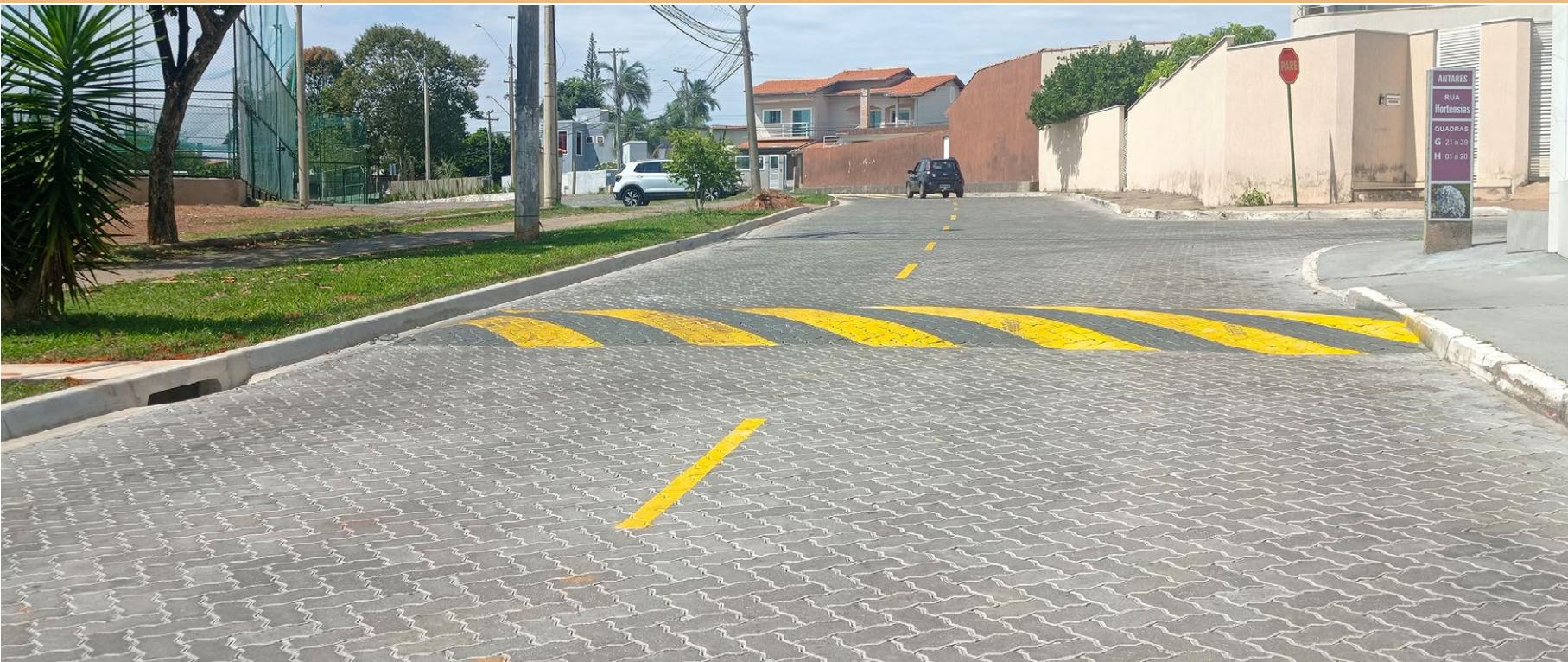
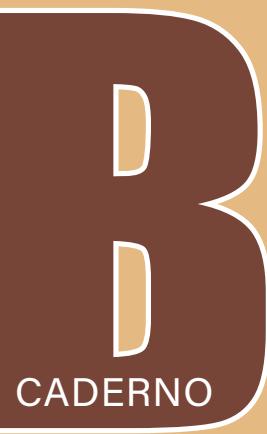
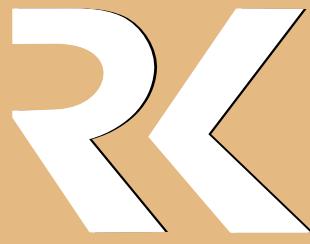




# Balancão Geral

(61) 3302-2339  
www.condominiork.com.br

PRESTAÇÃO DE CONTAS  
Março 2024



## Cuidando do presente e planejando um futuro melhor!

Caros condôminos,

Juntamente com o edital de convocação para a nossa assembleia de prestação de contas, enviamos o informativo Balanço Geral, caderno A, no qual podemos consultar o balancete consolidado com as informações mensais do período de março de 2023 a fevereiro de 2024, bem como o orçamento executado, a proposta orçamentária para o próximo período e o parecer do Conselho Fiscal em relação à prestação de contas e ao orçamento.

Apresentamos agora o Caderno B que tem por objetivo adicionar informações que tornem ainda mais transparente a prestação de contas. Neste caderno apresentamos um maior detalhamento das manutenções, benfeitorias e obras realizadas, algumas considerações sobre a execução orçamentária, acompanhada de alguns quadros e

gráficos demonstrativos. Em seguida, apresentamos as informações relativas às ações judiciais e a proposta de taxa para o próximo período.

Vale lembrar que a prestação de contas ocorre durante todos os meses do ano, sendo o Conselho Fiscal e auditoria independente responsáveis pela avaliação de todos os documentos e análise da lisura de todos os processos. Ao final do período financeiro, o Conselho Fiscal e a auditoria se manifestam em relação aos exames realizados. Os pareceres foram incluídos nos jornais de prestação de contas.

Aproveitamos a oportunidade para convidá-los a participar efetivamente do desenvolvimento do nosso RK. Informe-se. Participe. O seu interesse fortalece a comunidade e muito nos gratifica.

**Francisco Avelino**  
síndico do RK

**PROPOSTA  
ORÇAMENTÁRIA**  
para o período de  
Mar/2024 a Fev/2025  
Página 7

**AÇÕES JUDICIAIS**  
Página 6

**CERTIDÕES NEGATIVAS**  
Página 10

**PARECERES  
DO CONSELHO  
FISCAL**  
Página 11

**PARECER DOS  
AUDITORES  
INDEPENDENTES**  
Página 12

**ASSEMBLEIA**  
**24 de março, domingo, 9h, no CCE**

101ª ASSEMBLEIA  
GERAL ORDINÁRIA

PRESTAÇÃO DE CONTAS - Mar/2023 a Fev/2024

PROPOSTA ORÇAMENTÁRIA - Mar/2024 a Fev/2025

# O Orçamento Anual indica o planejamento das atividades para o próximo ano

O orçamento é calculado com base nas despesas realizadas, considerando as necessidades identificadas pela Administração. Após aprovação pelo Conselho Fiscal e aprovação da assembleia, o orçamento passa a ser uma referência para as atividades da Administração, estabelecendo limites de atuação e oferecendo aos condôminos uma segurança em relação aos gastos que estão sendo realizados pelo síndico.

No caso do Condomínio RK, a nossa experiência com a elaboração do orçamento vem permitindo um planejamento bastante preciso, pois as despesas permanecem muito próximas aos valores orçados. Vale observar que o Fundo de Reserva geralmente não é utilizado durante o período, sendo revertido para o orçamento seguinte, conforme prevê a nossa convenção. O Quadro a seguir apresenta o orçamento e as despesas realizadas no período que se encerrou em 29/02/24.

## EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA

NATUREZA DAS DESPESAS	ORÇAMENTO Mar/23 a Fev/24	DESPESAS Mar/23 a Fev/24	%
Despesas com Pessoal	3.230.000,00	3.238.436,89	100%
Material de Consumo e Manutenção	600.000,00	590.332,67	98%
Energia, água, impostos, taxas e desp. financeiras	610.000,00	617.866,62	101%
Comunicação	92.000,00	84.350,64	92%
Serviços de segurança e portaria	3.104.000,00	3.065.400,56	99%
Serviços de manutenção, limpeza e conservação	1.135.000,00	1.142.968,40	101%
Serviços técnicos, assessoria e consultoria e outros	485.000,00	493.872,40	102%
Aquisição de bens	95.000,00	94.812,63	100%
Dívidas e Processos Jud. (Causas trab. Cíveis e outras)	15.000,00	14.821,59	99%
Total de Despesas	9.366.000,00	9.342.862,40	100%
Fundo de reserva	435.000,00	450.500,00	104%
<b>SUBTOTAL</b>	<b>435.000,00</b>	<b>450.500,00</b>	<b>104%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9.801.000,00</b>	<b>9.793.362,40</b>	<b>100%</b>

*Você sabia que o Condomínio assinou um contrato com o Consórcio Três irmãos e gerou economia para o RK?*

O condomínio é responsável pelo consumo de energia dos postes de iluminação das ruas internas. Além da substituição das luminárias por LED, assinamos contrato com o Consórcio Três irmãos e estamos utilizando energia limpa, gerando uma economia de 17% na conta de luz das áreas comuns do Condomínio

## 1) Despesa com Pessoal

Ano	2022/2023	2023/2024
Valor anual	2.946.471,60	3.238.436,89
Valor por unidade	118,56	130,31

*Obs:* Temos 2 menores aprendizes na área administrativa e financeira e 5 estagiários em serviços de atendimento ao condômino (CEA).

