



Ata da reunião nº 542

Data e horário: 04/04/2023 às 19h00.

Local: Escritório da Administração do Condomínio Quintas da Alvorada.

Participantes: Conselheiros: Paulo Fernando Gobbato – Presidente, Lélia de Amorim Campos – Secretária, Sebastião Borges Taquary, Marcos Villaça Freitas, Natalina Auxiliadora Carvalho Zahnd, Rodrigo Otávio Fontes de Oliveira, Cláudia Lyra Nascimento, Rui Barbosa e Mônica Gusmão Barcellos.

Síndico: Luiz Tito Barbosa Bonvini e subsíndica Suely Aparecida Guioti Testa

Condôminos: Dóris Santos de Faria.

Convidado: Fernando Koch, contador da Parâmetro, que faz a contabilidade do condomínio.

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

1. **Justificativas de ausências:** Guilherme Carrano por motivo de viagem.

2. **Apreciação da ata da reunião nº 541** – Aprovada.

3. Análise de prestação de Contas

Janeiro/2022 – designada conselheira Lélia – aprovada na reunião 529.

Fevereiro/2022 – designado conselheiro Rodrigo – aprovada com ressalvas na reunião 536.

Março/2022 – designado conselheiro Guilherme na reunião 529 – em análise.

Abril/2022 – designado conselheiro Gobbato – aprovada na reunião 535.

Mai/2022 – designada conselheira Lélia – aprovada na reunião 535.

Junho/2022 – designado conselheiro Taquary – aprovada na reunião 537

Julho/2022 – designada conselheira Mônica – aprovada nessa reunião.

Agosto/2022 – designado conselheiro Gobbato – aprovada na reunião 541.

Setembro/2022 – designado conselheiro Rui – aprovada na reunião 536.

Outubro/2022 – designada conselheira Lélia – aprovada na reunião 541.

Novembro/2022 – designado conselheiro Marcos – aprovada na reunião 541.

Dezembro/2022 – designado conselheiro Gobbato – aprovada na reunião 541.

O Presidente disse a todos que vai retificar o parecer à Assembleia Geral Ordinária de 15/04/2023 sobre as contas do condomínio, aprovado por todos os presentes na reunião 541, por ter se esquecido de colocar o mês de Janeiro/2022 na relação de balancetes analisados.

4. Notícias da Administração

4.1 Esclarecimentos sobre o Fundo de Reserva – Essa foi uma demanda do conselheiro Rodrigo feita na Reunião 541. O contador Fernando foi chamado para ajudar no entendimento. O Presidente do Conselho pediu ao conselheiro que explicasse sua dúvida, porém o contador Fernando solicitou a palavra e disse que a explicação já se inicia com a própria dúvida. Começou a explanação dizendo que o conselheiro fez um questionamento simples, objetivo e correto. Todos os conselheiros receberam uma tabela para



