

# Auditoria EQA



“O objetivo da auditoria é **aumentar o grau de confiança** nas demonstrações contábeis por parte dos usuários. Isso é alcançado mediante a expressão de uma opinião pelo auditor sobre **se as demonstrações contábeis foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, em conformidade com uma estrutura de relatório financeiro aplicável.**”

# Auditoria Contábil

## 1. Demonstrações contábeis

“**AUDITORIA** - As Demonstrações Contábeis do período de **01/01/2015 a 06/08/2016** não foram apresentadas. Apuramos que tais Demonstrações não foram elaboradas.”

A convenção do EQA determina que seja feita a demonstração contábil, porém, essa regra nunca havia sido seguida. No lugar dos documentos esperados (balancetes mensais, balanço geral anual e escrituração contábil), eram apresentados:

- A) RELATÓRIO DE DESPESAS
- B) DEMONSTRATIVO MENSAL – CONTAS DE RESULTADO;
- C) DEMONSTRAÇÃO DO SUPERAVIT OU DEFICIT.

Os dois primeiros sem assinatura da síndica e contador. O terceiro, sem identificação do contador, mas com assinatura da síndica.



# Auditoria Contábil

## 1. Demonstrações contábeis

### INCONSISTÊNCIAS



- a) As demonstrações não evidenciam a segregação clara entre Ordinário e Extraordinário;
- b) Classificação de rubricas com valores significativos como “outras receitas” e “outras despesas”, não sendo possível identificar a que se refere tais ingressos e dispêndios;
- c) transferências entre contas bancárias detentoras de recursos distintos sem o devido controle das receitas ordinárias e extraordinárias;
- d) contabilização de contas bancárias de outra entidade na disponibilidade financeira do condomínio, contrariando o princípio contábil da entidade;
- e) encerramento em 05/08/2016 com saldo de caixa negativo.

# Auditoria Contábil

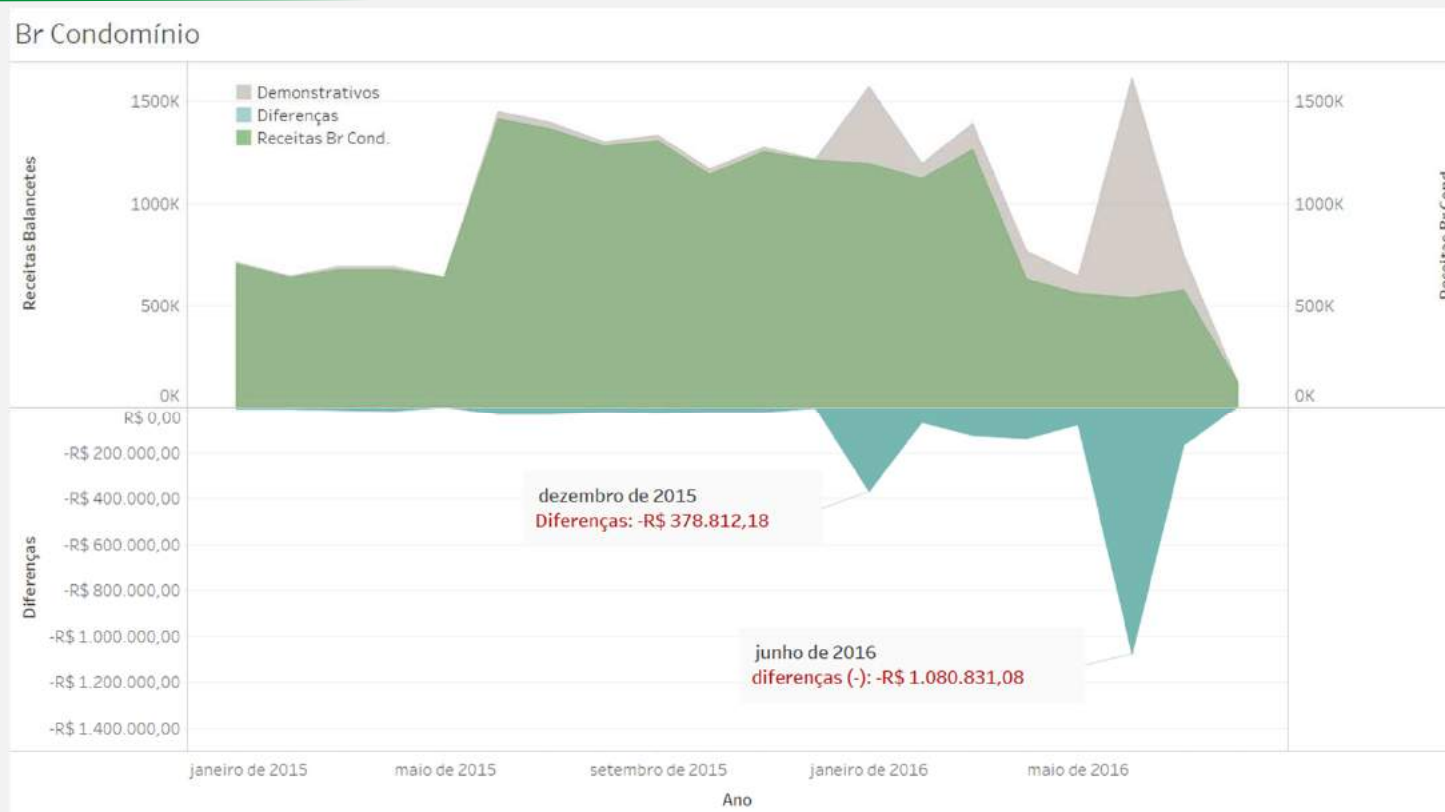
## 2. Diferenças apuradas – Demonstrativos vs Extratos bancários



