

ASSOCIAÇÃO DE VETERANOS DO CORPO DE FUZILEIROS NAVAIS

PARECER

Referência: Port n 03 de 18/05/2012/PresNac

1. PROPÓSITO

Elaborar Parecer sobre a aplicação dos recursos oriundos da carta de crédito do consórcio que a AVCFN tem junto a Caixa Econômica Federal para aquisição de imóvel.

2. DESENVOLVIMENTO

Tendo como premissas, o resultado da pesquisa de opinião e a disponibilidade financeira da AVCFN, visando uma melhor utilização da carta de crédito, iniciou-se pesquisa junto a Associação de Taifeiros da Armada (ATA) e ao Clube Beneficente de Suboficiais e Sargentos da Marinha (CBSM), para buscar conhecimentos e experiência adquiridas na obtenção e manutenção de suas sedes sociais e campestres. Concomitantemente buscou-se, junto mercado imobiliário locais, informações sobre imóveis comerciais que, por sua estrutura pudessem atender as necessidades da AVCFN.

a. Visita a ATA

A visita foi realizada em 6 de junho de 2012. Situada na Rua do Acre, nº 55 – 4º e 5º andares, Centro, Rio de Janeiro, a associação possui no 4º andar uma sala de jogos e um salão, onde funcionava um restaurante, no 5º andar existem 14 salas (110 m²) onde fica a administração da ATA, que possui 1.400 sócios e a mensalidade é de R\$ 49,50, de acordo com seu Presidente a arrecadação mensal é cerca de R\$ 55.000,00.

A despesa com taxa condominial é de R\$ 5.600,00 por mês. O valor do IPTU gira em torno de R\$ 8.000,00.

A ATA possui em sua Sede Administrativa, 8 funcionários e 22 em sua Sede Campestre. A despesa mensal com funcionários (folha de pagamento + encargos) fica em torno de R\$ 30.000,00. A despesa com energia na Sede Campestre é de R\$ 5.000,00 em baixa temporada e em de R\$ 8.000,00 em alta temporada.

A diretoria colocou a Sede Campestre à disposição da AVCFN para uma visita e sugeriu uma futura parceria para o uso da Sede por nossos associados.

b. Visita ao CBSM

Realizada em 13 de junho de 2012, a Sede Administrativa/Social situa-se na Rua Professor Paula Aquiles, número 55, Vila da Penha, Rio de Janeiro, em prédio de 5 andares com restaurante, ampla cozinha, cantina, salão de festas, consultórios médico e dentário, salas para vários departamentos administrativos, academia de ginástica, parque aquático com duas

piscinas, quadra poliesportiva coberta e estacionamento interno para a diretoria. O CBSM passa por um momento de dificuldade financeira devido ao processo de demissão no quadro de funcionários e suas implicações jurídicas decorrentes; possuía um número elevado de empregados o que inviabilizava a saúde financeira da instituição. Atualmente trabalham na Sede Administrativa/Social 37 funcionários e a despesas na folha gira em torno de R\$ 30.000,00. O clube possui 500 sócios efetivos que participam com uma mensalidade de R\$ 113,00; os sócios recreativos pagam R\$ 68,00 e àqueles que optam pelo plano de saúde familiar é acrescido o valor de R\$ 62,00. A arrecadação mensal gira em torno de R\$ 56.000,00.

No dia 18 de junho de 2012, a Sede Campestre, localizado em Queimados, foi visitada; hoje arrendada para terceiros, é constituída de Sede Administrativa, 12 suítes, cozinha, bar, parque aquático, lago, campo de futebol e ampla área de lazer. As despesas com a Sede foram assumidas pelo arrendatário, ficando isento do pagamento do aluguel em troca de benfeitorias. As despesas com a Sede Campestre oscilavam entre R\$ 15.000,00 e R\$ 18.000,00, dependendo da estação do ano e os 8 funcionários foram dispensados. (Ver fotos anexas).

Visitada no dia 21 de junho de 2012, na Rua Marechal Floriano, 199, 13º andar, o imóvel existente em todo o andar, composto de 10 salas, 3 banheiros e um refeitório com cozinha, servida de 3 elevadores, hoje alugada para uma Loja Maçônica por R\$ 5.100,00, tem uma despesa de R\$ 3.400,00 com condomínio e IPTU. (Ver fotos anexas).

c. Visita a Fazenda Monte Esperança (Guapimirim)

Situada na Estrada Municipal, 1265, (antiga Av. Roberto Bussinger, 3332), em Guapimirim, RJ., possui 560.000m², com Sede, casa de hospedes, saunas seca e a vapor, com casa de caseiro, 2 lagos com peixes, curral com gado, 2 piscinas, churrasqueira, ampla garagem com lavanderia, documentação ok. A 15 Km da nova Refinaria de Itaboraí. Estrada asfaltada. Avaliada em R\$ 650.000,00, o proprietário aceita uma entrada de R\$ 4000.000,00 e o saldo em 24 parcelas de R\$ 10.416,67. Levando em consideração que a nossa receita não permite absorver mais essa despesa, e que temos 2.810 associados, seria necessário, aumentar em R\$ 3,70, no mínimo, o valor da mensalidade, para garantir o pagamento das parcelas. (Ver fotos anexas).

