



RELATÓRIO DE ATIVIDADES REALIZADAS

Projeto Solar da Serra

Consultoria de Investimentos e Planejamento Financeiro

Documento

Relatório de atividades realizadas

Projeto

Solar da Serra

Finalidade

Prestação de contas aos moradores

Objetivo do relatório

O presente relatório tem como objetivo apresentar aos moradores do Condomínio Rural Solar da Serra uma prestação de contas das atividades realizadas até o momento no âmbito da consultoria de investimentos e do planejamento financeiro contratados.

A atuação desenvolvida busca apoiar tecnicamente a administração, os conselhos, os grupos de trabalho e os moradores em decisões financeiras relevantes, especialmente diante da necessidade de organizar recursos, avaliar alternativas de crédito, projetar cenários de taxa extra, acompanhar os impactos financeiros das obras, analisar propostas de instituições financeiras, estruturar políticas financeiras e fortalecer a transparência na prestação de contas.

O relatório está organizado em blocos temáticos, seguindo uma estrutura sobre a contratação, escopo contratado, principais entregas e atividades de planejamento e atividades de crédito e investimento.

Nota sobre a atuação técnica da Trust 61

A Trust 61 reúne experiência com consultoria de investimentos, planejamento financeiro, crédito, estruturação de cenários e apoio à tomada de decisão em contextos que exigem rigor técnico, governança e preservação patrimonial. No projeto Solar da Serra, essa experiência foi aplicada com o objetivo de dar suporte financeiro à administração e aos moradores, sempre considerando a complexidade envolvida na gestão de recursos coletivos, na avaliação de propostas bancárias e na projeção de impactos sobre a taxa extra.

A prestação dos serviços também fez uso de tecnologia (com o uso de linguagens de programação e de inteligência artificial rodando localmente em ambiente controlado) como apoio às metodologias financeiras consolidadas (juros compostos, sistemas de amortização, modelagem financeira, valor presente, impostos sobre investimentos, tabela Price e SAC etc).

Tais metodologias e tecnologias foram utilizadas para aumentar a eficiência na organização das informações, na construção de aplicações de análise, no desenvolvimento do simulador de taxa extra, na estruturação do sistema de prestação de contas e na própria revisão e formatação deste relatório. Esses recursos tecnológicos atuam como suporte ao trabalho técnico, sem substituir a análise profissional, a validação das premissas financeiras e a responsabilidade consultiva.

1. Processo de contratação [Contexto]

1.1. Proposta mais competitiva que a dos concorrentes

O processo de contratação da consultoria ocorreu em um contexto no qual o condomínio precisava de apoio técnico especializado para lidar com recursos financeiros relevantes, análise de investimentos, avaliação de alternativas de crédito, planejamento de fluxo de caixa e projeções relacionadas às obras e à possível taxa extra.

Dentro desse contexto, a proposta apresentada pela consultoria foi estruturada em condições competitivas quando comparada às demais alternativas avaliadas. A proposta original já se apresentava como a mais competitiva em relação aos concorrentes, considerando o escopo de atuação necessário para o condomínio e a complexidade das demandas envolvidas.

A contratação não se limitava a uma análise pontual de investimentos. O trabalho demandava acompanhamento contínuo, reuniões, simulações, análise de propostas bancárias, suporte ao planejamento financeiro, avaliação de riscos, discussão com instituições financeiras e participação em frentes relacionadas à obra, à prestação de contas e ao orçamento.

1.2. Desconto adicional, redução do custo efetivo e início da cobrança apenas após maior intensidade das demandas

Mesmo com a proposta já sendo mais competitiva que a dos concorrentes, foi concedido desconto adicional, tornando o custo final ainda mais reduzido para o condomínio.

Além disso, houve flexibilidade no início da prestação dos serviços. A cobrança não foi iniciada de forma imediata logo após assinatura do contrato, mas apenas quando as demandas passaram a ocorrer com maior intensidade e passaram a exigir dedicação mais relevante da consultoria.

Esse ponto é importante para contextualizar a relação entre custo e entrega. Desde o início, a atuação foi conduzida com foco em gerar valor ao condomínio, reduzir riscos relevantes e apoiar decisões de grande impacto financeiro para os moradores.

1.3. Complexidade superior à simples consultoria de investimentos

Embora o contrato envolva consultoria de investimentos, a necessidade prática do condomínio exigiu uma atuação mais ampla, integrada ao planejamento financeiro do projeto.

As demandas envolveram análise de liquidez, risco bancário, crédito, garantias, fluxo da obra, cenários de taxa extra, orçamento, prestação de contas, impactos contábeis, alternativas de pagamento pelos moradores, políticas financeiras e discussões com instituições financeiras.

Por isso, a contratação deve ser compreendida como uma estrutura de apoio técnico-financeiro ao projeto do Solar da Serra, com atuação em várias frentes conectadas entre si.

2. Escopo de contratação [Projeto]

2.1. Planejamento

O escopo de planejamento financeiro teve como objetivo apoiar o condomínio na organização das projeções financeiras necessárias para avaliar a viabilidade das obras, o fluxo de caixa, a necessidade de crédito, a utilização dos recursos já disponíveis e os impactos de diferentes cenários de taxa extra para os moradores.

O planejamento incluiu a construção de modelos de simulação, análise de cenários, avaliação do fluxo direto dos moradores, projeções com crédito bancário, estimativa de rentabilidade das aplicações financeiras, incorporação dos desembolsos da obra e análise dos efeitos de decisões alternativas sobre a necessidade de capitalização do condomínio.

O trabalho também envolve apoio às discussões sobre prestação de contas e orçamento, especialmente em temas que dependem de correta leitura financeira e contábil, como segregação de receitas e despesas, regime de caixa e competência, provisões, impostos sobre aplicações e tratamento adequado de despesas ordinárias, extraordinárias e vinculadas a fundos específicos.

O objetivo principal dessa frente é permitir que a administração e os moradores possam tomar decisões com base em projeções estruturadas, e não apenas com base em estimativas isoladas ou percepções gerais.

2.2. Consultoria

O escopo de consultoria teve como foco a análise de investimentos, avaliação de riscos financeiros, apoio na negociação com instituições financeiras e análise de alternativas de crédito e garantias.

A consultoria inclui avaliação das carteiras existentes no Sicoob e no BRB, análise de produtos financeiros, discussão sobre concentração de recursos em instituições financeiras, avaliação de alternativas de abertura de conta em novos bancos, análise da proposta de crédito do Sicoob, contato com instituições como BTG, Itaú e Cashme, além de suporte na retirada de recursos do BRB.