“Recomendamos abertura de processo administrativo para apurar as responsabilidades, e possível **ressarcimento** dos valores deixados de ser arrecadados em contrariedade à Convenção do Condomínio.”

# Auditoria Contábil

## 2. Diferenças apuradas – Demonstrativos vs BR/Condomínio

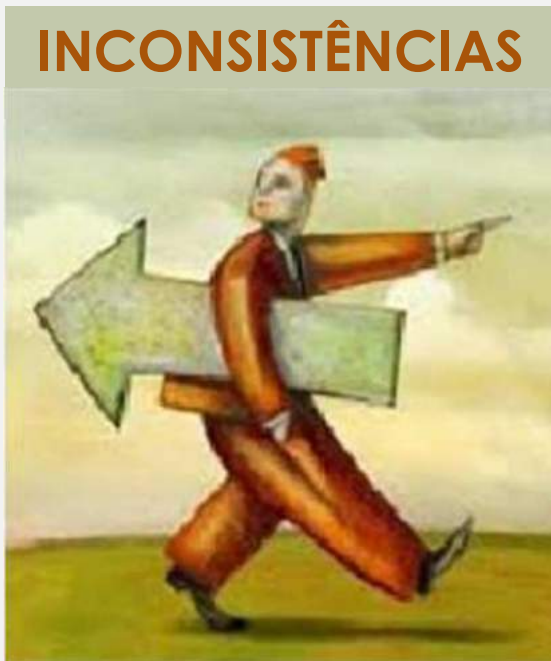


“Recomendamos abertura de processo administrativo para apurar as responsabilidades, e possível **ressarcimento** dos valores deixados de ser arrecadados em contrariedade à Convenção do Condomínio.”

# Auditoria Contábil

## 2. Diferenças apuradas – Fundo de reserva

### INCONSISTÊNCIAS



PAGAMENTOS		
05/01/2016	CHEQUE COMPENSADO Nº 8 Ipê Paisagismo e Urbanismo	-2.275,00
13/01/2016	CHEQUE ESPECIE Nº 11 Evanildo Antonio de Oliveira	-1.500,00
15/01/2016	CHEQUE COMPENSADO Nº 12 Mário Gilberto de Oliveira	-50.000,00
01/02/2016	CHEQUE COMPENSADO Nº 14 Estação Verde	-315
17/02/2016	CHEQUE COMPENSADO Nº 16 Estação Verde	-675
18/02/2016	CHEQUE COMPENSADO Nº 13 MC de Deus Vieira Jardinagem	-190
18/02/2016	CHEQUE COMPENSADO Nº 18 Grigaitis e Beze Advogados Associados	-50.000,00
25/02/2016	CHEQUE COMPENSADO Nº 15 Estação Verde	-1.506,00
27/07/2016	CONTA DE TELEFONE INTERNET --TELEBRASILIA/DF	-328,7
Total		-106.789,70

- a) Aplicação financeira de R\$ 34.367,69, CDB fácil, não localizada – a contabilidade aponta a existência da aplicação, mas não há correspondência no banco.
- b) Foram identificados diversos pagamentos realizados com o saldo de fundo de reserva, contrariando o artigo 101 da Convenção.