## 2) Despesa com Segurança e Portaria

Ano	2022/2023	2023/2024
Valor anual	2.882.583,74	3.065.400,56
Valor por unidade	115,99	123,35

*Obs:* Temos 16 vigilantes e 20 agentes de portaria

## 3) Despesa com Serviços e Materiais de Manutenção, limpeza e conservação

Ano	2022/2023	2023/2024
Valor anual	1.298.193,10	1.733.301,07
Valor por unidade	52,23	69,74

## 4) Iluminação interna, energia, impostos e taxas bancárias

Ano	2022/2023	2023/2024
Valor anual	637.589,31	617.866,62
Valor por unidade	25,65	24,86

Neste grupo de despesas está inserida a iluminação de todos os postes das ruas internas do RK

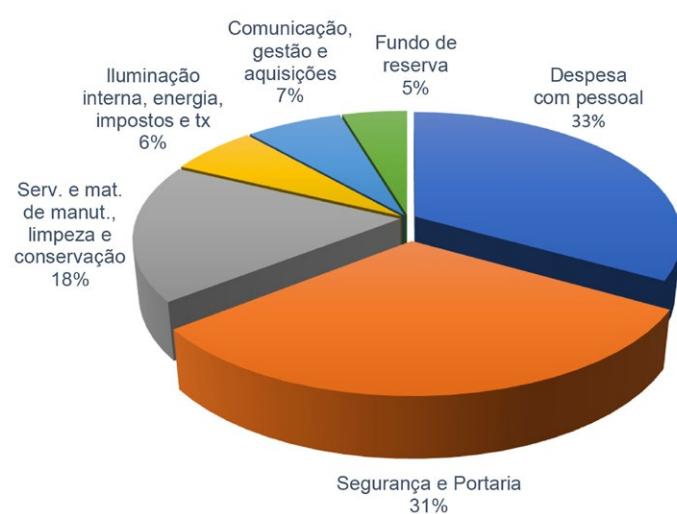
## 5) Comunicação, gestão Administrativa e aquisições de bens

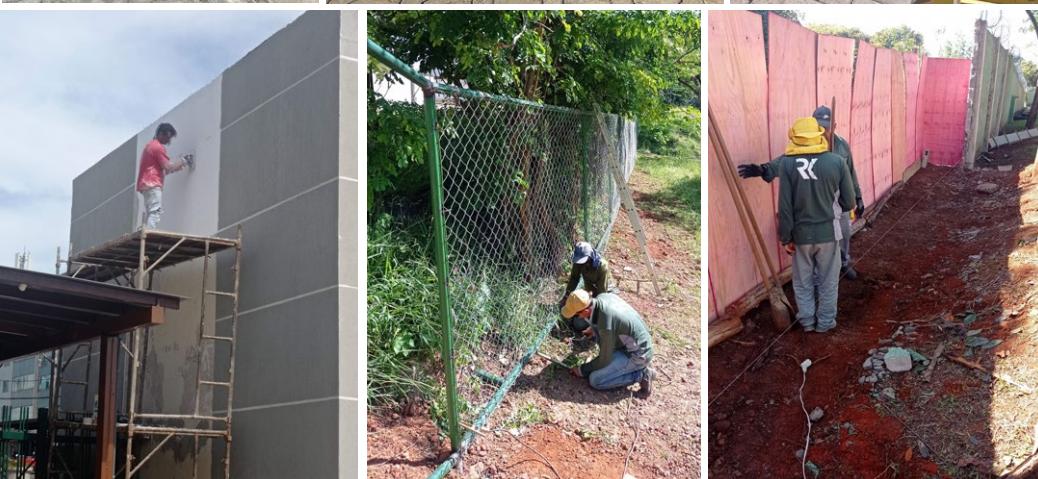
Ano	2022/2023	2023/2024
Valor anual	588.398,71	673.035,67
Valor por unidade	23,67	27,08

## 6) Fundo de Reserva

O valor constituído para o fundo de reserva está incluso na taxa condominial. Foi constituído o valor de R\$ 450.500,00 neste período orçamentário, equivalendo a R\$ 18,12 por condômino a cada mês.

### COMPOSIÇÃO DA TAXA ORDINÁRIA



**QUADRA DE AREIA****QUADRA POLIESPORTIVA****MANUTEÇÕES PERMANENTES****PRINCIPAIS MANUTENÇÕES REALIZADAS**

- Manutenção de pergolados da área comercial, incluindo substituição de madeiras, tratamento em verniz e instalação de nova iluminação;
- Manutenção da rua do Passeio com correção de afundamento e substituição de blocos;
- Manutenção e pintura da Quadra poliesportiva;
- Manutenção do telhado do Anexo, incluindo retirada das telhas, ajuste da fiação elétrica e cabos de rede, substituição parcial de madeiramento e de telhas, substituição de calhas;
- Manutenção de blocos em várias ruas do condomínio;
- Manutenção de bocas de lobo;
- Manutenção dos jardins da área comercial;
- Construção de reforço de um trecho do muro na rua do Lazer;
- Construção de caixas de recarga na rua da Mata;
- Construção de muro de arrimo para ampliação da quadra de areia;
- Confecção e instalação de grades em bocas de lobo;
- Confecção e instalação de vigas de concreto para o muro na rua do passeio;
- Instalação de alambrado na rua do Mirante, próximo à escada hidráulica
- Instalação de quatro novos containers de lixo no comércio;
- Troca de poste da rede de iluminação da Rua do Mirante;
- Ajuste de Quebra-molas da Rua do Lazer;
- Podas de árvores das áreas comuns.
- Roçagem na parte externa do condomínio (faixa de domínio entre o RK e Império do Nobres);
- Operação tapa buracos no comércio;
- Reparo em fossa com afundamento na área comercial;
- Retirada parcial de quebra-molas da rua do lazer;
- Retirada de plantas invasoras e plantio de mudas nas áreas de preservação;
- Pintura da Lateral da Portaria Principal;
- Pintura de meio fio;
- Substituição do forro de gesso do salão do CCE;
- Reparo em brinquedos do parquinho.

**JARDINAGEM**

# Recursos de Investimentos e Benfeitorias

## a) Benfeitorias de pequeno porte:

- Instalação de alambrado na rua do Mirante;
- Construção de Posto de identificação de cães no CEA;
- Instalação de padrão de energia na rua da Mata e na Rua do Mirante;
- Instalação de manta térmica no telhado do anexo administrativo;
- Demarcação viária na entrada de todas as ruas do Antares e Centauros;
- Instalação de rede para cobertura da quadra poliesportiva;
- Colocação de calhas e rufos no telhado do anexo;
- Construção de pequeno galpão próximo ao reservatório do Antares;
- Instalação de grades de metalon no muro do Antares.

## b) Cobertura de Pergolados:

Cobertura dos pergolados da área comercial em policarbonato refletivo e troca da rede elétrica e iluminação de led dos pergolados.

## c) Construção do deck do laguinho RK:

Construção de um deck de madeira de 45m<sup>2</sup>.

## d) Ampliação da quadra de areia:

Construção de arrimo para ampliação da quadra de areia, construção e instalação de alambrado para a quadra de areia, construção de dreno com instalação de canadreno e manta geotêxtil e infraestrutura de água, energia e calçadas.



## MONITORAMENTO



## PORTARIA



## PERGOLADOS



## ANEXO À ADMINISTRAÇÃO



**e) Recuperação da Rua do Mirante:**

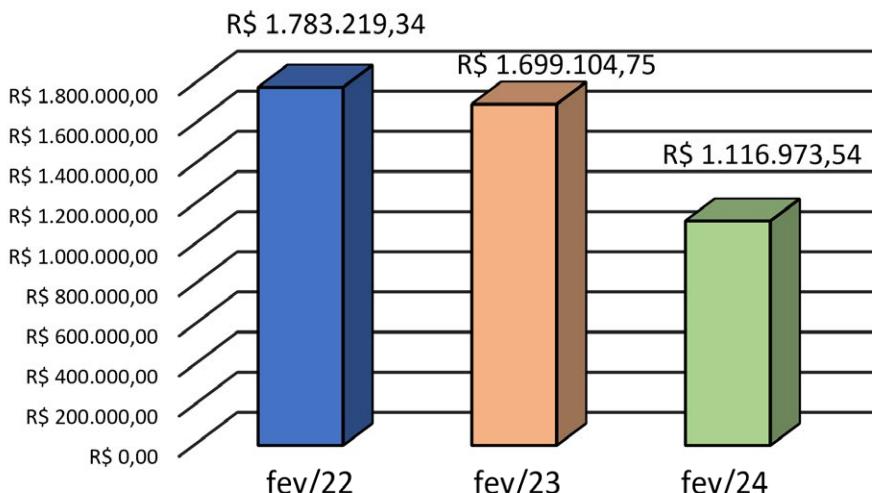
Recuperação do subleito da Rua do Mirante com aplicação de 700 toneladas de brita, compactação e instalação de bloquetes novos, instalação de meios-fios e sarjetas, novas bocas de lobo com lançamento em caixas de infiltração e recuperação da pista de caminhada e da área verde.