A consultoria atua de forma independente, apresentando análises, recomendações e alertas técnicos para apoiar a administração do condomínio. A implementação das decisões, movimentações financeiras e aprovações permanece sob responsabilidade do condomínio, conforme suas regras internas de governança e deliberação.

2.3. Integração entre planejamento e consultoria

Na prática, as frentes de planejamento e consultoria se mostram interdependentes. A análise de investimentos impacta a rentabilidade do caixa; a estrutura de crédito impacta a taxa extra; o cronograma da obra impacta a necessidade de liquidez; e a forma de pagamento dos moradores impacta o volume de financiamento necessário.

Por isso, a atuação é conduzida de forma integrada, buscando conectar investimentos, crédito, obra, fluxo de caixa, prestação de contas, orçamento e políticas financeiras em uma mesma lógica de análise.

3. Principais entregas [Destaques]

3.1. Retirada de recursos do BRB

Uma das principais entregas realizadas foi o suporte à retirada de aproximadamente R\$ 10 milhões que estavam alocados no BRB.

A medida foi necessária diante da preocupação com a manutenção de valores expressivos em uma instituição que enfrentava problemas e riscos relevantes. A permanência de recursos acima dos limites ordinários de cobertura do Fundo Garantidor de Créditos representava um risco importante para o condomínio, principalmente porque se tratava de patrimônio coletivo dos moradores e de recursos destinados a compromissos futuros relevantes.

Inicialmente, buscou-se negociar alternativas de proteção e manutenção segura dos recursos, incluindo a avaliação de produtos que pudessem mitigar o risco da exposição. Entretanto, as alternativas avaliadas não se mostraram adequadas, especialmente quando considerado o problema de liquidez de produtos como o DPGE, que não atendia às necessidades do condomínio.

Diante da resistência do banco em viabilizar a retirada dos recursos, foi necessária ida presencial à agência e atuação firme para destravar a movimentação. Durante esse processo, foi discutida a possibilidade de registro de reclamações e medidas formais perante ouvidoria, Banco Central e CVM, caso a instituição continuasse impedindo ou dificultando a retirada dos valores.

Como resultado, foi possível efetivar a retirada dos recursos e transferir aproximadamente R\$ 10 milhões para o Sicoob, reduzindo a exposição do condomínio ao risco de permanência de valores relevantes no BRB.

3.2. Análise da proposta do Sicoob e identificação de impacto de aproximadamente R\$ 6,4 milhões

Outra entrega de grande relevância foi a análise crítica da proposta apresentada pelo Sicoob, que combinava investimentos e crédito para o condomínio.

Durante a análise da proposta, foi identificado que as projeções apresentadas não consideravam adequadamente os impostos incidentes sobre os resgates e rendimentos das aplicações financeiras. Esse ponto gerava uma distorção relevante no fluxo projetado.

A proposta indicava uma projeção de aproximadamente R\$ 43 milhões de juros ao longo de sete anos. Considerando uma premissa conservadora de imposto de 15%, haveria um impacto potencial de aproximadamente R\$ 6,4 milhões não considerado no fluxo.

Esse problema era extremamente sensível porque poderia fazer com que o condomínio acreditasse que haveria saldo suficiente até o final da obra quando, na prática, poderia haver falta de recursos na fase final do projeto.

A identificação desse erro evitou que a administração e os moradores avaliassem uma proposta com base em premissas incompletas. Sem essa análise, o condomínio poderia aprovar uma estrutura que aparentava ser suficiente, mas que poderia exigir nova chamada

de recursos, aumento de taxa extra, renegociação de crédito ou postergação de etapas da obra no futuro.

3.3. Acompanhamento do GT de Obras e criação do sistema de projeção de cenários

No âmbito do GT de Obras, foi realizado acompanhamento das discussões e incorporação dos dados técnicos e financeiros ao modelo de projeções.

Foi criado um sistema interno para que a Trust 61 consiga compilar todas as variáveis importantes na projeção de cenários demandada pelo Solar da Serra, com capacidade de considerar variáveis como fluxo financeiro da obra, crédito com o Sicoob, juros do caixa, investimentos, pagamento direto dos moradores, parcelamentos ao condomínio, possíveis pagamentos à vista e impactos sobre a taxa extra.

A finalidade do sistema é permitir que os cenários sejam analisados de forma objetiva, comparável e transparente. Em vez de discutir apenas valores globais da obra, a ferramenta permite avaliar como diferentes decisões impactam o caixa do condomínio e o esforço financeiro exigido dos moradores.

Esse sistema dá suporte ao processo decisório porque permite simular cenários de execução mais rápida, execução por fases, maior ou menor utilização de crédito, diferentes níveis de taxa extra, hipóteses de pagamento à vista, parcelamento com reajuste monetário e variações na rentabilidade das aplicações.

(ver ANEXO I com exemplo de tela ao final deste arquivo)

3.4. Prestação de contas e criação do sistema de transparência

Também foi iniciada a criação de um sistema de prestação de contas, com lógica de Portal da Transparência.

O objetivo é disponibilizar aos moradores uma ferramenta mais organizada para acompanhamento das informações financeiras do condomínio, com melhor estruturação dos dados, maior rastreabilidade e apresentação mais clara das receitas, despesas, saldos, fundos e movimentações relevantes.

Esse sistema ainda depende da conclusão dos ajustes contábeis necessários. A disponibilização deve ocorrer somente após a consolidação e correção das informações, pois a transparência precisa estar baseada em dados consistentes, conciliados e adequadamente classificados.

A criação desse sistema representa uma entrega importante porque busca melhorar a comunicação com os moradores, reduzir ruídos de interpretação e dar maior suporte à governança financeira do condomínio.

4. Atividades-chave – Planejamento [Descrição por tema]

4.1. Taxa extra

4.1.1. Criação de simulador para cálculo e discussão de cenários

Foi criado um simulador financeiro para apoiar as discussões sobre taxa extra, considerando as principais variáveis que influenciam a necessidade de contribuição dos moradores.

O simulador considera a possibilidade de crédito com o Sicoob, o fluxo direto de pagamento dos moradores, o fluxo financeiro da obra, os juros dos investimentos, a utilização dos recursos disponíveis, possíveis pagamentos à vista, parcelamentos diretos ao condomínio e os impactos de diferentes prazos de execução.

A ferramenta permite calcular cenários de taxa extra e comparar alternativas. Com isso, a administração e os moradores podem visualizar os efeitos de diferentes decisões, como executar a obra em prazo menor, executar por fases, contratar mais ou menos crédito, depender mais da capitalização dos moradores ou utilizar parte dos rendimentos financeiros para reduzir a pressão de caixa.

O objetivo do simulador não é substituir a decisão dos moradores, mas oferecer uma base técnica para que a discussão ocorra com maior clareza, transparência e segurança.

