

**Resposta à carta nº 12/2022 do conselheiro Guilherme Carrano
apresentada na 535ª Reunião do Conselho Deliberativo-Fiscal do CQA**

Questão: Na Assembleia Geral Ordinária realizada nos dias 09 e 23 de abril de 2022 ficou clara a manifestação de participantes em relação a necessidade de melhor apresentação dos Relatórios de gestão e das Prestações de Contas do nosso Condomínio, os quais sequer tem sido feito e encaminhado junto com a Convocação da Assembleia. **Também manifesto buscarmos estudar possibilidades de cortes para se diminuir as prestações mensais cobradas, em vista as dificuldades passadas por alguns nos últimos anos com a Covid-19.**

Resposta: Informo que o condomínio igualmente está com severas dificuldades orçamentárias nesta gestão. Os custos projetados para o orçamento de 2022/2023 não estão cobrindo as despesas efetivas. Aumento de despesas decorrentes da inflação no período, e ainda sequelas da pandemia de COVID. Não há espaço orçamentário para investimentos e/ou despesas extras. Recentemente o Síndico teve que recorrer ao Fundo de Reserva, em conformidade com a nossa Convenção Capítulo VII, cláusula 28, parágrafo 1º, para garantir a continuidade e o bom funcionamento do condomínio, em razão da falta de recursos em caixa corrente. Certamente o sr. Síndico, ao elaborar o orçamento para o período de 2023/2024, irá considerar a realidade das despesas correntes do CQA, e fará projeções para que os valores sejam adequados para a manutenção e boa administração do condomínio.

Questão: Temos também apresentado a importância de revermos os procedimentos de gestão de nosso Condomínio, carente de transparência para nossa Comunidade, o que nos levará a rever princípios que estão sendo praticados pelos próprios órgãos de nossa organização e administração, **entre elas a prática pelo Conselho em substituir a Assembleia Geral Ordinária nas decisões de aprovação de propostas de gastos orçamentários apresentado pelo síndico e que não foram apresentadas em Assembleia (AGO), como exemplo:**

Resposta: Não concordo com a afirmativa de falta de transparência da administração. O sr. Síndico se empenha em divulgar suas ações, e toda a documentação resultante de despesas e receitas se encontra disponível para consulta pelos moradores. As reuniões do CCF são abertas aos condôminos. Realizamos uma AGE em 27/08/2022 para prestar esclarecimentos aos condôminos sobre a Regularização e a saída do condomínio Solar da Serra da Associação. Desconheço ações ou atitudes que justifiquem a afirmação "*prática do Conselho em substituir Assembleias*". Quando foi que isto ocorreu? Você pode citar exemplos? Lembro que de acordo com nossa Convenção, Capítulo V, cláusula 24, incisos V e VII, o Conselho está autorizado a assessorar o Síndico, quando por ele solicitado, nas questões de interesse do condomínio. E o Conselho está igualmente amparado pela Convenção para auxiliar o Síndico na administração do Condomínio. Parceria em prol do condomínio. E assim tem sido a prática nos últimos anos, de acordo com a Convenção aprovada pelos moradores.

Questão 1 – Os recursos provenientes do Fundo Reserva e ou aplicações para cobrir deficiências orçamentárias e financeiras consequente do afastamento do condomínio Solar da Serra da Associação dos Moradores São Bartolomeu – em

relação as despesas com a Portaria - e que até o momento não ocorreu a apresentação de esclarecimentos e prestação de contas sobre essa questão, nem em referência aos custos advocatícios e nem aos repasses financeiros realizados;