acompanharem a explanação (em anexo). Acrescentou que o fundo de reserva é dividido em 2 (duas) contas, uma corrente e uma de aplicação. O questionamento foi o seguinte: se tínhamos um saldo em 1º de Janeiro de 2022 de R\$ 323.158,93 e o saldo em 31 de Dezembro de 2022 foi de R\$ 388.099,96, e a contabilidade garante pelos balancetes, que foi arrecadado R\$ 119.024,27, então porque não temos R\$ 323.158,93 + R\$ 119.024,27? O síndico afirmou ter feito os depósitos relativos ao fundo todos os meses. Levantou-se a hipótese de o depósito ter sido feito em uma outra conta ou de o síndico ter mandado fazer e o depósito não ter acontecido. O contador Fernando explicou que na análise feita mês a mês, foram identificados meses em que não houve depósitos. Esclareceu que o processo de aplicação financeira se resume ao síndico enviar mensalmente ao BRB um e-mail solicitando que se retire o valor arrecadado da conta corrente e aplique esse valor na conta do fundo. Essa forma de aplicação foi usada até o meio do ano de 2022, quando o BRB passou a fazê-lo somente de forma presencial. O Síndico mostrou cópias dos respectivos e-mails, todos com a resposta do banco que tinha atendido a sua solicitação. O contador Fernando disse ter lido todos os e-mails e que a redação é clara solicitando a aplicação. Foi dado como exemplo: O síndico no dia 07/03/2022 enviou um e-mail solicitando a transferência de R\$ 6.482,76 que foi a arrecadação de janeiro. O BRB em vez de tirar da conta corrente da taxa ordinária arrecadada, ele a tirou da conta corrente do próprio Fundo de Reserva e a aplicou no Fundo de Reserva. Ou seja ele pegou um dinheiro que já estava no Fundo de Reserva e aplicou. Não tirou o valor da taxa ordinária recebida. Foi dito ao síndico que isso não pode ser considerado aplicação porque foi movimento entre contas do próprio Fundo de Reserva. Desta forma, a aplicação de janeiro não foi efetivada. Em 29/03/2022 foi feito um novo pedido de aplicação e o pedido não foi atendido pelo BRB. Não houve movimentação na conta do fundo, mas o síndico tem um e-mail do BRB informando que a solicitação fora atendida. O contador Fernando entende que faltou talvez uma olhada de conferência do síndico na aplicação, se a mesma havia sido efetivamente feita. Ficou clara a intenção do síndico em fazer tais transferências. Comentou também que outro erro do BRB foi o de ter duas pessoas no banco lendo o mesmo e-mail e ter ocorrido que os dois fizeram as transferências. Esse erro foi identificado pelo síndico e o recurso devolvido à conta corrente. Em 28/04/2022 também não foi atendida a solicitação pelo BRB apesar de o banco ter confirmado. O restante dos depósitos do ano foram efetivados. Voltando à pergunta do conselheiro Rodrigo, o contador Fernando disse ter feito este estudo para mostrar a boa intenção do síndico que sempre fez os depósitos. Porém como alguns depósitos não foram efetivados, ele tinha inadvertidamente dinheiro na conta corrente e foi usando conforme a necessidade do dia a dia. Na planilha entregue a todos está uma explicação sobre os rendimentos. O contador fez uma ressalva no questionamento do conselheiro Rodrigo, pois ele usou o saldo de 31/01/2022 no lugar do saldo em 01/01/2022, mas que a diferença é pequena. Disse que a pergunta é pertinente e explicou que montou outra tabela para demonstrar essa diferença, que totaliza R\$ 54.083,24. Na planilha constam uma parcela do Fundo de Reserva foi usado durante o ano com a autorização do Conselho, constata-se que os depósitos de janeiro, março e maio não aconteceram, houve um pagamento de conta indevida, uma diferença de uma taxa nos meses de abril e setembro, as aplicações de novembro e dezembro que foram somente feitas em 2023 e IOF/IR no ano de 2022. O conselheiro Rodrigo perguntou se existe algum dispositivo no Regimento Interno ou na Convenção que diga onde o dinheiro deva ser aplicado, por exemplo, se em CDB's ou poupança. Foi respondido que não. O síndico disse ter tido dificuldades de entender que cada aplicação em CDB's tem uma conta. Em sua análise o contador Fernando disse ter visto que, quando o síndico solicitou um aporte de R\$ 14.328,17 ao Conselho, se as aplicações tivessem ocorrido normalmente, ele certamente teria pedido um valor maior ao Conselho. Respondendo a um questionamento do conselheiro