d. Pesquisa por salas comerciais na Cidade do Rio de Janeiro

O valor de um imóvel com **1 sala e um banheiro:**

- na Rua Francisco Serrador com 60 m² é de R\$ 350.000,00, condomínio de R\$ 485,00;
- na Praça Saenz Pena, Tijuca com 55 m² é de R\$ 350.000,00, condomínio de R\$ 360,00;
- no Catete, com 23 m² é de R\$ 360.000,00, condomínio de R\$ 500,00.

O valor de um imóvel com **2 salas e um banheiro:**

- na Rua Senador Dantas com 35 m² é de R\$ 340.000,00, condomínio de R\$ 460,00;

- na Rua do Rosário com 70 m² é de R\$ 395.000,00, condomínio de R\$ 400,00;

Prédio comercial em Campo Grande, com 3 lojas no térreo, cada uma com 35 m² e 1 salão na parte superior com mais ou menos 100 m², cada loja com sua água e luz, o prédio tem estrutura para construir um terceiro andar. Acesso rápido para a Avenida Brasil e a 5 minutos do West Shopping no valor de R\$ 400.000,00.

3. CONSIDERAÇÕES

Observando a tabela abaixo, e levando em consideração o número de associados por densidade demográfica, percebemos que o fator maioria determina que, independente do tipo, a sede seja localizada na cidade do Rio de Janeiro, no entanto, a pesquisa de opinião, realizada por meio do site e de questionários durante o Seminário AVCFN-2022, mostra que o interesse da maioria (quantos associados participaram da pesquisa para afirmarmos que foi a maioria que assim se manifestou) é adquirir uma Sede Campestre no Sópé da Região Serrana. A tabela abaixo indica, também, que as cidades próximas ao Sópé da Serra, desconsiderando o Rio de Janeiro, são as que possuem o maior número de associados.

Nº de Associados	CIDADE
1039	RIO DE JANEIRO
97	SÃO GONÇALO
91	DUQUE DE CAXIAS
67	NOVA IGUAÇU
55	NITEROI
49	SÃO JOÃO DE MERITI
34	NOVA FRIBURGO
32	NILOPOLIS
30	BELFORD ROXO
28	MESQUITA
18	MAGE
15	SÃO PEDRO DA ALDEIA
14	MARICÁ
11	ARARUAMA



As necessidades mínimas (de pessoal) para cada tipo de sede, tendo como referência os valores hoje praticados no CBSM, são as abaixo discriminadas, devendo-se considerar, ainda, os encargos não avaliados, com os seguintes custos:

- Para uma Sede Administrativa

Considerando, como parâmetro avaliador, a estrutura hoje existente na AVCFN teríamos a necessidade de incluir um funcionário para serviços gerais.

Pessoal

Categoria	Qtd	Valor	Total
Serviços Gerais	1	622,00	622,00
TOTAL			622,00

As despesas com serviços seriam similares as praticadas atualmente em nossa sede.

- Para uma Sede Campestre

Pessoal

Categoria	Qtd	Valor	Total
Auxiliar Administrativo	1	762,53	762,53
Recepção	2	762,53	1.525,06
Serviços Gerais	2	622	1.244,00
Vigia Noturno	2	762,53	1.525,06
Guardião de Piscina	2	685,64	1.371,28
Operador de Piscina	1	895,38	895,38
Cozinheira	1	762,53	762,53
Auxiliar de Manutenção	1	691,25	691,25
Motorista	1	762,53	762,53
TOTAL			9.539,62

O custo com serviços, telefone, luz, água, seguro e IPTU dependem, diretamente, de avaliações tempestivas.

Uma viatura (utilitária) para apoio administrativo se faz necessária..

Vale ressaltar que o custo para a manutenção de uma Sede Campestre é alto, e que a ATA e o CBSM, passam por dificuldades em mantê-las. Esta última arrendou para terceiros, transferindo a despesa mensal em troca de benfeitorias

Levando em consideração os dados acima apresentados e tendo como referência o valor máximo estabelecido para este trabalho (R\$ 400.000,00) foram levantadas as seguintes Linhas de Ação:

LA1 – Reaplicação do valor da carta de crédito.

VANTAGEM: não alteraria a situação contábil da AVCFN.

DESVANTAGEM: geraria frustração.

LA2 – Aquisição de um imóvel (sala/terreno)

VANTAGENS: poder contar com um espaço para aluguel e valorização imobiliária, servindo para aumentar o patrimônio da AVCFN.

DESVANTAGEM: Manter o imóvel com as taxas em dia.

