

Data de Aprovação ____/____/____

A IMPORTÂNCIA DA CONTABILIDADE E AUDITORIA EXTERNA NA GESTÃO CONDOMINIAL

Kenia Carla do Amaral¹

Égon José Mateus Celestino²

RESUMO

Este artigo tem o propósito de demonstrar, por meio de estudo de caso, um modelo de auditoria realizado em um Condomínio de grande porte. Este estudo teve por finalidade apresentar primeiramente os principais instrumentos do condomínio e a sua forma de administração. Através de uma pesquisa bibliográfica, o trabalho busca identificar as formas contábeis que podem ser aplicadas em um condomínio edilício. Como apresentado aqui, há vários conhecimentos que um gestor deve ter para tomar decisões dentro do condomínio de forma correta e planejada. Na maioria das vezes a administração realizada pelo síndico proprietário, com a assessoria de seus conselheiros e o suporte da administradora. Em alguns casos tem recorrido à contratação de empresas específicas para assuntos contábeis e na área de recursos humanos. São apresentados também os principais aspectos contábeis que atendem essa gestão, como o regime de caixa, a prestação de contas e a previsão orçamentária. O condomínio será colocado na situação de contribuinte tributário, calculando e recolhendo vários tributos sobre a sua folha de pagamento e também de prestadores de serviços. Nesse sentido verifica-se a importância da contabilidade na gestão dos Condomínios, pois esta pode auxiliar o síndico no controle e transparência das contas, bem como elaborar demonstrativos que apresentem a realidade do condomínio. e assim evitar fraudes, possíveis erros e segurança aos condôminos.

Palavras-chave: Contabilidade de Condomínios. Auditoria em condomínio. Gestão

¹ Acadêmica do curso de Especialização em Auditoria e Perícia Contábil do Centro Universitário do Rio Grande do Norte (UNI-RN). E-mail: keniacamara@gmail.com

² Professor mestre. Orientador do curso de Especialização em Auditoria e Perícia Contábil do Centro Universitário do Rio Grande do Norte (UNI-RN). E-mail: egonjmc@gmail.com

em condomínio.

1 INTRODUÇÃO

Desde as civilizações mais antigas visualiza-se as moradias comuns, ou em grupos. Estas moradias visavam a segurança de seus moradores e a manutenção era uma responsabilidade de todos. Conhecemos estas moradias comuns como tribos, as quais possuíam normas para a convivência comum. Com o desenvolvimento da humanidade essas tribos se tornaram cidades, as quais foram crescendo e aprimorando os métodos de moradia.

No Brasil colonial a moradia em condomínio era algo para as pessoas de baixa renda, os chamados cortiços, e não se visualizava muitas regras de convivência. Porém com o desenvolvimento das grandes cidades e surgimento cada vez maior deste tipo de construção houve uma grande pressão para que o governo criasse regras para o convívio em condomínios. Em 1928, surgiu o Decreto nº 5.481 este, no entanto, disciplinou a matéria de forma muito limitada. Somente em 1964 surgiu a Lei Nº 4.591, de 16-12-64, que regulamentou o assunto com maior propriedade. Esta lei ficou em vigor até 2002 com a publicação do novo código civil (art. 1331 a 1358 da lei 10.406 de 10.01.2002) o qual revogou diversos artigos da lei de 1964.

O presente trabalho tem a proposta de demonstrar a importância da Contabilidade e da auditoria externas nas tomadas de decisões, evitando que erros graves venham acontecer.

A contabilidade é a ciência que estuda e controla o patrimônio das entidades, mediante o registro dos fatos contábeis, com objetivos, de demonstrar e interpretar os dados econômicos resultantes de uma capacidade empresarial e também prestar informações suficientes a tomada da melhor decisão que atenda os objetivos da entidade (SANTOS, 2006).

Portanto, é de extrema importância que as demonstrações contábeis sejam auditadas, verificando se os controles internos e externos condizem com a realidade da entidade, se os fatos contábeis foram registrados conforme ocorreram e se respeitam os Princípios Contábeis, para assim, confirmar a veracidade e confiabilidade das informações prestadas. Isso faz com que o parecer do auditor seja de grande interesse para a administração como todo e os condôminos.

1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO TEMA

De forma geral o crescimento Populacional nos grandes centros urbanos, vem aumentando a procura por moradia em condomínio, os motivos são vários, como o custo baixo com despesas, segurança, conforto e a comodidade que uma casa de rua não oferece.

Nos condomínios é comum que os condôminos, por confiança, ou até mesmo por comodidade, não acompanhem a administração das contas realizadas pelo síndico. Esta falta de interesse pode ser vista em muitas assembleias, através das atas, em que o número registrado de condôminos dificilmente é compatível com o número de unidades, visto que os presentes, geralmente, são as pessoas que fazem parte do conselho fiscal e as que possuem interesses nas deliberações.