# Auditoria Contábil

## 3. Despesas superiores a 50 salários mínimos



Quintas da Alvorada

Pagtos acima de 50 salários			
R\$ 44.805,40 R\$ 1.000.000,00			
Descrição	2015	2016	Total geral
Pgto 1º Parcela do serviço de Instalação Rede de Alta e Baixa Tensão CFE NF 177 - ..	R\$ 84.360,00		R\$ 84.360,00
Pgto 2º Parcela do serviço de Instalação Rede de Alta e Baixa Tensão CFE NF 177 - ..	R\$ 98.420,00		R\$ 98.420,00
Pgto 3º Parcela do serviço de Instalação Rede de Alta e Baixa Tensão CFE NF 177 - ..	R\$ 98.420,00		R\$ 98.420,00
Pgto de compra de poste de concreto CFE NF 175 - Engerede	R\$ 54.300,00		R\$ 54.300,00
Pgto de Honorários Advocatícios CFE NF 182 - Wellington Medeiros Advogados Ass..	R\$ 109.055,55		R\$ 109.055,55
Pgto de Honorários Advocatícios CFE NF 183 - Wellington Medeiros Advogados Ass..	R\$ 109.055,55		R\$ 109.055,55
Pgto de Honorários Advocatícios CFE NF 187 - Wellington Medeiros Advogados Ass..	R\$ 109.055,55		R\$ 109.055,55
Pgto de Honorários Advocatícios CFE NF 201 - Wellington Medeiros Advogados Ass..	R\$ 109.055,55		R\$ 109.055,55
Pgto de Honorários Advocatícios CFE NF 211 - Wellington Medeiros Advogados Ass..	R\$ 109.055,55		R\$ 109.055,55
Pgto de Honorários Advocatícios CFE NF 215 - Wellington Medeiros Advogados Ass..	R\$ 109.055,55		R\$ 109.055,55
Pgto de Medição conf. Serviços em 07/2015 e aditado em 02/2016 - CFE Elcon Enge..		R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00
Pgto Ref. 30% do Vr. Estimado do Contrato 2868500 Ref. Execução Serv. Rede Elétr..	R\$ 860.550,00		R\$ 860.550,00
Pgto Ref. A 1ª Medição do Contrato de Pavimentação - CFE NF 178 - Renato S. Pilar..	R\$ 290.008,19		R\$ 290.008,19
Pgto ref. A 1ª Parcela ref. Acompanhamento do processo nº 2015.002.033735-3 - A..		R\$ 150.000,00	R\$ 150.000,00
Pgto Ref. A 1ª Parcela ref. Honorários Advocatícios CFE NF 002 - Grigaitis & Beze Ad..		R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00
Pgto Ref. A 2ª Parcela do Contrato 2868500 Ref. Execução Serv. Rede Elétrica CFE ..	R\$ 1.000.000,00		R\$ 1.000.000,00
Pgto ref. A 2ª Parcela ref. Acompanhamento do processo nº 2015.002.033735-3 - A..		R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00
Pgto Ref. A 2ª Parcela ref. Honorários Advocatícios CFE NF 004 - Grigaitis & Beze Ad..		R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00
Pgto Ref. A 3ª Medição do Contrato de Pavimentação - CFE NF 181 - Renato S. Pilar..		R\$ 55.852,72	R\$ 55.852,72
Pgto Ref. A 10% do Valor total do Contrato Ref. Execução de Obras de Drenagem Pl..	R\$ 509.404,26		R\$ 509.404,26
Pgto Ref. A compra de 11 transformadores para a Rede Elétrica - CFE NF 2745 - Tra..	R\$ 85.624,00		R\$ 85.624,00
Pgto Ref. A compra de 29 Postes - CFE NF 12881 - Ind. Brasileira Concretos	R\$ 59.550,00		R\$ 59.550,00
Pgto Ref. A compra de Fibra Óptica - CFE NF 75674 - 75275 - 74833 - Horus	R\$ 61.887,18		R\$ 61.887,18
Pgto Ref. A compra de luminárias para a Rede Elétrica - CFE NF 2073 - Poligonal Ilu..	R\$ 86.845,50		R\$ 86.845,50
Pgto Ref. A compra de material para execução da Rede Elétrica - CFE NF 6729 - Ador..	R\$ 45.523,70		R\$ 45.523,70
Pgto Ref. A parcela 01/04 - Ref. O Fornecimento de material e mão de obra para cer..	R\$ 147.714,70		R\$ 147.714,70
Pgto Ref. A parcela 02/04 - Ref. O Fornecimento de material e mão de obra para cer..		R\$ 147.714,70	R\$ 147.714,70
Pgto Ref. A parcela 03/04 - Ref. O Fornecimento de material e mão de obra para cer..		R\$ 147.714,70	R\$ 147.714,70
Pgto Ref. A parcela 04/04 - Ref. O Fornecimento de material e mão de obra para cer..		R\$ 147.714,70	R\$ 147.714,70
Pgto Ref. A Pavimentação da Entrada da Portaria Norte - CFE NF 179 - Renato S. Pil..	R\$ 140.732,30		R\$ 140.732,30
Pgto ref. Compra de cabos Multiplex - CFE NF 8505 - Neoluminio	R\$ 90.803,44		R\$ 90.803,44
Pgto ref. Compra de cabos Multiplex - CFE NF - Neoluminio	R\$ 137.232,50		R\$ 137.232,50
Pgto ref. Compra de cabos Quadruplex - CFE NF 8506 - Neoluminio	R\$ 47.889,80		R\$ 47.889,80
Pgto ref. Compra de materiais para Rede Elétrica CFE NF 767 - JC Ventura	R\$ 44.805,40		R\$ 44.805,40
Pgto Ref. Fornecimento e Montagem da Rede Elétrica de Alta e Baixa Tensão - CFE ..		R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00
Pgto Ref. Fornecimento e Montagem da Rede Elétrica de Alta e Baixa Tensão - CFE ..		R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
Pgto Ref. Fornecimento e montagem de Rede Elétrica de Alta e Baixa Tensão - CFE ..		R\$ 68.500,00	R\$ 68.500,00
Total geral	R\$ 4.598.404,27	R\$ 1.257.496,82	R\$ 5.855.901,09

