





Bem-vindos à apresentação do **Condo AI,**

Uma solução revolucionária para a gestão de condomínios que utiliza inteligência artificial e a infraestrutura do Google Cloud Platform (GCP) para transformar a experiência de síndicos, administradoras e moradores. Este projeto promove eficiência, transparência e insights avançados, ao mesmo tempo em que reduz complexidades operacionais.

O **Condo AI,** integra um ecossistema completo, incluindo:



Banco de Dados por Condomínio

Centralizamos informações específicas de cada unidade, permitindo análises personalizadas.



Aplicativos e Web

Soluções para moradores, síndicos e administradoras com acesso a dashboards interativos e recursos de comunicação automatizada.



Data Lake e Treinamento de IA

Coletamos, armazenamos e tratamos dados com ferramentas ELT, capacitando nosso modelo para análises preditivas e diagnósticos precisos.



Automação e IA para Conformidade

Aplicamos algoritmos para validação de regras condominiais e análise de histórico financeiro.



O presente documento visa demonstrar as inconsistências na prestação de contas do condomínio Parque da Cidade durante o período compreendido entre Janeiro de 2024 a Outubro de 2024.

Foram encontrados as seguintes inconsistências:

- Pagamentos em atraso, gerando multas e juros ao condomínio, chegando em um total de R\$ 16.805,25 de multas e R\$ 6.195,26 de juros.

Exemplo :

MULTAS REC. DE PROC. COBRANÇA

10/06/2024	0/ 1173	13038684	23/03/2024	DIF TARG AG REF 02/2024	690,99
10/06/2024	0/ 1173	13038685	24/04/2024	DIF TARG AG REF 03/2024	705,84
10/06/2024	0/ 1173	13038685	24/04/2024	DIF TARG AG REF 03/2024	77,01
10/06/2024	D1/ 000102	13042849	10/03/2024	COTA CONDOMINIAL MAR/2024	18,92
21/06/2024	D2/ 000141	12324827	10/02/2024	COTA CONDOMINIAL FEV/2024	2,43
18/06/2024	D2/ 000244	12324870	10/02/2024	COTA CONDOMINIAL FEV/2024	24,38
TOTAL MULTAS REC. DE PROC. COBRANÇA					1.519,57

JUROS REC. DE PROC. COBRANÇA

10/06/2024	0/	0	Recebimento de juros Condomínio: 1173 - Bloco: 0 - Unidade: 1173	600,14
10/06/2024	0/	0	Recebimento de juros Condomínio: 1173 - Bloco: 0 - Unidade: 1173	903,60
10/06/2024	D1/	0	Recebimento de juros Condomínio: 1173 - Bloco: D1 - Unidade: 000102	19,60
18/06/2024	D2/	0	Recebimento de juros Condomínio: 1173 - Bloco: D2 - Unidade: 000244	48,56
21/06/2024	D2/	0	JUROS REC. DE PROC. COBRANÇA - Condomínio: 1173 - Bloco: D2 - Unidade: 000141	0,68
21/06/2024	D2/	0	Recebimento de juros Condomínio: 1173 - Bloco: D2 - Unidade: 000141	4,72
TOTAL JUROS REC. DE PROC. COBRANÇA				1.577,30