**f) Aquisição de equipamentos:**

Máquina de pintura adquirida para manutenção das faixas de pedestres, pintura de quebra-molas, sinalização viária e pintura de meios-fios. Aquisição 1 container marítimo para infraestrutura operacional.

**g) Academia, pergolado, escada e rampa de acesso ao laguinho:**

Construção de contenção de aterro, escada e plantio de grama na entrada do lago/RK.

**EVOLUÇÃO DA INADIMPLÊNCIA****PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA**

A proposta de recuperação de inadimplência aprovada na 99ª AGO possibilitou uma significativa redução da inadimplência, pois o alongamento do prazo para pagamento e a possibilidade de estabelecer parcelas inferiores a uma taxa condominial viabilizou a realização de acordos por parte dos condôminos que eventualmente passam por situação de restrição financeira. Com isso, aumentamos a expectativa de entrada de recursos de acordos.

## Ações Cíveis e Federais | Condomínio RK - Réu

Nº PROCESSO	TIPO	AUTORES	VALOR DA CAUSA	OBJETO / SITUAÇÃO ATUAL (MARÇO/2024)
0029958-17.2000.8.07.0016	Ação Civil Pública - Responsabilidade por Danos ao Meio Ambiente	MPDFT – Ministério Público do DF e dos Territórios	R\$ 21.000.000,00	Trata-se da ação que requer aplicação de uma multa ao condomínio, devido a sua instalação, supostamente, ter causado danos ao meio ambiente e sua desconstituição. O entendimento do condomínio é que este foi instalado sobre uma área de pastagem e que não houve impacto ambiental significativo. Com a conclusão das obras de drenagem de águas pluviais e recuperação das erosões, o condomínio produziu provas robustas para defesa da ação. Todas as partes já manifestaram sobre as provas que pretendem produzir e o processo está caminhando para a audiência de instrução e julgamento.
0010816-27.2001.4.01.3400	Ação Civil Pública - Anular Matrículas do RK	MPF – Ministério Públco Federal / MPDFT – Ministério Públco do DF e dos Territórios	R\$ 350.000,00	Ação Civil Pública movida pelo Ministério Públco Federal a fim de anular a matrícula e escritura do Condomínio RK, bem como a divisão amigável com a TERRACAP. O Condomínio RK busca uma sentença favorável no sentido de serem declaradas terras privadas e a validade da escritura. Atualmente o processo ainda se encontra em fase de conhecimento com petições e réplicas. Acreditamos que o próximo passo seja uma audiência de conciliação.
0044013-07.2000.4.01.3400	Ação de Tutela Cautelar	MPF – Ministério Públco Federal	R\$ 1.000,00	Trata-se de uma ação cautelar para resguardar o objeto principal da ação de anulação de matrículas. Em liminar, o juízo suspendeu as matrículas do Condomínio RK e confirmou em sentença até decisão do mérito do processo principal.
0009814-65.2014.4.01.3400	Ação Declaratória de Nulidade	TERRACAP	R\$ 1.000,00	Ação movida pela Terracap a fim de anular as matrículas e escrituras do Condomínio RK, bem como a divisão amigável com a TERRACAP. Ainda se encontra em fase de citação. A Terracap requereu a pesquisa de endereços com ferramentas do juízo para citar Carlos Víctor Moreira Benatti.
0021721-13.2009.4.01.3400	Execução Fiscal	IBAMA	R\$ 16.953,00	Refere-se a infração ambiental em 2008. O exequente requereu a extinção do feito, tendo em vista o pagamento integral pelo executado. Aguardando arquivamento.
0005743-64.2007.4.01.3400	Execução Fiscal	IBAMA	R\$ 4.211,55	Refere-se a infração ambiental em 2006. O Condomínio pagou o valor integral da execução. Aguardando manifestação do juízo.
0701842-18.2022.8.07.0006	Ação Declaratória com Obrigação de Não Fazer	Maria Luzia de Jesus e outros	R\$ 5.000,00	Trata-se de um processo em que os autores requerem a desconstituição do Condomínio Rural Residencial RK. Suspensão deste processo até o trânsito em julgado da ação Civil Pública n. 0029958-17.2000.8.07.0016 em curso perante a Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal.
0703499-58.2023.8.07.0006	Ação de Ressarcimento com Indenização por danos morais	Adeilton Dias Soares	R\$ 26.040,00	O autor alega que sofre perseguição da Administração e que pagou valor a maior da taxa de condomínio do comércio durante três anos. Requer o ressarcimento das taxas e danos morais. Declarada a prescrição da restituição das taxas e indeferidos todos os demais pedidos.
0000987-27.2015.8.07.0006	Ação Penal - Procedimento Ordinário	MPDFT – Ministério Públco do DF e dos Territórios	SEM VALOR	Trata-se de uma ação em que o RK firmou um TAC com o Ministério Públco para recuperação ambiental. No último andamento, o Ministério Públco oficiou o IBRAM para verificar o PRAD do Condomínio RK se está de acordo com o previsto. Essas verificações são rotineiras e o RK está sempre cumprindo com o exigido pelos órgãos ambientais.

## Ações Cíveis | Condomínio RK - Autor

Nº PROCESSO	TIPO	RÉUS	VALOR DA CAUSA	OBJETO / SITUAÇÃO ATUAL (MARÇO/2024)
0709919-55.2018.8.07.0006	Prestação de Contas	Laércio de Carvalho Alves	R\$ 4.884.526,64	Trata-se de uma ação de prestação de contas contra o ex-síndico (Laércio de Carvalho Alves) do Condomínio RK. Foi deferida prova pericial e o Condomínio já pagou a parte que lhe era competente. Aguardando análise dos documentos pelo perito e posterior apresentação do laudo pericial.
0707885-73.2019.8.07.0006	Indenização por Danos Materiais	Vinicius Almeida Alves	R\$ 4.168,28	Foi realizado um pagamento parcial no valor de R\$550,00 reais e posteriormente mais R\$192,01 reais. Realizado pedido de bloqueio permanente na conta até quitação, porém foi deferida somente de 30 dias.
0705506-57.2022.8.07.0006	Execução de Título	Ernane Agra de Araujo	R\$7.441,33	Penhorado o valor integral para quitação da venda da sucata do caminhão. O réu impugnou a penhora e o condomínio juntou resposta à impugnação. O juiz indeferiu o pedido do executado e o valor foi transferido para o Condomínio. Quitado e arquivado.
0710416-93.2023.8.07.0006	Execução de Título	Kelle Ferreira Lima	R\$ 949,06	Ação de recuperação de valores por danos causados na cancela da portaria. A ré foi citada e aguardando contestação dela.