(ver ANEXO I com exemplo de tela ao final deste arquivo)

Dessa forma, houve uma entrega transversal: a construção de uma visão integrada entre obra, crédito, investimentos, taxa extra, fluxo de caixa, orçamento e prestação de contas.

Essa integração é essencial porque nenhuma dessas frentes pode ser analisada isoladamente. A decisão sobre crédito depende do fluxo da obra; a taxa extra depende do cronograma e da inadimplência; a rentabilidade das aplicações depende da política de investimentos; e a prestação de contas precisa refletir corretamente a origem e a destinação dos recursos.

4.1.2. Análise de sensibilidade e comparação entre cenários

Além do cálculo da taxa extra, o simulador permite avaliar a sensibilidade do projeto a mudanças de premissas relevantes, como alterações no orçamento da obra, variação no cronograma de desembolso, mudanças nas taxas de juros, redução da rentabilidade líquida, maior ou menor adesão dos moradores ao pagamento à vista e eventual inadimplência.

Esse tipo de análise é importante porque projetos de grande porte estão sujeitos a mudanças de cenário. Pequenas variações em juros, prazo, orçamento ou arrecadação podem gerar impactos relevantes sobre o caixa do condomínio.

4.2. Prestação de contas

4.2.1. Análise de relatórios, controles financeiros e impactos contábeis

Foram analisados diversos relatórios financeiros, controles internos e informações contábeis com o objetivo de apoiar a prestação de contas e melhorar a leitura das informações apresentadas aos moradores.

As análises envolveram discussões sobre classificação de receitas e despesas, separação entre contas ordinárias e extraordinárias, tratamento de recursos vinculados, fundos, provisões, impostos sobre aplicações financeiras, despesas de exercícios distintos e diferenças entre regime de caixa e regime de competência.

Esses pontos são relevantes porque a forma de classificação contábil pode alterar a percepção dos moradores sobre a situação financeira do condomínio.

4.2.2. Criação de Portal da Transparência

Foi iniciada a criação de um Portal da Transparência para apoiar a prestação de contas aos moradores.

A proposta do portal é organizar as informações financeiras de forma mais clara, permitindo melhor acompanhamento das movimentações, dos saldos, das receitas, das despesas e dos compromissos financeiros do condomínio.

O portal permanece em desenvolvimento porque depende dos ajustes das contas contábeis. A publicação das informações deve ocorrer apenas após a consolidação dos dados, para evitar a divulgação de números inconsistentes ou classificados de forma inadequada.

(ver ANEXO II com exemplo de tela ao final deste arquivo)

4.2.3. Organização das informações para comunicação com os moradores

Além da análise técnica, houve preocupação em transformar informações financeiras complexas em uma estrutura mais compreensível para os moradores.

A prestação de contas precisa ser tecnicamente correta, mas também clara. Por isso, a construção do sistema e das análises buscou facilitar a visualização das informações e reduzir a chance de interpretações equivocadas.

4.3. Suporte nas análises financeiras do orçamento 2026

4.3.1. Assessoria nas discussões com a contabilidade

A consultoria prestou suporte às discussões financeiras relacionadas à elaboração e análise do orçamento de 2026.

A atuação envolve assessoria nas conversas com a contabilidade e demais participantes dos encontros, especialmente em temas relacionados à diferença entre caixa e competência, necessidade de provisões, tratamento de despesas futuras, classificação de receitas e despesas, impostos sobre aplicações financeiras e impactos desses pontos sobre a prestação de contas.

O orçamento de 2026 precisa refletir não apenas as despesas ordinárias do condomínio, mas também os efeitos financeiros das obras, da eventual estrutura de crédito, da política de investimentos e das decisões de capitalização dos moradores.

4.3.2. Apoio à identificação de distorções e riscos de leitura orçamentária

Também estão sendo analisados pontos que poderiam gerar interpretações distorcidas sobre o orçamento, como lançamentos sem a segregação adequada, despesas que deveriam ser tratadas como vinculadas a fontes específicas, impostos sobre aplicações financeiras e diferenças entre despesas recorrentes e eventos extraordinários.

4.4. GT de Obras

4.4.1. *Análise dos orçamentos e de seus desdobramentos financeiros*

No âmbito do GT de Obras, foram analisados os orçamentos e seus impactos financeiros para que fossem incorporados ao simulador de taxa extra.

A análise buscou traduzir os possíveis cenários do orçamento técnico da obra em fluxo financeiro, considerando que o valor total contratado não é o único fator relevante. Também é necessário observar quando os desembolsos ocorrerão, como o cronograma impacta o caixa, qual a relação entre medições e pagamentos.

Essa abordagem permite que a discussão sobre a obra seja conectada à capacidade financeira do condomínio e dos moradores.

4.4.2. *Análise de cenários com pagamento à vista ou parcelamento ao condomínio*

Também foram avaliados cenários nos quais parte dos moradores poderia pagar valores à vista, enquanto outra parte realizaria pagamentos parcelados diretamente ao condomínio, com atualização monetária.

Essa análise é relevante porque a forma de pagamento dos moradores altera diretamente a necessidade de crédito bancário e a pressão de caixa do condomínio. Quanto maior a antecipação de recursos pelos moradores, menor tende a ser a dependência de financiamento. Por outro lado, quanto maior o parcelamento ou a inadimplência, maior pode ser a necessidade de crédito ou de ajuste na taxa extra no futuro.

4.4.3. *Acompanhamento da compatibilidade entre cronograma de obra e disponibilidade financeira*

A consultoria também apoiou a leitura da compatibilidade entre o cronograma de execução da obra e a disponibilidade financeira projetada.

Essa compatibilidade é essencial para evitar que a obra avance em ritmo superior à capacidade de pagamento do condomínio, o que poderia gerar necessidade emergencial de recursos, aumento de taxa extra ou renegociação de contratos.

5. Atividades-chave - Crédito e Investimentos [Descrição por tema]

5.1. Pesquisa com moradores

5.1.1. *Assessoria na preparação e implantação da pesquisa*

A consultoria prestou assessoria na preparação e implantação da pesquisa com os moradores, com o objetivo de mapear a forma como cada condômino poderia contribuir financeiramente para as obras.

A pesquisa busca identificar a disposição dos moradores para pagamento à vista, parcelamento direto ao condomínio, necessidade de financiamento ou outras formas de contribuição.

Essas informações são fundamentais para calcular a real necessidade de crédito do condomínio. Sem esse levantamento, as projeções dependeriam apenas de hipóteses genéricas sobre a capacidade de pagamento dos moradores.

Com os dados da pesquisa, será possível alimentar os modelos financeiros, revisar os cenários de taxa extra, ajustar a necessidade de financiamento e fortalecer a negociação com Sicoob e demais instituições financeiras.

