



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

EBAC - Empresa Brasileira de Administração de Condomínios Ltda
QRSW 05 CL 01 Loja 03 - Subsolo - Sudoeste - Brasília - DF - 70675-550
CNPJ 37.172.459/0001-82 - (61) 3575.7200 - www.ebac.com.br

RELATÓRIO TÉCNICO CONTÁBIL SOBRE AS PRESTAÇÕES DE CONTAS DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTBLANC STUDIOS

QMSW 05 Lote 02 Sudoeste Brasília DF, CNPJ nº 07140151/0001-94

Período analisado: Setembro/2023 a Setembro/2024

Prestação de contas submetida à Assembleia Geral Ordinária de 23 de outubro de 2024

1. Fundo de Reserva – Histórico e Critérios de Apropriação

Conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de dezembro de 2013, foi instituído para o Fundo de Reserva um limite mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e um limite máximo de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais). Ficou estabelecido que o recolhimento do Fundo de Reserva seria suspenso sempre que o saldo atingisse o limite máximo e retomado automaticamente quando reduzido ao limite mínimo.

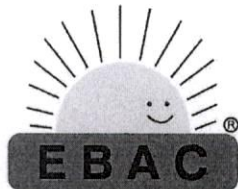
Em razão dessa deliberação e considerando que o reajuste da taxa condominial aprovado à época foi inferior ao inicialmente projetado, os recursos correspondentes ao percentual de 5% (cinco por cento) destinados ao Fundo de Reserva, bem como os valores excedentes ao teto estabelecido, passaram a permanecer no saldo ordinário, com a finalidade de auxiliar na cobertura dos déficits operacionais recorrentes.

2. Situação Contábil e Financeira no Período de Setembro/2023 a Setembro/2024

Durante todo o período analisado, não foram apropriadas despesas ao Fundo de Reserva, razão pela qual o saldo contábil permaneceu inalterado no montante de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

Em setembro de 2023 foi realizada uma equalização contábil, mediante transferência do excedente do Fundo de Reserva para o saldo ordinário, adequando os registros contábeis aos limites estabelecidos pela Assembleia.





ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

EBAC - Empresa Brasileira de Administração de Condomínios Ltda
QRSW 05 CL 01 Loja 03 - Subsolo - Sudoeste - Brasília - DF - 70675-550
CNPJ 37.172.459/0001-82 - (61) 3575.7200 - www.ebac.com.br

Data: 27/10/2023
Hora: 14:13:34

SIACON 3.0 EBAC - Adm. de Condomínios
243 - Condomínio de Ed. Montblanc Studios

GLEYSANE
RABELO

DEMONSTRATIVO DE SALDOS - SET/2023

TIPOS DE SALDOS	ORDINÁRIO	EXTRAORDINÁRIO	FUNDO DE RESERVA	TOTAL GERAL
Anterior (R\$)	12.529,02	139.489,57	159.381,48	311.400,07
Despesas do mês (-)	138.407,01	55.395,29	0,00	193.802,30
Receitas do mês (+)	124.909,08	15.652,83	6.090,47	146.652,38
Transferências (-)	0,00	0,00	25.477,95	25.477,95
Transferências (+)	25.477,95	0,00	0,00	25.477,95
Atual (R\$)	24.509,04	89.147,05	140.000,00	253.656,09

Print extraído da prestação de contas de setembro/2023:

Entretanto, os saldos ordinário e extraordinário apresentaram sucessivos déficits mensais, consumindo integralmente as reservas financeiras próprias. Em decorrência desse cenário, a partir de dezembro de 2023 o saldo extraordinário e, a partir de janeiro de 2024, o saldo ordinário passaram a utilizar recursos **financeiros** do Fundo de Reserva para cobertura de suas insuficiências de caixa.

Tal situação decorreu, principalmente, dos seguintes fatores:

- aumento contínuo das despesas operacionais;
- reajustes da taxa condominial insuficientes para recompor os custos efetivos;
- elevados índices de inadimplência;
- execução de obras e benfeitorias necessárias no condomínio.

Importante destacar que a utilização dos recursos do Fundo de Reserva ocorreu apenas no aspecto financeiro, uma vez que contabilmente o fundo permaneceu registrado no valor de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), não havendo apropriação de despesas que reduzissem seu saldo contábil.



Este documento foi gerado pelo usuário 795.***-15 em 23/06/2026 12:40:36

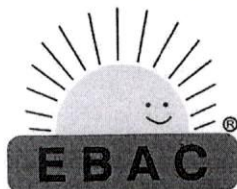
Número do processo: 0716643-12.2026.8.07.0001

Número do documento: 26062217572200000000254237221 | Tipo de documento: Documento de Comprovação

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26062217572200000000254237221>

Assinado eletronicamente por: PEDRO PAULO MENDES DOS SANTOS - 22/06/2026 17:57:27

Perfil: Advogado



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

EBAC - Empresa Brasileira de Administração de Condomínios Ltda
QRSW 05 CL 01 Loja 03 - Subsolo - Sudoeste - Brasília - DF - 70675-550
CNPJ 37.172.459/0001-82 - (61) 3575.7200 - www.ebac.com.br

3. Apropriações de Receitas do Fundo de Reserva

Nos meses de março, abril, agosto e setembro de 2024, foram efetuadas apropriações contábeis da receita referente ao Fundo de Reserva, com distribuição entre os saldos ordinário e extraordinário, em razão das obras e benfeitorias em execução no condomínio, conforme autorização da Administração.