Acredita-se que na grande maioria dos condomínios, o síndico, os conselheiros e os condôminos são pessoas honestas, porém, comumente não possuem tempo, nem conhecimento necessário para realizar o adequado exame da prestação de contas. Nestas condições, poderá ocorrer uma avaliação superficial das contas e, conseqüentemente, a aprovação de resultados não imunes a irregularidades. Estes resultados podem prejudicar os condôminos, pelo fato dos gastos serem rateados pela fração ideal, ou seja, pela área ocupada por cada unidade, ou ainda, em alguns casos, de forma igualitária entre os condôminos. Devido a estes aspectos, existindo uma administração mais cuidadosa, com pessoas especializadas, poder-se-ia verificar se os recursos estão sendo aplicados corretamente, de acordo com os interesses dos condôminos e do Código Civil.

1.2 JUSTIFICATIVA DO TRABALHO

Por mais que existam condôminos eleitos em assembleia para exercer o cargo de Sindico e conselheiros fiscais/administrativos, por vezes essas pessoas não possuem conhecimento da legislação, bem como das obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas do condomínio.

Portanto para qualquer entidade conservar seus bens, direitos e obrigações é preciso acompanhar as transações ocorridas, através da devida escrituração contábil. No que tange aos condomínios, este controle não deveria ser diferente, uma vez que também possuem recursos e obrigações, os quais precisam ser

controlados e apresentados sistematicamente, para que os condôminos tenham conhecimento da maneira pela qual os recursos foram empregados. No entanto, pelo fato da escrituração contábil de condomínios não ser obrigatória, nem sempre é o contador que realiza o controle das contas, podendo ser realizado pelo próprio síndico ou por uma administradora de condomínios. Essa prática pode gerar manipulação de resultados, devido à falta de conhecimento específico das pessoas responsáveis pela gestão, por má intenção destas ou por um eventual conluio formado entre o síndico e a pessoa que realiza a prestação de contas.

Diante destes fatos, uma das medidas que poderiam ser tomadas seria a contratação de profissionais externos especializados, para verificar, por exemplo, a fidedignidade dos comprovantes anexados à prestação de contas, a conciliação bancária, entre outros. Através da auditoria externa, a administração do condomínio poderia corrigir as eventuais irregularidades apresentadas, possibilitando a adoção de providências corretivas e preventivas, para que assim possam ser evitadas a má utilização dos recursos do condomínio e, conseqüentemente, a prática de possíveis irregularidades. Os condôminos tendem a acreditar que o custo para tal contratação é muito elevado. Todavia, nos casos em que houver irregularidades na prestação de contas, o prejuízo poderá ser muito maior do que o custo da realização de auditoria. Estes serviços poderiam ser realizados de maneira eventual, como forma de segurança, ou de acordo com as necessidades dos condôminos. No mercado existem dois tipos de auditoria para condomínios:

Punitiva: é o que mais ocorre nos condomínios (infelizmente). Seu objetivo é apurar irregularidades nas ações ou omissões praticadas por síndicos e administradoras. Geralmente o laudo confeccionado serve de base para um processo judicial. Lembrando sempre que auditoria não tem poder de polícia, mas balisará uma futura ação judicial, caso fique provado irregularidades. Quem responde é o síndico do período.

Preventiva: é a chamada auditoria mensal. Seu objetivo é analisar as conta elaboradas pela administradora, facilitando assim o trabalho dos membros do corpo diretivo. Nesse caso, o condomínio aprova esse gasto na previsão orçamentária e o valor se incorpora nas despesas ordinárias.

Nos novos condomínios, a própria convenção já prevê a obrigatoriedade de contratação de empresa de auditoria buscando segurança e transparência para a massa condominial. Ou seja, é a certeza de que a arrecadação está sendo utilizada

de maneira correta. Lembrando que em nenhum momento o trabalho de autoria substituirá o da administradora, pelo contrário: trabalharão em conjunto buscando sempre equilibrar a saúde financeira do condomínio.