## Ações de Execução Fiscal

PROCESSO	TIPO	AUTORES	VALOR DA CAUSA	OBJETO / SITUAÇÃO ATUAL (MARÇO/2024)
0065079-26.2011.8.07.0015	Execução Fiscal	Fazenda Públca	R\$ 736,31	Autos digitalizados. Foi realizado pedido de habilitação cumulado com pedido de baixa e arquivamento do processo, tendo em vista a ilegitimidade passiva do condomínio.
0065204-91.2011.8.07.0015	Execução Fiscal	Fazenda Públca	R\$ 7.631,25	Autos digitalizados. Foi realizado pedido de habilitação cumulado com pedido de baixa e arquivamento do processo, tendo em vista a ilegitimidade passiva do condomínio. PGDF pediu a suspensão do processo.
0065291-47.2011.8.07.0015	Execução Fiscal	Fazenda Públca	R\$ 5.576,15	Autos digitalizados. Foi realizado pedido de habilitação cumulado com pedido de baixa e arquivamento do processo, tendo em vista a ilegitimidade passiva do condomínio.
0053417-31.2012.8.07.0015	Execução Fiscal	Fazenda Públca	R\$ 33.909,60	Juntada Exceção de Pré-Executividade alegando a ilegitimidade passiva do condomínio e a ilegalidade da cobrança de IPTU em face deste. A PGDF impugnou. Rejeitada a exceção. A PGDF requereu a suspensão por 12 meses tendo em vista o parcelamento do débito pelos reais devedores. Todos os IPTU's já foram removidos o nome do RK.
0055441-95.2013.8.07.0015	Execução Fiscal	Fazenda Públca	R\$ 31.452,77	Juntada Exceção de Pré-Executividade alegando a ilegitimidade passiva do condomínio e a ilegalidade da cobrança de IPTU em face deste. Aguardando manifestação do juízo. Processo suspenso por 1 ano pelo parcelamento do débito pelos reais devedores. Não houve decisão de mérito. Todos os IPTU's já foram removidos o nome do RK.
0001047-61.2015.8.07.0018	Execução Fiscal	Fazenda Públca	R\$ 40.218,22	A PGDF requereu a suspensão tendo em vista o parcelamento pelos devedores de fato. Processo suspenso por 1 ano pelo parcelamento do débito pelos reais devedores. Não houve decisão de mérito. Todos os IPTU's já foram removidos o nome do RK.
0001050-16.2015.8.07.0018	Execução Fiscal	Fazenda Públca	R\$ 3.813,64	Juntada Exceção de Pré-Executividade alegando a ilegitimidade passiva do condomínio e a ilegalidade da cobrança de IPTU em face deste. Aguardando manifestação do juízo.
0019135-50.2015.8.07.0018	Execução Fiscal	Fazenda Públca	R\$ 3.849,23	Juntada petição do Condomínio requerendo a exclusão do débito, face à ilegitimidade passiva do Condomínio.
0065158-05.2011.8.07.0015	Execução Fiscal	Fazenda Públca	R\$ 1.018,36	Autos digitalizados. Foi realizado pedido de habilitação cumulado com pedido de baixa e arquivamento do processo, tendo em vista a ilegitimidade passiva do condomínio.
0053418-16.2012.8.07.0015	Execução Fiscal	Fazenda Públca	R\$32.676,00	Em decisão o juiz indeferiu a exceção de pré executividade. O RK juntou novos documentos e aguarda nova decisão.
0031782-57.2013.8.07.0015	Execução Fiscal	Fazenda Públca	R\$13.340,51	Autos digitalizados. Foi realizado pedido de habilitação cumulado com pedido de baixa e arquivamento do processo, tendo em vista a ilegitimidade passiva do condomínio
0728731-18.2018.8.07.0016	Execução Fiscal	Fazenda Públca	R\$ 7.837,02	Juntada Exceção de Pré-Executividade alegando a ilegitimidade passiva do condomínio e a ilegalidade da cobrança de IPTU em face deste. A PGDF pediu suspensão. Aguardando manifestação do juízo.

## Ações Trabalhistas | Condomínio RK - Réu

Nº PROCESSO	TIPO	AUTORES	VALOR DA CAUSA	OBJETO / SITUAÇÃO ATUAL (OUT/2023)
0000895-74.2021.5.10.0016	Reclamação Trabalhista	VALTER FERREIRA DE JESUS	R\$ 10.000,00	Sentença indeferiu todos os pedidos do AUTOR. Sem custos para o condomínio. Arquivado.

# Proposta de Taxas Ordinárias

Para o Exercício março/2023 a fevereiro/2024

## Proposta Orçamentária

A Administração elaborou a **Proposta A** considerada adequada porque atualiza o orçamento executado com base nos reajustes concedidos às diferentes categorias de colaboradores, com o objetivo de manter a estrutura financeira atual. A **proposta A** atualiza a taxa residencial para o valor de R\$ 440,00, a taxa comercial para o valor de R\$ 528,00 e a Taxa de Serviço para o valor de R\$ 110,00. Essa atualização implica em acréscimo de R\$ 30,00 na taxa ordinária residencial, R\$ 36,00 na taxa comercial e R\$ 7,50 na taxa de serviço dos apartamentos.

Essa proposta não possibilita a recuperação da defasagem pelo congelamento da taxa em anos anteriores, mas garante uma segurança mínima em relação à qualidade de serviços que desejamos.

Em respeito a uma possível visão divergente, a partir da qual a atualização deveria se limitar ao índice de inflação oficial, calculamos uma alternativa à proposta A, com o reajuste mínimo possível para manter as atividades condominiais, com restrições, ou seja, exigirá cortes que poderão prejudicar na execução das manutenções planejadas para 2024. Trata-se de uma alternativa com atualização de R\$ 20,00 na taxa residencial, em R\$ 24,00 na taxa comercial comercial e R\$ 5,00 na taxa de serviço dos apartamentos. Caso a **Proposta B** seja escolhida, eventual mudança na conjuntura que provoque aumento significativo de preços e/ou aumento da inadimplência poderá comprometer as atividades planejadas, exigindo maiores restrições em relação ao orçamento previsto.

## DESPESAS REALIZADAS | PROPOSTA ORÇAMENTÁRIA

Natureza da Despesa	Despesas Realizadas (Mar23 a fev24)	Proposta A (Mar24 a fev25)	Proposta B (Mar24 a fev25)
Despesas com pessoal	3.238.436,89	3.440.000,00	3.340.000,00
Material de Consumo e Manutenção	590.332,67	655.000,00	615.000,00
Energia, água, impostos, taxas e desp. financ.	617.866,62	665.500,00	665.500,00
Comunicação	84.350,64	93.000,00	88.000,00
Serviços de segurança e portaria	3.065.400,56	3.084.775,00	3.084.775,00
Serv. de manutenção, limpeza e conservação	1.142.968,40	1.301.725,00	1.254.225,00
Serv. técnicos, assessoria, consultoria e outros	493.872,40	523.000,00	523.000,00
Aquisição de Bens	94.812,63	100.000,00	85.000,00
Dívidas e Processos judiciais	14.821,59	10.000,00	10.000,00
Fundo de reserva	450.500,00	477.000,00	466.500,00
<b>TOTAL</b>	<b>9.793.362,40</b>	<b>10.350.000,00</b>	<b>10.132.000,00</b>

## Composição das Receitas ordinárias

Segue a proposta de composição das receitas ordinárias para o exercício de março de 2024 a fevereiro de 2025:

## PREVISÃO DE RECEITAS MENSAIS - PROPOSTA A

Previsão de Receitas ordinárias	Valor unitário	Quantidade	Valor mensal anual
Taxa Ordinária sem desconto - Residência	440,00	2030	893.200,00
Taxa Ordinária sem desconto - Comércio	528,00	41	21.648,00
Taxa de Serviço sem desconto - Comércio	110,00	123	13.530,00
Receita bruta mensal			928.378,00
Desconto - Residências	44,00	1715	75.460,00
Desconto - Comércio	52,80	35	1.848,00
Desconto - Apartamento	11,00	105	1.155,00
Total de Desconto			78.463,00
<b>Receita Líquida Mensal</b>			<b>849.915,00</b>

## PREVISÃO DE RECEITAS MENSAIS - PROPOSTA B

Previsão de Receitas ordinárias	Valor unitário	Quantidade	Valor mensal anual
Taxa Ordinária sem desconto - Residência	430,00	2030	872.900,00
Taxa Ordinária sem desconto - Comércio	516,00	41	21.156,00
Taxa de Serviço sem desconto - Comércio	107,50	123	13.222,50
Receita bruta mensal			907.278,50
Desconto - Residências	43,00	1715	73.745,00
Desconto - Comércio	51,60	35	1.806,00
Desconto - Apartamento	10,75	105	1.128,75
Total de Desconto			76.679,75
<b>Receita Líquida Mensal</b>			<b>830.598,75</b>

## PREVISÃO DE RECEITA ANUAL

Cálculo da Receita Orçamentária	PROPOSTA A	PROPOSTA B
Valor mensal das taxas com desconto	849.915,00	830.598,75
Valor anual das taxas	10.198.980,00	9.967.185,00
Inadimplência prevista (7%)	713.928,60	697.702,95
<b>Total de taxas previstas</b>	<b>9.485.051,40</b>	<b>9.269.482,05</b>
Outras Receitas	62.548,60	60.151,18
<b>Total de taxas previstas</b>	<b>9.547.600,00</b>	<b>9.329.633,23</b>
Reversão do Fundo de Reserva	472.400,00	472.400,00
Reversão do saldo disponível	100.000,00	100.000,00
Aumento da Adimplência	230.000,00	230.000,00
<b>Orçamento 2024/2025</b>	<b>10.350.000,00</b>	<b>10.132.033,23</b>

## Proposta de Taxas Ordinárias

Segue a proposta de taxas ordinárias para o exercício março de 2024 a fevereiro de 2025.