“A síndica deixou de cumprir a Convenção ao efetuar/autorizar despesas superiores a 50 (cinquenta) salários mínimos, sem prévio parecer do Conselho Fiscal.”

“Recomendamos abertura de processo administrativo para apurar as responsabilidades, e possível **ressarcimento** dos valores gastos em contrariedade à convenção do Condomínio.”

# Auditoria Contábil

## 4. Posição de ações judiciais



Como a contabilidade por regime de competência nunca havia sido feita, a contabilidade não possui nenhum controle sobre provisões para perdas, oriundas de processos jurídicos. As normas contábeis determinam que os processos gravados como perda provável têm que ser contabilizados.

Independentemente se as ações estão em julgamento, as informações deveriam ser transmitidas aos condôminos nas prestações de contas.

QTDE	PROBABILIDADE	VALOR DA CAUSA R\$	VALOR ENVOLVIDO R\$
9	Perda Remota	65.200,00	540.000,00
663	Perda Possível	24.028.640,89	23.630.985,58
19	Perda Provável	9.566.685,31	3.080.000,00
<b>691</b>	<b>TOTAL</b>	<b>33.660.526,20</b>	<b>27.250.985,58</b>



# Auditoria Contábil

## 5. Serviços de assessoria jurídica em nome da Associação



No exercício de 2015 foram efetuadas deduções nos pagamentos das notas fiscais emitidas pelo prestador de serviços Wellington Medeiros Advogados Associados, CNPJ: 13.369.279/0001-27, que totalizaram R\$ 95.675,05

As referidas notas fiscais de 2014 foram emitidas com o CNPJ da Associação dos Proprietários do Condomínio Estância Quintas da Alvorada – CNPJ 13.369.279/0001-27, e os tributos foram recolhidos em 2015 com multas e juros.

Não há vínculo jurídico entre as fontes pagadoras e, portanto, juridicamente não se constituem despesas do condomínio.

Data Emissão	Data Pagto NF	Nº NF	Valor Líquido	Valor Pago	Divergência (Dedução)
14/01/2015	20/01/2015	182	R\$ 102.348,63	R\$ 78.442,55	R\$ 23.906,08
19/02/2015	24/02/2015	183	R\$ 102.348,63	R\$ 78.420,01	R\$ 23.928,62
17/03/2015	20/03/2015	187	R\$ 102.348,63	R\$ 78.444,42	R\$ 23.904,21
15/04/2015	16/04/2015	201	R\$ 102.348,63	R\$ 78.412,50	R\$ 23.936,13
14/05/2015	18/05/2015	211	R\$ 102.348,63	R\$ 102.348,64	-R\$ 0,01
09/06/2015	15/06/2015	215	R\$ 102.348,63	R\$ 102.348,64	-R\$ 0,01
Total			R\$ 614.091,80	R\$ 518.416,76	R\$ 95.675,02

# Auditoria Contábil



a) No início de 2017 foi estabelecida a Contabilidade no condomínio, corrigindo o vício existente.

b) Baixa de saldos inexistentes.

c) Obediência às normas e aos princípios contábeis e à convenção condominial.

d) Ingresso de ação de prestação de contas.

# Auditoria Financeira

## 1. Faturamento do condomínio - boletos não emitidos



### Boletos não emitidos

		Extraordinária	Ordinária
	2014	R\$ 277,84	R\$ 1.080,00
	2015	R\$ 416,76	R\$ 2.430,00
	2016	R\$ 0,00	R\$ 810,00
	Total	<b>R\$ 694,60</b>	<b>R\$ 4.320,00</b>
	2014	R\$ 277,84	R\$ 1.080,00
	2015	R\$ 416,76	R\$ 2.430,00
	Total	<b>R\$ 694,60</b>	<b>R\$ 3.510,00</b>
	2016	R\$ 108,66	R\$ 540,00
	Total	<b>R\$ 108,66</b>	<b>R\$ 540,00</b>

“Recomendamos que os valores sejam cobrados dos condôminos.

Recomendamos abertura de processo administrativo para apurar as responsabilidades, e possível ressarcimento dos valores deixados de ser arrecadados em contrariedade à convenção do Condomínio.”