Rodrigo de para onde teria ido esse dinheiro, o contador Fernando respondeu que foi no aumento da despesa da Associação, que não estava previsto em orçamento nenhum, porque não se imaginou que a pendência com o Condomínio Solar da Serra durasse até hoje. E também tem as despesas do ônibus, que o síndico bancou para que o ônibus alongasse o trajeto até o Serrano Center (QI-27). O Presidente perguntou com que recursos ele efetuou esse pagamento. Foi respondido que com a taxa ordinária, mas que na realidade era recurso do Fundo de Reserva que não fora efetivado, que estava na conta corrente, mas com a aparência de taxa ordinária. O contador Fernando perguntou ao síndico se o condomínio teria recursos para repor esses valores não aplicados no Fundo de Reserva, no que foi respondido que não. Disse então que a administração ficaria devendo ao fundo, ou então que se deveria providenciar um adendo autorizando este ajuste para que a administração não fique com esse problema. Disse que os rateios da Associação foram refeitos várias vezes porque todos os meses se achava que o Condomínio Solar da Serra iria pagar, mas todas as despesas foram majoradas e rateadas com os outros condomínios. Perguntado pelo Presidente se o contador Fernando saberia dizer se o condomínio Solar da Serra vem guardando dinheiro para efetuar o pagamento da dívida, ele disse que não ser o Contador deles, mas que em sua opinião deveríamos tentar descobrir e mostrar em juízo caso eles estejam fazendo isso. Ele acredita que este fato nos ajudaria no processo judicial. O contador Fernando perguntou aos presentes se alguém tinha mais alguma dúvida, e o conselheiro Rodrigo disse que tinha. Disse que o condomínio tem várias contas e que uma das contas é uma poupança para a provisão de 13º Salário, que no início de janeiro/2022 tinha um saldo substancial, mais de R\$ 50 mil, o que lhe causou estranheza, pois no final do ano tinha somente R\$ 1.618,03. O contador Fernando disse não ter esta resposta, pois estava focado no Fundo de Reserva, assunto para o qual foi solicitado. Mas que faria uma pesquisa para responder ao conselheiro e se propunha a voltar para responder. A condômina Dóris pediu ajuda ao conselheiro Rodrigo para entender o caso e o mesmo e o contador a explicaram. O contador se propôs a fazer uma explicação bem didática e encaminhar a todos os conselheiros por e-mail e espera que isso responda a todos. A condômina Dóris perguntou se o banco não pagaria pelo erro. Foi dito que não, mas que se pode entrar na justiça, mas daí vir a ganhar é outra história. Mas que talvez não compense o custo/benefício de tal ação. O Presidente disse que em outra reunião com o Conselho o contador Fernando ficou de disponibilizar para o condomínio o aplicativo BRCondomínio para telefone celular, e perguntou como estava esse assunto. O contador Fernando disse não saber qual a situação atual, mas que o combinado é que o mesmo seria testado primeiramente pelos conselheiros. Disse que uma funcionária dele veio dar treinamento às funcionárias do condomínio, e que iria apurar a situação. O Síndico disse que o aplicativo vai ajudar muito, principalmente na disponibilização das correspondências e encomendas recebidas. O Presidente do Conselho perguntou se mais alguém tinha mais alguma pergunta. Ninguém tinha, e ao se despedir o contador Fernando se colocou à disposição e lembrou a todos que no escritório ele tem os balancetes digitalizados, e se alguém tiver alguma dúvida quando estiver analisando uma prestação de contas é só ligar para ele e forneceu o número de seu celular. Se despediu de todos porque estava atrasado para outra reunião. O Presidente agradeceu o trabalho dele e sua disponibilidade em vir prestar os esclarecimentos.

4.2 – Prestação de contas do mês de março/2022 – O Presidente do Conselho disse ter apenas mais um assunto a tratar. Informou que o conselheiro Guilherme Carrano encaminhou um parecer sobre as contas de março de 2022, que ainda estão sob sua análise, a carta nº 02/2023, de 30/03/2023, distribuída por e-mail aos conselheiros. De acordo com o parecer dele, existem questionamentos sobre o Fundo de Reserva que, talvez com as explicações



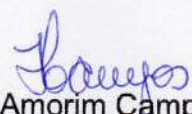
dadas hoje, pudessem ter sido esclarecidas e as contas pudessem ser aprovadas nesta reunião. O Presidente leu para todos o final do referido parecer. Ele reitera que as dúvidas sobre o Fundo de Reserva talvez pudessem ter sido respondidas hoje, mas como o conselheiro não está presente, disse não querer tomar a iniciativa de submeter à aprovação a prestação de contas sem a manifestação efetiva do conselheiro pela aprovação ou não das contas, e que não quer fazer essa indelicadeza com o conselheiro. Mas colocou que, caso algum conselheiro se dispusesse a dar uma olhada na prestação de contas para ver se ela está em condições de ser aprovada, isso ficaria para decisão na próxima reunião. O conselheiro Marcos acha que não o assunto não vai se resolver a tempo para a Assembleia. O Presidente disse que o conselheiro Guilherme não foi conclusivo no seu parecer, e dá a entender que ele entrega o assunto aos cuidados do Conselho doravante. Após se discutir o assunto optou-se por aguardar a manifestação presencial do conselheiro Guilherme Carrano sobre a prestação de contas. Atendendo a um questionamento da conselheira Natalina, o conselheiro Rodrigo se dispôs a conversar com o conselheiro Guilherme se o questionamento dele foi realmente sobre o que foi explicado hoje, e, se for o caso, marcaríamos uma reunião virtual para apreciação. O conselheiro Marcos perguntou ao conselheiro Rodrigo se ele se satisfiz com a explicação do contador Fernando, e o mesmo respondeu que sobre o Fundo de Reserva sim, mas que está pendente o seu questionamento sobre a poupança do 13º Salário.