Residencial	Proposta A	Proposta B
<b>Taxa Ordinária</b>	<b>440,00</b>	<b>430,00</b>
Desconto	- 44,00	- 43,00
<b>Taxa com Desconto</b>	<b>396,00</b>	<b>387,00</b>

Comercial	Proposta A	Proposta B
<b>Taxa Ordinária</b>	<b>528,00</b>	<b>516,00</b>
Desconto	- 52,80	- 51,60
<b>Taxa com Desconto</b>	<b>475,20</b>	<b>464,40</b>

Apartamentos	Proposta A	Proposta B
<b>Taxa de Serviço</b>	<b>110,00</b>	<b>107,50</b>
Desconto	- 11,00	- 10,75
<b>Taxa com Desconto</b>	<b>99,00</b>	<b>96,75</b>

## Algumas considerações sobre a Proposta de Taxa Ordinária:

PROPOSTA A	PROPOSTA B
<ul style="list-style-type: none"> <li>Serviços de segurança e portaria, incluindo controle de acesso, monitoramento por câmeras e rondas;</li> <li>Manutenção dos serviços de correio, atendimento ao condômino;</li> <li>Atividades de apoio ao Centro Cultural e Esportivo e ao Centro de Estudos Ambientais;</li> <li>Atividades de engenharia, orientação e fiscalização;</li> <li>Atividades Administrativas, financeiras, contábeis, jurídicas e cobrança;</li> <li>Serviços de comunicação (informações e campanhas educativas);</li> <li>Eventos comunitários;</li> <li>Manutenção e melhorias das ruas, com retirada de afundamento e substituição de bloquetes;</li> <li>Manutenção da rede de drenagem de águas pluviais e reservatórios;</li> <li>Manutenção e substituição de mudas do Plano de Recuperação Ambiental (PRAD);</li> <li>Manutenção e melhoria das calçadas das áreas comuns e meios fios;</li> <li>Manutenção e melhoria das calçadas da área comercial (Antares e Centauros)</li> <li>Melhoria na sinalização das ruas;</li> <li>Aumento da equipe de poda e roçagem no período chuvoso;</li> <li>Implantação do Programa de Educação Ambiental.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Serviços de segurança e portaria, incluindo controle de acesso, monitoramento por câmeras e rondas;</li> <li>Manutenção dos serviços de correio, atendimento ao condômino;</li> <li>Atividades de apoio ao Centro Cultural e Esportivo e ao Centro de Estudos Ambientais;</li> <li>Atividades de engenharia, orientação e fiscalização;</li> <li>Atividades Administrativas, financeiras, contábeis, jurídicas e cobrança;</li> <li>Serviços de comunicação (informações e campanhas educativas);</li> <li>Eventos comunitários (com restrições)</li> <li>Manutenção das ruas, com retirada de afundamento e substituição de blocos;</li> <li>Manutenção da rede de drenagem de águas pluviais e reservatórios;</li> <li>Manutenção e substituição de mudas do Plano de Recuperação Ambiental (PRAD);</li> <li>Manutenção das calçadas das áreas comuns.</li> </ul>

# Resolução nº 01/2024 para apreciação e votação na 101ª AGO de 24 de março de 2024

**Aprova nova redação para as normas gerais  
a serem consideradas na elaboração e na execução do Orçamento.**

A 101ª Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Rural Residencial RK, reunida em 24 de março de 2024, aprova nova redação para as Normas Gerais para Utilização dos Recursos Oriundos das Taxas Condominiais, nos seguintes termos:

## I - DO OBJETIVO

**Art. 1º** Constitui-se objetivo desta Resolução estabelecer as normas gerais para a fixação das despesas e receitas do Condomínio Rural Residencial RK, a serem seguidas pela Administração, em conformidade com o disposto no art. 30 da Convenção do condomínio.

## II - DA FIXAÇÃO DAS DESPESAS

**Art. 2º** - As despesas orçamentárias devem ser fixadas com base nas despesas ordinárias realizadas no exercício anterior, com as atualizações e ajustes devidamente justificados e aceitos pela Assembleia.

**Art. 3º** As despesas orçamentárias deverão ser previstas sempre que possível atendendo à classificação indicada no Orçamento Anual.

**Art. 4º** O total das despesas orçamentárias previstas deve ser publicado na ata da Assembleia de prestação de contas, juntamente com a previsão das receitas e taxas ordinárias estabelecidas.

**Art. 5º** As despesas extraorçamentárias são formadas pelas despesas especiais e pelas despesas extraordinárias e não compõem o orçamento anual.

§ 1º - As despesas especiais são aquelas suportadas pelas receitas de acordos, especialmente destinadas à aquisição de bens, e realização de benfeitorias, incluindo outras destinações aprovadas em Assembleia.

§ 2º - As benfeitorias previstas no parágrafo anterior poderão ser realizadas por contratação ou administração direta, quando incluirá materiais, serviços, salários e encargos.

§ 3º - As despesas extraordinárias são estabelecidas em Assembleias, com destinação e orçamento específico, suportadas por taxas extras com valor e prazo fixados na proposta de aprovação.

## III - DA FIXAÇÃO DAS RECEITAS

**Art. 6º** As receitas são constituídas substancialmente por três fontes: receita de taxas ordinárias, receitas decorrentes de acordos realizados com inadimplentes e receitas de taxas extraordinárias.

§1º As receitas ordinárias são calculadas a partir das despesas aprovadas, considerando que a taxa ordinária representa o rateio das despesas, conforme estabelece a Convenção do RK.

§2º Para cálculo da receita ordinária deverá ser considerada a média da adimplência anual, considerando para isso, o número médio de taxas recebidas em cada mês.

§3º As receitas oriundas de acordos representam recuperação de inadimplência e são destinadas a obras, benfeitorias, aquisições e outras destinações específicas aprovadas em assembleias.

§4º A Administração deverá fazer previsão das receitas de acordos para o período seguinte, bem como indicar as principais obras e benfeitorias a serem realizadas. Parte do recurso deverá ser reservada para Benfeitorias de Pequeno Porte, visando atender demandas dos condôminos.

§5º A Administração está autorizada a transferir, se houver necessidade, recursos de acordos para as obras de recuperação ambiental, para atender o Plano Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD/RK), ou determinações previstas nas licenças ambientais.

§6º Os recursos de taxa extraordinária são estritamente destinados aos objetivos estabelecidos na criação da taxa, conforme autorização em Assembleia, sendo a Administração obrigada a prestar contas desses recursos em cada Assembleia de Prestação de Contas, até encerramento da taxa extra e conclusão do objeto de sua criação.

§7º Os descontos de antecipação, para pagamento das taxas até o dia 10 de cada mês, serão estabelecidos no percentual de 10% sobre a taxa ordinária ou taxa de serviço dos apartamentos. Sobre o valor da taxa extraordinária não se aplica o desconto de antecipação.

§8º Fica a Administração autorizada a realizar a cobrança de valores relativos a descontos indevidos, quando o condômino realizar pagamento em valor inferior à taxa aprovada em assembleia ou com lançamento de desconto não previsto.

**Art. 7º** Fica autorizada a criação do Fundo para Regularização, com a transferência de recursos de Acordos para o pagamento de despesas com estudos, projetos e outros gastos que tenham por objetivo a regularização do Condomínio RK, conforme aprovado na 100ª AGE.

**Parágrafo Único** – A transferência prevista no caput poderá ser de até 20% dos recursos de acordos recebidos no período orçamentário, conforme necessidade e possibilidade do fluxo de caixa.

**Art. 8º** A Administração deverá transferir 80% do saldo do Fundo de Reserva, existente no final do período orçamentário, bem como eventual saldo bancário decorrente de recebimentos de receitas não utilizadas no período, para o orçamento do ano subsequente.

**Art. 9º** A Ata da Assembleia de Prestação de Contas e Aprovação do Orçamento anual deverá apresentar claramente as seguintes informações:

- I - Valor das despesas que compõem o Orçamento anual;
- II - Composição das Receitas previstas para realização das despesas;
- III - Valor da Taxa ordinária residencial e comercial;
- IV - Valor da Taxa de Serviço dos Apartamentos;
- V - Valor do desconto de antecipação da taxa ordinária e taxa de serviço;
- VI - Valor do cartão de acesso, TAG e Microchip;
- VII - Previsão de Recursos de Acordos e principais destinações;
- VIII - Previsão de Recursos de Taxa Extra e destinação.

## IV - DA REALIZAÇÃO DE DESPESAS

**Art. 10º** A Administração fica autorizada a realizar as despesas em conformidade com o detalhamento apresentado no orçamento.

**Parágrafo Único** – Visando atender necessidades de reestruturação física, melhor aproveitamento de espaço com melhoria das instalações administrativas ou operacionais, a Administração fica autorizada a realizar pequenas reformas, adaptações ou ampliações em construções existentes, utilizando recursos da rubrica "Serviço de Manutenção" e/ou "Material de Consumo e Manutenção".

**Art. 11.** A realização das despesas deverá atender às seguintes diretrizes:

I - As despesas deverão ser realizadas com base em documentos hábeis (nota fiscal, cupom fiscal ou RPA).

II- Sempre que possível, a Administração deverá realizar e formalizar pelo menos duas cotações de preços para aquisições de materiais acima de dois salários mínimos.

III - No caso de aquisições específicas ou bens usados de terceiros, que não houver possibilidade de emissão de nota fiscal, deverá ser realizado contrato e recibo de quitação.

§1º As aquisições de valores superiores a dois salários mínimos que a Administração não conseguir realizar a cotação prévia, deverá apresentar justificativa juntamente com os documentos comprobatórios das despesas.

§2º Os valores pagos anteriormente podem ser utilizados como referência para nova aquisição, sobretudo quando a aquisição anterior tenha sido realizada com cotação e em condições vantajosas.

