



CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO
Rua Leblon, Quadra C, Lote 10, - Bairro Parque Quintas do Calhau, São Luís/MA, CEP 65067-464 Telefone: (98) 3013-7900 -
www.crcma.org.br E-mail: crcma@crcma.org.br

LEVANTAMENTO DE REDUÇÃO DE CUSTOS COM A SAÍDA DO ATUAL PRÉDIO SEDE DO CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO MARANHÃO (CRCMA)

1. INTRODUÇÃO

Este relatório foi desenvolvido pela Diretoria do CRCMA e tem como objetivo apresentar os custos operacionais relacionados à possível decisão de alienar o imóvel onde está instalada a sede administrativa do Conselho Regional de Contabilidade do Maranhão (CRCMA), destacando também os benefícios significativos da locação de um novo espaço.

A mudança estratégica de direcionar recursos para a locação, em vez da manutenção e operação de imóveis próprios, visa otimizar a gestão e aumentar a eficiência institucional.

2. JUSTIFICATIVA PARA ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS

Nos últimos anos, o CRCMA precisou investir na manutenção da estrutura física de sua sede. Apesar de ser relativamente nova, possui 1.215 m² de área construída, sendo esta superdimensionada para seu público fixo, que gira em torno de 25 pessoas no total, embora tenha capacidade para até 70 pessoas fixas.

Nos últimos cinco anos, foi necessário investir mais de R\$ 688.000,00 (seiscentos e oitenta e oito reais) somente com manutenção e reparos.

ANO	VALOR
2016	151.158,32
2017	12.548,40
2018	8.558,50
2019	200.533,73
2020	8.981,65
2021	161.302,97
2022	1.027,40
2023	110.328,63
2024	33.992,16
TOTAL	688.431,76

Com o plano de sustentabilidade financeira do CFC, ficou mais evidente onde há maiores gastos, pois a atual gestão já trabalha para reduzir os custos, o que já pode ser constatado.

ANO	RECEITA CORRENTE BRUTA (A)	COTA PARTE E SUBVENÇÕES (B)	RECEITA CORRENTE (-) COTA PARTE E SUBVENÇÕES (C) = (A) - (B)	PESSOAL E ENCARGOS (D)	% SOBRE RECEITA BRUTA (D/A)	% SOBRE RECEITA LÍQUIDA (D/C)
2020	3.179.430,40	902.177,64	2.277.252,76	1.828.650,74	58%	80%
2021	3.861.573,05	938.690,59	2.922.882,46	1.940.043,11	50%	*66%
2022	4.124.754,06	1.190.835,32	2.933.918,74	2.131.980,52	52%	73%
2023	4.186.247,46	884.977,68	3.301.269,78	1.853.441,67	44%	56%
2024	4.316.922,27	904.068,32	3.412.853,95	1.889.997,60	43,78%	55,38%

A atual sede do CRCMA nunca havia obtido suas licenças para funcionamento. Hoje, conseguimos obter todas elas: Habite-se, atualização do projeto do prédio incluindo as modificações realizadas, licença do Corpo de Bombeiros, atestado de conclusão de obras da SMTT, elaboração do projeto de águas pluviais e licença da SEMOSP, além das licenças da CAEMA, Equatorial e do poço (que estava vencida e com o endereço incorreto).

Também foram regularizadas a Licença Ambiental, a CND da obra, a Certidão de Obra do INSS, e foi averbada junto ao Cartório a construção da edificação, que anteriormente constava apenas como terreno. Ou seja, se ocorresse um sinistro, o seguro que possuímos não cobriria os danos.

Além disso, foram providenciados todos os laudos de avaliação dos bens imóveis do CRCMA, totalizando um gasto de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) com todo esse processo de legalização.

A alienação dos imóveis do CRCMA está sendo considerada uma medida estratégica para reduzir custos fixos e melhorar a gestão financeira da entidade. A seguir, estão os principais pontos que justificam essa decisão:

2.1. Redução de Custos Operacionais

Manter imóveis próprios implica em uma série de custos elevados, que incluem manutenção predial, pagamento de impostos, segurança, despesas com pessoal para a manutenção da infraestrutura, e outras despesas variáveis relacionadas ao funcionamento físico do espaço.

Com a alienação do imóvel da sede administrativa atual e a locação de um novo espaço para comportar suas atividades, o CRCMA poderá direcionar recursos financeiros de forma mais eficiente para suas atividades-fim, aumentando sua capacidade de investimento em ações que beneficiem diretamente seus membros e a classe contábil.

A tabela a seguir apresenta a estimativa de economia que será alcançada com a redução dos serviços atualmente contratados para o funcionamento da estrutura da sede do CRCMA. Com a possível locação de um novo espaço, esses serviços passarão a ser menos demandados ou até desnecessários.