5.1.2. Uso da pesquisa como base para cenários mais realistas

A pesquisa também permite construir cenários mais próximos da realidade do condomínio, distinguindo moradores que podem antecipar recursos daqueles que precisam parcelar ou dependem de maior prazo.

Essa diferenciação é importante para evitar que todos os moradores sejam tratados de forma uniforme em projeções que, na prática, precisam considerar perfis financeiros distintos. Além disso tanto Sicoob quanto Cashme solicitaram os resultados da pesquisa para balizar o tamanho do crédito ofertado.

5.2. Política de investimentos e política de crédito do condomínio

5.2.1. Criação da política de investimentos do condomínio

Foi desenvolvida uma política de investimentos para orientar a alocação dos recursos financeiros do condomínio com maior segurança, governança e aderência às necessidades do projeto.

A política foi construída mesmo diante das limitações práticas relacionadas ao número restrito de instituições financeiras disponíveis para o condomínio naquele momento, seja por entraves documentais, seja pelas condições específicas exigidas por cada banco. Ainda assim, a criação da política foi importante para estabelecer critérios objetivos e preservar a disciplina de alocação dos recursos, evitando que a limitação de alternativas resultasse em decisões sem parâmetros mínimos de segurança e governança.

A política de investimentos tem como objetivo estabelecer critérios para aplicação dos recursos, considerando perfil conservador, liquidez necessária, diversificação entre instituições financeiras, limites de concentração, produtos permitidos, produtos restritos ou vedados, prazos compatíveis com o uso dos recursos e procedimentos de acompanhamento.

A criação dessa política é relevante porque o condomínio administra recursos coletivos e precisa preservar capital, manter liquidez para obrigações futuras e evitar exposições inadequadas a risco de crédito, risco de mercado, risco de liquidez ou concentração excessiva em uma única instituição.

A política também serve como instrumento de governança, pois reduz a subjetividade nas decisões de investimento e cria parâmetros para que a administração, conselhos e moradores acompanhem se as aplicações estão compatíveis com os objetivos e riscos do condomínio.

(ver ANEXO III ao final deste arquivo)

5.2.2. Criação da política de crédito do condomínio

Também foi estruturada uma política de crédito para orientar a avaliação, contratação e acompanhamento de eventuais operações de financiamento ou alavancagem relacionadas às obras e melhorias do condomínio.

A política de crédito também foi elaborada considerando as limitações de mercado e de relacionamento bancário enfrentadas pelo condomínio, inclusive a dificuldade de acesso a múltiplas instituições em razão de documentação, regularização e exigências operacionais. Mesmo com essas restrições, a política permite que as propostas disponíveis sejam avaliadas de forma mais técnica, comparável e transparente, reduzindo o risco de contratação baseada apenas na alternativa viável no curto prazo.

A política de crédito tem como objetivo definir critérios mínimos para análise de propostas, incluindo finalidade do crédito, prazo, custo efetivo, garantias exigidas, impacto sobre o fluxo de caixa, compatibilidade com a arrecadação dos moradores, sensibilidade a inadimplência, riscos de liquidez e efeitos sobre a execução da obra.

Essa política é importante porque a decisão de contratar crédito não deve ser baseada apenas na taxa nominal apresentada pela instituição financeira. É necessário avaliar o custo total, as garantias envolvidas, as obrigações assumidas, o impacto sobre os investimentos do condomínio e a capacidade de pagamento ao longo do tempo.

A política de crédito também contribui para evitar que o condomínio assuma obrigações incompatíveis com sua capacidade financeira ou que comprometam excessivamente sua liquidez futura.

(ver ANEXO IV ao final deste arquivo)

5.2.3. Integração entre política de investimentos, crédito e planejamento financeiro

As políticas de investimentos e de crédito foram tratadas de forma integrada, pois as duas frentes estão diretamente conectadas.

A alocação dos investimentos influencia a liquidez disponível e a rentabilidade do caixa. A contratação de crédito pode exigir garantias, limitar a liberdade de movimentação dos recursos e alterar o custo financeiro do projeto. O fluxo da obra, por sua vez, determina quando os recursos precisarão estar disponíveis.

Assim, a criação das políticas contribui para que as decisões financeiras do condomínio sejam tomadas dentro de uma estrutura mais objetiva, transparente e coerente com o planejamento das obras e com a capacidade de pagamento dos moradores.

5.3. Consultoria sobre crédito e investimentos com instituições financeiras

5.3.1. Sicoob

Foram realizadas discussões com agentes locais e regionais do Sicoob sobre as propostas vinculantes de investimentos e crédito apresentadas ao condomínio.

A proposta do Sicoob tinha relevância estratégica porque combinava a utilização dos investimentos do condomínio com uma linha de crédito destinada a viabilizar a execução das obras.

Durante a análise técnica, foi identificado que a projeção não considerava adequadamente os impostos sobre os rendimentos e resgates dos investimentos. Esse erro gerava um desvio de aproximadamente R\$ 6,4 milhões no saldo projetado ao final do fluxo.

A consultoria solicitou ajuste da proposta para que o fluxo refletisse corretamente o impacto dos tributos, da rentabilidade líquida e da efetiva capacidade de sustentação financeira da estrutura ao longo do tempo.

A correção desse ponto é essencial antes de qualquer decisão definitiva, pois o condomínio precisa avaliar a proposta com base em números líquidos, realistas e compatíveis com os desembolsos da obra.

5.3.2. BRB

No caso do BRB, a atuação foi concentrada na mitigação do risco de manutenção de valores expressivos em uma instituição que apresentava preocupação relevante sob a ótica de risco bancário.

A consultoria apoiou a análise da exposição do condomínio, especialmente considerando que os recursos estavam acima dos limites ordinários de cobertura do Fundo Garantidor de Créditos.

Inicialmente, foram avaliadas alternativas para proteger os recursos sem necessidade de retirada imediata, incluindo a negociação de produtos financeiros. Entretanto, as alternativas disponíveis não se mostraram satisfatórias. O DPGE, por exemplo, não atendia adequadamente à necessidade de liquidez do condomínio.

Diante da negativa ou resistência do banco em viabilizar a retirada dos recursos, foi necessária ida presencial à instituição. Também foi discutida a possibilidade de abertura de reclamações e procedimentos junto à ouvidoria, Banco Central e CVM, caso o banco continuasse dificultando a movimentação.

A atuação permitiu retirar aproximadamente R\$ 10 milhões e transferir os recursos para o Sicoob, reduzindo a exposição do condomínio a risco concentrado.

5.3.3. BTG

Foram realizadas tratativas com o BTG para abertura de conta e avaliação de alternativas de investimento para o condomínio.