§3º Os serviços de manutenção e conserto de máquinas, equipamentos, veículos e instalações realizados por empresas especializadas, sobretudo nos casos mais urgentes, são dispensados de cotação de preços, mas os valores devem ser previamente autorizados pelo síndico, após análise de razoabilidade dos preços.

**Art. 12.** As despesas com contratação de mão de obra e serviços, visando o cumprimento das atividades administrativas e operacionais do condomínio, encontram-se amparadas na Convenção Condominial e nos limites do orçamento, aprovado juntamente com esta Resolução.

**Art. 13.** O pró-labore do síndico foi fixado na 67ª AGO realizada em 23 de março de 2013 no valor mensal equivalente a 10 salários mínimos. Eventual alteração deve ser aprovada em Assembleia.

**Parágrafo Único** – O pagamento do pró-labore do síndico poderá ser feito através da folha de pagamento ou, em caso do síndico constituir pessoa jurídica, o pagamento dar-se-á mediante apresentação da nota fiscal correspondente.

**Art. 14.** De acordo com a Convenção do Condomínio RK, é vedada a remuneração dos subsíndicos pelas atribuições inerentes ao cargo. Os subsíndicos poderão receber remuneração apenas nos seguintes casos:

I - No caso de substituição do síndico, o subsíndico receberá o pró-labore do síndico, equivalente ao período no exercício do cargo.

II- No caso de desenvolver atividade específica no condomínio, diferente da função de subsíndico, mediante contrato, inclusive na condição de Pessoa

Jurídica, o subsíndico poderá receber remuneração pecuniária de até 50% do valor correspondente ao pró-labore do síndico.

**Parágrafo Único** - De acordo com a Convenção do Condomínio RK é vedado o acúmulo dos valores previstos nos incisos "I" e "II".

**Art. 15.** É vedado qualquer tipo de remuneração aos conselheiros consultivos e fiscais, nos termos da Convenção.

**Art. 16.** O Fundo de Reserva deve ser constituído em valor correspondente a 5% da arrecadação mensal da taxa ordinária, registrado em conta separada para uso nas situações emergenciais, conforme previsto no artigo 16º da Convenção do Condomínio RK.

**Parágrafo Único** - Poderá o Síndico, considerando a situação de emergência utilizar o valor do Fundo de Reserva a que se refere o caput deste artigo, devendo comunicar imediatamente ao Conselho Consultivo sobre a necessidade da utilização.

**Art. 17.** A Execução Orçamentária deverá ser apresentada mensalmente no Relatório de Prestação de Contas para acompanhamento dos Conselhos Consultivo e Fiscal.

**Art. 18.** As despesas com investimentos e benfeitorias serão pagas com a utilização de recursos provenientes de acordos com os condôminos inadimplentes, ficando a Administração autorizada a aumentar proporcionalmente o teto dessas despesas no caso de a receita superar a estimativa do orçamento, assim como reduzir no caso de redução da receita decorrente desses acordos.

**Art. 19.** As despesas relativas aos funcionários da equipe de obras e benfeitorias, bem como as despesas com custas processuais, publicações de editais de citações e outras despesas relacionadas com inadimplência serão pagos com recursos de acordos.

**Art. 20.** A Administração fica autorizada a aplicar recursos provenientes de acordos em benfeitorias, obras, aquisições específicas aprovadas em assembleia, bem como para Implantação do PRAD/RK e capitalização do Fundo para Regularização do Condomínio RK.

§ 1º As obras de grande porte devem ser aprovadas em Assembleia Geral, com apresentação dos respectivos projetos, orçamentos ou estimativas de gastos.

§ 2º As instalações, adaptações e mobiliários necessários às obras aprovadas, fazem parte das respectivas benfeitorias.

§ 3º As obras de pequeno porte e pequenas benfeitorias podem ser realizadas a partir da avaliação de necessidades e planejamento desenvolvido juntamente com o Conselho Consultivo.

§ 4º Os recursos do Fundo para Regularização, destinados à realização de estudos, projetos e outras despesas relativas à regularização do Condomínio serão utilizados após aprovação em assembleia.

**Art. 21.** Considerando a relação de custo x benefício, a melhor prática do fluxo de caixa, assim como a viabilidade operacional, os saldos bancários relativos aos recursos destinados às despesas ordinárias, taxas extras, fundo

de reserva e investimentos e benfeitorias, serão registrados contabilmente de forma clara e separada, podendo, entretanto, serem mantidos na mesma conta bancária, desde que, a qualquer tempo, sejam conhecidos os saldos bancários com cada destinação.

**Parágrafo Único** - Os recebimentos oriundos de acordos com inadimplentes deverão ser informados nos Relatórios de Prestação de Contas mensais, de maneira que permita o acompanhamento da utilização desses recursos em consonância com a destinação aprovada em Assembleia.

## V - DO APORTE DE CRÉDITO, CRÉDITO SUPLEMENTAR E REMANEJAMENTO DE CRÉDITOS

**Art. 22.** Desde que seja colocada à disposição do Conselho Fiscal, na prestação de contas mensal, poderá a Administração estabelecer créditos suplementares para cada conta, mediante a utilização de recursos provenientes:

I - de arrecadação suplementar, proveniente de recebimentos de taxas em valores superiores ao previsto no orçamento;

II - da anulação parcial de dotações orçamentárias desde que não ultrapasse o equivalente a dez por cento do valor do orçamento anual;

III- Reversão do fundo de reserva, em conformidade com o artigo 10 desta resolução.

§ 1º Os remanejamentos de que trata o inciso I deste artigo, serão feitos pelo Síndico e informados nos Demonstrativos de Receitas e Despesas mensais.

§ 2º O remanejamento ou suplementação orçamentária de valor relevante deverá ser comunicado ao Conselho Consultivo, podendo tal comunicação ser feita por meio eletrônico.

§ 3º A relevância de que trata o parágrafo anterior corresponde ao valor superior a 5% do valor do orçamento anual.

**Art. 23.** A Administração apresentará o Balancete mensal identificando as despesas por áreas de aplicação (Administração, segurança, manutenção, serviços, atividades sociais e ambientais, investimentos e benfeitorias, etc).

**Parágrafo Único**- A distribuição de despesas por área tem caráter informativo.

## VI - DO CONTINGENCIAMENTO DOS RECURSOS

**Art. 24.** Fica a Administração autorizada a limitar em termos percentuais, a execução orçamentária de cada conta, de acordo com a análise conjuntural e administrativa, visando sempre o melhor aproveitamento dos recursos.

## VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 25.** Fica aprovada a utilização, em março do próximo ano, do valor correspondente a um duodécimo do presente orçamento, até que seja aprovado o orçamento para o próximo exercício.

Esta Resolução entra em vigor na data de sua aprovação em Assembleia Geral do Condomínio.

## ANEXO I - RESOLUÇÃO N° 01/2024 DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA N.º 101 DE 24 DE MARÇO DE 2024.

### DESCRÍÇÃO DAS CONTAS

#### A - CONTAS DE RECEITAS

**1. Receitas Ordinárias** - Para efeito de orçamento, são consideradas receitas ordinárias: os valores recebidos de taxa ordinária, incluindo cartão de acesso e TAG, taxas de serviços, juros, multas e outras receitas.

**2. Receitas de Acordos**- Referem-se às parcelas recebidas provenientes de acordos realizados com condôminos inadimplentes. Estas receitas serão integralmente aplicadas em investimentos em obras, bens e benfeitorias, ou outra destinação aprovada em Assembleia.

**3. Receitas de Taxa Extra** - Referem-se às parcelas de taxas extras definidas pela Assembleia para obra específica.

#### B - CONTAS DE DESPESAS

**1. Pessoal** - Referem-se às despesas com salários, pró-labore do síndico, INSS, FGTS, férias, PIS, vale alimentação, vale transporte, IR, rescisões, uniformes, incentivos educacionais, cursos de aperfeiçoamento, plano de saúde e outros encargos.

**2. Material de Consumo e Manutenção** - Referem-se às despesas como: material de escritório, limpeza, combustíveis, óleos e lubrificantes, material de pequenas obras, material de manutenção e reparos, material para uso nos serviços prestados aos condôminos, material para iluminação, materiais para jardinagem, materiais de consumo de atividades comunitárias, serviços e materiais para eventos, acessórios e utensílios de pouca durabilidade.

**3. Energia elétrica, água, impostos, taxas e despesas financeiras** - referem-se às despesas tais como: energia elétrica, incluindo a ilumi-

nação das ruas, água, despesas postais, cópias, encadernações, despesas com Assembleias, cessão de uso de software, impostos de obrigação do condomínio (exceto os impostos retidos, que serão registrados na conta do fornecedor para melhor conhecimento das respectivas despesas), incluindo despesas financeiras e taxas cartoriais e judiciais.

