

Prezado(a)s Associado(a)s da ASSEMPERJ,

Na qualidade de Presidente do Conselho Fiscal da ASSEMPERJ, e em atenção à Convocação para a II Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada em 26 de agosto de 2025, o Conselho Fiscal procedeu à análise dos documentos financeiros disponibilizados. Nosso objetivo é emitir um Parecer sobre a **viabilidade econômico-financeira** de potencial aquisição de imóvel para ser a nova sede da entidade, dentro de um valor de referência de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), considerando o pagamento à vista.

É fundamental ressaltar que a atuação do Conselho Fiscal, conforme suas atribuições estatutárias, concentra-se na avaliação da gestão financeira e patrimonial. Este Parecer busca oferecer uma perspectiva clara e embasada sobre a capacidade da ASSEMPERJ de arcar com um investimento desta natureza, sempre com foco na preservação da solidez e sustentabilidade da associação.

Documentos Submetidos à Análise do Conselho Fiscal:

Para a composição deste Parecer, foram cuidadosamente examinados os seguintes documentos:

- **Balanço Assemperj:** Balanço Patrimonial da ASSEMPERJ, com data de encerramento em 31/12/2024. Este documento forneceu a visão estática da posição financeira da associação ao final do último exercício.
- **Balancete Assemperj 2024:** Balancete Detalhado do exercício de 2024 (01/01/2024 a 31/12/2024). Este balancete complementou o Balanço Patrimonial, oferecendo uma granularidade maior sobre as movimentações das contas contábeis no período.
- **Parecer técnico sobre a aquisição imóvel ASSEMPERJ:** Parecer Técnico de Viabilidade Econômico-Financeira elaborado por profissional contábil, datado de 4 de agosto de 2025, que aborda especificamente a viabilidade financeira da aquisição de um imóvel no valor de R\$ 1.000.000,00.
- **Fluxo projetado:** Anexo ao Parecer Técnico, apresentando o fluxo de caixa realizado até 31/07/2025 e projeções futuras incorporando os novos custos operacionais do imóvel.

1. Contexto da Análise de Viabilidade Econômico-Financeira

A análise do Conselho Fiscal versa sobre a capacidade financeira da ASSEMPERJ para a aquisição de um imóvel de até R\$ 1.000.000,00, a ser pago à vista. O Parecer Técnico também projeta novos custos mensais de R\$ 12.000,00, referentes a condomínio, limpeza, IPTU e manutenção da futura sede. É importante frisar que a análise se limita à viabilidade financeira de um investimento *nesta faixa de valor*, e não constitui uma análise específica do imóvel a ser eventualmente adquirido.

2. Análise da Situação Patrimonial da ASSEMPERJ (Dados de 31/12/2024)

Os demonstrativos financeiros referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 revelam uma situação de notável solidez patrimonial, que serve como base robusta para a consideração de investimentos.

- **Elevada Disponibilidade Financeira:** Conforme o *Parecer técnico sobre a aquisição imóvel ASSEMPERJ*, a ASSEMPERJ possuía Disponibilidades em caixa/aplicações: R\$ 3.513.386,41" ao final de 2024. Os arquivos com o *Balanço da Assemperj* e o *Balancete Assemperj 2024* corroboram uma posição de caixa e equivalentes de caixa muito forte, com o Balanço apresentando "Disponibilidades" de R\$ 4.044.589,49. Essa substancial reserva de liquidez é um dos pilares que sustenta a viabilidade do pagamento à vista, sem a necessidade de endividamento.
- **Ativo Total Consistente:** O Ativo Total da entidade, conforme o *Parecer técnico*, era de R\$ 4.017.962,19. O *Balanço* demonstra um Ativo Total de R\$ 4.057.209,29. Esses valores expressam o capital acumulado pela ASSEMPERJ, incluindo bens e direitos que fortalecem sua capacidade operacional e sua estabilidade financeira a longo prazo.
- **Baixa Exposição a Passivos Circulantes:** O *Parecer técnico* aponta um Passivo Circulante de R\$ 157.205,88. Embora o *Balanço* e o *Balancete Assemperj 2024* mostrem um valor ligeiramente menor (R\$ 92.879,71), a conclusão permanece inalterada: a associação demonstra uma capacidade excelente de honrar suas obrigações de curto prazo, o que minimiza riscos financeiros.
- **Patrimônio Líquido Robusto:** O Patrimônio Líquido da ASSEMPERJ é um reflexo direto da saúde financeira da entidade. O *Parecer técnico* informa um "Patrimônio Líquido: R\$ 4.385.065,47", enquanto o *Balanço* e o *Balancete* registram R\$ 3.964.329,58. A magnitude desse patrimônio evidencia a acumulação de superávits ao longo dos anos e a robustez da entidade, conferindo-lhe uma base financeira sólida.
- **Superávit Operacional Consolidado:** O *Parecer técnico* destaca que há um "Superávit acumulado (2024): R\$ 1.110.660,32". Este superávit demonstra a capacidade contínua da ASSEMPERJ de gerar resultados positivos em suas operações, fundamental para a sustentabilidade financeira e a realização de projetos estratégicos.