1.3 PROBLEMA DE PESQUISA

Perante a possível falta de preparo do síndico, dos conselheiros, dos condôminos, ou em alguns casos das administradoras de condomínios, em relação ao processo de administração dos mesmos, têm-se a necessidade de encontrar ferramentas que esclareçam dúvidas e apontem possíveis irregularidades que estão acontecendo, ou que possam vir a acontecer. É papel da auditoria fornecer informações, através de relatórios, sobre a regularidade dos procedimentos utilizados, fundamentando-se em normas, princípios e leis, de forma imparcial. Com isso, buscar-se-á resolver nesta pesquisa a seguinte questão: **Como a contabilidade e a auditoria externa podem contribuir no processo de gestão da condominial?**

1.4 A IMPORTANCIA DA CONTABILIDADE E AUDITORIA EXTERNA NA GESTÃO DO CONDOMINIO

O objetivo deste artigo é demonstrar como a contabilidade e a auditoria podem auxiliar na transparência e na realização de uma boa administração nos condomínios. Para o estudo de caso foi selecionado um condomínio da região que possuía prestação de conta parcial, e para melhor análise foi realizado uma Auditoria da ultima gestão (2017 a 2018). Após a realização da análise dos documentos/auditoria evidenciou problemas com falta de comprovação de documentos, em relação aos valores pagos nos extratos, o não cumprimento do que determina a lei, folha de pagamento realizada de forma que o condomínio pagava valor a maior, além da utilização indevida do fundo de reserva com despesas administrativas- conforme Ata Nº 01/2016.

Para alcançar o objetivo geral da pesquisa temos os seguintes objetivos específicos:

1. O atendimento à **Convenção**;
2. Se as **Certidões** do condomínio **estão regularizadas**;

3. Valida os saldos (comparativo entre o extrato bancário e o demonstrativo apresentado pela administradora);
4. Realizar a **comprovação documental**;
5. Demonstrar os **resultados**;
6. Se todos os **impostos e guias** foram pagos de maneira adequada etc.;
7. Propor **ações de melhorias** para o bom funcionamento do condomínio.

O Condomínio em estudo no período analisado era administrado por uma administradora e devido as falhas encontradas na análise, podemos ver a importância prática do artigo, tendo em vista que a presença de um profissional qualificado e atualizado na área de Condomínio pode auxiliar na gestão, efetuar controle, evidenciar as informações financeiras e patrimoniais em demonstrativos adequados, atender as obrigações fiscais e trazendo mais transparência bem como dirimir possíveis fraudes.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

O referencial teórico é a parte do trabalho onde iremos falar sobre a base teórica necessária para o embasamento da pesquisa. Desse modo serão abordados os conceitos da Auditoria Contábil, Gestão Condominial e Auditoria em condomínio.

2.1 AUDITORIA CONTÁBIL

A auditoria surgiu da necessidade de conhecer informações sobre a variação e suas causas, nas questões ligadas à gestão, orientação e administração. Com o passar do tempo, as concepções de auditoria deixaram de ser apenas a observação da veracidade e da exatidão dos registros para abranger um campo de aplicação muito mais vasto, tornando-se peça fundamental na gestão da empresa, através da emissão de relatórios críticos sobre as observações e previsões realizadas.

2.2 GESTÃO CONDOMINIAL

Fazem parte da gestão condominial, o Síndico que de acordo com Oliveira et al. (2015, p. 397), este é o indivíduo escolhido para zelar ou defender os interesses

de uma associação ou classe, em assembleia geral ordinária, especialmente convocada. É a pessoa escolhida pelos demais condôminos para tratar dos interesses e da administração do condomínio, sendo o representante legal do condomínio, o conselho fiscal conforme o Código Civil instituído pela Lei nº. 10.406 de 10 de janeiro de 2002, em seu Art. 1.356 “poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico” e a administradora de condomínios que na falta de tempo faz com que as pessoas busquem formas para auxiliá-las na administração dos condomínios, nesses casos muitos síndicos optam pela contratação de empresas especializadas e qualificadas.

Gerenciar um condomínio não é tarefa fácil: são muitos itens de manutenção a serem observados, atividades operacionais, gestão de funcionários, administração e contabilidade, além da preocupação do bem-estar e do bom relacionamento com os condôminos. (SÍNDICONET, 2011).

Com a crescente urbanização do Brasil, viver em condomínios horizontais e verticais passou a ser uma tendência natural para otimizar os espaços da malha urbana. Tornou-se complexo administrar esses condomínios e a amplitude de problemas que fazem parte da sua rotina diária. (Armando Lardosa, SíndicoNet)

Importante ressaltar quais os dispositivos de suporte a administração de condomínio independente de ser residencial ou comercial:

Convenção - Carta Magna do Condomínio.

Aqui está a constituição de um condomínio: descrição física, destinação, modelo de administração, limites de autonomia do síndico e conselheiros.

Regimento Interno - Ou normas de convivência.

Nesse documento estão as “posturas” a serem adotadas no dia a dia do condomínio. Este documento é dinâmico, pois deve retratar o momento do condomínio, ou seja, o perfil de seus moradores a cada “momento”.

Assembleias (Ordinárias e extraordinárias) - Fórum de decisões sobre os rumos do condomínio.