**4. Comunicação**- Referem-se às despesas com telefone, serviços de rádio, material gráfico, informativos, panfletos, jornais, placas, faixas, banners, site, aplicativos e assessoria de comunicação.

**5. Serviço de Segurança e Portaria** – Referem-se às despesas com serviços de segurança e portaria.

**6. Serviço de Manutenção, Limpeza e Conservação**: Referem-se às despesas com serviços de limpeza, manutenção e reparos, pequenas adaptações e ampliações em imóveis administrativos ou operacionais, coleta de lixo, poda de galhos e gramas, manutenção de bens e equipamentos, manutenção das cancelas e controle do CFTV.

**7. Serviço Técnico, Assessoria, Consultoria e Outros**: Referem-se às despesas com serviços de auditoria, consultoria, assessoria jurídica, serviço de apoio administrativo, serviços técnicos, informática, departamento pessoal, serviços profissionais autônomos e outros serviços e despesas com locação de ferramentas, máquinas e equipamentos.

**8. Aquisição de bens e benfeitorias**: Incluem despesas relativas à aquisição de móveis, utensílios, máquinas, equipamentos e veículos, bem como benfeitorias realizadas para a comunidade.

**9. Dívidas e Processos Judiciais**: Incluem os pagamentos de dívidas, tais como: Multas dos Órgãos Federais e Distritais, Ações cíveis e trabalhistas, assim como dívidas com fornecedores de materiais e serviços.

Página 1 de 1

  
PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS**

Nome: CONDOMINIO RURAL RESIDENCIAL R.K (MATTRIZ E FILIAIS)  
CNPJ: 00.140.373/0001-68  
Certidão nº: 15425593/2024  
Expedição: 06/03/2024, às 14:03:39  
Validade: 02/09/2024 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que CONDOMINIO RURAL RESIDENCIAL R.K (MATTRIZ E FILIAIS), inscrito(a) no CNPJ sob o nº 00.140.373/0001-68, NÃO CONSTA como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas. Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho. No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais. A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>). Certidão emitida gratuitamente.

**INFORMAÇÃO IMPORTANTE**  
Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

  
**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
Secretaria da Receita Federal do Brasil  
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: CONDOMINIO RURAL RESIDENCIAL R.K  
CNPJ: 00.140.373/0001-68

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN). Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991. A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>. Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014. Emitida às 16:21:50 do dia 15/03/2024 <hora e data de Brasília>. Válida até 11/09/2024. Código de controle da certidão: C7C4.B5A9.FAA1.9772. Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

**CEPRO**  
CENTRAL DE DISTRIBUIÇÃO E  
INFORMAÇÕES DE PROTESTO DO DF

**CENTRAL DE CERTIDÕES DE PROTESTO DO DF**  
Edifício Venâncio 2000, Bloco B-60, Sala 249, Asa Sul, Brasília, DF CEP: 70333-900 Telefone: 61 3041-1011  
Distrito Federal

**CERTIDÃO UNIFICADA DE PROTESTO**

Os 15 Ofícios de Protesto de Títulos do Distrito Federal, na forma da lei, certificam, a requerimento de CONDOMÍNIO RURAL RESIDENCIAL RK, que revendo em seus respectivos livros de protesto, nos 5 anos anteriores a 06/03/2024, verificaram o que se segue em relação ao nome de CONDOMÍNIO RURAL RESIDENCIAL RK CNPJ: 00.140.373/0001-68:

**NADA CONSTA \***

**ISS: R\$ 3,59**  
**Valor: R\$ 71,81**  
**Total: R\$ 75,40**

 Selo Digital: TJDF20240410012125HAWE. Para consultar o selo, acesse [www.tjdf.jus.br](http://www.tjdf.jus.br). Emitida às 09:05:30 em 07/03/2024 (hora e data de Brasília). A autenticidade desta certidão pode ser confirmada na página <https://cartoriosdeprotestodf.com.br>. Código de autenticação: 9DR-0Q3-0OY

Aponte o leitor de QR Code do seu smartphone para a imagem acima e consulte o selo no site do tribunal.

\* Observação: a presente certidão é emitida somente com base no CPF ou CNPJ fornecido pelo requerente. O nome da pessoa da qual se emite esta certidão deve ser cotejado com o CPF ou CNPJ no momento de utilização da certidão.

**CAIXA**  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

**Certificado de Regularidade**  
do FGTS - CRF

**Inscrição:** 00.140.373/0001-68  
**Razão Social:** CONDOMÍNIO RURAL RESIDENCIAL RK  
**Endereço:** ROD DF 440 KM 02 / SOBRADINHO / BRASILIA / DF / 73252-200

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

**Validade:** 18/02/2024 a 18/03/2024  
**Certificação Número:** 2024021800334732576962

Informação obtida em 06/03/2024 13:54:05

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei está condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

Siga as redes sociais oficiais do **RK**

Instagram  condominiork

facebook  CondominioRk-Residencialrk

BAIXE O APP COM   
NO SEU CELULAR

# PRESTAÇÃO DE CONTAS

Março 2023 / Fevereiro 2024

## CONSELHO FISCAL

### PARECER SOBRE A PRESTAÇÃO DE CONTAS PERÍODO DE MARÇO DE 2023 A FEVEREIRO DE 2024 SÍNDICO: FRÂNCISCO AVELINO DE ASSIS

O Conselho Fiscal, gestão 2022 a 2024, no uso de suas atribuições previstas na Convenção do Condomínio Rural Residencial RK, bem como as atribuições prevista na legislação em vigor, vem através do presente relatório, apresentar parecer sobre as contas do síndico, Sr. Francisco Avelino de Assis, no período que compreende Março de 2023 a fevereiro de 2024.

## RELATÓRIO

O Conselho Fiscal analisou os documentos relativos ao período indicado, hábeis a comprovar a regularidade das operações realizadas pelo condomínio, a saber: extratos bancários de entradas e saídas, relatórios de gastos e recebimentos, folha de pagamentos de salários, contratos, pastas de cotações, documentos de caixa rotativo, relatórios de recebimentos, controles de inadimplentes, acordos extrajudiciais e judiciais realizados com condôminos inadimplentes, notas fiscais, guias de recolhimentos e balancetes.

O Conselho Fiscal verificou os documentos de registro contábil da gestão em análise, confrontando as informações, solicitando informações adicionais, quando necessários, e realizando recomendações de melhorias pontuais de controles. Acompanhou também as benfeitorias e obras em andamento sob a responsabilidade do condomínio, participando inclusive de reuniões sobre o andamento da obra e decisões importantes com impacto financeiro para o condomínio. Como resultado do trabalho realizado no período de março de 2023 a fevereiro de 2024, este Conselho **não vislumbrou qualquer vício que macule a prestação de contas da gestão em análise**, não havendo, portanto, qualquer empecilho para a sua aprovação.

É importante ressaltar que o trabalho deste Conselho foi realizado de forma concomitante com o escritório de auditores independentes contratado pelo condomínio, viabilizando uma melhor atuação no trabalho de fiscalização. Este conselho teve acesso e analisou todos os relatórios e recomendações da auditoria independente que também não apontaram quaisquer indícios de irregularidades na gestão contábil e financeira do Condomínio RK.

## CONCLUSÃO / PARECER

Este Conselho Fiscal – gestão 2022-2024, após análise de todos os documentos conforme já explicitado, manifesta seu parecer **favorável à aprovação das contas apresentadas pela gestão do período de março de 2023 a fevereiro de 2024**, sem ressalvas, por estar de acordo com as normas e decisões condominiais, bem como da previsão orçamentária.

Brasília-DF, 04 de março de 2024.

### Integrantes do Conselho Fiscal - GESTÃO 2022 - 2024

Alan Ferreira Resende – PRESIDENTE  
Vera Lúcia Vaz Machado – TITULAR  
José Ewerton Leocádio de Santana - TITULAR  
Leandro Miranda Ernesto – SUPLENTE  
Darko Kerimbey Barbosa Bitar – SUPLENTE  
Alisson Oliveira Moura - SUPLENTE

# PROPOSTA ORÇAMENTÁRIA

Março 2024 / Fevereiro 2025

## PARECER DO CONSELHO FISCAL

### REF.: PROPOSTA ORÇAMENTÁRIA PERÍODO: MARÇO DE 2024 A FEVEREIRO DE 2025

Conforme determina a Convenção realizada em 02 de setembro de 2000, em seu artigo 25, inciso IV, este Conselho Fiscal se reuniu para analisar a proposta orçamentária preparada pela Administração do Condomínio RK.

A análise da proposta teve como referência o orçamento aprovado e a execução orçamentária do período de março 2023 a fevereiro 2024, o nível de adimplênci, a inflação do período, as obrigações de contratos reajustáveis e os saldos e reservas existentes. A Administração reportou que manteve a taxa sem reajustes nos anos de 2020, 2021 e 2022 em decorrência dos efeitos da pandemia e do impacto sobre o orçamento dos condôminos em virtude da taxa extra para a obra de drenagem de águas pluviais e recuperação ambiental. A Administração reportou também que o reajuste aplicado no ano de 2023 recompôs parte do valor da taxa necessária para manter o bom funcionamento do condomínio, mas que, a mesma ainda se encontra defasada frente à inflação acumulada em todo o período em que não foi atualizada. Para atender às necessidades de manutenção, a Administração precisou realizar uma suplementação de recursos, em conformidade com as normas vigentes.