A intenção era ampliar as opções de relacionamento bancário, permitir diversificação de instituições financeiras e eventualmente reduzir a concentração de recursos.

Contudo, o processo não avançou como esperado em razão de entraves documentais. O documento de constituição apresentado não estava legível e também havia questões particulares relacionadas à regularização, o que dificultou a abertura da conta.

Apesar de não ter havido êxito na abertura, a tentativa foi importante para buscar alternativas institucionais e reduzir a dependência de uma única instituição financeira.

5.3.4. Itaú

Também foram realizadas tratativas com a área de condomínios do Itaú para abertura de conta e análise de alternativas de relacionamento bancário.

Assim como no caso do BTG, o objetivo era ampliar o leque de instituições disponíveis para o condomínio, avaliar alternativas de investimento e criar opções para eventual movimentação ou diversificação dos recursos.

O processo, entretanto, também não avançou devido à dificuldade relacionada ao documento de constituição, que não estava legível, além de questões específicas de regularização do condomínio.

Essa tentativa reforça a importância de o condomínio organizar e atualizar sua documentação institucional, pois a qualidade dos documentos impacta diretamente a capacidade de relacionamento com instituições financeiras de maior porte.

5.3.5. Cashme

A Cashme apresentou alternativa de crédito vinculada a fundo de crédito da Cyrela.

A proposta foi relevante porque apresentava uma lógica diferente das estruturas que exigem investimento em garantia, podendo representar uma alternativa interessante para determinados cenários do condomínio.

Entretanto, o limite indicado, estimado entre aproximadamente R\$ 5 milhões e R\$ 10 milhões, não era suficiente para atender ao porte da obra do Solar da Serra.

Apesar disso, a proposta tinha condições favoráveis em alguns aspectos e serviu como referência comparativa para as negociações de crédito. Ela ajudou a demonstrar que havia alternativas no mercado, ainda que insuficientes em volume para resolver integralmente a necessidade financeira do projeto.

5.3.6. Análise comparativa das alternativas de crédito e investimento

Além das tratativas individuais com cada instituição, a consultoria realizou análise comparativa das alternativas disponíveis, considerando volume de crédito, exigência de garantias, liquidez dos recursos, custo financeiro, risco bancário, viabilidade operacional e aderência ao fluxo da obra.

Essa análise é importante porque a melhor alternativa para o condomínio não depende apenas da taxa de juros. Também é necessário considerar prazo, garantias, liquidez, risco de concentração, flexibilidade de resgate, exigências documentais e compatibilidade com o cronograma financeiro do projeto.

6. Próximos passos

6.1. Concluir a análise da pesquisa com moradores

A conclusão da pesquisa permitirá estimar com maior precisão a capacidade de pagamento dos moradores, o volume de pagamento à vista, o fluxo de parcelamento e a necessidade efetiva de crédito.

6.2. Atualizar as projeções financeiras consolidadas

Após a análise da pesquisa e a revisão da proposta do Sicoob, as projeções devem ser atualizadas para refletir os cenários mais realistas de taxa extra, crédito, fluxo da obra, juros dos investimentos e contribuições dos moradores.

6.3. Apresentar cenários comparativos aos moradores

Os moradores devem receber cenários comparáveis, com indicação de impactos, riscos, vantagens e desvantagens de cada alternativa.

6.4. Avançar nos ajustes contábeis e no Portal da Transparência

A disponibilização do Portal da Transparência deve ocorrer após a conclusão dos ajustes contábeis, garantindo que os dados apresentados estejam corretos e conciliados.

6.5. Continuar buscando alternativas financeiras

Apesar das dificuldades e do prazo, recomenda-se manter a busca por alternativas de crédito e investimento, inclusive para fins de comparação e fortalecimento da posição de negociação do condomínio.

6.6. Consolidar a adoção das políticas de investimentos e de crédito

Recomenda-se que as políticas de investimentos e de crédito sejam utilizadas como referência para as decisões futuras do condomínio, especialmente nas análises de novas propostas bancárias, definição de liquidez mínima, limites de concentração, escolha de produtos financeiros e avaliação de operações de financiamento.

7. Conclusão

As atividades realizadas até o momento demonstram que a consultoria prestou apoio relevante ao Condomínio Rural Solar da Serra em frentes essenciais para a condução do projeto.

Entre os principais resultados, destacam-se a retirada de aproximadamente R\$ 10 milhões do BRB, a identificação de um erro relevante de milhões na proposta do Sicoob, a criação do simulador de taxa extra, o acompanhamento do GT de Obras, o suporte à prestação de contas com criação de portal de dados para moradores em desenvolvimento e a estruturação das políticas de investimentos e de crédito.

Essas entregas contribuíram para reduzir riscos, melhorar a qualidade das informações disponíveis e apoiar decisões de grande impacto financeiro para os moradores.

A continuidade do trabalho deve priorizar a consolidação dos dados contábeis, a atualização das projeções, a revisão das propostas de crédito, a apresentação dos cenários de taxa extra, a observância das políticas financeiras e a disponibilização de informações claras e organizadas aos moradores.