Data: 12/06/2024
Hora: 15:59:47

SIACONFI 3.0 EBAC - Adm. de Condomínios
243 - Condomínio do Ed. Montplano, Brasília

DAVID
Pág.: 001

DEMONSTRATIVO DE SALDOS - MAR/2024

TIPOS DE SALDOS	ORDINÁRIO	EXTRAORDINÁRIO	FUNDO DE RESERVA	TOTAL GERAL
Anterior (R\$)	-22.255,05	-50.554,49	141.781,69	68.972,15
Despesas do mês (-)	146.216,40	22.349,84	0,00	168.566,24
Receitas do mês (+)	125.143,66	13.742,89	6.299,35	145.185,90
Transferências (-)	0,00	0,00	8.050,85	8.050,85
Transferências (+)	4.025,42	4.025,43	0,00	8.050,85
Atual (R\$)	-39.305,38	-55.136,51	149.830,00	55.388,11

Print extraído da prestação de contas de março/2024



Este documento foi gerado pelo usuário 795.***-15 em 23/06/2026 12:40:36

Número do processo: 0716643-12.2026.8.07.0001

Número do documento: 2606221757220000000254237221 | Tipo de documento: Documento de Comprovação

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2606221757220000000254237221>

Assinado eletronicamente por: PEDRO PAULO MENDES DOS SANTOS - 22/06/2026 17:57:27

Perfil: Advogado



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

EBAC - Empresa Brasileira de Administração de Condomínios Ltda
QRSW 05 CL 01 Loja 03 - Subsolo - Sudoeste - Brasília - DF - 70675-550
CNPJ 37.172.459/0001-82 - (61) 3575.7200 - www.ebac.com.br

Data: 12/06/2024
Hora: 16:03:20

SIACON® 3.0 EBAC - Adm de Condomínios
243 - Condomínio do Ed Montelano Studios

06/10
Página 001

DEMONSTRATIVO DE SALDOS - ABR/2024

TIPOS DE SALDOS	ORDINÁRIO	EXTRAORDINÁRIO	FUNDO DE RESERVA	TOTAL GERAL
Anterior (R\$)	-30.305,38	-55.136,51	140.000,00	45.558,11
Despesas do mês (-)	138.021,53	21.164,71	0,00	159.186,24
Receitas do mês (+)	136.453,37	15.290,44	6.927,32	158.671,13
Transferências (-)	271,36	0,00	6.927,32	7.198,68
Transferências (+)	3.463,66	3.734,62	0,00	7.198,28
Atual (R\$)	-32.681,04	-57.295,95	140.000,00	45.023,01

Print extraído da prestação de contas de abril/2024

Data: 19/09/2024
Hora: 09:48:14

SIACON® 3.0 EBAC - Adm de Condomínios
243 - Condomínio do Ed Montelano Studios

06/10
Página 001

DEMONSTRATIVO DE SALDOS - AGO/2024

TIPOS DE SALDOS	ORDINÁRIO	EXTRAORDINÁRIO	FUNDO DE RESERVA	TOTAL GERAL
Anterior (R\$)	26.371,03	140.592,82	140.000,00	30.091,10
Despesas do mês (-)	147.884,56	6.000,00	0,00	147.884,56
Receitas do mês (+)	132.897,88	13.714,78	6.792,26	153.404,92
Transferências (-)	0,00	0,00	6.792,26	6.792,26
Transferências (+)	0,00	6.792,26	0,00	6.792,26
Atual (R\$)	-46.287,69	147.099,83	140.000,00	26.812,94

Print extraído da prestação de contas de agosto/2024



Este documento foi gerado pelo usuário 795.***-15 em 23/06/2026 12:40:36

Número do processo: 0716643-12.2026.8.07.0001

Número do documento: 2606221757220000000254237221 | Tipo de documento: Documento de Comprovação

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2606221757220000000254237221>

Assinado eletronicamente por: PEDRO PAULO MENDES DOS SANTOS - 22/06/2026 17:57:27

Perfil: Advogado



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

EBAC - Empresa Brasileira de Administração de Condomínios Ltda
QRSW 05 CL 01 Loja 03 - Subsolo - Sudoeste - Brasília - DF - 70675-550
CNPJ 37.172.459/0001-82 - (61) 3575.7200 - www.ebac.com.br