Resposta: O assunto foi trazido na oportunidade ao Conselho pelo Síndico Tito, na condição de administrador do CQA e também como nosso representante na Associação dos Condomínios do Bairro São Bartolomeu, na 522ª Reunião do CCF, realizada em 30/11/2021, do qual o senhor participou, conforme consta registro em ata, por videoconferência. Foi uma demanda emergencial oriunda da Associação, pois com a saída do condomínio Solar da Serra do rateio das despesas da portaria, houve um desequilíbrio financeiro que comprometia a continuidade do serviço prestado. Havia necessidade de uma resposta imediata, não só do CQA, mas também dos demais condomínios remanescentes na Associação. Todos fizeram reuniões e concordaram em apoiar financeiramente a Associação, com um novo valor de rateio para a portaria. Portanto, não houve uma “deficiência orçamentária” conforme sua afirmação, e sim uma despesa emergencial não prevista. E o Síndico agiu corretamente, consultando o Conselho sobre a continuidade dos pagamentos adicionais do rateio da portaria e solicitando autorização para o uso de uma aplicação financeira em CDB para a cobertura de despesas não previstas no orçamento. Foi autorizado pelo Conselho a continuidade dos pagamentos do rateio e a utilização de saldo da aplicação em CDB para a cobrir as despesas solicitadas pelo síndico para o novo rateio financeiro da Associação e solicitou ao sr. Síndico o registro de todas as despesas para posterior ressarcimento. Não houve a utilização de recursos financeiros oriundos do Fundo de Reserva. Não houve de parte do CQA despesas advocatícias com o caso, tendo em vista que os processos jurídicos decorrentes foram movidos pela Associação, e não pelo CQA. Se houver ganho de causa na Justiça, com reparação financeira, o CQA pleiteará a sua parte nas despesas adicionais que teve em decorrência da saída do Solar da Serra do rateio financeiro da portaria. Em 27/08/2022 realizamos uma AGE para tratar do assunto com os condôminos, sendo o assunto esclarecido e esgotado.

Questão 2 – A aprovação pelo Conselho para gastos que superaram R\$ 50.000,00, para aquisição e implantação de câmeras, 3 meses antes da Assembleia Geral Ordinária de 2021, não sendo e não caracterizando urgência.

Resposta: Trata-se de um equívoco da parte do conselheiro. Na AGO realizada em 2019, foi aprovada a constituição de um fundo financeiro para a aquisição de novas câmeras de vigilância para o CQA. O fundo foi rateado pelos moradores do CQA em 12 parcelas de R\$ 39,00. O fundo arrecadou R\$ 85.345,49, incluindo neste valor o resultado da aplicação financeira. Portanto, a aquisição dos equipamentos já havia sido autorizada em AGO, e o Conselho foi somente consultado sobre a oportunidade de fazer o investimento, conforme proposta então apresentada pelo sr. Síndico, sendo prontamente autorizado. Houve atraso na aquisição dos equipamentos em decorrência da pandemia do COVID-19. A compra dos equipamentos se deu em 2 etapas, uma em janeiro/2021 e outra em fevereiro/2021, totalizando R\$ 85.006,00. Portanto, não houve de parte do Conselho uma “aprovação” de despesas pouco antes de uma AGO, e sim a conclusão de um projeto que se iniciou em 2019, que teve atraso na sua execução em decorrência da pandemia, mas

que foi oportunamente e satisfatoriamente entregue pelo Síndico, com o conhecimento do Conselho. A insinuação de que tudo foi feito “3 meses antes da AGO de 2021” trouxe grande constrangimento aos conselheiros que acompanharam este projeto e ao Síndico, pois entendemos que houve maldade na sua afirmação, com a clara suspeição de sua parte de ilegalidade ou conluio na compra.

Questão: A Agenda Positiva, também agilizada pelos Conselheiros, da maneira como foi conduzida, se apresenta com um aporte estimativo financeiro de R\$ 12.390.000,00, e mesmo que reduzido após a “pesquisa”, qualquer que seja o valor, estará contrário ao que se tem manifestado. E conforme do nosso conhecimento, o Conselho pretende colocar em pauta mais um orçamento para ser aprovado no valor aproximado de R\$ 35.000,00 para elaboração de um Projeto para drenagem de águas, o qual não inserido na planilha da pesquisa.