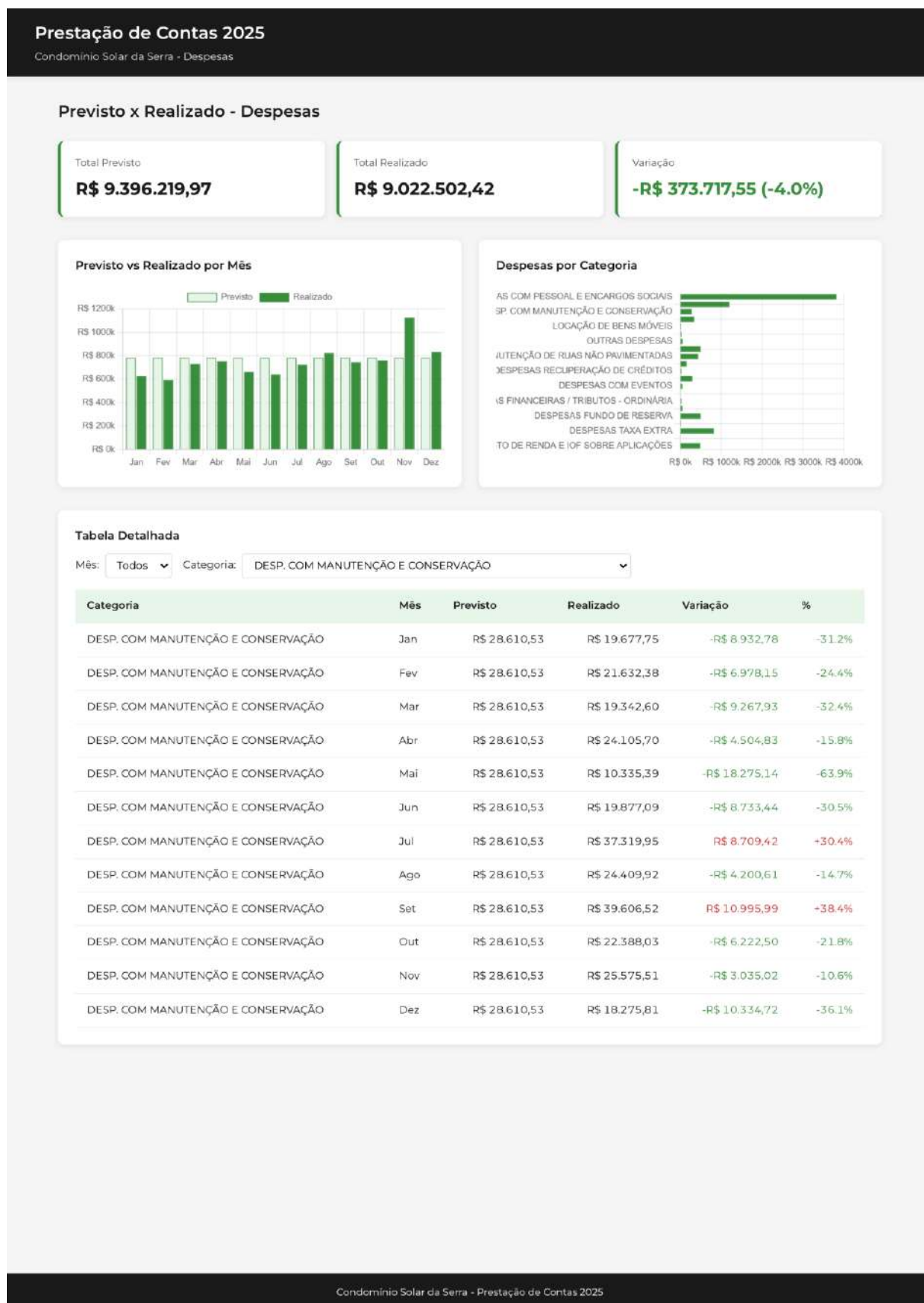
O objetivo final é que as decisões do condomínio sejam tomadas com maior transparência, responsabilidade financeira e segurança técnica, preservando o patrimônio coletivo e apoiando a execução sustentável das melhorias planejadas para o Solar da Serra.

ANEXO I: Imagem do Sistema de simulação de cenários de taxa extra, com cenário fictício para fins de entendimento da capacidade de simulação de cenários para a tomada decisória do Solar:

15

TRUST61									
11	1	R\$ 214.642,37		R\$ 194.275,28		R\$ 21.366,11		R\$ 10.724.624,59	
12	2	R\$ 214.642,37		R\$ 197.897,28		R\$ 16.745,14		R\$ 10.496.736,29	
13	3	R\$ 214.642,37		R\$ 195.381,59		R\$ 19.260,78		R\$ 10.496.435,40	
14	4	R\$ 214.642,37		R\$ 189.888,93		R\$ 24.753,44		R\$ 10.461.682,96	
15	5	R\$ 214.642,37		R\$ 186.394,21		R\$ 28.248,16		R\$ 10.433.434,81	
16	6	R\$ 214.642,37		R\$ 187.803,78		R\$ 26.838,59		R\$ 10.396.636,22	
17	7	R\$ 498.734,50		R\$ 377.603,58		R\$ 121.130,92		R\$ 10.275.505,32	
18	8	R\$ 498.734,50		R\$ 375.074,27		R\$ 123.660,23		R\$ 10.151.845,13	
19	9	R\$ 498.734,50		R\$ 375.523,24		R\$ 123.211,26		R\$ 10.028.323,87	
20	10	R\$ 498.734,50		R\$ 374.403,32		R\$ 124.331,18		R\$ 9.904.012,70	
Fluxo Diário Detalhado (Conta Única)									
id	data_documento	valor_documento	valor_documento	valor_documento	valor_documento	valor_documento	valor_documento	valor_documento	valor_documento
0	2020-01-01	R\$ 25.800.422,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1	2020-01-02	R\$ 25.800.422,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2	2020-01-03	R\$ 25.800.422,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
3	2020-01-04	R\$ 25.800.422,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
4	2020-01-05	R\$ 25.800.422,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
5	2020-01-06	R\$ 25.800.422,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
6	2020-01-07	R\$ 25.800.422,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
7	2020-01-08	R\$ 25.800.422,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
8	2020-01-09	R\$ 25.800.422,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
9	2020-01-10	R\$ 25.800.422,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
10	2020-01-11	R\$ 25.800.422,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
11	2020-01-12	R\$ 25.800.422,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Anexo II: Imagens do Sistema de Prestação de Contas, em desenvolvimento, com exemplo de exposição de dados (dados fictícios aguardando tratamentos contábeis para finalização):



Anexo III: Política sugerida de investimentos

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO CONDOMÍNIO

1. Objetivo

Esta Política de Investimentos tem como objetivo estabelecer diretrizes claras, prudentes e permanentes para a gestão dos recursos financeiros do Condomínio, assegurando **segurança, liquidez, diversificação e transparência**, em linha com as melhores práticas de governança corporativa adotadas por grandes empresas e instituições.

A política é válida **independentemente da fase do condomínio** (obra, entrega ou operação plena), devendo orientar a alocação do caixa em todos os cenários, inclusive em períodos de elevado volume financeiro.

2. Princípios Norteadores

A gestão dos recursos financeiros do Condomínio deverá observar, prioritariamente, os seguintes princípios:

1. **Preservação do capital:** o principal objetivo é evitar qualquer risco de perda nominal.
2. **Liquidez adequada:** os recursos devem estar disponíveis conforme as necessidades operacionais e de desembolso do Condomínio.
3. **Diversificação:** mitigação de risco por meio da pulverização entre instituições financeiras, emissores, produtos e prazos.
4. **Prudência e conservadorismo:** vedação a instrumentos de risco de mercado, crédito privado complexo ou volatilidade relevante.
5. **Transparência e governança:** decisões documentadas, rastreáveis e passíveis de auditoria.
6. **Aderência regulatória:** observância integral às normas legais, contábeis e fiscais aplicáveis.

3. Perfil de Risco

O Condomínio adota **perfil de investimento ultra conservador**, priorizando:

- Segurança e liquidez acima de rentabilidade;
- Rentabilidade compatível com instrumentos de caixa (CDI/Selic);
- Baixa complexidade operacional e contábil.

