text{Custo de m}^3 \text{ (2023/2024)} & & \\ \text{R\$ 3,90} & & \end{array}$$

* Valor previsto no Orçamento 2023/2024.



Proposta de nova metodologia

Comparativo Metodologias

METODOLOGIA ATUAL									
Faixa		Volume	Valor	Fator	Consumo				
Inicial	Final	Faixa	m ³	Multiplicador	0	1,63	3	5	9
0	1,63	1,63	3,90	1	R\$ -	R\$ 190,71	R\$ 190,71	R\$ 190,71	190,71
1,64	3	1,36	3,90	2	R\$ -	R\$ -	R\$ 320,58	R\$ 318,24	318,24
3	4	1	3,90	4	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 468,00	468,00
4	6	2	3,90	8	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 936,00	1.872,00
6	8	2	3,90	16	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	3.744,00
8			3,90	24	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	2.808,00
TOTAL					R\$ -	R\$ 190,71	R\$ 511,29	R\$ 1.912,95	R\$ 9.400,95

METODOLOGIA PROPOSTA									
Faixa		Volume	Valor	Fator	Consumo				
Inicial	Final	Faixa	m ³	Multiplicador	0	1,63	3	5	9
0	1,63	1,63	3,90	1	R\$ -	R\$ 190,71	R\$ 190,71	R\$ 190,71	R\$ 190,71
1,64	2,45	0,81	3,90	1,5	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,44	R\$ 240,44	R\$ 240,44
2,46			3,90	2	R\$ -	R\$ -	R\$ 131,04	R\$ 153,00	R\$ 1.532,70
TOTAL					R\$ -	R\$ 190,71	R\$ 562,19	R\$ 584,15	R\$ 1.963,85



Proposta de nova metodologia

Fundo de Modernização dos Serviços de Entrega de Água

Conta específica para os recursos oriundos da cobrança dos serviços de entrega de água

Suprir eventuais déficits do sistema



Proposta de nova metodologia

Boletim de Uso da Água

Desenvolver ao longo das reuniões do CCF modelo padrão de prestação de contas pelo Síndico a ser apresentada ao Conselho e posteriormente divulgada aos Condôminos

F I M

Conselho Consultivo-Fiscal Condomínio
Quintas da Alvorada I

Reunião 545 – 02/06/2023

