

# Diretoria Executiva



## Prestação de Contas 2022

## **I. INTRODUÇÃO**

Em atenção aos dispositivos legais que regulamentam a necessidade de realização de prestação de contas anuais, bem com os dispositivos inseridos pela comunidade condominial nos regramentos próprios do Condomínio – Convenção e Regimento Interno – a Diretoria do Condomínio Alto da Boa Vista, biênio 2021/2022, apresenta o competente relatório de prestação de contas anual, referente à documentação financeira produzida no período de **01/01/2022 a 31/12/2022**, conforme exigência do inciso IV do Art. 19 do Regimento Interno.

O presente Relatório tem por finalidade demonstrar, de forma concisa, um panorama geral sobre o recebimento e aplicação dos recursos oriundos dos pagamentos de taxas por nossa comunidade.

Forçoso constar que fica a cargo do Conselho Fiscal a análise e fiscalização de toda a documentação financeira, contábil e patrimonial, produzida pela Diretoria Executiva, sendo que os poderes confiados ao conselho estão dispostos no Regimento Interno do CABV – Seção III.

O Conselho Fiscal é órgão independente do Condomínio e conta com membros eleitos em Assembleia.

Atualmente, referido conselho é composto pelos condôminos:

1. Roberto dos Santos Oliveira Filho – Presidente;
2. Antônio Pimentel de Moraes Junior – Vice-Presidente;
3. Alex de Oliveira Galvão – Secretário;
4. Maria de Fátima Galdino Emerenciano – Membro efetivo;
5. Daniel Matos Giachini – Membro efetivo.

Imperioso acrescer que toda a documentação produzida pelo condomínio também é apreciada por uma empresa de auditoria independente que funciona como apoio técnico aos membros do Conselho Fiscal. Ressalte-se que a contratação da empresa de auditoria se dá por tratativas realizadas pelo próprio Conselho Fiscal, sem qualquer interferência da Diretoria Executiva.

Para auditar as contas do exercício de 2022, o Conselho Fiscal efetivou a contratação da empresa **PELEGRINI & RODRIGUES AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, com sede na cidade de Brasília-DF situada no SBS Quadra 02 Bloco E Edifício Prime Business Convenience Sala 301/302, inscrita no CNPJ sob o número 03.604.238/0001-14.

Outrossim, cumprindo os regramentos condominiais, foram abertas vistas - de 08/04/2023 a 14/04/2023 - de toda a documentação produzida no ano de 2022, conforme edital específico enviado a todos os condôminos e publicado em jornal de grande circulação.

Registre-se que a abertura de vistas é exigência do Regimento Interno, contudo, toda documentação fica disponível durante todo o exercício a qualquer condômino que queira vistoriá-la.

Neste diapasão, serve o presente Relatório para prestar conta dos valores confiados à DIREX no ano de 2022.

Ressalte-se que este Relatório não substitui os documentos que são parte integrante da própria prestação de contas, como os Pareceres da Auditoria Independente e do Conselho Fiscal; no que sugerimos a leitura integral de todos.

## **II. DAS RESPONSABILIDADES DA AUDITORIA**

A Auditoria independente deve expressar opinião sobre as documentações apresentadas pela DIREX, a qual deve ser conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que os processos administrativos do condomínio estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito da higidez da documentação produzida pela entidade. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a

avaliação dos riscos de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Nesse sentido, os apontamentos realizados pela empresa de auditoria são primordiais para que as práticas de boa gestão sejam cada vez mais bem elaboradas, propiciando melhor controle e menor probabilidade de apresentação de distorções relevantes.

### **III. DAS CONTAS BANCÁRIAS**

O condomínio Alto da Boa Vista possuía no ano de 2022, 3 (três) contas correntes no Banco Bradesco, agência 1994-1 – Sobradinho/DF e 1 (uma) conta corrente no SICOOB, as quais continham os seguintes saldos em **31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2022**.

<b>Conta</b>	<b>Nomenclatura</b>	<b>Saldo 31/12/2021</b>	<b>Saldo 31/12/2022</b>
20.616-4	Judicial	R\$ 9.597,13	R\$ 19.095,32
20.875-2	Lar Verde Lar	R\$ 143,75	R\$ 7.199,84
33.251-8	Unificada	R\$ 1.333.983,93*	R\$ 613.755,84*
123.715-2	SICOOB	Abertura de conta 08/2022	R\$ 657.583,14**
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 1.343.724,81</b>	<b>R\$ 1.297.634,14</b>

Tabela 1 - Saldos em conta. \*Incluído o saldo do Fundo de Reserva e o valor para construção das praças. \*\* Incluído o saldo do Fundo de Reserva e excluído o valor advindo do financiamento da usina fotovoltaica.