A Assembléia Geral Ordinária é obrigatória pela Lei do Condomínio; é o órgão soberano, o fórum, no qual são discutidos e aprovados todos os assuntos de interesse dessa comunidade especial. A Assembléia Ordinária, pela Lei, art. 24, deve reunir-se anualmente. Além dos assuntos inscritos na ordem do dia, aprova as contas da administração, as despesas de conservação, manutenção, serviços e

outras relacionadas. Também é matéria da Assembléia Geral Ordinária eleger o Síndico pelo prazo que a Convenção determinar, nunca maior do que dois anos; como também dos componentes do Conselho Fiscal e Consultivo. A Assembléia Extraordinária, art. 25, será realizada quando se tornar necessário discutir determinado assunto de interesse geral. Convocada pelo Síndico, ou por Condôminos que representem um quarto, no mínimo, do Condomínio, no caso do Síndico recusar a convocação. A Lei 4.591/64 manda e assegura a realização da Assembléia Geral. Se ela não se reunir até 15 dias após a Convocação, ao Juiz cabe decidir a respeito, mediante requerimento de qualquer interessado. As decisões das Assembleias (parágrafo 1º do artigo 24) obrigam a todos os Condôminos, ausentes ou que não concordem com a decisão da maioria. É claro que as decisões não podem violar as disposições legais e as Leis Federais, Estaduais e Municipais. (Wellington A. Pinto)

2.3 AUDITORIA EM CONDOMÍNIOS

A auditoria contribui na constatação da veracidade contida nas informações contábeis, e contribui ainda para que as mesmas tenham maior credibilidade entre seus usuários. Através da auditoria, as demonstrações contábeis e financeiras, bem como todos os documentos que lhe deram origem são analisados, buscando verificar se estes estão de acordo com as normas e princípios contábeis, como também se representam com exatidão a real situação financeira patrimonial da organização, exprimindo a veracidade das informações e dando credibilidade e confiabilidade as mesmas (CHAGAS et al., 2015).

Ainda nesta concepção, Chagas et al. (2015, p. 11) destacam que “a prática da auditoria contábil em entidades sem fins lucrativos, é dificilmente vista, porém é de extrema importância, principalmente no que diz respeito à confiabilidade das informações prestadas e na sua gestão administrativa”.

A auditoria visa certificar às informações contidas nessas afirmações, assim, é evidente que todos os itens, formas e métodos que as influenciam também estarão sendo examinados. O exame de auditoria engloba a verificação documental, os livros e registros com características controladoras, a obtenção de evidências de informações de caráter interno ou externo que se relacionam com o controle do patrimônio, a exatidão dos registros e as demonstrações deles decorrentes. (ATTIE,

2011). Poderá apresentar modelos de controle interno para o condomínio, o qual deverá ser analisado de acordo com o volume de recursos que movimenta e a quantidade de pessoas envolvidas. Desvios de recursos podem ser apontados pela auditoria, mas o mais importante é apresentar mecanismos para que o controle seja o mais eficaz possível e de fácil acesso aos interessados.

Devemos salientar que dificilmente haverá uma forma única de ferramenta apropriada para o controle interno de condomínios edilícios, pois seria como querer aplicar o mesmo modelo de controle de uma empresa multinacional para uma microempresa. Cada condomínio deverá encontrar o modelo mais apropriado para a sua realidade, sempre analisando o custo benefício. (Hermann Erwin Bücken p.20)

3 METODOLOGIA

Para o desenvolvimento do presente trabalho foi analisado pesquisas bibliográficas, estudo de caso, elaboração do Relatório de Recomendações, Controle Interno de auditoria (RCI) e as contas apresentadas no exercício 2017 e os meses de janeiro e fevereiro de 2018. O estudo de caso foi realizado em um condomínio localizado na grande Natal contendo 543 lotes, cujo o nome será abreviado por P. S para preservar a sua identidade. Neste condomínio existia a presença de uma administradora onde a mesma realizava varias tarefas, desde a parte gerencial, pagamentos e a prestação de conta.

Na análise dos dados, utilizou-se uma abordagem quantitativa e qualitativa. Segundo Richardson (1999, p. 70), "abordagem quantitativa caracteriza-se pelo emprego de quantificação, tanto nas modalidades de coletas de dados, quanto no tratamento dessas por meio de técnicas estatísticas, desde a mais simples, como o percentual". Já a abordagem qualitativa, Richardson (1999, p.70) admite que "os estudos que empregam uma metodologia quantitativa podem descrever a complexidade de determinado problema; analisar a interação de certas variáveis; compreender e classificar processos dinâmicos vividos por grupos sociais".