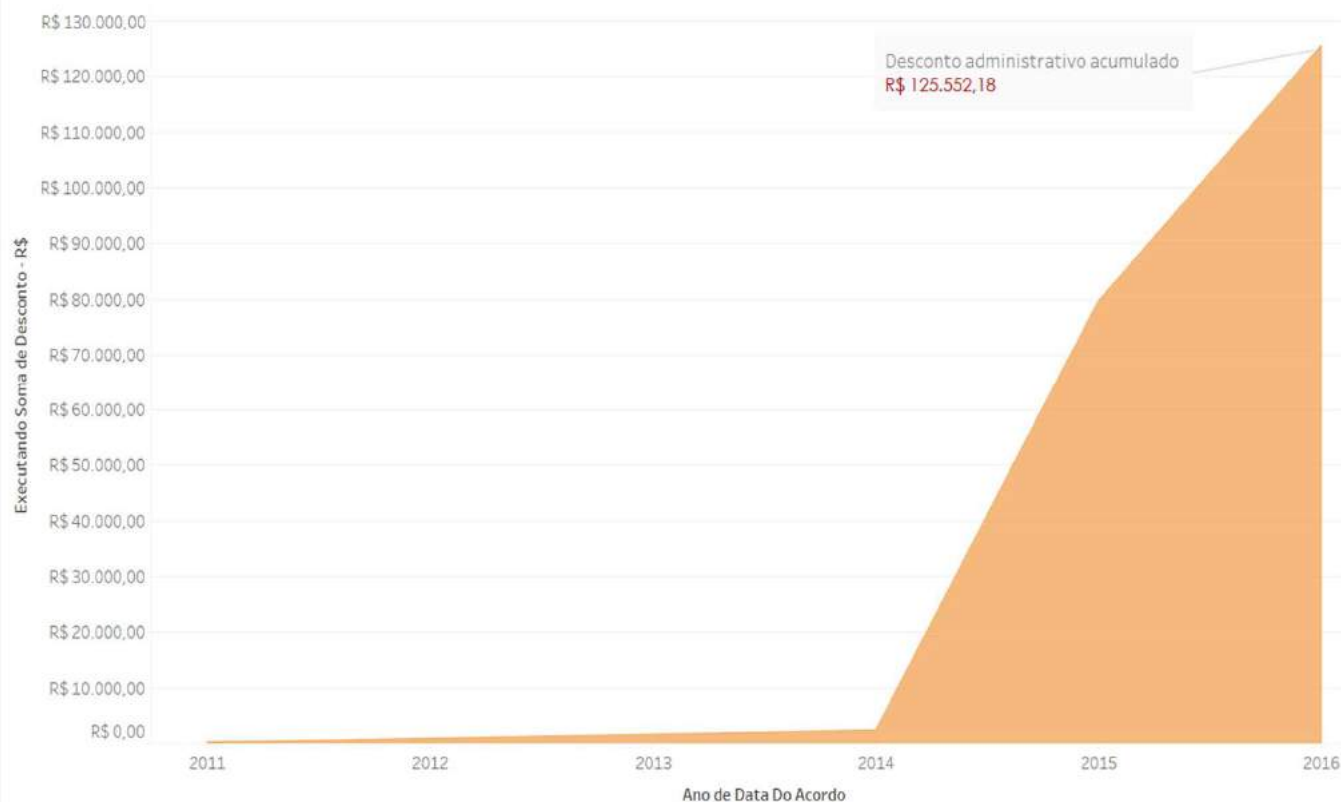
# Auditoria Financeira

## 2. Descontos concedidos em acordos judiciais e administrativos



Quintas da Alvorada

Descontos administrativos



Descontos concedidos - judiciais

Unidade	Data Do Acordo				Total geral
	2013	2014	2015	2016	
aa.00.01	R\$ 1.390,13				R\$ 1.390,13
aa.00.02	R\$ 630,00				R\$ 630,00
aa.00.03	R\$ 908,99				R\$ 908,99
aa.00.04		R\$ 1.687,58			R\$ 1.687,58
aa.00.05		R\$ 1.445,28			R\$ 1.445,28
aa.00.06		R\$ 1.922,27			R\$ 1.922,27
aa.00.07		R\$ 810,72			R\$ 810,72
aa.00.08		R\$ 2.426,49			R\$ 2.426,49
aa.00.09		R\$ 759,95			R\$ 759,95
aa.00.10				R\$ 152,74	R\$ 152,74
aa.00.11				R\$ 1.854,99	R\$ 1.854,99
aa.00.12		R\$ 1.410,24			R\$ 1.410,24
aa.00.13			R\$ 1.519,83		R\$ 1.519,83
aa.00.14			R\$ 566,78		R\$ 566,78
aa.00.15			R\$ 320,77		R\$ 320,77
aa.00.16			R\$ 566,78		R\$ 566,78
aa.00.17			R\$ 783,41		R\$ 783,41
aa.00.18			R\$ 523,79		R\$ 523,79
aa.00.19				R\$ 1.045,30	R\$ 1.045,30
aa.00.20				R\$ 2.402,43	R\$ 2.402,43
aa.00.21				R\$ 2.405,68	R\$ 2.405,68
aa.00.22				R\$ 2.411,68	R\$ 2.411,68
aa.00.23				R\$ 2.405,68	R\$ 2.405,68
aa.00.24			R\$ 855,06		R\$ 855,06
aa.00.25				R\$ 1.187,58	R\$ 1.187,58
aa.00.26			R\$ 2.076,38		R\$ 2.076,38
aa.00.27			R\$ 1.309,28		R\$ 1.309,28
aa.00.28			R\$ 1.957,03		R\$ 1.957,03
aa.00.29			R\$ 14.117,39		R\$ 14.117,39
Total ger..	R\$ 2.929,12	R\$ 10.462,53	R\$ 24.596,50	R\$ 13.866,08	R\$ 51.854,23