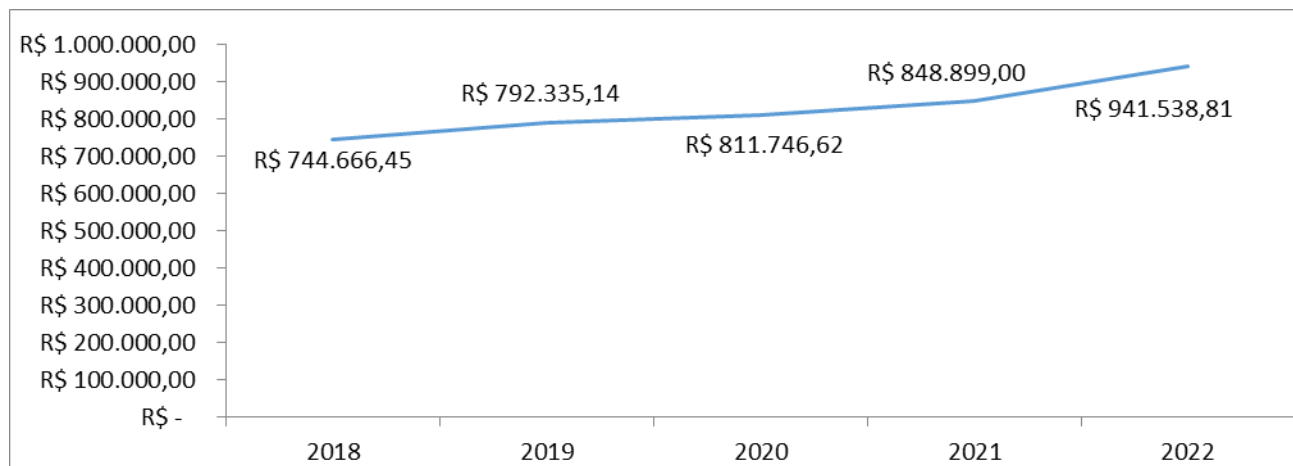
#### ➤ **FUNDO DE RESERVA**

Os valores mantidos em Fundo de Reserva são – como o próprio nome depõe – a reserva de recursos do condomínio, os quais poderão ser utilizados em situações emergenciais, e sua eventual utilização é regida por dispositivo próprio em nosso Regimento Interno.

Em 31/12/2022 o saldo de nosso Fundo de Reserva era de **R\$ 941.538,81** (novecentos e quarenta e um mil, quinhentos e trinta e oito reais e oitenta e um centavos), divididos entre as contas Bradesco e SICOOB.

Os rendimentos de ativos financeiros tiveram um aumento devido à mudança nas aplicações de CDB perante ao SICCOB e ao Bradesco.

Veja evolução de nosso Fundo de Reserva durante os últimos anos:



O aumento de nossas reservas é fundamental para garantir maior segurança financeira ao CABV.

#### **IV. DAS RECEITAS**

É sabido que as taxas em vigor no ano de 2022 possuíam os seguintes valores:

Taxa Ordinária	Taxa Extraordinária
R\$ 250,00	R\$ 230,00

##### **➤ Taxas Ordinárias**

O Orçamento Anual Ordinário de 2022, aprovado na 78ª AGO, estimou uma **Receita Ordinária** de **R\$ 7.520.260,80** (sete milhões, quinhentos e vinte mil, duzentos e sessenta reais e oitenta centavos). Os mesmos documentos fixaram as despesas

condominiais em **R\$ 7.518.200,00** (sete milhões, quinhentos e dezoito mil e duzentos reais).

Consolidando os dados, verificamos o seguinte resultado:

Receita		x	Despesa	
Orçada	R\$ 7.520.260,80		Orçada	R\$ 7.518.200,00
Realizada	R\$ 7.716.212,51		Realizada	R\$ 7.957.294,03

Como se observa, arrecadamos **R\$ 195.951,71** (cento e noventa e cinco mil, novecentos e cinquenta e um reais e setenta e um centavos) a mais que o orçado, valor 2,61% superior. Um dos fatores para este aumento foi a alteração na isenção do consumo de água, em cumprimento da RAG nº 4/2021.

A despesa ordinária, assim como a receita, também teve um aumento acima do previsto justificada pelo elevado custo nas despesas com manutenção e com pessoal, além do adiantamento do pagamento do mês de dezembro dos valores devidos aos funcionários. **Frisa-se que não houve descumprimento da decisão de assembleia sobre extrapolação de limites.**

#### ➤ **Taxa Extraordinária de Infraestrutura**

O Orçamento Anual Extraordinário de 2022 foi aprovado pela mesma 78ª AGO, onde se estimou uma **Receita Extraordinária** de **R\$7.148.160,22** (sete milhões, cento e quarenta e oito mil, cento e sessenta reais e vinte e dois centavos).