O estudo de caso foi realizado de acordo com as normas brasileiras internacionais de auditoria, incluindo, conforme o caso, aplicações de testes e exames sobre as operações, livros, registros, documentos e controles contábeis em geral, quando aplicável, por amostragem, na extensão e profundidade verificadas necessárias nas circunstâncias, e, conseqüentemente, este relatório não abrange

todos os problemas que possivelmente seriam detectados por uma revisão especial ou de maior profundidade.

4 ANÁLISE DO RESULTADO

Com base nos procedimentos, foi feito um relatório de Auditoria no Condomínio em estudo. Esse relatório tem como principal objetivo demonstrar os grandes problemas encontrados nos exames documentais, nas revisões dos relatórios e registros das transações do Condomínio. O que se observa é que muitos dos erros ocorrem com frequência em grande parte dos condomínios. No entanto, tais erros ou problemas podem ser evitados, se existir a presença de um profissional contábil, que possa auxiliar na gestão, proporcionando mais credibilidade às demonstrações financeiras.

4.1 RELATÓRIO DE AUDITORIA

Na realização da Auditoria foi possível identificar erros e fraudes, dentre eles erros comuns por falta de conhecimento e da falta de um profissional especializado e fraudes onde se vê de maneira bem clara. Exemplo como o pagamento de uma NF onde o valor foi bem maior que o orçado. Demonstraremos em seguida as despesas onde foram encontrados mais divergências, para melhor compreensão será analisada separadamente.

4.2 FUNDO CONTA MOVIMENTAÇÃO

O Condomínio P. S. apresentou diferenças entre os saldos finais de um período com o saldo inicial no período subsequente, demonstrando uma fragilidade de controle interno, ocasionando em riscos de distorções nos saldos financeiros. A situação é apresentada a seguir:

Tabela 1 – Diferenças entre saldos da Conta Movimento

	Abr/17	Mai/17	Jun/17	Jul/17	Ago/17	set/17
Saldo Conta Movimento						
Saldo Inicial	67.787	26012	1.209	4.264	514	830
(+/-) Entradas e Saídas	- 44.969	-24.803	6.255	-3.750	321	21.839
(=) Saldo Final	22.819	1.209	7.464	514	835	22.669
<i>Diferença Saldo final e Inicial</i>		3.193		3.200		5,00

Fonte: Elaborada pela autora (2019).

4.2.1 Recomendações

A análise da conta deixa claro que o controle mensal dos saldos de fechamento e abertura, conciliação, mostra que existe fragilidade no resultado final. Dessa forma recomendamos um controle mais apurado nas contas de receita e despesas.

4.3 DESPESAS COM PESSOAL

A análise da prestação de conta verificou-se a ausência de controles auxiliares quanto ao fechamento da folha de pessoal, implicando subjetividade e riscos de perdas financeiras, conforme descrito abaixo:

- a) Fragilidade acentuada pela ausência de plano de escala dos funcionários, demonstrando o cronograma de trabalho, a falta deste implica em acréscimo financeiro na folha em torno de R\$ 552,45, além dos encargos sociais como INSS, FGTS e outras incidências.

Com a implantação de uma escala para os sábados e domingos, o condomínio teria um maior controle e uma redução na folha de pagamento.

- b) O pagamento da folha referente a janeiro não consta na prestação de conta, relatório com resumo, recibo de pagamento nem tão pouco as contribuições sociais, como INSS e FGTS . Essa ausência de documento comprova que os funcionários trabalharam o mês de Janeiro sem a devida carteira assinada.

A falta da assinatura da carteira de trabalho dos funcionários, acarreta ao empregador a penalidade conforme citada legislação:

A lei 13.467, de 13 de julho de 2017 – CLT:

Art. 47. O empregador que mantiver empregado não registrado nos termos do art. 41 desta Consolidação ficará sujeito a multa no valor de **R\$ 3.000,00 (três mil reais)** por empregado não registrado, acrescido de igual valor em cada reincidência.

§ 1º Especificamente quanto à infração a que se refere o caput deste artigo, o valor final da multa aplicada será de **R\$ 800,00** (oitocentos reais) por empregado não registrado, quando se tratar de microempresa ou empresa de pequeno porte.

Portanto, é preciso ficar bem atento para esse importante dispositivo da nova lei trabalhista, caso contrário, as empresas poderão sofrer as consequências do rigor da lei.

- c) Verifica-se que no período 05/2017 a 01/2018 houve retirada da conta do Condomínio para a conta da ADMINISTRADORA, com a finalidade de pagar o INSS, no entanto conforme relatório anexado do INSS ficou constatado que os pagamentos não foram realizados, pela responsável da Administradora. Deixando claro que houve desvio de dinheiro.

Para o empregador que desconta a contribuição previdenciária e **não** repassa para a Previdência Social esse pode responder pelo crime de apropriação indébita previdenciária com **pena** de reclusão de 2 a 5 anos e multa. (art. 168-A do Código Penal) (REDE..., 2019).