# Auditoria Financeira



a) Emissão de Boletos para todos os condôminos, sem exceção.

b) Aplicação de correção monetária, multas de 2% e juros de 1%, conforme art. 96 da convenção.

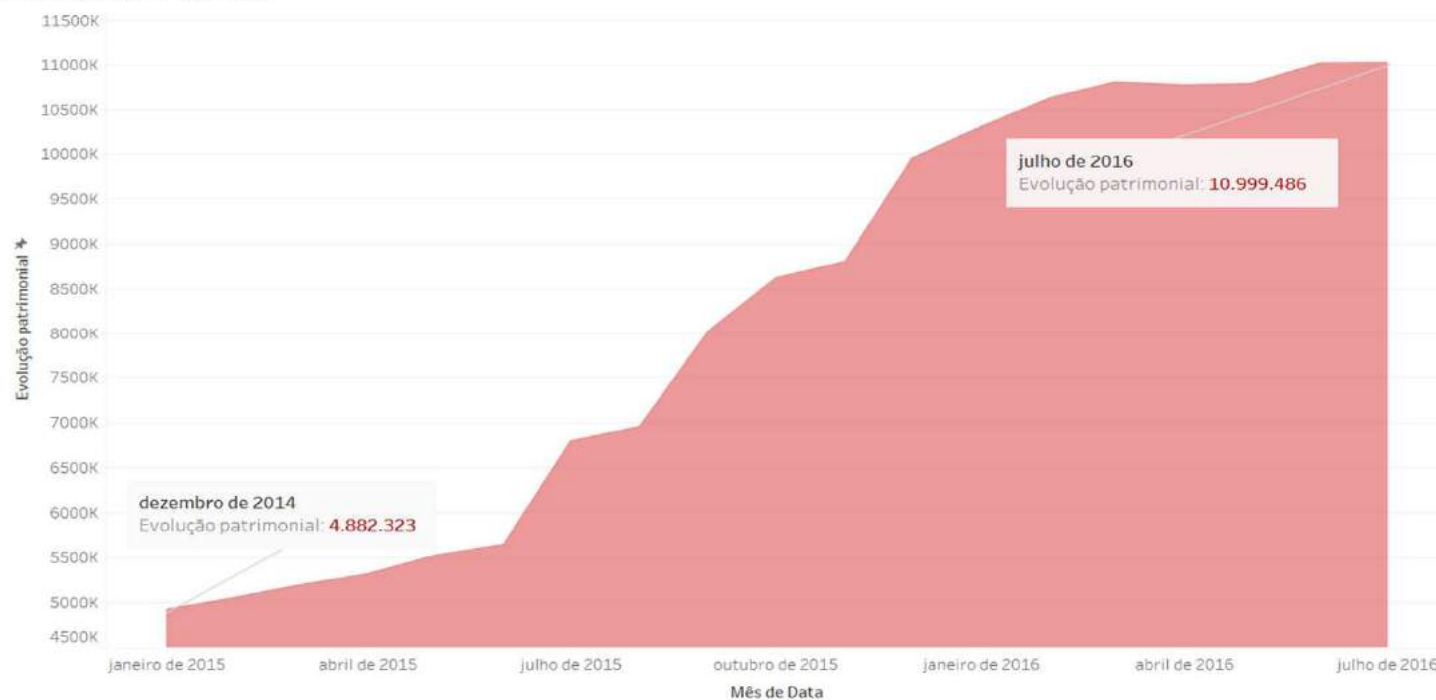
c) NÃO conceder nenhum desconto em acordo, de forma arbitrária e sem aprovação em assembleia.

d) Ingresso de ação de prestação de contas

# Auditoria Patrimonial



Evolução patrimonial



“O condomínio não possui uma posição físico-financeira individual dos bens patrimoniais, bens móveis e bens imóveis, que pudesse ser confrontada com os valores apresentados pela contabilidade.”