A análise da documentação nos mostra uma arrecadação de **R\$ 7.404.848,37** (sete milhões, quatrocentos e quatro mil, oitocentos e quarenta e oito reais e trinta e sete centavos), uma arrecadação 3,59% superior ao esperado.

Os valores arrecadados foram empregados na construção das seguintes obras, dentre outras tantas de menor vulto:

- Início e término da Rede de Drenagem: Ciclovia quadra 207, ciclovia quadra 206, Comércio quadra 206, Ligação Bacia de

qualidade E com Bacia de amortecimento E, Dissipador Bacia E, Emissário Bacia E;

- Início e término das da Rede de esgoto: Quadra 207, ciclovia e comércio da quadra 206.
- Início e término das obras de pavimentação da quadra 206.
- Conclusão da rede de energia subterrânea: Quadra 206, comércio e ciclovia da quadra 206.

### ➤ Inadimplência

A Diretoria Executiva não mediu esforços na redução da inadimplência do CABV. Contudo, o montante a receber teve um crescimento de 0,51% quando comparado ao ano de 2021. A tabela abaixo apresenta o montante a receber:

Ano	Valor Nominal
2021	R\$ 1.513.372,45
2022	R\$ 1.521.140,56
	<b>R\$ 7.768,11</b>

Em valores totais (somados juros, taxas do exercício pagas em atraso no exercício, etc.), somente no ano de 2022 foram arrecadados **R\$ 1.093.579,11 (um milhão noventa e três mil, quinhentos e setenta e nove reais e onze centavos)** em acordos de renegociação de dívidas.

### DAS DESPESAS

Qualquer condomínio tem como principal atividade a prestação de serviços. Desta forma, é no pagamento dos proventos de nossos colaboradores que reside a maior despesa condominial, seguida das despesas administrativas.

Importante acrescentar que toda despesa realizada pela Diretoria é precedida de formalização de um processo de compra e/ou contrato, no qual constam todas as informações necessárias ao completo entendimento dos motivos para a realização do gasto. Toda a documentação é organizada em livros.

Vale lembrar que esta documentação é remetida ao Conselho Fiscal e submetida à Auditoria Independente por eles contratada.

Outrossim, é necessário esclarecer que qualquer condomínio possui arrecadação pelo método de rateio de despesas, o que significa dizer que os condôminos decidem quais serviços serão ofertados, definindo, então, o custo de operação do condomínio, que deverá ser rateado para todas as unidades condominiais.

Deste modo, o condomínio não gasta o que tem disponível, mas sim arrecada o que decidiu gastar ou investir. É exatamente pela implementação deste método que as despesas sempre se darão na mesma proporção das receitas, sem variações muito significativas.

Dito isto, focando nas despesas ordinárias, trazemos o desenvolvimento das principais despesas condominiais ao longo dos últimos anos, apresentando-as em gráficos, de forma a facilitar o entendimento quanto à evolução das despesas realizadas pelas Diretorias do CABV.

Como posto, por sermos eminentemente prestadores de serviço, as despesas de maior vulto são as despesas com pessoal, pois são nossos colaboradores que promovem a segurança, o ajardinamento e manutenção das áreas comuns, a distribuição de correspondências, o atendimento na recepção, serviços de portarias, serviços administrativos, entre outros.

O outro grupo de despesas com maior vulto são as chamadas Despesas Administrativas. Apesar do que o nome possa sugerir, as Despesas Administrativas não representam apenas a aquisição de insumos para o funcionamento das rotinas administrativas, mas também abarcam gastos com manutenções diversas, seguros diversos, serviços prestados por terceiros, serviços com comunicação, realização de eventos promocionais, entre outros, os quais, em sua maioria, refletem na melhor qualidade do serviço prestado à massa condominial e maior zelo por nossas instalações.



Juntas, as Despesas com Pessoal e as Despesas Administrativas, representaram, em 2022, 94,2% das despesas totais efetivadas com os valores arrecadados com a Taxa Ordinária.