Este Conselho acompanhou os cálculos e analisou a argumentação apresentada pela Administração, sobre duas propostas orçamentárias para o ano de 2024/2025. A primeira, apresentada como **proposta A**, compreende uma atualização de R\$ 30,00 em relação à taxa residencial de R\$ 410,00 vigente, que permitirá cumprir os compromissos, considerando a inflação específica do RK, calculada em 6,56%, adicionado a um acréscimo de 0,8%, totalizando um índice de 7,36%, que busca restabelecer o nível de serviços, considerando a defasagem já mencionada. A segunda, denominada **proposta B**, propõe uma atualização de R\$ 20,00 em relação à taxa vigente, o que corresponde a 4,9% de reajuste, representando uma atualização inferior à inflação calculada e não prevê o restabelecimento do nível de serviço, ou seja, apresenta restrições para manutenções, investimentos e benfeitorias no condomínio.

Diante do exposto e da análise realizada por este conselho, os reajustes propostos para a taxa ordinária para o período março 2024 a fevereiro 2025 são necessários para manter o orçamento mínimo, considerando a atual estrutura de serviços existentes. Entretanto, com a necessidade crescente de manutenções e melhorias nas áreas comuns do condomínio conforme discutido e aprovado na 100ª AGE, este Conselho é de parecer que é recomendável a avaliação e aprovação da recomposição apresentada pela Administração com a proposta A, que viabiliza a administração financeira frente aos desafios em melhorar o nível de serviço para manutenção patrimonial do Condomínio RK, além de recompor parte da defasagem da taxa de condomínio de exercícios anteriores.

É o Parecer.

Brasília, DF, 05 de março de 2024

Alan Ferreira Resende – PRESIDENTE  
Vera Lúcia Vaz Machado – TITULAR  
José Ewerton Leocádio de Santana - TITULAR  
Leandro Miranda Ernesto – SUPLENTE  
Darko Kerimbey Barbosa Bitar – SUPLENTE  
Alisson Oliveira Moura - SUPLENTE



*Você sabia  
que poucos condomínios  
possuem auditoria independente?*

*A auditoria independente realiza verificações e testes em todos os tipos de operações realizadas pelo condomínio, além de analisar os controles internos. As sugestões são incorporadas pela Administração gerando melhorias contínuas.*



Ilmos Srs. Administradores, Conselheiros e Condôminos  
**CONDOMÍNIO RURAL RESIDENCIAL RK**  
Sobradinho - DF

**Assunto: Carta Comentário acerca do Relatório Circunstanciado de Auditoria sobre a Prestação de Contas de março de 2023 a fevereiro de 2024**

Submetemos à apreciação de V.Sas que, conforme Relatório Circunstanciado de Auditoria datado de 14 de março de 2024, apresentamos opinião de que o Demonstrativo de Receitas e Despesas e Notas Explicativas do Condomínio Rural Residencial RK apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a Posição Financeira do Condomínio para o período de março de 2023 a fevereiro de 2024, refletindo com propriedade a natureza de suas operações. Sendo a Prestação de Contas submetida à apreciação do Conselho Fiscal e demais partes interessadas, recomendamos pela sua aprovação.

Salientamos que, as análises das Prestações de Contas mensais não se limitaram apenas às verificações de disponibilidades bancárias, mas também a outros componentes.

Tendo isso em vista, o escopo dos serviços propostos e realizados no Condomínio englobaram as mais diversas áreas, adiante exemplificados:

Analisamos o cumprimento da Convenção Condominal e Resoluções Internas; constatamos a existência de controles internos adequados referentes ao Planejamento Orçamentário; certificamos da adequacidade do pressuposto da Continuidade Operacional; realizamos também procedimentos de revisão analítica e análises verticais e horizontais das contas de Resultados, além de inspeção física dos documentos comprobatórios a fim de obtermos segurança razoável de sua adequacidade bem como os aspectos relacionados ao seu arquivo e procedimentos para realização de cotações de preços. Outrossim, realizamos análises diversas relacionadas as arrecadações e despesas vinculadas a Taxa Extras.

Realizamos testes relacionados ao Fundo de Reservas, análises de pagamentos conforme contratos junto a Prestadores de Serviços, testes relacionados à retenção/ recolhimento de tributos, bem como verificação da entrega da DIRF e das situações das Certidões Negativas.

Constatamos que, os saldos das Contas estavam sendo transportados mensalmente de forma consistente nos meses analisados. Inspeccionamos os extratos das Contas correntes e aplicações financeiras, inclusive em conjunto com análises das conciliações bancárias, bem como procedemos circularização junto à Assessoria Jurídica. Realizamos, ainda, sugestões de melhorias relativas aos Controles Internos sobre Contas a Pagar, aspectos da área de Pessoal, etc.

Também realizamos testes de Auditoria nas Inadimplências e Acordos realizados observando que, os saldos das cotas de Condôminos a Receber decorrentes de acordos e/ou resultantes de inadimplências estavam sendo controlados e acompanhados adequadamente.

Analisamos aspectos específicos relacionados à área de pessoal, como a inspeção de dossieres de Empregados, procedimentos de recálculo da base de INSS, FGTS, PIS S/ Folha e revisão analítica das folhas de pagamentos, entre outros.

Concluímos enfatizando que, estes e outros assuntos foram reportados/ relatados de forma abrangente e analítica, inclusive com sugestões e recomendações de melhorias quando aplicáveis para fortalecimento dos Controles Internos em Relatório Circunstanciado de Auditoria datado de 14 de março de 2024, não sendo constatado qualquer assunto relevante que eventualmente pudesse comprometer as atividades operacionais do Condomínio.

Brasília – DF, 14 de março de 2024,

YSMAEL JONNATHAS Assinado de forma digital por  
CELESTINO DA YSMAEL JONNATHAS CELESTINO  
SILVA:03595635116 DA SILVA:03595635116  
Dados: 2024.03.15 18:15:07 -03'00'

Ysmail Jonnathas C. da Silva  
Contador CRC DF 026672/ O - 6  
Registro CNAI nº 4793

**LS** AUDITORES INDEPENDENTES S/S EPP  
CRC / DF 647  
Registro CVM nº 7030  
Registro CNAIPJ N° 000184

QUADRA 204 LOTE 02 SALA 253 – ED. ALFA MIX CENTER – ÁGUAS CLARAS – Brasília – DF – Fones (61) 3233-4765 - 3361-8545  
E-mail: [lsaudidores@lsaudidores.com](mailto:lsaudidores@lsaudidores.com)

**Você sabia**

que o RK tem uma lista de transmissão que envia diretamente no seu ZAP notícias e comunicados de interesse dos condôminos?



Para fazer parte, adicione aos seus contatos o número 9 8179-9999 e mande uma mensagem com seu nome e endereço.

Não se trata de grupo e os integrantes não se comunicam.

Você receberá somente notícias e informações de interesse comum, como: falta de água, de energia, acidentes na br, e ações e atividades do nosso RK.

**ASSEMBLEIA | 24 de março, domingo, 9h | No CCE**

Condomínio

(61) 3302-2339

[www.condominiork.com.br](http://www.condominiork.com.br)



**SÍNDICO:** Francisco Avelino | **1º SUB-SÍNDICO:** Licurgo S. Botelho | **2º SUB-SÍNDICO:** Ricardo Augusto Sousa de Andrade

**CONSELHO CONSULTIVO:** Paulo Rodrigues Alves (presidente), Josael Nunes Vieira, Simone Alves Dias López, Odair Amâncio Freire, Lindolfo Adjuto Botelho, Maria Inês Militão Rufino, Irak Esteves Coutinho, Darci Gelson Petri, Benedito Adalberto Brunca, Carlos Eduardo Gomes, Luciano Raw, Zélia de Fátima Pereira dos Santos, Leila Yhitomi Fujita, Vera Lúcia Rodrigues P. de Vargas, Emerson Izolan, Elias Leocádio da Silva, Deusiane Danelon Lopes, Belquisse Fernandes Borba, Sílvia Aparecida da Silva, José Carlos Natal de Moraes Filho, José Geraldo Ferreira Castro, Jonas Lotufo Brant de Carvalho.

**CONSELHO FISCAL:** Alan Ferreira Resende (presidente), Vera Lúcia Vaz Machado, José Ewerton Leocádio de Santana, Leandro Miranda Ernesto, Darko Kerimbey Barbosa Bitar, Alisson Oliveira Moura

IMPRESSÃO:  
Gráfica Qualytá  
TIRAGEM: 2.300 exemplares