Data	Evolução patrimonial
jan/15	R\$ 4.921.246,63
fev/15	R\$ 5.058.668,74
mar/15	R\$ 5.191.552,56
abr/15	R\$ 5.319.356,98
mai/15	R\$ 5.521.076,22
jun/15	R\$ 5.642.974,10
jul/15	R\$ 6.792.187,70
ago/15	R\$ 6.953.892,71
set/15	R\$ 8.027.988,94
out/15	R\$ 8.618.726,83
nov/15	R\$ 8.799.097,46
dez/15	R\$ 9.952.853,71
jan/16	R\$ 10.307.927,87
fev/16	R\$ 10.628.017,23
mar/16	R\$ 10.805.272,15
abr/16	R\$ 10.771.952,94
mai/16	R\$ 10.786.797,98
jun/16	R\$ 11.017.137,68
jul/16	R\$ 11.022.389,68



# Auditoria Patrimonial



a) Foi constituída uma Comissão de Inventário formada por condôminos voluntários.

b) Adoção de sistemas informatizados para controle de almoxarifado e bens patrimoniais.

c) Localização, identificação e reavaliação dos bens patrimoniais.

d) Ao final do trabalho será apresentado relatório com os apontamentos e solicitações de ajustes contábeis e responsabilizações.

# Auditoria Contratual

## 1. Serviço de águas pluviais

### INCONSISTÊNCIAS



- a) Modalidade de contratação em desacordo com a Convenção.
- b) Processo licitatório irregular
- c) Contrato sem amparo de projetos de engenharia – águas pluviais e pavimentação, memória de cálculo ou planilha de atividades
- d) Pagamento adiantado de 10% do valor do projeto sem realização de serviço algum ou previsão de entregas
- e) A empresa ganhadora, Transpilar, possuía o próprio dono da empresa como um membro na comissão julgadora das propostas
- f) Alteração da proposta da Geológica, original, sem critério técnico.

# Auditoria Contratual

## 2. Serviço de pavimentação

### INCONSISTÊNCIAS



- a) Não existe projeto de pavimentação, memorial de cálculo, laudos de sondagem de terreno e ART's dos projetistas, fundamentais a orçamentação
- b) Os membros da Comissão de Licitação não participaram do processo de contratação, a exceção do Sr. Osmar, o próprio engenheiro da obra, e único a assinar o Resumo Final de Licitação
- c) O contrato foi assinado 50 dias antes da confecção da planilha de cálculo apresentada
- d) O processo licitatório foi conduzido apenas pelo Sr. Osmar, a Síndica, Sra. Leda Cavalcante e o proprietário da empresa vencedora, Sr. Renato Pillar
- e) Foram pagos R\$ 246.250,33 não previstos no contrato.

# Auditoria Contratual

## 2. Serviços de Assessoria Jurídica



### Pagamentos realizados em 2015

Conta	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15
Assist Jurídica	151.506	144.506	143.876	143.666	143.386	143.036	34.227
Conta	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15	TOTAL	
Assist Jurídica (cont.)	53.630	33.340	32.147	33.180	31.180	1.087.677	

### Pagamentos realizados em 2016

Assessoria Jurídica	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	01/08-05/08
Contratos Vigentes	230.580	79.987	172.812	45.881	50.194	56.259	47.085	3.054
Assessoria Jurídica (cont.)	06/08-31/08	set/16	out/16	nov/16	dez/16	Total		
Pagos Remanescentes dos contratos	55.076	50.641	12.449	20.244	10.654	834.915		

# Auditoria Contratual

## 2. Serviços de Assessoria Jurídica

### INCONSISTÊNCIAS



- a) Contrato com Wellington Medeiros – Advogados Associados previa pagamento de R\$ 200.000 após deferimento do pedido de juízo do processo 2015.01.1.050060-9
- i. Em 05/01/2016 o escritório emitiu nota no valor de R\$ 200.000
  - ii. Os pagamentos foram divididos em transferência de R\$ 150.000 para o escritório contratado
  - iii. Cheque ao portador de R\$ 50.000 nominal a Mário Gilberto de Oliveira, que não é parte do contrato e não há emissão de nota fiscal

# Auditoria Contratual

EAGORA?

a) Herança de 3 processos da Transpilar:

2016.01.1.099264-0 de R\$ 133.068,27

2016.01.1.106056-7 de R\$ 1.491.990,00

2016.01.1.118356-8 de R\$ 3.659.567,09

b) Redução do gasto com assessoria jurídica e NÃO contratação de serviços extraordinários.