Eis os gráficos relativos às principais despesas condominiais:

Despesas com Pessoal	
Ano	Valor
2015	R\$ 4.638.036,90
2016	R\$ 4.005.665,80
2017	R\$ 3.962.616,90
2018	R\$ 4.238.713,28
2019	R\$ 3.990.446,80
2020	R\$ 3.846.313,11
2021	R\$ 4.550.626,17
2022	R\$ 5.037.664,67



Despesas Administrativas	
Ano	Valor
2015	R\$ 1.052.763,41
2016	R\$ 1.058.258,73
2017	R\$ 1.328.874,94
2018	R\$ 1.610.237,20
2019	R\$ 1.981.831,97
2020	R\$ 1.893.519,71
2021	R\$ 2.303.311,60
2022	R\$ 2.457.483,86



Quando analisamos os valores historicamente disponibilizados para pagamento de pessoal pelo CABV, percebemos que houve um aumento significativo no

ano de 2022 devido, principalmente, ao aumento vegetativo da folha e do auxílio alimentação, além da alteração no cálculo do IRRF do pró-labore.

Neste mesmo período também houve aumento dos valores empregados com as chamadas despesas administrativas, o que reflete diretamente na qualidade dos serviços prestados pelo Condomínio.

## **V. DO PARECER DA AUDITORIA**

A Auditoria Independente realizou alguns apontamentos durante a análises trimestrais de nossas documentações, sendo certo que **TODOS** foram respondidos, justificados e solucionados, no que foi possível.

Tanto os apontamentos quanto as justificativas foram avaliadas pelo Conselho Fiscal no decorrer de 2022.

Já nas tratativas finais para o fechamento do exercício 2022, oportunidade em que ficou decidido pela inserção de novas informações em nossos livros, tomando-se por base alguns apontamentos realizados pela PELEGRINI & RODRIGUES AUDITORES INDEPENDENTES S/S.

A adoção dessa metodologia, de atender no máximo possível as recomendações das empresas de Auditoria Independente, tornou-se praxe em nossa gestão, uma vez que o olhar atento de um auditor confere nova visão aos procedimentos adotados, ensejando, sempre, em pequenos ajustes.

Desta forma, deixamos registrados nossos agradecimentos à **PELEGRINI & RODRIGUES AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, a qual nos auxiliou na difícil tarefa de prover cada vez mais transparência as documentações produzidas pela Diretoria.

O Relatório Conclusivo dos Auditores Independentes foi emitido em 31/03/2022 e a conclusão dos mesmos acerca dos nossos trabalhos foi seguinte:

#### PARTE IV – CONCLUSÃO

Somos responsáveis por obter uma segurança razoável de que as prestações de contas estão livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir uma Conclusão sobre os trabalhos realizados.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras de auditoria. Somos independentes em relação ao CABV de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de



20

SBS QDA. 02 BLOCO E ED. PRIME BUSINESS CONVENIENCE SALAS 301/302 BRASÍLIA/DF CEP 70070-120  
TEL.: 55 61 3226-0042 PR@PELEGRINIRODRIGUES.COM.BR WWW.PELEGRINIRODRIGUES.COM.BR



**PELEGRINI & RODRIGUES**  
AUDITORES INDEPENDENTES

Contabilidade – CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida no decorrer de nossos trabalhos é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Nossos testes estão suportados por procedimentos de auditoria, em acordo com as normas brasileiras de auditoria, análises dos relatórios gerenciais e por exame de documentos comprobatórios constantes nos livros de prestações de contas por nós examinados.

Em nossa opinião, as Prestações de Contas do CABV relativas ao período de 01 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição financeira e patrimonial do CABV. Durante a execução de nossos trabalhos, não foram identificados assuntos que modificassem e/ou alterassem esta nossa opinião.



## CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA

Rod. BR 020 KM 12 S/N Quadra 100 Bloco 01 – Sobradinho/DF

[www.cabv.com.br](http://www.cabv.com.br) - [contato@cabv.com.br](mailto:contato@cabv.com.br)

(61) - 3387-1060 (61) – 98515-0231

CNPJ/MF: 74.200.353/0001-71

---

## VI. DA CONCLUSÃO

Como os demais, 2022 foi um ano de muito trabalho, onde conseguimos conduzir o condomínio em meio aos tardios reflexos da pandemia, fazendo uso, ainda mais racional, das receitas condominiais.

Por fim, agradecemos a confiança em nós depositada e reafirmamos nosso compromisso de tornar a gestão condominial do CABV cada vez mais eficiente e transparente, afinal, aqui é nossa casa!

Sobradinho, 6 de abril de 2023.

Carlos Alberto M. Gold Junior  
**Tesoureiro 2021/2022**

Hermes Pereira de Matos  
**Síndico 2021/2022**

Guilherme A. F. de Oliveira  
**Subsíncico 2021/2022**

Jader Borges Guimarães  
**Secretário 2021/2022**

Diretoria CABV  
2021/2022