LA3 – Aquisição de uma Sede Administrativa

VANTAGEM: conquistar antigo anseio da AVCFN de possuir sede administrativa própria, alcançando independência administrativa.

DESVANTAGEM: aumento das despesas no custeio da sede, obrigando a criar dispositivo que gere recursos para manutenção permanente da sede.

LA4 – Aquisição de uma Sede Campestre

VANTAGENS: obter para a AVCFN, um espaço aprazível para encontro e confraternização dos associados, gerando lazer e descontração juntos aos familiares num ambiente apropriado para atividades esportivas e sociais, permitindo desenvolver projeto de construção de área para hospedar os associados das SR.

A existência da sede aumentaria a motivação e razão para associar-se.

DESVANTAGENS: devido a necessidade se manter uma estrutura mínima de pessoal e material, a AVCFN necessitará de recursos, ainda não existentes, para garantir a manutenção das despesas apresentadas no quadro supramencionado. Há ainda a necessidade de uma viatura para atender as demandas da sede, acarretando o aumento de despesas com combustível e manutenções preventiva e corretiva além de gastos com seguro e impostos.

No período de baixa temporada, ABR a OUT, a frequência dos associados cai consideravelmente, e os recursos financeiros gerados na própria sede, oriundos do aluguel de suítes, vendas no bar e cozinha, utilizados para ajudar nas despesas, diminui na mesma proporção, comprometendo, sobremaneira, os recursos existentes.

O pequeno valor da mensalidade hoje praticado na AVCFN não é o suficiente para manter uma Sede Campestre. A necessidade de aumentar o valor da mensalidade pode gerar dificuldades em relação à margem consignável de parte dos associados. Vale ressaltar que 42,5 % dos associados são SD, MN, CB ou 3º Sargentos e que um aumento no valor pode representar a impossibilidade de se manter o associado, promovendo o desligamento de parte desse grupo.

4. CONCLUSÃO

Comprar um imóvel/terreno resolveria parcialmente o projeto inicial da carta de crédito, aumentando o patrimônio da AVCFN podendo ser utilizado para agregar valor na aquisição de uma futura sede.

O valor de um imóvel, na região central da cidade do Rio de Janeiro, que compreenda o espaço necessário para o funcionamento de uma sede administrativa, é incompatível com o recurso disponível, inviabilizando a aquisição. O recurso permite adquirir um próprio longe da região central, no entanto a localização periférica dificultaria o acesso, promovendo a diminuição da frequência dos associados, que na sua maioria depende de transportes públicos; afastaria a nossa sede da Fortaleza de São José, “Nossa Cabeça de Praia”, do Distrito Naval e das facilidades oferecidas pelas demais Organizações Militares e do comércio local.

A aquisição de uma Sede Campestre tem um apelo maior devido aos benefícios oferecidos para os associados, contudo, sua aquisição, além de estar acima de nossas possibilidades financeiras terá, para se concretizar, que contar com um aumento das mensalidades dos associados.


Como **primeira opção** a reaplicação do valor da carta de crédito. Não mudaria a situação contábil da AVCFN, no entanto, poderia causar certo desconforto e frustração por parte dos associados em não realizar um propósito antes planejado.

Focando a economicidade, a compra de um imóvel/terreno seria a **segunda opção**: utilizaria o valor da carta de crédito e não geraria despesa acima do nosso orçamento, podendo ainda preservar a poupança

A aquisição de uma sala para a Sede Administrativa seria a **terceira opção**: O recurso disponível não é compatível com o imóvel ideal para uma sede administrativa. A AVCFN, da mesma forma que na quarta opção, teria que gerar recurso extra para garantir a compra e manutenção da sede.


Evidenciando-se o propósito da AVCFN e pensando em criar um espaço alternativo onde o associado possa se reunir e ter lazer, adquirir uma Sede Campestre seria a **quarta opção**, mesmo que necessite criar dispositivo financeiro para manter a sede, compatibilizando o valor da mensalidade com os praticados em associações congêneres.

Rio de Janeiro, RJ., em 26 de julho de 2012.


Edison da Silva **Nunes** Filho
CMG (FN-RM1)
Vice-Presidente Nacional



Renato Rangel Ferreira
CMG (FN)
Diretor Cultural

Gabriel Mascarenhas Monteiro
CMG (FN-RM1)
Diretor Jurídico


José Carlos Mendes da Costa
CC (FN-RM1)
Diretor de Comunicação Social

José Jorge **Machado** da Silva
CT (AFN-RM1)
Vice-Diretor Jurídico

Moisés Sarmento de **Queiroz**
SO-RM1-FN-IF
Primeiro-Secretário


Paulo Roberto **Façanha**
SO-RM1-FN-ES
Assessor de Informática da AVCFN

ANEXO

SEDE CAMPESTRE DO CBSM





FAZENDA MONTE ESPERANÇA



