

O presente relatório está dividido nas seguintes seções:

	Pág.
I. Introdução -----	03
II. Relatório Circunstanciado da Auditoria -----	04 a 61
1. CONTÁBIL -----	23 a 33
2. FINANCEIRA -----	33 a 34
3. PATRIMONIAL -----	34 a 44
4. CONTRATUAL -----	44 a 46
5. ORÇAMENTÁRIA -----	47 a 47
6. OPERACIONAL -----	47 a 60
7. CONCLUSÃO -----	61
III. Anexos -----	62 a 71

Campinas, 19 de fevereiro de 2017.

À
Diretoria Administrativa do
CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA - CEQA
Att. Sra. Cristina Mendonça de Alencar Mattos - Síndica

Estivemos nas dependências do **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DO ALVORADA - CEQA**, para realizar os trabalhos de auditoria independente, nas áreas contábil, operacional, orçamentária, patrimonial e contratual do período de **01/01/2015 a 05/08/2016**.

Nossos exames foram efetuados de acordo com as normas de Auditoria e, conseqüentemente, incluíram as provas dos registros contábeis e evidências que suportam os valores e as informações divulgados nos demonstrativos financeiros, correspondentes ao período de **01/01/2015 a 05/08/2016**.

A seguir apresentamos nosso relatório sobre os referidos trabalhos desenvolvidos e que compreendem:

- Relatório Circunstanciado da Auditoria; e
- Anexos.

Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO DA AUDITORIA

Concluídos nossos exames correspondentes ao período de 01/01/2015 a 05/08/2016, apresentamos este relatório, com os principais pontos observados, com as devidas recomendações e sugestões para fortalecimento dos controles internos.

1. CONTÁBIL

1.1 DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

Foram apresentados os seguintes documentos mensalmente:

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

O Relatório Despesas e o Demonstrativo Mensal não estão assinados pela síndica e pelo contador.

A Demonstração do Superávit ou Déficit está assinada pela síndica, mas a assinatura do contador não está identificada com seu nome pessoa física e seu número de registro no CRC (Conselho Regional de Contabilidade). Consta apenas o nome da empresa (Parâmetro) e o registro no CRC de pessoa jurídica.

A Legislação atual não obriga que os condomínios efetuem Demonstrações Contábeis. O Código Civil diz:

“Art. 1.348. Compete ao síndico:

.....

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

Já na Convenção do CEQA temos:

“art. 72. O síndico é o principal responsável pela administração do Condomínio e pelo gerenciamento das atividades afetas à Diretoria Administrativa e suas atribuições são as seguintes:

....

II – administrar o Condomínio como um todo, compreendendo a gestão administrativa, patrimonial, econômica, financeira, contábil e jurídica. (grifo nosso)

....

XXVIII – manter a escrituração contábil atualizada e em conformidade com a legislação pertinente, submetendo, mensalmente, os balancetes ao Conselho Fiscal, para posterior encaminhamento aos Condôminos, com parecer deste Conselho Fiscal." (grifo nosso)

"art.74. O Diretor Financeiro será indicado pelo Síndico dentre os três diretores eleitos da sua chapa pela Assembleia Geral e terá as atribuições seguintes:

....

VI – providenciar a prestação de contas da Administração do Condomínio, a ser elaborada pelo contador, bem como a apresentação dos balancetes mensais, extratos de contas bancárias e balanço geral anual, os quais serão assinados conjuntamente com o Síndico." (grifo nosso)

"art. 80. Compete ao Conselho Fiscal, além de cumprir e

....

IV – apreciar os balancetes e demais documentos relativos às contas da Diretoria administrativa do Condomínio referente ao mês anterior." (grifo nosso)

Como podemos observar, a Convenção trata de balancetes mensais, balanço geral anual e escrituração contábil.

Em nenhum documento apresentado encontramos os balancetes do Condomínio. Importante destacar quais são os objetivos do Balancete e do Balanço. Alguns esclarecimentos:

O Balancete é uma demonstração de saldos de "débitos e créditos" de todas as contas contábeis do Plano de Contas da Contabilidade, expressando a situação contábil da entidade num determinado momento. É de uso exclusivamente interno. Ele pode ser listado a qualquer tempo, para simples estudo das contas, da evolução patrimonial e avaliação das despesas e receitas. Não existe data determinada ou pré-fixada para imprimir um Balancete. Os valores dos saldos são voláteis, isto é, podem ser modificados e alterados a qualquer instante se necessário. Seu objetivo, portanto, é técnico-administrativo/financeiro, a critério do administrador quando desejar fazer uma apuração prévia da posição da entidade.

Já o Balanço é um demonstrativo contábil do Ativo e do Passivo, exclusivamente das contas patrimoniais. Tem regulamento próprio e deve

ser produzido (salvo exceções) em data fixada pela legislação do Imposto de Renda, ou seja, trimestralmente e anualmente (31 de dezembro). O objetivo do Balanço é dar conhecimento aos donos, sócios, acionistas, bancos, Junta Comercial, Receita Federal, etc., e deve ser obrigatoriamente declarado/escriturado no livro "Diário".