Tal situação ocasiona fragilidade no processo de prestação de contas, visto que com base no confronto que foi apresentado no relatório da Receita ficou comprovado a falta do pagamento de INSS valor recolhido através das GPS conforme os relatórios da SEFIP, segue para análise demonstrativo.

Figura 1 - Extrato de Contribuições

Situação no Cadastro: ATIVA / N		Competência: 12/2017		
Competência	Quantidade de Documentos	Valor Recolhido	Imputação (*)	Débito
12/2017		NAO CONSTA		ATIVO
11/2017		NAO CONSTA		ATIVO
10/2017		NAO CONSTA		ATIVO
09/2017		NAO CONSTA		ATIVO
08/2017		NAO CONSTA		ATIVO
07/2017		NAO CONSTA		ATIVO
06/2017		NAO CONSTA		ATIVO
05/2017		NAO CONSTA		ATIVO
04/2017	1	3.551,98		
03/2017	1	3.146,12		
02/2017	1	3.241,76		
01/2017		NAO CONSTA		

(*) Competência contém GPS que sofreu imputação proporcional por recolhimento em atraso sem acréscimos legais devidos ou a menor (com base no art. 163 do CTN e Parecer n.1936/2005).

Extrato para simples conferência. Informações complementares poderão ser solicitadas pelo contribuinte ou seu representante legal, diretamente na agência da Previdência Social.

Fonte: Brasil, Receita Federal (2019).

Tabela 2 – Demonstrativo INSS

	(A)	(B)	(A)- (B)	
Competência	Resumo Folha Pessoal	GPS Recolhimento	Diferença	
janeiro				
fevereiro	3.241,76	3.241,76		
março	3.146,14	3.146,12	-	0,02
abril	3.553,03	3.551,98	-	1,05
maio	3.244,33		-	3.244,33
junho	3.244,33		-	3.244,33
julho	3.302,45		-	3.302,45
agosto	3.477,65	3.477,65		-
setembro	3.390,51	3.390,51		-
outubro	3.563,93	3.563,93		-
novembro	3.452,54	3.452,54		-
dezembro	3.617,73	3.617,73		-
dezembro 13º salário	3.040,89	3.040,89		-
janeiro	3.351,82	3.351,82		-
fevereiro				-
TOTAIS	17.026,91	17.026,91	-	

Fonte: Elaborada pela autora (2019)

4.3.1 Recomendações

Recomendamos que qualquer pagamento seja realizado através da conta do Condomínio e pelo Sindico, dessa forma o risco de desvio de dinheiro é menor, facilitando o processo de conferência e conciliação.

4.4 DESPESAS COM TERCEIRIZADOS

- a) No processo de pagamento das obrigações com prestadores de serviços verifica-se ausência da apresentação das Certidões que comprove que a empresa vem cumprindo com os seus deveres com os funcionários, pagamentos dos Impostos retidos, ISS, INSS e IRRF e em alguns meses a ausência de retenção. De acordo com a lei abaixo tal procedimento não poderia acontecer:

A Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, em seu artigo 2º, inciso II, descreve a seguinte figura típica de crime contra a ordem tributária: “Deixar de recolher, no prazo legal, valor de tributo ou de contribuição social, descontado ou cobrado, na qualidade de sujeito passivo de obrigação e que deveria recolher aos cofres públicos.” Por sua vez, o artigo 95, alínea d, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, estatui: “Deixar de recolher, na época própria, contribuição ou outra importância devida à Seguridade Social e arrecadados dos segurados ou do público.

Tal situação ocasiona fragilidades no processo de prestação de contas na verificação dos desembolsos realizados e documentos suportes, visto que com base no confronto apenas o que apresentado no resumo verifica-se divergências, conforme demonstramos:

Tabela 3 – Serviço Prestado Segurança

Demonstrativo									
Data	Tomador do Serviços	Valor	IRPF	ISS	PIS	COFIN S	CSLL	INSS	Valor liq S
10/01/20	M. VIGILANCIA								
17	NF 2636	18.200,00	182,00	910,00	118,30	546,00	182,00	2.002,00	14.259,70
12/01/20	PEDRO ANTONIO								
17	NF 0017	18.559,08		927,95				2.041,50	15.589,63
	M. VIGILANCIA								

		NF						-
02/02/20		PEDRO aTONIO						
17	NF 27		19.759,8	987,99		2.173,58	16.598,27	
			5					
		M. VIGILANCIA						
		NF		-	-	-	-	-
01/03/20		PEDRO ANTONIO						
17	NF 51		19.759,8	987,99		2.173,58	16.598,27	
			5					
		M. VIGILANCIA						
		NF 2879						-
03/04/20		PEDRO ANTONIO						
17	NF 98		19.759,8	987,99		2.173,58	16.598,27	
			5					

Fonte: Elaborada pela autora (2019).