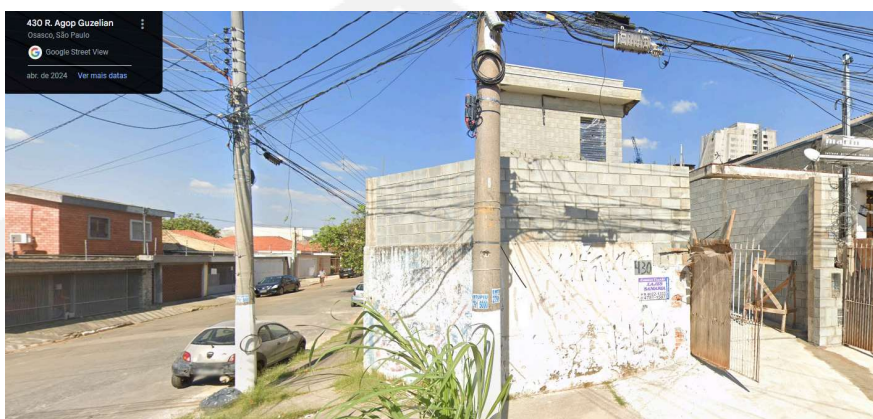
- Ausência de notas fiscais nas prestações de serviços como jardinagem, manutenção de elevador, entre outros.

```
"LANCTO": "8305025",  
"DATA": "19/06/2024",  
"BLOCO": "0",  
"CONTA": "787",  
"CPMF": "Não",  
"ANEXO": "",  
"Histórico": "ROCKEN SISTEMAS DE SEGURANÇAS - NF. 11559 - SERVIÇO MENSAL DE SUPORTE AO SOFTWARE ROCKEN LIVE - REF MAI/24",  
"DÉBITO": "600,00",  
"CRÉDITO": "",  
"SALDO": "1.316.982,30 CR"
```

- Prestação de serviços realizadas por empresas com pouco histórico como a "Agrotech Jardins Comercio e Servicos



LTDA-51.448.887/0001-16". Segue abaixo a imagem do local da empresa, a qual já realizou um serviço de 16.471,68 para o condomínio.



- **Mescla de transações entre pessoa física e jurídica, prejudicando a transparência de movimentações financeiras do condomínio.**

```
Empresa : TOTAL DE RECIBOS PAGOS - Saldo: -149.459,84 DV
Empresa : TOTAL DE RECIBOS PAGOS - Saldo: -149.226,04 DV
Empresa : Recebimento de atualização monetária Condomínio: 1173 - Bloco: D1 - Unidade: 000163 - Saldo: -149.225,32 DV
Empresa : Recebimento de juros Condomínio: 1173 - Bloco: D1 - Unidade: 000163 - Saldo: -149.223,05 DV
Empresa : TOTAL DE RECIBOS PAGOS - Saldo: -148.927,29 DV
Empresa : TRANSF. ENTRE CONTAS AREA COMUM E FDO. DE RESERVA - VALORES PROVENIENTES DE RECEITA DE MULTA E JUROS RECEBIDA DA CONTA
A COMUM NO PERÍODO DE 01.04 a 30.04.24 - Saldo: -149.056,29 DV
Empresa : TRANSFERÊNCIA ENTRE CONTAS AREA COMUM E FUNDO DE RESERVA - REF. MULTA E JUROS DE RECEITAS NA CONTA AREA COMUM 01/05 A 3
5/2024 - Saldo: -149.147,93 DV
Empresa : TOTAL DE RECIBOS PAGOS - Saldo: -147.778,83 DV
Empresa : TOTAL DE RECIBOS PAGOS - Saldo: -146.256,20 DV
Empresa : TOTAL DE RECIBOS PAGOS - Saldo: -144.136,08 DV
Empresa : TOTAL DE RECIBOS PAGOS - Saldo: -143.011,14 DV
```

- **Alto nível de inadimplência por parte dos condôminos durante todos os meses desde a inauguração do condomínio. Dessa forma, a Valle AI recomenda um processo de cobrança mais eficiente.**



MÊS	INADIMPLÊNCIA
NOV/2023	0,00
DEZ/2023	0,00
JAN/2024	0,00
FEV/2024	- 61.204,32
MAR/2024	- 76.317,29
ABR/2024	- 90.419,82
MAI/2024	- 38.697,28
JUN/2024	- 27.531,64
JUL/2024	- 28.947,07
AGO/2024	- 26.381,76
SET/2024	- 32.354,94
OUT/2024	- 23.016,61

OBS: O condomínio foi inaugurado em Janeiro.