DESPESAS (SEDE)	MÊS	ANO	NECESSIDADE DE REDUÇÃO		
			% REDUÇÃO	VALOR A CONTRATAR	ECONOMIA
SERV. LIMPEZA, CONSERV. E JARDINAGEM	R\$ 7.369,24	R\$ 88.430,88	50%	R\$ 44.215,44	R\$ (44.215,44)
SERV. SEGURANÇA PREDIAL PREVENTIVA (MARDIMA)	R\$ 19.819,40	R\$ 237.832,80	100%	R\$ -	R\$ (237.832,80)
SEGUROS DE BENS IMÓVEIS		R\$ 4.166,43	100%	R\$ -	R\$ (4.166,43)
MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO BENS MÓVEIS (TK ELEVADORES)	R\$ 620,00	R\$ 7.440,00	100%	R\$ -	R\$ (7.440,00)
MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO BENS MÓVEIS (AR CONDICIONADO)	R\$ 2.799,88	R\$ 33.598,56	50%	R\$ 16.799,28	R\$ (16.799,28)
SERVIÇOS DE ENERGIA ELÉTRICA (SÃO LUIS IEBLON)	R\$ 7.283,87	R\$ 87.406,44	50%	R\$ 43.703,22	R\$ (43.703,22)
SERVIÇOS DE ÁGUA E ESGOTO	R\$ 500,13	R\$ 6.001,56	100%	R\$ -	R\$ (6.001,56)
TOTAL	R\$ 38.392,52	R\$ 464.876,67		R\$ 104.717,94	R\$ (360.158,73)

A alienação do imóvel que abriga a sede administrativa do Conselho Regional de Contabilidade do Maranhão (CRCMA) representa uma estratégia eficiente para a redução de custos, como demonstrado.

O mercado de locação de espaços comerciais atualmente oferece uma ampla gama de opções, com contratos ajustáveis às necessidades da instituição. Isso proporcionaria ao CRCMA maior liberdade para adaptar-se rapidamente às mudanças no ambiente de trabalho e às exigências institucionais e operacionais.

Além disso, a mudança para um ambiente mais moderno e funcional poderia contribuir para uma melhoria na qualidade do atendimento e na dinâmica de trabalho, aumentando a produtividade e promovendo maior satisfação dos colaboradores, ao passo que diminuiria as responsabilidades logísticas e operacionais relacionadas à manutenção predial e de infraestrutura.

Com isso, o CRCMA poderá investir melhor seus recursos, ampliar suas capacidades e, principalmente, garantir mais eficiência e agilidade em suas operações.

3. OPÇÕES E ESTUDOS DO MERCADO LOCAL

3.1 Pesquisa sobre locação para nova sede:

Em uma pesquisa feita no mercado local, conseguimos levantar as seguintes informações como demonstrado:

PESQUISA DE MERCADO PARA LOCAÇÃO DA NOVA SEDE PARA O CRCMA						
ITEM	VALOR MENSAL	Valor do M ²		Condomínio	Valor do M ² condomínio	Possuindo
		Locação				
OPÇÃO 1 RENASCENÇA = 536,57m ²	R\$ 35.000,00	R\$ 65,23	R\$ 4.900,00	R\$ 9,13	4 elevadores/ 11 vagas	
OPÇÃO 2 RENASCENÇA = 457,08m ²	R\$ 47.993,40	R\$ 105,00	R\$ 5.703,48	R\$ 12,48	Lojas fechadas/ 4 vagas	
OPÇÃO 3 PONTA DO FAROL=588,96m ²	R\$ 88.344,00	R\$ 150,00	R\$ 12.919,00	R\$ 21,94	4 elevadores/ 10 vagas	
OPÇÃO 4 PONTA DO FAROL= 300m ²	R\$ 23.502,00	R\$ 78,34	R\$ 3.500,00	R\$ 11,67	4 elevadores/ 4 vagas	
OPÇÃO 5 CALHAU= 420,56m ²	R\$ 44.700,00	R\$ 106,29	R\$ 6.770,66	R\$ 16,10	4 elevadores/ 6 vagas	

Com o objetivo de sempre buscar economia e qualidade, conseguimos pesquisar os imóveis mais viáveis em termos de localização, sendo os bairros Renascença, Calhau e Ponta do Farol os melhores atualmente.

Iremos considerar um valor maior na locação, porém realizaremos o processo via edital de

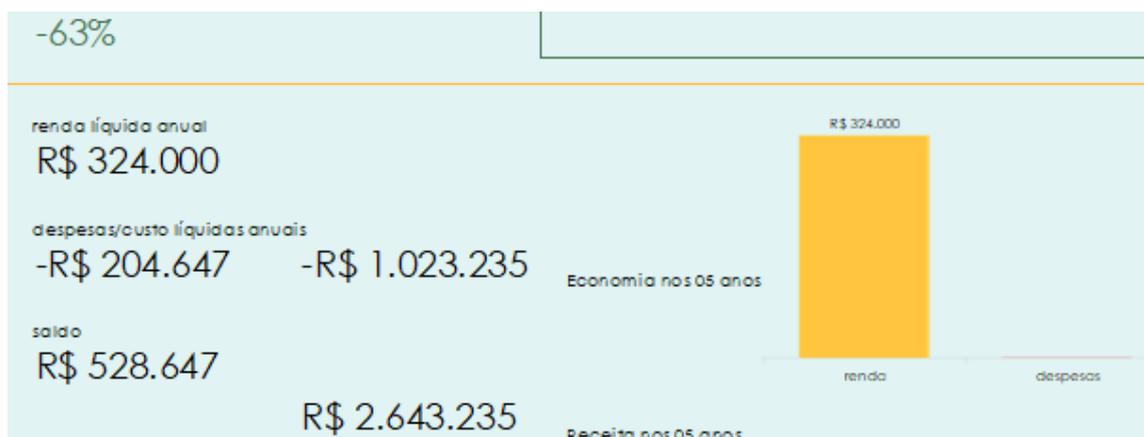
chamamento público para esta contratação, obedecendo aos critérios legais.