Não é permitido qualquer tipo de exposição a risco de mercado relevante.

4. Critérios para Seleção de Instituições Financeiras

Os recursos do Condomínio somente poderão ser alocados em instituições financeiras que atendam, cumulativamente, aos seguintes critérios:

- Instituições financeiras reguladas pelo Banco Central do Brasil;
- Bancos de grande ou médio porte, com reconhecida solidez financeira;
- Preferencialmente classificadas com **rating de crédito elevado** por agências reconhecidas;
- Capacidade operacional para fornecer extratos, relatórios e informações de forma clara e tempestiva;
- Separação clara entre recursos próprios da instituição e recursos do Condomínio.

5. Instrumentos Financeiros Permitidos

São **permitidas exclusivamente** as seguintes modalidades de investimento:

5.1 Títulos Públicos Federais

- Tesouro Selic;
- Outros títulos públicos federais pós-fixados, desde que com **liquidez diária ou resgate compatível com o caixa operacional** do Condomínio.

5.2 Renda Fixa Bancária

- CDBs, RDBs, DPGEs e instrumentos equivalentes **com cobertura do FGC**;
- Poderão possuir **prazo de vencimento de até 12 meses**, desde que aderentes às projeções de fluxo de caixa e necessidades de liquidez do Condomínio;
- Vedada concentração excessiva em prazos incompatíveis com o planejamento financeiro aprovado.

5.3 Fundos de Investimento

São permitidos fundos de investimento voltados à **gestão de caixa corporativo**, desde que atendam cumulativamente aos critérios abaixo.

a) Classificação Regulatória (CVM / ANBIMA)

- Fundos **DI**;
- Fundos de **Renda Fixa Simples**;
- Fundos de Renda Fixa classificados pela ANBIMA como **baixo risco**;
- Fundos de liquidez ou “cash management”, ainda que possuam exposição limitada a crédito privado;
- Fundos **Multimercado de Renda Fixa**, desde que:
 - Não possuam exposição a renda variável;
 - Não utilizem alavancagem;
 - Tenham política de investimento restrita a instrumentos de renda fixa e caixa.

b) Política de Risco e Ativos Elegíveis

Os fundos deverão:

- Ter como objetivo principal a preservação do capital e a liquidez;
- Investir majoritariamente em títulos públicos federais, **operações compromissadas**, ou instrumentos bancários de baixo risco;
- Possuir exposição **limitada, pulverizada e transparente** a crédito privado;
- Não apresentar alavancagem.

c) Liquidez e Prazos

- Liquidez mínima de até **D+45**, desde que aderente às projeções e necessidades de caixa do Condomínio;
- Vedação a prazos de carência não compatíveis com o planejamento financeiro aprovado.

d) Crédito Estruturado e FIDCs

A exposição a estruturas de crédito organizado será admitida **exclusivamente por meio de FIC FIDCs**, considerando critérios de liquidez e governança, desde que cumulativamente:

- Preferência por **cotas seniores**;
- Existência de **nível mínimo de 30% de subordinação/proteção**;
- Lastro em créditos com garantias reais ou consignadas (ex.: consignado, home equity);
- Alta pulverização dos créditos subjacentes;
- Estrutura com regras claras de subordinação e mecanismos de proteção ao cotista;
- Enquadramento nos limites e critérios do **Anexo I** desta Política.

e) Vedações Específicas

Não são permitidos fundos que:

- Utilizem derivativos em qualquer hipótese;
- Possuam alavancagem;
- Tenham exposição relevante a ativos ilíquidos ou estruturas não aderentes ao perfil conservador.

6. Instrumentos Expressamente Vedados

Fica **terminantemente proibida** a alocação de recursos do Condomínio nos seguintes instrumentos:

- Ações, ETFs de renda variável ou fundos com exposição direta a renda variável;
- Ativos estruturados, COEs ou produtos híbridos;
- Criptomoedas ou ativos digitais;
- Qualquer aplicação com risco relevante de perda do principal ou liquidez incompatível com o planejamento financeiro aprovado.

7. Diretrizes de Liquidez

O caixa do Condomínio deverá ser estruturado em **camadas de liquidez**, conforme abaixo:

Camada	Finalidade	Liquidez	Percentual Indicativo
Caixa Imediato	Despesas correntes (até 90 dias)	D+0	20% a 30%
Caixa Tático	Obrigações previsíveis (3 a 24 meses)	D+0 a D+45, conforme planejamento	30% a 50%
Caixa Estratégico	Recursos sem uso imediato	Compatível com cronograma	Até 40%

Os percentuais podem ser ajustados conforme a fase do condomínio, desde que respeitados os limites de risco.

8. Limites de Concentração

8.1 Por Emissor / Instituição Financeira

Os limites de concentração por instituição financeira referem-se **ao emissor do ativo financeiro**, e não necessariamente à corretora ou banco utilizado como intermediário.

- Máximo de **100% do caixa total** exposto a um mesmo emissor financeiro até que se consiga aumentar o relacionamento bancário por meio da abertura de novas contas com outras instituições financeiras;
- A utilização de uma única corretora ou banco custodiante não caracteriza concentração, desde que os ativos adquiridos sejam emitidos por instituições distintas;
- Títulos públicos federais não estão sujeitos a limite de concentração por emissor.

8.2 Por Modalidade de Investimento

- Títulos Públicos Federais: até 100%;
- Renda Fixa Bancária (FGC): até 60%;
- Fundos DI: até 50%.

Os percentuais podem coexistir, respeitando o limite global por instituição.

9. Governança e Processo Decisório

1. Toda decisão de investimento deverá:
 - Estar alinhada a esta Política;
 - Ser registrada e documentada;

- Ser aprovada em instância competente do Condomínio.
- 2. É vedada a tomada de decisão individual sem registro formal.
- 3. Alterações relevantes na alocação devem ser comunicadas aos condôminos ou conselho responsável.

10. Acompanhamento e Monitoramento

- As aplicações deverão ser acompanhadas mensalmente;
- Devem ser verificados:
 - Liquidez;
 - Concentração;
 - Aderência à política;
 - Rentabilidade compatível com o CDI/Selic.

Relatórios consolidados deverão estar disponíveis para auditoria e fiscalização.

11. Revisão da Política

Esta Política de Investimentos deverá ser:

- Revisada, no mínimo, **a cada 12 meses**;
- Atualizada sempre que houver:
 - Mudança relevante no volume de caixa;
 - Recomendação de auditoria;
 - Mudança estrutural no Condomínio.

12. Disposições Finais

Esta Política entra em vigor após sua aprovação formal e deverá ser observada por todos os responsáveis pela gestão financeira do Condomínio. O descumprimento das diretrizes aqui estabelecidas deverá ser tratado conforme as normas internas e a legislação aplicável.