Data: 08/10/2024
Hora: 13:42:59

SACONFII 3.D EBAC - Adm de Condomínios
243 - Condomínio do Ed Montebelo Studios

DAVID
Pag. 1001

DEMONSTRATIVO DE SALDOS - 08/10/2024

TIPOS DE SALDOS	ORDINÁRIO	EXTRAORDINÁRIO	FUNDO DE RESERVA	TOTAL GERAL
Anterior (R\$)	-45.387,59	-15.090,83	140.800,00	79.521,48
Despesas do mês (-)	142.738,23	120,00	0,00	142.858,23
Receitas do mês (+)	153.153,36	15.766,66	7.911,00	176.831,02
Transferências (-)	0,00	0,00	7.911,00	7.911,00
Transferências (+)	5.457,71	2.644,17	0,00	8.101,88
Atual (R\$)	-29.504,85	0,00	140.800,00	110.495,15

Print extraído da prestação de contas de setembro/2024

Nos demais períodos, as receitas mensais que normalmente seriam destinadas ao Fundo de Reserva permaneceram sendo apropriadas diretamente ao saldo ordinário, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Assembleia de 16/12/2013 e em virtude da manutenção do fundo no limite máximo permitido.

4. Reequilíbrio Financeiro Posterior

Com a aprovação do reajuste da taxa condominial na Assembleia Geral Ordinária de outubro de 2024 e com a conclusão das obras em maio de 2025, verificou-se a gradativa recomposição do caixa condominial, permitindo a recuperação financeira do Fundo de Reserva e restabelecendo a disponibilidade dos recursos anteriormente utilizados para cobertura dos déficits dos saldos ordinário e extraordinário.

5. Conclusão

Diante do exposto, verifica-se que as movimentações contábeis e financeiras realizadas no período de setembro de 2023 a setembro de 2024 decorreram da necessidade de manutenção do equilíbrio operacional do condomínio, observando-se os limites e critérios definidos em



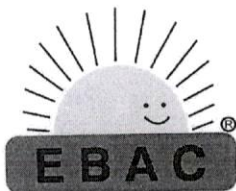
Este documento foi gerado pelo usuário 795.***-15 em 23/06/2026 12:40:36

Número do processo: 0716643-12.2026.8.07.0001

Número do documento: 26062217572200000000254237221 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26062217572200000000254237221>

Assinado eletronicamente por: PEDRO PAULO MENDES DOS SANTOS - 22/06/2026 17:57:27

Perfil: Advogado



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

EBAC - Empresa Brasileira de Administração de Condomínios Ltda
QRSW 05 CL 01 Loja 03 - Subsolo - Sudoeste - Brasília - DF - 70675-550
CNPJ 37.172.459/0001-82 - (61) 3575.7200 - www.ebac.com.br

Assembleia, bem como as condições financeiras enfrentadas no período, marcadas pela insuficiência de arrecadação, aumento dos custos operacionais, inadimplência e execução de obras necessárias à conservação e valorização do patrimônio condominial.

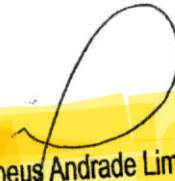
Importa destacar que a disponibilidade financeira apurada em setembro de 2024 correspondia a R\$ 110.495,15 (cento e dez mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e quinze centavos), valor resultante do saldo contábil do Fundo de Reserva, de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), deduzido do déficit ordinário acumulado de R\$ 29.504,85 (vinte e nove mil quinhentos e quatro reais e oitenta e cinco centavos). Dessa forma, embora o Fundo de Reserva permanecesse contabilmente registrado em seu limite máximo, parte de sua disponibilidade financeira encontrava-se temporariamente comprometida em razão da cobertura dos déficits operacionais do condomínio.

Cumprе ressaltar, ainda, que os relatórios denominados "Demonstrativo Mensal" apresentam apenas um resumo das prestações de contas, não constituindo, isoladamente, elementos suficientes para a análise da situação patrimonial, financeira e contábil do condomínio. Assim, a adequada interpretação das movimentações ocorridas no período exige a análise conjunta de todos os relatórios e documentos integrantes das prestações de contas, tais como, demonstrativos de receitas e despesas, relatórios de saldos, conciliações bancárias e demais documentos de suporte.

Portanto, a análise global das prestações de contas evidencia que não houve desvio de finalidade ou utilização irregular dos recursos do Fundo de Reserva, mas sim a utilização temporária de sua disponibilidade financeira para manutenção das atividades operacionais e cobertura de déficits dos saldos ordinário e extraordinário, em consonância com as deliberações assembleares e com a realidade financeira enfrentada pelo condomínio à época.

Por fim, com a aprovação do reajuste da taxa condominial em outubro de 2024 e a conclusão das obras em maio de 2025, houve a gradativa recomposição financeira do condomínio, permitindo o restabelecimento da disponibilidade dos recursos do Fundo de Reserva e o retorno ao equilíbrio financeiro.


Cleysane Mendonça
EBAC Administração de Condomínios
Gerente Contábil


Matheus Andrade Lima
Contador
CRC: 27354/DF



Este documento foi gerado pelo usuário 795.***-15 em 23/06/2026 12:40:36

Número do processo: 0716643-12.2026.8.07.0001

Número do documento: 2606221757220000000254237221 | Tipo de documento: Documento de Comprovação

<https://pje.tjdf.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2606221757220000000254237221>

Assinado eletronicamente por: PEDRO PAULO MENDES DOS SANTOS - 22/06/2026 17:57:27

Perfil: Advogado