A primeira opção que propomos é a venda da atual sede do CRCMA, substituindo-a pela locação de um espaço com metade do tamanho.

3.2 Opção Alienação/Venda da Sede atual:

LEVANTAMENTO DE CUSTOS 2025	
RECEITAS ANUAIS	
ITEM	VALOR
Rendimento Aplicação com a venda SEDE 2.700.000,00 - APLICADO CDI 1% MENSAL	R\$ 324.000
VENDA DOS BENS TOTAL POR 6MLHÕES	
PAGAMENTO DO EMPRESTIMOS DO CFC VALOR PRINCIPAL 2.3MLHOES	
TOTAL	R\$ 324.000

DESPESAS ANUAIS 2025	
ITEM	VALOR
Deixar de pagar o Empréstimo CFC 2025	-R\$ 247.488
Deixar de pagar os custos e despesas com a Sede SLZ*	-R\$ 360.159
Despesas com sede de ITZ	-R\$ 105.000
Locação de nova sede	R\$ 480.000
Condomínio Nova Sede	R\$ 60.000
Seguro sede nova	R\$ 5.000
Mudança para nova sede	R\$ 3.000
IPTU IMUNE	R\$ 0
Licenças e regularização predial	-R\$ 40.000
TOTAL	-R\$ 204.647



3.3 Locação da Sede atual (receita com locação para CRCMA):

LEVANTAMENTO DE CUSTOS 2025

RECEITAS ANUAIS

ITEM	VALOR
Locação do Predio Sede do CRC 50ML/MÊS	R\$ 600.000
TOTAL	R\$ 600.000

DESPESAS ANUAIS

ITEM	VALOR
Empréstimo CFC 2025	R\$ 247.488
Deixar de pagar os custos e despesas com a Sedes SLZ*	-R\$ 360.159
Despesas com sede de ITZ	-R\$ 105.000
Locação de nova sede	R\$ 480.000
Condomínio Nova Sede	R\$ 60.000
Seguro sede nova	R\$ 5.000
Mudança para nova sede	R\$ 3.000
PTU IMUNE	R\$ 0
Licenças, manutenção e regularização predial	R\$ 40.000
TOTAL	R\$ 370.330

RESUMO ORÇAMENTO PREVISTO 2025

62%

renda líquida anual
R\$ 600.000

despesas/custo líquidos anual
R\$ 370.330 R\$ 1.851.648

saldo anual
R\$ 229.670

R\$ 1.148.352

Despesa nos 05 anos

Receita nos 05 anos



Os resultados listados acima representam uma economia de 62% nas despesas, com uma receita anual de R\$ 229.670,00 (duzentos e vinte e nove mil, seiscentos e setenta reais).

Isso evidencia que a venda da atual sede será sempre mais vantajosa, tanto em relação às despesas quanto às receitas, além de estar alinhada com o princípio da economicidade, zelando pelas boas práticas no uso dos recursos dos profissionais contábeis.

Vale ressaltar que ainda teremos total responsabilidade pelo imóvel que será locado, sendo o CRCMA obrigado a realizar inspeções e manutenções obrigatórias.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A viabilidade para a alienação é, portanto, uma medida que visa à sustentabilidade financeira da

instituição e à melhoria contínua da qualidade dos serviços prestados.

Este relatório busca informar à sociedade sobre o real motivo dessa tomada de decisão. A atual gestão do CRCMA tem o compromisso de buscar estratégias, e a alienação dos imóveis do CRCMA é uma dessas decisões difíceis, mas necessárias.

Respeitamos a luta e a história de todos que passaram por aqui, mas vivemos outros tempos, e a mudança da sede para um local mais viável e acessível, com base nos benefícios identificados, não é uma opção, mas uma obrigação.

A adoção dessas medidas contribuirá para o fortalecimento institucional, além de promover um ambiente mais adequado e eficiente para o desenvolvimento das atividades prestadas à classe contábil do Estado do Maranhão.

São Luís/MA, 13 de fevereiro de 2025.

Contadora Ana Ligia Coelho Martins
Presidente do CRCMA



Documento assinado eletronicamente por **Ana Ligia Coelho Martins, Presidente**, em 13/02/2025, às 15:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0714450** e o código CRC **A0873EBE**.