# Auditoria Orçamentária



Orçamento 2015

R\$ 4.558.989,00

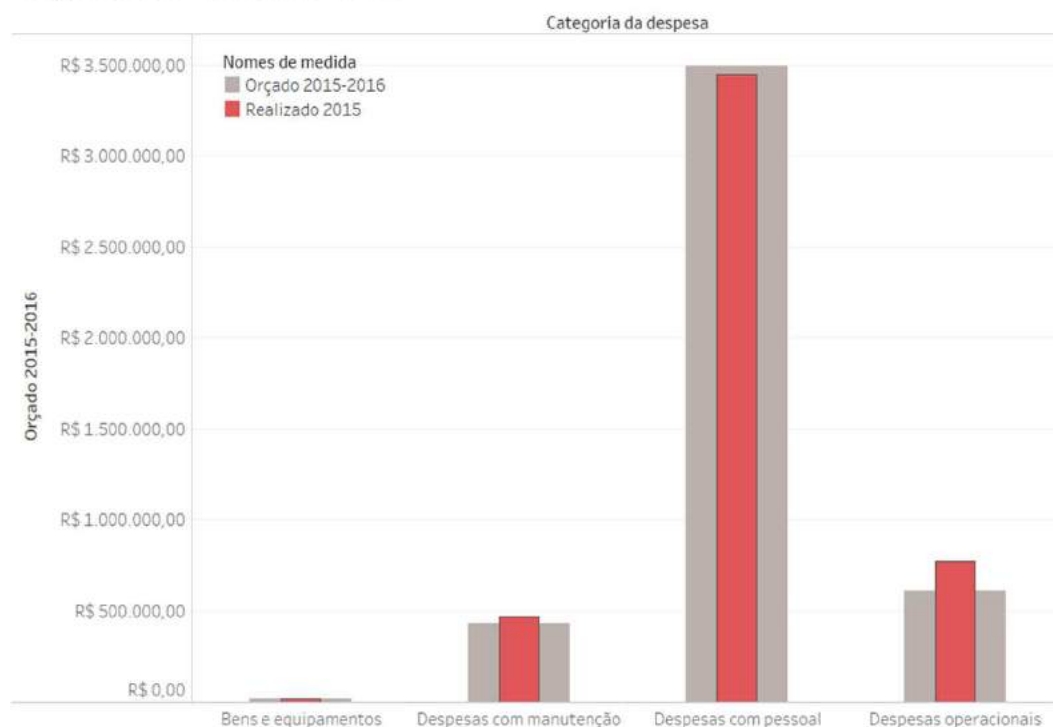
Realizado 2015

R\$ 4.711.505,00

Acima do orçamento

R\$ 152.516,00

Orçamento vs Realizado - 2015



QUADRO 2 - PROJEÇÃO DE RECEITAS X DESPESAS			
QUADRO 2	ORÇADO 2015 2016	REALIZADO 2015	REALIZADO ATÉ 05/08/16
RECEITA LÍQUIDA	R\$ 3.605.083,00	R\$ 4.821.753,00	R\$ 3.423.300,00
DESPESAS	-R\$ 3.593.863,00	-R\$ 4.711.505,00	-R\$ 3.503.665,00
SUPERÁVIT / (DÉFICIT)	R\$ 11.220,00	R\$ 110.248,00	-R\$ 80.365,00

ORÇAMENTO QUADRO 1	R\$ 3.593.863,00
ORÇAMENTO QUADRO 2	R\$ 4.558.989,00
<b>DIFERENÇA DE INFORMAÇÕES</b>	<b>R\$ 965.126,00</b>

- 97,5% do orçamento de 2016 já havia sido consumido até 05/08/2016
- Não foram apresentadas prestações de contas mensais
- Orçamento não foi cumprido

# Auditoria Orçamentária



a) Proposta de orçamento consistente.

b) Acompanhamento mensal da execução orçamentária.

c) Cumprir orçamento conforme aprovação em assembleia.

d) Trabalhar para reduzir custos. Fazer mais com menos.

# Auditoria Operacional

## INCONSISTÊNCIAS



- Não há manual de controles internos
- O condomínio não segue uma série de legislações obrigatórias, estando sujeito a multas:
  - ✓ PPRA – Programa de Prevenção de Riscos Ambientais
  - ✓ PCMSO - Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional
  - ✓ LTCAT – Laudo Técnico das Condições Ambientais de Trabalho
  - ✓ AET – Análise Ergonômica do Trabalho
  - ✓ CIPA – Comissão Interna de Prevenção de Acidentes
- Falta de exames médicos periódicos dos funcionários
- Não há acordo de jornada ou compensação nos sábados
- Documentação de cadastro de funcionários irregular
- Falta de provisão contábil de férias e 13º Salário

# Auditoria Operacional



a) Elaboração de manual de procedimentos (controle interno)

b) Complementação de banco de dados de pessoal.

c) Cumprir às legislações inerentes ao Recursos Humanos.

d) Provisionar 13º salários e férias dos funcionários.

# Auditoria



O relatório será disponibilizado no site do condomínio.

Obrigada!