Resposta: Em 2021, o Conselho Consultivo-Fiscal do CQA aprovou a constituição de um **Grupo de Trabalho** para elaborar uma **AGENDA POSITIVA** a ser aplicada em nosso condomínio. Esta iniciativa foi tomada a partir do anseio de alguns condôminos que se manifestaram por melhorias em nosso condomínio. Desde que foi constituído, o grupo discutiu várias propostas, e identificou a possibilidade de melhorarmos serviços, assim como realizarmos obras, para dar maior segurança, embelezar e **valorizar nosso patrimônio**. Discutimos a regularização, a pavimentação de ruas, os passeios, a drenagem de águas pluviais, a distribuição de água para consumo e até o espaço do arboreto foram avaliados, assim como outros temas de interesse do condomínio e dos condôminos, totalizando **16 propostas**, que constam da pesquisa encaminhada. Não entendi o porque da palavra pesquisa estar entre aspas no seu texto. Alguma dúvida da legitimidade do trabalho realizado? Infelizmente, os resultados da pesquisa não foram satisfatórios, houve uma reação negativa por parte de vários condôminos, baixa participação dos moradores, e o grupo de trabalho constituído para a Agenda Positiva foi desfeito nesta reunião. Sobre a complementação do projeto de drenagem, ao custo de R\$ 35 mil, esta despesa certamente estaria incluída no fundo financeiro a ser constituído para a realização de obras e serviços, conforme proposto pela Agenda Positiva, entretanto, devido a urgência do tema, e sendo este um projeto necessário para a continuidade do processo de regularização, o Conselho autorizou o Síndico a antecipá-lo e submetê-lo à apreciação da AGE do dia 27/08/2022, pois não havia recursos orçamentários em caixa para a sua execução, sendo necessária autorização da AGE para a constituição de uma taxa-extra para sua contratação. Durante a AGE de 27/08/2022, a arquiteta Valéria Barroso, nossa representante junto aos órgãos do GDF que tratam da regularização, enfatizou a necessidade de adequação do projeto complementar de captação de águas pluviais do CQA para fins do andamento da regularização do condomínio, mas a AGE optou por não deliberar o assunto. Portanto, este assunto se encontra aguardando decisão dos condôminos.

Questão: Em conformidade com vários documentos solicitando esclarecimentos já encaminhados por este condômino (quinta 183), principalmente sobre os gastos e prestações de contas e a necessidade de revermos os procedimentos de gestão que vem sendo praticados, manifesto considerar **PRIORIDADE:**

a) ITEM 09 – institucional - revisão da Convenção 2019 e ITEM 12 - manutenção e limpeza geral do Condomínio - os quais SEM ACRÉSCIMO de custos para os condôminos;

Resposta: As iniciativas e propostas da Agenda Positiva foram canceladas. Os projetos e propostas de melhorias no Condomínio doravante deverão ser tratados de forma individual, caso a caso, conforme as necessidades forem demandadas. Por exemplo, as sugestões de melhorias na manutenção e limpeza geral do Condomínio (antigo item 12 da AP) são sempre bem-vindas pela Administração do CQA, que possui uma equipe de empregados dedicados e motivados para bem servir o Condomínio. Existem hoje limitações orçamentárias que impedem a ampliação de algumas rotinas, mas as sugestões de melhorias deverão ser observadas pelo Síndico quando da confecção do orçamento do CQA para o período de 2023/2024. Com relação à revisão de nossa Convenção datada de 2019 (antigo item 9 da AP), trata-se de um documento recentemente estudado e aprovado por 2/3 dos condôminos em 2019, ou seja, a 3 anos atrás, e não vejo motivos para modificá-la neste momento. Pergunto: o que o motiva a solicitar a revisão da Convenção? Em que ponto necessitamos modificação? Entretanto, se o Conselho assim entender, poderemos retornar ao assunto tão logo o trabalho de revisão do Regimento Interno seja concluído e aprovado pelos moradores.

b) Apresentação de RELATÓRIOS FÍSICO-FINANCEIRO - CIRCUNSTANCIADOS acompanhados dos devidos CONTRATOS judiciais e de outros serviços ou comprovações compra de materiais realizados sobre: 1) gastos e procedimentos com a REGULARIZAÇÃO do Condomínio; 2) Alboreto; e 3) Portaria/Associação.