- **Dados altamente mal formatados, faltantes e de difícil rastreabilidade, indicando problemas de falta de transparência nas contas.**



	id_comprovante text	pago_em date	vencimento date
1	0001	[null]	2024-01-23
2	0001	[null]	2024-01-23
3	0002	[null]	2024-01-23
4	0003	[null]	2024-01-23
5	0003	[null]	2024-01-23
6	0004	[null]	2024-01-23
7	0005	[null]	2024-01-29
8	0005	[null]	2024-01-29
9	0005	[null]	2024-01-29
10	0006	[null]	2024-01-23
11	0006	[null]	2024-01-23
12	0008	[null]	[null]
13	0008	[null]	[null]

OBS: null significa nulo no contexto de programação e análise de dados.

- Custos elevados recorrentes associados a manutenções preventivas, por exemplo, no mês de maio, como pode ser observado abaixo:



		Comprovante de Pagamento Eletrônico	
Banco: 0341 - BCO. ITAU			
Dados do Lançamento			
Lançamento:	06365094	Ficha:	4044005
Condomínio:	1173 - COND PARQUE DA CIDADE - SUBCOND SETOR D	Nro. da remessa:	23868
Bloco:	0 - SUBCOND SETOR D	Pago em:	10/05/2024
Fornecedor:	GAOSERV SERVIÇOS GERAIS LTDA.	Valor do lance:	R\$ 49.929,68
Conta bancária:	1173 - Banco: 0341 - BCO. ITAU - Agência: 3130 - C/C: 98426-7	Valor pago:	R\$ 49.929,68 (Quarenta e Nove Mil e Novecentos e Vinte e Nove Reais e Sessenta e Oito Centavos)
Histórico:	SERVIÇOS DE PORTARIA E LIMPEZA ABR/2024 Terceirização Portaria - GAOSERV SERVIÇOS GERAIS LTDA. - NF: 29632 POSTO DE LIMPEZA / APOIO NOS ELEVADORES DE SERV E LIDER DE LIMPEZA - REF: ABR24 - NF29632		
Conta contábil:	1204 - Terceirização Portaria		
Dados do Pagamento			
Tipo:	8 - Ficha de compensação		
Favorecido:	GAOSERV SERV		
Código de barras:	23791971300049929682846090000000590004599440		
Nro. documento:	463970357000029		

- Houve reembolso no valor de R\$ 73.230,27 à Eztec, cobrindo despesas como posto avançado para novembro e dezembro, 1 posto de controlador de acesso 24h, 2 auxiliares de limpeza, engenharia, sistema de portaria, material de limpeza/descartáveis, seguro predial e outras despesas.
- A Gaoserv emitiu nota fiscal para a Santa Madalena, mas o pagamento deveria ter sido realizado diretamente pela Eztec, assim como foi feito com outras empresas (ex: manutenção de elevadores, Enel, Sabesp).
- A BBZ deveria ter emitido a nota fiscal para a Santa Madalena, porém, emitiu um recibo contra o condomínio.
- O seguro predial foi contratado em nome da Advanced, sem confirmação de alteração na apólice após a emissão do CNPJ.



- Foi reembolsado valores referentes à aquisição de um micro-ondas, sem a apresentação de documento fiscal comprobatório.
- Realizou-se o reembolso de 20 grades de eventos por um período de 60 dias, sem justificativa da necessidade ou do uso.
- Houve reembolso referente à aquisição de crachás de estacionamento para retrovisor dos veículos, que não está claro.
- Não recebemos informações sobre repasse para a área central.
- Entende-se que, ao assumir o condomínio do mês, a Eztec deveria arcar com todas as despesas ordinárias estipuladas na AGI, e não apenas as despesas básicas.
- A Mega Vote também emitiu recibo em vez de nota fiscal, não se sabe se o condomínio possuía CNPJ na ocasião.
- A BBZ cobrou do condomínio pelos serviços prestados em fevereiro no próprio mês, sendo que o correto seria a cobrança em março.
- Foi realizado um reembolso no valor de R\$ 139.798,27 no mês de Fevereiro.
- A Gaoserv emitiu nota fiscal para a Santa Madalena, mas o pagamento deveria ser feito diretamente pela Eztec.