O Conselho Fiscal endossa a avaliação de que a ASSEMPERJ possui uma base financeira sólida e bem gerenciada, fundamental para a realização de investimentos estratégicos.

3. Análise do Fluxo de Caixa (janeiro a julho de 2025)

A ASSEMPERJ apresenta um fluxo de caixa que demonstra capacidade de geração de recursos e sustentabilidade operacional.

- **Fluxo Operacional Equilibrado e Superavitário:** O *Parecer técnico sobre a aquisição do imóvel da ASSEMPERJ* informa que, no período de janeiro a julho de 2025, a associação apresentou uma "Receita mensal média: R\$ 3.325.627,00" e uma "Despesa mensal média: R\$ 3.225.227,00", resultando em um "Superavit operacional médio: R\$ 100.400,00/mês". Este dado confirma a capacidade da ASSEMPERJ de cobrir suas despesas operacionais e gerar excedente de caixa.
- **Variação Positiva do Caixa:** A análise do fluxo de caixa revelou uma "Variação de caixa no período: +R\$ 686.296,49" entre janeiro e julho de 2025, indicando aumento das disponibilidades financeiras.
- **Observação Crítica do Parecer Técnico:** O *Parecer técnico* ressalta: "No entanto que na evolução do ano com os novos gastos, o superavit se reduz. **É importante observar que a viabilidade do acréscimo mensal das despesas só se manterá saudável para a empresa, caso haja uma preservação constante do equilíbrio entre receitas e despesas, caso contrário ao longo dos períodos a reserva da empresa será absorvida de forma sucessiva.**"

O Conselho Fiscal considera o fluxo operacional da ASSEMPERJ como um pilar fundamental de sua estabilidade. A capacidade de gerar superávit de forma consistente é um forte indicativo de que a entidade possui a saúde financeira necessária para absorver novos investimentos, desde que as projeções e o equilíbrio de gastos sejam diligentemente monitorados.

4. Impactos Financeiros da Aquisição do Imóvel e Necessidade de Ponderações Adicionais

A aquisição do imóvel, com seu custo e as despesas inerentes à sua manutenção, gerará impactos diretos e indiretos nas finanças da ASSEMPERJ.

- **Investimento à Vista e Preservação da Liquidez:** O investimento de até R\$ 1.000.000,00 à vista, sem financiamento, evita dívidas e encargos. O *Parecer técnico* projeta um "Caixa remanescente pós-compra" de R\$ 2.513.386,41 (considerando disponibilidades de R\$ 3.513.386,41 em 31/12/2024), o que mantém a ASSEMPERJ com "elevada liquidez".
- **Incorporação de Novos Custos Fixos Operacionais:** O *Parecer técnico* estima "Novos custos mensais: R\$ 12.000,00" referentes a condomínio, limpeza, IPTU e manutenção. Esses valores foram incorporados nas projeções futuras de fluxo de caixa.
- **Ponderação Importante: Custos com Prováveis Reformas:** Além dos custos operacionais mensais, é crucial que a Diretoria Executiva considere e projete os custos com **prováveis reformas ou adaptações** que o imóvel possa necessitar. Tais despesas, que muitas vezes representam um investimento significativo, não foram detalhadas nos documentos financeiros analisados e devem ser

devidamente orçadas para evitar surpresas e garantir a adequação do espaço às necessidades da associação.

5. Projeções Financeiras Futuras (agosto de 2025 a julho de 2026)

Para avaliar a sustentabilidade da aquisição a médio prazo, foi realizada uma projeção financeira de 12 meses, conforme detalhado no *Parecer técnico*:

Crescimento Contínuo do Saldo de Caixa: O *Parecer técnico* afirma que "o resultado mostra crescimento constante no saldo de caixa da entidade, que ultrapassará R\$ 3.574.000,00 ao fim do período." O *Fluxo projetado* detalha que, mesmo com os novos custos, o "Superavit/Déficit (acumulado)" mantém-se positivo e crescente (ex: R\$ 702.801,4 em jul/2025 para R\$ 777.918,8 em dez/2025). Isso demonstra que a capacidade de geração de superávit da ASSEMPERJ é resiliente e suficiente para absorver os novos custos operacionais sem comprometer sua saúde financeira.

6. Limitações e Escopo do Parecer do Conselho Fiscal

É fundamental que os associados compreendam o escopo e as limitações deste Parecer do Conselho Fiscal, que se baseia estritamente na análise financeira e contábil dos documentos fornecidos:

- **Recebimento Tardio das Informações:** As informações aqui mencionadas para análise foram recebidas pelo Conselho Fiscal somente no dia **21 de agosto de 2025**, conferindo um prazo exíguo para a elaboração deste Parecer detalhado.
- **Ausência de Conhecimento do Imóvel:** O Conselho Fiscal **não foi convidado a conhecer o imóvel**, nem recebeu qualquer documento descritivo do bem (como plantas, laudos de avaliação, matrícula do imóvel, etc.).
- **Inexistência de Parecer Jurídico:** O Conselho Fiscal **não recebeu para análise nenhum Parecer jurídico** sobre a situação legal do imóvel (ônus, gravames, dívidas, regularidade da documentação, etc.).
- **Análise Meramente Financeira:** Por essas razões, a análise do Conselho Fiscal é **meramente financeira, não assumindo responsabilidade quanto aos aspectos físicos, legais ou estratégicos relacionados ao imóvel em questão**.
- **Dados de 2025 em Caráter de Projeção/Sumário:** Embora o *Parecer técnico sobre a aquisição imóvel* apresente o fluxo de caixa realizado até julho de 2025, o Conselho Fiscal esclarece que **não recebeu os balancetes ou as contas oficiais e completas de 2025** para uma análise contábil formal do período. Os dados de 2025 foram considerados conforme apresentados no Parecer Técnico e seu Anexo.

7. Parecer e Recomendações do Conselho Fiscal

Com base na análise aprofundada dos documentos financeiros apresentados, e em conformidade com as competências do Conselho Fiscal, especialmente o *Art. 52, I, II, III e IV* do Estatuto da ASSEMPERJ, o Conselho Fiscal emite o seguinte Parecer:

O Conselho Fiscal da ASSEMPERJ avalia **positivamente a situação financeira geral da associação**. A entidade demonstra robustez patrimonial, elevada liquidez e uma capacidade consistente de gerar superávits. Financeiramente, a ASSEMPERJ possui as condições para realizar um investimento de até R\$ 1.000.000,00 à vista, sem comprometer significativamente sua liquidez ou gerar endividamento.

Contudo, dadas as limitações expressas no item 6 deste Parecer (recebimento tardio das informações, ausência de informações sobre o imóvel, Parecer jurídico e dados contábeis completos de 2025), o Conselho Fiscal **não tem condições de dar um Parecer totalmente favorável sobre a aquisição específica do imóvel** proposto para deliberação, pois sua análise se restringiu à capacidade financeira e não aos demais aspectos cruciais de um negócio imobiliário.

Diante do exposto, o Conselho Fiscal entende salutar e recomenda à Diretoria Executiva as seguintes providências e ponderações antes da deliberação final da Assembleia Geral Extraordinária:

1. **Análise de Custo/Oportunidade:** Realizar uma análise detalhada de custo/oportunidade da compra do imóvel específico, considerando alternativas de mercado, localização, potencial de valorização e adequação às necessidades futuras da ASSEMPERJ, além de um comparativo com outras soluções (como aluguel, por exemplo).
2. **Divulgação Prévia do Imóvel e Condições Negociadas:** É fundamental que os associados tenham acesso prévio e detalhado às informações sobre o imóvel em questão (endereço, fotos, planta, estado de conservação, laudo de avaliação imobiliária) e sobre as condições negociadas (preço final, forma de pagamento, prazos). A transparência plena neste processo é essencial para uma deliberação consciente.
3. **Parecer Jurídico Formal:** Obter e apresentar um Parecer jurídico formal e detalhado sobre a situação legal do imóvel, abrangendo aspectos como titularidade, inexistência de ônus, dívidas, regularidade de registro e demais questões que possam afetar a segurança jurídica da aquisição.
4. **Orçamento de Reformas:** Elaborar um orçamento detalhado e realista para quaisquer reformas, adaptações ou benfeitorias necessárias no imóvel, que deverá ser somado aos custos totais do projeto e devidamente apresentado aos associados.
5. **Monitoramento Contínuo e Periódico:** Estabelecer e manter um sistema robusto de monitoramento mensal do fluxo de caixa e do balanço patrimonial, comparando os resultados reais com as projeções apresentadas. Relatórios de

acompanhamento devem ser regularmente apresentados ao Conselho Fiscal e, se possível, aos associados.

6. **Gestão de Contingências:** Manter um plano de contingência para eventuais variações inesperadas nas receitas ou despesas, garantindo a capacidade de resposta da entidade diante de imprevistos.

Conclusão Final do Conselho Fiscal:

A ASSEMPERJ possui, inegavelmente, uma excelente saúde financeira que lhe confere a capacidade de realizar investimentos estratégicos. No entanto, a decisão de adquirir um imóvel envolve aspectos que vão além da capacidade financeira, como a adequação do bem, sua situação legal e as despesas com reformas. Pela ausência de informações essenciais relativas ao imóvel específico e a dados contábeis completos de 2025 para uma análise aprofundada, além do prazo limitado para a análise, o Conselho Fiscal, embora avalie positivamente a solidez financeira da ASSEMPERJ, **não pode emitir um Parecer totalmente favorável à aquisição do imóvel sem as demais informações e garantias.** Recomendamos que a Diretoria Executiva atente para as ponderações e recomendações apresentadas para que a decisão final da Assembleia seja tomada com o máximo de informações e segurança.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2025.

Conselho Fiscal da Assemperj

Flávio Sueth Nunes – Presidente do Conselho

Marina da Silva Sodré – Conselheira Titular

Mariana Barreto Varejão – Conselheira Titular

Flávio Sueth Nunes