

PARECER TÉCNICO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Tema: Aquisição de Imóvel Próprio para Sede da ASSEMPERJ

Ano Calendário 2025

1. Objetivo

Este parecer tem como finalidade analisar a viabilidade econômico - financeira da aquisição de um imóvel no valor de R\$ 1.000.000,00 à vista pela ASSEMPERJ, a ser utilizado como sede própria da entidade. A análise considera os dados financeiros do balancete encerrado em 31/12/2024, bem como o fluxo de caixa realizado até 31/07/2025. Também são considerados os novos custos mensais estimados em R\$ 12.000,00 referentes a condomínio, limpeza, IPTU e manutenção da futura sede.

2. Análise Patrimonial (Balancete em 31/12/2024)

Indicadores financeiros principais:

- Disponibilidades em caixa/aplicações: R\$ 3.513.386,41
- Ativo Total: R\$ 4.017.962,19
- Passivo Circulante: R\$ 157.205,88
- Patrimônio Líquido: R\$ 4.385.065,47
- Superavit acumulado (2024): R\$ 1.110.660,32

Conclusão: A entidade possui robusta reserva financeira, baixa exposição a passivos e superavit operacional consolidado.

3. Análise do Fluxo de Caixa (Realizado Jan-Julho/2025)

- Receita mensal média: R\$ 3.325.627,00
- Despesa mensal média: R\$ 3.225.227,00
- Superavit operacional médio: R\$ 100.400,00/mês
- Variação de caixa no período: +R\$ 686.296,49

Conclusão: O fluxo operacional é equilibrado e superavitário. No entanto 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.

4. Impactos da Aquisição do Imóvel

- Investimento à vista: R\$ 1.000.000,00 (sem financiamento)
- Novos custos mensais: R\$ 12.000,00
- Caixa remanescente pós-compra: R\$ 2.513.386,41

A entidade continuará com elevada liquidez mesmo após a aquisição do ativo.

5. Projeção Financeira (Ago/2025 a Julho/2026)

Foi realizada uma simulação conservadora de 12 meses, mantendo receitas e despesas nos patamares atuais e incorporando os novos custos com o imóvel. O resultado mostra crescimento constante no saldo de caixa da entidade, que ultrapassará R\$ 3.574.000,00 ao fim do período.

A projeção completa encontra-se no Anexo I deste parecer.

6. Conclusão Técnica

Diante da solidez patrimonial, da alta liquidez e da sustentabilidade do fluxo de caixa da ASSEMPERJ, conclui-se que a aquisição do imóvel, se e tão somente se

- A) Forem mantidas as receitas / entradas aqui projetadas
- B) Forem mantidas as despesas/ saídas aqui projetadas
- C) Não houver descontinuidade e, ou realizações das aplicações dos superávits da entidade; conclui-se que a Viabilidade de Aquisição do Imóvel para Sede da Entidade juntamente com a despesas fixas provenientes desta aquisição

- É plenamente viável financeiramente;
- Não comprometerá as atividades regulares da entidade;
- Representa uma valorização patrimonial estratégica com impacto fiscal e institucional positivo.

- D) Recomenda-se, portanto, a aprovação da aquisição do imóvel como sede própria da associação, com a observação da constância entre os gastos e recebimentos dos períodos vindouros.

Rio de Janeiro, 4 de agosto de 2025

Valeria Messias dos Santos Queiroz

Contadora - CRC/RJ 095347-0-0