- A BBZ emitiu recibo contra o condomínio, agravando o problema, já que nesta data já possuíamos CNPJ.
- A Temon foi contratada em 15/01 para manutenção predial.
- Nota fiscal 35 da RC Embalagens foi lançada indevidamente, visto que o pagamento ocorreria apenas em março.
- Orçamento aprovado para AVCB Paulista totalizando R\$ 9.000,00, sendo R\$ 4.500,00 em janeiro e R\$ 4.500,00 em fevereiro, porém, em fevereiro pagamos R\$ 5.100,00.
- Aquisição de tinta Polistem para tratamento do deck em 20/02 em nome de Andrea Ribeiro, e não do condomínio.
- Aquisição de fita crepe para salva-piso sem comprovação fiscal.
- Outras aquisições (salva-piso, kit de limpeza de vidros, eletrodomésticos, deck e ombrelone) em nome de Andrea Ribeiro, sem comprovação fiscal.
- Nota fiscal 303 da AP Antenas menciona um contrato, mas não foi localizado.
- Aquisição de aparelho telefônico para a portaria em nome de Rodrigo Lobo, em vez do condomínio.
- Não há comprovantes dos pagamentos realizados em Fevereiro, sejam impostos ou boletos.



- Entende-se que a Eztec deveria assumir todas as despesas ordinárias estipuladas na AGI ao assumir o condomínio do mês.
- As cotas das unidades de propriedade da Eztec, com vencimento em 10/02, foram pagas apenas em 23/02. O valor de R\$ 166.918,47 foi vinculado à vaga 002 do 1º subsolo, sendo que o correto seria o lançamento desmembrado, como ocorre com as demais unidades. Devido ao atraso, a BBZ pagou corretamente multa e juros.
- Nota fiscal 307 da AP Antenas referente à manutenção de pontos de interfone, portões, e alarmes. Existe contrato? Isso não estaria no escopo da Temon?
- SS com vencimento em abril foi lançado em março.
- A titularidade da Vivo foi transferida da empresa de Rodrigo Lobo para o condomínio em março, mas há uma cobrança de regularização de dívida questionável.
- Foram pagos multas, juros e taxas de religação à Enel. A titularidade ainda não foi alterada, e o condomínio está pagando tarifas comerciais mais altas que residenciais.
- A titularidade da Sabesp não foi alterada e o condomínio está classificados como fornecimento industrial, resultando em tarifas mais altas.



- Compras de consumo como de café, de açúcar, entre outras, foram feitas sem identificar o CNPJ do condomínio.
- BBZ cobrou novamente valores por seus serviços de forma antecipada.
- Compras de mobiliário na Madeira Madeira, WebContinental e Americanas foram realizadas sem comprovação fiscal.
- O condomínio pagou R\$ 904,40 para José Antonio Feliciano da Silva pela nota fiscal 039 para manutenção elétrica e hidráulica, que está no escopo da Temon.
- Aquisição de cadeiras na MB Studio e de purificadores de água sem comprovação fiscal.
- Aquisição de garrafas térmicas sem comprovação fiscal.
- Claviculário adquirido em nome de Rodrigo Lobo, em vez do condomínio.
- Aquisição de lixeiras sem comprovação fiscal no mês de março.
- Nota fiscal 2782 da Novo Espaço deveria ser lançada em abril, mas foi lançada em março.
- Quanto às cotas das unidades da Eztec com vencimento em 10/03, houve cobrança no valor de R\$ 167.064,93. Consta no boleto que há débitos anteriores; é necessário regularizar.