- b) Verifica-se que nos relatórios, que após o mês de Abril/2017 não houve pagamentos referente a empresa de segurança. Apresentando pagamento parcial nos meses de Novembro e Dezembro do mesmo ano corrente e Janeiro/2018. Devido a falta destes pagamentos o saldo da conta devedor deste prestador de serviço R\$ 118.559,10. A empresa vendo que o Condomínio não tem condições de honrar com o debito entrou na justiça para cobrar o pagamento.

4.4.1 Recomendações

Recomendamos que seja realizada uma renegociação e parcelamento da dívida, assim que o Condomínio se reestruturar, tendo em vista que no momento condomínio vem passando por dificuldade financeira.

- c) Analisando os pagamento realizados da Administradora, observamos aumento na prestação do serviço em alguns meses, sem documentação prévia de comunicação da empresa para o condomínio deste aumento. Conforme o contrato o valor a ser cobrado seria R\$ 2.300,00, no entanto no decorrer de alguns meses além deste valor, foi realizado pagamentos referente ao valor R\$ 3.100,00. Dessa forma considera-se que houve inconformidade, tendo como base que a mesma efetuava os seus próprios pagamentos.

4.5 DESPESAS ADMINISTRATIVAS

No processo de pagamento das obrigações com fornecedores e prestadores de serviços verifica-se ausência de procedimento de atesto realizado por “gerente” ou funcionário com autonomia para autorização para pagamento, como também a devida validação que os produtos ou serviços apresentados na documentação apresentada para pagamento foram devidamente entregues e/ou realizados os serviços de acordo com as especificações contratadas pelo Condomínio.

Tal procedimento objetiva oferecer maior segurança nos procedimentos de controles internos, e mitigação dos riscos, atribuindo fluxo de processo e responsabilidades as pessoas envolvidas desde processo de recepção dos produtos (validação para pagamento), autorização para pagamento e setor financeiro responsável pelo pagamento.

Exemplificamos desembolsos realizados com ausência de evidências de pagamento a maior e sem cotação de preços:

Tabela 4 – Demonstrativo Outras Despesas

Tipo	Favorecido	Vr. NF	Pagamento Líquido
Aplicação de película na guarita	Maria P. do N. Silva NF788739	1404,40	702,20
			1.404,40
TOTAL		1404,40	2.106,60
Pagamento realizado em 1+1 parcelas	Diferença paga a maior		702,20

Fonte: Elaborada pela autora (2019).

4.5.1 Recomendações

Recomendamos ao condomínio seguir os procedimentos listados:

1. Nas Notas do Serviço Recebido proceder atesto que confirme a prestação ou o produto no qual está sendo desembolsado recursos;
2. Anexar a prestação de conta os orçamentos realizados para o serviço;
3. A realização do pagamento ser feita apenas pelo síndico.

4.6 OUTRAS DESPESAS

- a) Analisamos que no precesso de pagamento alguns foram realizados de forma a não ter comprovação dos pagamento, como o caso de alguns para a conta Assessoria juridica, existe o pagamento porem na prestação de conta não consta os recibos. Outra pratica é a falta da apresentação da NF junto ao recibo.
- b) Na mesma conta foi verificado que foi realizado um orçamento com uma empresa de segurança para instalação de cerca eletrica e outros serviços, onde não consta na prestação de conta os orçamentos de outras empresas que é exigido. Mesmo assim diante de algumas falhas a empresa foi contratada e no decorrer da prestação do serviço a mesma recebeu a primeira parcela no valor de R\$ 15.000,00 que constava no contrato e mesmo assim a NF 4946 foi cancelada no sistema da Prefeitura.

4.6.1 Recomendações

Recomendamos que antes de qualquer contratação seja realizado no mínimo três cotações, os pagamentos referente ao jurídico seja realizado com a apresentação da NF e o recibo, dessa forma facilitando o processo de conferência e conciliação.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo de caso tem como base a realização de uma Auditoria realizado no Condomínio P. S, para verificar se as contas apresentadas atendiam as atribuições impostas pela Lei nº 4.591/64, pelo Código Civil. Os Condomínios por possuírem em boa parte recursos invejável a muitas empresas, exigem das pessoas responsáveis pela gestão o adequado conhecimento dos procedimentos de administração da propriedade comum, da situação econômico-financeira do condomínio, assim como dos direitos e deveres que competem aos condôminos e ao Síndico.

Diante desta necessidade, surge por parte dos condôminos um maior grau de exigência quanto à qualidade e a transparência apresentada pelo gestor, que

pode ser o síndico e/ou a administradora de condomínios, nas prestações de contas.