ANEXO I – CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO DE FUNDOS E ATIVOS DE CAIXA

Este Anexo estabelece critérios objetivos para o enquadramento de fundos e ativos financeiros permitidos para aplicação dos recursos do Condomínio.

1. Liquidez

- Prazo máximo de resgate: **D+45**;
- Compatibilidade obrigatória com o fluxo de caixa projetado;
- Vedação a lock-ups não previstos em planejamento aprovado.

2. Alavancagem

- **Proibida** qualquer forma de alavancagem explícita ou implícita.

3. Risco de Mercado

- Vedada exposição a renda variável;
- Multimercados somente quando restritos à renda fixa.

4. Crédito Privado

- Permitido desde que:
 - Pulverizado;
 - Com transparência de emissores;
 - Sem concentração relevante;
 - Sem exposição a crédito estruturado complexo.

5. FIDCs

- Admitidos apenas quando:
 - Lastreados em créditos com garantias reais ou consignadas;
 - Alta pulverização;
 - Estrutura sênior com mecanismos de proteção;
 - Avaliação prévia e aprovação formal em instância competente.

6. Derivativos

- **Não é permitida**, em nenhuma hipótese, a utilização de derivativos, ainda que para fins de hedge, em razão da complexidade operacional e de monitoramento.

7. Monitoramento

- Reavaliação periódica de enquadramento;
- Desenquadramentos deverão ser sanados ou formalmente justificados.

ANEXO II – MATRIZ DE ENQUADRAMENTO DE FUNDOS E ATIVOS

Este Anexo estabelece a **Matriz de Enquadramento** a ser utilizada para avaliação objetiva de fundos e ativos financeiros, garantindo aderência à Política de Investimentos e padronização do processo decisório.

A matriz deverá ser preenchida com base em regulamento, lâmina e informações oficiais do administrador do fundo.

1. Critérios de Enquadramento

Critério	Requisito	Atende? (Sim/Não)	Observações
Classificação CVM/ANBIMA	DI, RF Simples, RF Baixo Risco ou Multimercado RF		
Exposição à Renda Variável	Vedada		
Uso de Derivativos	Vedado em qualquer hipótese		
Alavancagem	Vedada		
Liquidez	Até D+45 (fundos)		
Prazo do Ativo Bancário	Até 12 meses (CDB/DPGE)		
Crédito Privado	Permitido se pulverizado e transparente		
Crédito Estruturado	Apenas via FIC FIDC		
FIC FIDC – Cota	Preferencialmente sênior		
FIC FIDC – Subordinação	≥ 30% de proteção		
Garantias dos Créditos	Reais ou consignadas		
Pulverização	Alta pulverização dos créditos		
Operações Compromissadas	Permitidas		

2. Conclusão do Enquadramento

- **Enquadrado:** () Sim () Não
- **Data da Avaliação:** // ____
- **Responsável pela Avaliação:** _____

3. Governança

- A decisão de enquadramento deverá ser arquivada juntamente com a documentação analisada;
- Fundos classificados como "Não Enquadrados" não poderão receber novos aportes;
- O enquadramento deverá ser revisto periodicamente ou sempre que houver alteração relevante no regulamento do fundo.

Anexo IV: Política de crédito sugerida.

POLÍTICA DE ENDIVIDAMENTO E GARANTIAS FINANCEIRAS DO CONDOMÍNIO

1. Objetivo

Esta Política de Endividamento e Garantias Financeiras tem como objetivo estabelecer diretrizes claras e prudentes para a **contratação de operações de crédito**, bem como para a **vinculação de ativos financeiros como garantia**, assegurando adequada governança, controle de riscos e transparência.

Esta política é **complementar e independente** da Política de Investimentos do Condomínio, não se confundindo com as diretrizes aplicáveis à gestão do caixa livre.

2. Princípios Gerais

As operações de endividamento e de prestação de garantias financeiras deverão observar os seguintes princípios:

- **Sustentabilidade financeira** do Condomínio;
- **Preservação do caixa operacional mínimo**;
- **Clareza contratual** quanto às obrigações, riscos e condições de execução das garantias;
- **Governança reforçada**, com decisões colegiadas;
- **Transparência** perante condôminos, conselho e auditoria.

3. Escopo das Operações Abrangidas

Esta política aplica-se, entre outras, às seguintes operações:

- Contratação de financiamentos, empréstimos ou linhas de crédito;
- Operações de crédito colateralizadas por ativos financeiros;
- Vinculação, oneração ou bloqueio de aplicações financeiras como garantia;
- Estruturas em que investimentos deixem de ser considerados caixa livre.

4. Ativos Financeiros Elegíveis como Garantia

Poderão ser utilizados como garantia exclusivamente ativos financeiros de **baixo risco**, tais como:

- Títulos públicos federais;
- CDBs, RDBs e DPGEs;
- Fundos de investimento enquadrados na Política de Investimentos do Condomínio.

Os ativos dados em garantia **não serão considerados caixa disponível ou líquido** enquanto perdurar a vinculação.

5. Limites e Condições

5.1 Limite de Vinculação de Caixa

- O percentual máximo de recursos financeiros que poderá ser vinculado como garantia em operações de crédito deverá ser **expressamente aprovado em assembleia**, considerando o impacto sobre a liquidez do Condomínio.

5.2 Proporcionalidade da Operação

- As operações deverão demonstrar **compatibilidade econômica** entre o valor do crédito contratado e os ativos dados em garantia;
- Deverá ser apresentada simulação de cenários de estresse e impacto de liquidez.

6. Governança e Aprovação

- **Toda operação de endividamento ou prestação de garantias financeiras deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral**, com quórum e formalidades previstas na convenção do Condomínio;
- A proposta deverá conter, no mínimo:
 - Valor da operação;
 - Instituição financeira envolvida;
 - Ativos dados em garantia;
 - Prazo, custo financeiro e condições de liquidação;
 - Impacto sobre o caixa e a liquidez.

Não é permitida a contratação ou renovação automática dessas operações sem nova deliberação.

7. Acompanhamento e Encerramento

- As operações deverão ser acompanhadas periodicamente, com reporte aos órgãos de governança do Condomínio;
- Sempre que o saldo devedor se aproximar ou se igualar ao valor dos ativos garantidores, deverá ser avaliada a **liquidação antecipada da operação**;
- A liberação das garantias deverá ser formalmente documentada.

8. Disposições Finais

Esta Política entra em vigor após sua aprovação formal em Assembleia Geral e deverá ser observada em todas as operações de endividamento do Condomínio.

Qualquer situação não prevista deverá ser tratada como exceção e submetida à deliberação específica da Assembleia.