5 – Data das próximas reuniões

5.1 Mensal de Abril/2023 – dia 25/04/2023 – presencial. Posse dos novos conselheiros.

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada às 20:02 a reunião nº 542, lavrando-se a presente ata que, depois de apreciada e aprovada pelo Conselho, foi assinada pelo Presidente e pela Secretária.


Paulo Fernando Gobbato – Presidente


Lélia de Amorim Campos – Secretária

VLRS TRANSF. F.R.	0,00	13.064,88	0,00	6.719,60	0,00	6.580,00	6.737,70	6.628,44	6.509,62	6.801,03	0,00	53.041,27
DATAS TRANSF.	7/3	29/4	29/3	30/5	2/8	14/9	10/10	8/12	31/10	10/1	31/1	
PERIODO	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
F. RESERVA	6.482,76	6.532,44	7.018,08	6.756,02	6.767,85	6.580,00	6.737,70	6.628,44	6.546,04	6.801,03	6.541,08	6.759,42
REND. F. RESERVA	2.031,80	2.099,47	2.659,96	2.437,13	3.040,40	3.247,96	3.673,14	4.230,70	3.774,71	3.688,35	3.757,58	4.232,21
												TOTAL
												80.150,86
												38.873,41
												119.024,27

	1/1/2022
APLIC. Fundo de Reserva	279.775,35
C/C Fundo de Reserva	43.383,58
TOTAL F.R. INICIAL	323.158,93

	31/12/2022	Variação Ano
APLIC. F.R.	381.319,29	101.543,94
C/C F.R.	6.780,67	-36.602,91
TOTAL F.R. FINAL	388.099,96	64.941,03

	= FINAL - INICIAL
	= FINAL - INICIAL
	= FINAL - INICIAL (Variação no Ano)

Quest.: Se foi arrecadado R\$ 119.024,27 porque, apenas houve o acrescimo de R\$ 64.941,03?

54.083,24 Valor falta no anual do F. R. (119.024,27 - 64.941,03)

HISTÓRICO DAS MOVIMENTAÇÕES ENTRE CONDOMÍNIO E BRB		Valor	Histórico
		6.482,76	Email ao BRB em 07/03 aplic. Jan/22 de R\$ 6.482,76
		6.532,44	Email ao BRB em 29/03 aplic. Fev/22 de R\$ 6.532,44
29/4/2022		13.064,88	Email ao BRB em 28/04 aplic. Fev/22 de R\$ 6.532,44
		7.018,08	Email ao BRB em 28/04 aplic. Mar/22 de R\$ 7.018,08
30/5/2022		6.719,60	Email ao BRB em 30/05 aplic. Abr/22 de R\$ 6.719,60
2/8/2022		6.580,00	Email ao BRB em 02/08 aplic. Jun/22 de R\$ 6.580,00
14/9/2022		6.737,70	Aplicado Jul/22 de R\$ 6.737,70 da T.O. no F.R.
10/10/2022		6.628,44	Aplicado Ago/22 de R\$ 6.628,44 da T.O. no F.R.
25/10/2022		-6.532,44	Resgate da Aplic. efetuada em duplicidade em 29/04/2022
31/10/2022		6.509,62	Aplicado Set/22 de R\$ 6.509,62 da T.O. no F.R.
8/12/2022		6.801,03	Aplicado Out/22 de R\$ 6.801,03 da T.O. no F.R.
10/1/2023		6.541,08	Aplicado Nov/22 de R\$ 6.541,08 da T.O. no F.R.
31/1/2023		6.759,42	Aplicado Dez/22 de R\$ 6.759,42 da T.O. no F.R.

COMP. DO FUNDO QUE DEIXOU DE SER APLIC. EM 2022		Valor	Histórico
		6.482,76	JAN
		3.000,00	Mov. Banc. Indev. em 07/03/2022
		7.018,08	MAR
		6.767,85	MAIO
		36,42	DIF. Abril/2022
		36,42	DIF. SET/2022
		14.328,17	Despesas não previstas cfe aut. Conselho
		1.179,67	1ª parcela do bombeador do poço 110
		6.541,08	Aplicação efetuada em 2023 - NOV/2022
		6.759,42	Aplicação efetuada em 2023 - DEZ/2022
		1.933,37	IOF/IR NO ANO DE 2022
		54.083,24	