Para alcançar tal objetivo, propôs-se neste estudo, abordar a importância da auditoria externa como forma de auxílio na administração de condomínios. Assim como, verificar o exame do cumprimento das demais obrigações, tais como: recolhimento dos impostos, apresentação de documentação necessária para dar suporte a prestação de contas, entre outros.

Após a auditoria pode-se concluir que, foi apresentado divergência quanto aos tópicos examinados, diante de tal quadro. Diante das inconformidades encontradas, faz-se necessário prestar orientação para assegurar transparência na gestão e na prestação de contas.

Neste contexto, entende-se que a auditoria externa em condomínios vem a suprir tais necessidades de auxílio, pelo fato dos dados contidos nos relatórios de auditoria servirem como forma de orientação, no sentido de prevenir e oferecerem indícios, quando for necessário, para o processo de punição do responsável.

Deste modo, acredita-se ter alcançado o objetivo deste trabalho, que consiste em apresentar a importância da auditoria externa na gestão dos condomínios e quando necessário punir os responsáveis pelo dano causado, conforme estabelece a Lei nº 4.591/64.

REFERÊNCIA

Almeida, Andreza R. de; Bortoli, Daniela; Souza, Juliane V. de. **A contabilidade e a Auditoria na gestão dos Condomínios como forma de auxiliar a transparência e a prevenção de fraudes**: Estudo de caso em Condomínio de Florianópolis, 2015.

ATTIE, William. Auditoria: **Conceitos e aplicações**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

A IMPORTÂNCIA da auditoria de condomínios - consulta em 20/09/2019 as 22:00 através do link <http://www.auditoriaevolucao.com.br/importancia-da-auditoria-de-condominios/>. Acesso em: 20 dez. 2019.

A PRIVATIZAÇÃO do planejamento urbano pelos condomínios horizontais: **Um desafio em expansão** - consulta em 20/09/2019 as 23:15 através do link <http://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area7/area7-artigo22.pdf>. Acesso em: 20 dez. 2019.

A auditoria externa como instrumento de auxílio na gestão de condomínios - consulta em 07/09/19 através do link <http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis295562.pdf>.

AUDITORIA nas contas do condomínio, **Síndicos cada vez mais procuram ajuda** - consulta em 21/09/19 as 21:00 <https://www.sindiconet.com.br/informese/auditoria-nas-contas-do-condominio-colunistas-artigos-e-opinioes>.

APRENDA COMO FUNCIONA A TÉCNICA TSAC. Disponível em: <https://guiadamonografia.com.br>. Acesso em: 20 dez. 2019.

BÜCKEN, Hermann Erwin - **O uso da contabilidade na gestão dos condomínios edifícios** - Porto Alegre, 2014. Trabalho de conclusão do curso (Graduação em Ciências Contábeis) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul - Faculdade de Ciências Econômica, Porto Alegre, 2014.

BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações mobiliárias**. Disponível na Internet em <www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em: 3 out. 2019.

CONDOMÍNIOS multitorres: **Saiba como é administrar um empreendimento que é quase uma minicidade** - consulta em 07/09/19 as 15:00 através do link <https://www.sindiconet.com.br/informese/condominios-multitorres-administracao-condominiosclubes>. Acesso em: 20 dez. 2019.

EMERSON Auditores e Consultores: Relatório de Recomendações e Controle Interno dos Auditores Independentes, Auditoria realizada no Condomínio Res. R. em 2015.

EMPRESA que não repassou o INSS do empregado: Consulta em 15/10/19 as 22:00 através do link <https://www.jornalcontabil.com.br/a-empresa-em-que-eu-era-empregado-nao-repassou-meu-inss-como-recebo-meu-beneficio-previdenciario/>. Acesso em: 20 dez. 2019.

EXTRATO Previdenciário (CNIS): Consulta em 02/09/19 as 23:25 através do link <http://gps.receita.fazenda.gov.br/>. Acesso em: 20 dez. 2019.

FABER, João Carlos. Gestão de condomínios: **A contabilidade para reduzir a assimetria informacional**. Dissertação (Mestrado em Controladoria e Contabilidade estratégica) – UNIFECAP, São Paulo, 2005.

NBC T 11: Normas de Auditoria independente das demonstrações contábeis. 2015. Disponível em: <http://www.portaldecontabilidade.com.br/nbc/t11.htm> Acesso em: 12 maio 2016.

RICHARDSON, Roberto Jarry. Pesquisa Social: **Métodos e técnicas**. 3. ed. São Paulo: Atlas 1999.

HOOG, Wilson Alberto Zappa; CARLIN, Everson Luiz Breda. **Manual de auditoria contábil**: teoria e pratica. 5. ed. [S.l.: s.n.], 2012.