Resposta: Trata-se de demanda difícil de ser atendida. Nosso atual sistema contábil, que contém o registro das movimentações de nossas receitas e despesas, é tecnologicamente arcaico, e não nos é disponibilizado um banco de dados que permita a extração ou pesquisa a dados passados de forma eletrônica. Todos os levantamentos deste porte são exaustivos, pois demandam pesquisa manual nos documentos arquivados junto com as prestações de contas. Estes documentos estão disponíveis para consulta por qualquer morador do condomínio, bastando entrar em contato com a Administração e combinar como fazer. Mesmo assim, solicitei ao sr. Síndico o levantamento de algumas despesas relevantes realizadas sob sua gestão, sendo apresentadas as seguintes despesas

Regularização – Levantamento da Fauna: Elaboração de estudo de levantamento da fauna por solicitação do IBRAM, valor de R\$ 3.600,00, pago em 25/09/2020 a Daniella Sousa Castro.

Regularização – Projeto Executivo de Drenagem Pluvial: Elaboração de projeto de engenharia para o tratamento e a drenagem de águas pluviais do CQA, sendo esta uma exigência do IBRAM no rol dos requisitos para a regularização. O projeto foi entregue em 23/08/2021 pela empresa GETAF, sendo pago nesta gestão o valor de R\$ 28.700,00, referente a 35% do valor contratado total de R\$ 82.000,00, assinado em 2018.

Regularização – Inventário Florístico – empresa Arqmap: Valor total; R\$ 30.000,00, sendo a 1ª parcela paga em 14/01/2019 no valor de R\$ 15.000,00 e a 2ª parcela paga em 19/07/2019 no valor de R\$ 15.000,00.

Regularização – Projeto de drenagem – Contrato para a execução de testes de permeabilidade do solo do CQA: Serviço realizado pela JPS Geotecnia e Construção Civil para a realização do Ensaio de infiltração de águas pluviais na área do CQA, por amostragem. Total do contrato R\$ 27,300,00, sendo 40% de entrada no início em 16/03/2020 - R\$ 10.920,00 e 60% na entrega do resultado em 14/05/2020 - R\$ 16.380,00.

Usucapião Arboreto – Perito do Juiz: Despesas realizadas para a execução do georreferenciamento do Arboreto para a usucapião, 1ª parcela paga em 21/05/2019 no valor de R\$ 44.720,00 e 2ª parcela paga em 17/07/2019 no valor de R\$ 44.720,00.

Usucapião Arboreto – Assistente técnico do CQA: Pagamento de técnico para acompanhamento junto ao perito do Juiz para a usucapião do CQA, valor pago R\$ 5.000,00 em 27/08/2019 e valor pago R\$ 5.000,33 em 05/02/2020.

Despesas mensais com a Regularização: pagamento do advogado especialista em ações fundiárias Dr. Mário Gilberto, R\$ 2.000,00/mês; pagamento da empresa Arqmap (arquiteta Valéria Barroso) para o acompanhamento do processo de regularização junto aos órgãos do GDF, R\$ 1.309,51/mês.

Ainda sobre esta questão, gostaria de contar com o apoio do Conselho para a substituição da atual empresa de contabilidade que nos presta serviços, pois identifiquei que muitos dos problemas encontrados na prestação de contas do CQA decorrem da empresa que faz a contabilidade de nosso condomínio, na forma como nossas contas são tratadas, classificadas e apresentadas. Atualmente, temos contrato com a empresa de contabilidade Parâmetro. Trata-se de uma empresa que presta serviços a bastante tempo ao condomínio, e que aparentemente não se modernizou, com um sistema pouco informatizado que não nos permite flexibilidade de pesquisa ou extração de dados/informações, dificultando a análise e a aprovação das contas por parte dos conselheiros. E não vejo no atual contador um parceiro do condomínio, muito pelo contrário, vejo um grande desinteresse deste em nos ter como cliente. São muitas idas e vindas ao contador para ajustes, correções e esclarecimentos de informações que deveriam ser claras a todos, e falo por experiência própria.

Brasília, 27/10/2022.



Paulo Fernando Gobbato
Presidente do Conselho Consultivo-Fiscal do CQA