Não encontramos a demonstração do Ativo e Passivo do Condomínio nas prestações de contas, portanto o Balanço Patrimonial não foi apresentado. Tal falta de apresentação ou elaboração é uma infração à Convenção do Condomínio Estância Quintas do Alvorada.

Não temos a informação contábil do Ativo, por exemplo, de quanto seria o grupo contas a receber do Condomínio em 31/12/2015 ou no Passivo, quanto seria o grupo contas a pagar, a provisão de férias dos funcionários, os tributos a recolher, ou as provisões de ações na justiça, na data base de 31/12/2015. Sem o Balanço Patrimonial (Ativo e Passivo), não temos a posição contábil das contas do Condomínio.

Não há norma contábil editada pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade) que discipline, especificamente, sobre contabilidade de Condomínios.

Caso a Administração do Condomínio opte por fazer a contabilidade, devem ser obedecidos os princípios contábeis aplicáveis a todas as entidades, em especial os previstos na ITG 2002 - Entidade Sem Finalidade de Lucros, aprovada pela Resolução CFC nº 1.409/12.

Como observamos na Convenção nos itens citados acima, o Condomínio deve fazer a contabilidade como qualquer entidade, pois diversos artigos da Convenção mencionam e obrigam escrituração contábil, e que não foi seguida no exercício de 2015 e 2016 (até 06/08/2016).

Em análise aos relatórios e demonstrativos apresentados pode-se apurar, entre outras apresentadas abaixo, as seguintes inconsistências:

- a) desobediência as classificações de receitas e despesas previstas nos artigos 90 ao 93, ou seja, 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
e) encerramento em 05/08/2016 com saldo de caixa negativo.

1.2 DIFERENÇAS APURADAS

1.2.1 INFORMATIVOS CONTÁBEIS X EXTRATOS

Em análise comparativa observamos as seguintes diferenças entre a contabilização (informativos) das receitas que eram feitos pelo regime de caixa e as efetivas entradas (extratos bancários), conforme abaixo:

MÊS ANO	RECEITAS INFORMATIVOS	EXTRATO BRADESCO	EXTRATO BB	TOTAL EXTRATOS	DIFERENÇAS
jan/15	712.558,70	638.793,99	50.898,90	689.692,89	(22.865,81)
fev/15	644.244,13	589.370,57	33.962,18	623.332,75	(20.911,38)
mar/15	687.248,81	634.512,90	55.664,11	690.177,01	2.928,20
abr/15	691.404,37	646.253,26	19.911,56	666.164,82	(25.239,55)
mai/15	638.713,35	612.058,72	41.260,28	653.319,00	14.605,65
jun/15	1.446.744,13	1.397.426,96	27.075,58	1.424.502,54	(22.241,59)
jul/15	1.395.311,76	1.338.028,98	20.435,27	1.358.464,25	(36.847,51)
ago/15	1.298.595,75	1.259.639,74	14.547,70	1.274.187,44	(24.408,31)
set/15	1.333.060,61	1.287.235,04	15.121,52	1.302.356,56	(30.704,05)
out/15	1.165.010,45	1.120.235,28	17.544,43	1.137.779,71	(27.230,74)
nov/15	1.273.518,99	1.238.103,73	10.979,43	1.249.083,16	(24.435,83)
dez/15	1.215.974,63	1.198.974,77	11.175,09	1.210.149,86	(5.824,77)
jan/16	1.568.467,38	1.178.656,57	12.556,84	1.191.213,41	(377.253,97)
fev/16	1.191.176,68	1.126.333,69	12.380,86	1.138.714,55	(52.462,13)
mar/16	1.390.135,56	1.253.195,57	13.355,87	1.266.551,44	(123.584,12)
abr/16	765.141,72	622.826,25	6.928,77	629.755,02	(135.386,70)
mai/16	640.044,82	552.379,04	7.407,85	559.786,89	(80.257,93)
jun/16	1.611.951,01	514.278,24	12.147,80	526.426,04	(1.085.524,97)
jul/16	743.391,64	577.615,87	4.248,30	581.864,17	(161.527,47)
até 05/08	120.137,67	119.833,45		119.833,45	(304,22)
	TOTAL				(2.239.477,20)

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

1.2.2 DEMONSTRATIVOS X SISTEMA BR/CONDOMÍNIO

Em análise comparativa, observamos as seguintes diferenças entre a contabilização (demonstrativos) das receitas que eram feitos pelo regime de caixa e as efetivas entradas registradas no Sistema (BR Condomínio), conforme abaixo:

MÊS ANO	RECEITAS DEMONSTRATIVOS	RECEITAS BR COND.	DIFERENÇAS
jan/15	712.558,70	702.867,24	9.691,46
fev/15	644.244,13	634.235,85	10.008,28
mar/15	687.248,81	673.362,20	13.886,61
abr/15	691.404,37	673.426,19	17.978,18
mai/15	638.713,35	637.325,13	1.388,22
jun/15	1.446.744,13	1.413.201,40	33.542,73
jul/15	1.395.311,76	1.363.340,20	31.971,56
ago/15	1.298.595,75	1.276.416,65	22.179,10
set/15	1.333.060,61	1.304.140,60	28.920,01
out/15	1.165.010,45	1.140.631,21	24.379,24
nov/15	1.273.518,99	1.249.759,10	23.759,89
dez/15	1.215.974,63	1.211.914,30	4.060,33
jan/16	1.568.467,38	1.196.255,20	372.212,18
fev/16	1.191.176,68	1.120.549,00	70.627,68
mar/16	1.390.135,56	1.261.846,90	128.288,66
abr/16	765.141,72	624.535,93	140.605,79
mai/16	640.044,82	558.575,69	81.469,13
jun/16	1.611.951,01	536.250,20	1.075.700,81
jul/16	743.391,64	572.640,17	170.751,47
até 05/08	120.137,67	119.390,58	747,09
TOTAL			2.262.168,42

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

1.2.3 FUNDO DE RESERVA

A) CDB FÁCIL NÃO LOCALIZADO

A contabilidade aponta a aplicação no valor de R\$ 34.367,69 em CDB Fácil no Banco Bradesco (2837-1 – CC 12898-8), mas não identificamos a aplicação nos extratos do referido Banco.

Recomendamos abertura de processo administrativo para a devida apuração de responsabilidade.

B) PAGAMENTOS REALIZADOS PELO FUNDO DE RESERVA

Foram identificados diversos pagamentos realizados com o saldo de fundo de reserva, contrariando o artigo 101 da Convenção, como segue:

“Art. 101. Os recursos do Fundo de Reserva, obtidos com a cobrança da taxa de condomínio, deverão ser depositados, mensal e separadamente das demais receitas, em conta bancária de poupança, devidamente remunerada, permanecendo ali até definido o seu destino em Assembleia Geral.”

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

1.3 DESPESAS SUPERIORES A 50 SALÁRIOS MÍNIMOS

A convenção em seu art. 80, item XII determina o seguinte:

“art. 80 compete ao Conselho Fiscal

....

XII – emitir parecer prévio sobre as realizações de despesas superiores a 50 (cinquenta) salários mínimos, conforme art. 102, III desta Convenção;”

Não encontramos nas prestações de contas do ano de 2015 e até 05/08/2016 quaisquer pareceres do Conselho Fiscal sobre as despesas realizadas superiores a 50 (cinquenta) salários mínimos.

Neste período encontramos as seguintes despesas superiores a 50 (cinquenta) salários mínimos, que são:

DATA	DESCRIÇÃO	VALOR - R\$
14/01/2015	Pgto de Honorários Advocatícios CFE NF 182 - Wellington Medeiros Advogados Associados	109.055,55
11/02/2015	Pgto de compra de poste de concreto CFE NF 175 - Engerede	54.300,00
19/02/2015	Pgto de Honorários Advocatícios CFE NF 183 - Wellington Medeiros Advogados Associados	109.055,55
17/03/2015	Pgto de Honorários Advocatícios CFE NF 187 - Wellington Medeiros Advogados Associados	109.055,55
06/04/2015	Pgto 1º Parcela do serviço de Instalação Rede de Alta e Baixa Tensão CFE NF 177 - Engerede	84.360,00
15/04/2015	Pgto de Honorários Advocatícios CFE NF 201 - Wellington Medeiros Advogados Associados	109.055,55
12/05/2015	Pgto 2º Parcela do serviço de Instalação Rede de Alta e Baixa Tensão CFE NF 177 - Engerede	98.420,00
19/05/2015	Pgto de Honorários Advocatícios CFE NF 211 - Wellington Medeiros Advogados Associados	109.055,55
17/06/2015	Pgto de Honorários Advocatícios CFE NF 215 - Wellington Medeiros Advogados Associados	109.055,55
03/07/2015	Pgto 3º Parcela do serviço de Instalação Rede de Alta e Baixa Tensão CFE NF 177 - Engerede	98.420,00
20/07/2015	Pgto Ref. 30% do Vr. Estimado do Contrato 2868500 Ref. Execução Serv. Rede Elétrica - Elccom Engenharia Eirele	860.550,00
16/07/2015	Pgto ref. Compra de materiais para Rede Elétrica CFE NF 767 - JC Ventura	44.805,40
14/09/2015	Pgto Ref. A 2º Parcela do Contrato 2868500 Ref. Execução Serv. Rede Elétrica CFE NF 1345 - Elccom Engenharia Eirele	1.000.000,00
06/10/2015	Pgto Ref. A 10% do Valor total do Contrato Ref. Execução de Obras de Drenagem Pluvial - CFE NF 167 - Renato S. Pillar	509.404,26
22/11/2015	Pgto Ref. A compra de Fibra Optica - CFE NF 75674 - 75275 - 74833 - Horus	61.887,18
04/12/2015	Pgto Ref. A compra de 29 Postes - CFE NF 12881 - Ind. Brasileira Concretos	59.550,00
16/12/2015	Pgto Ref. A 1º Medição do Contrato de Pavimentação - CFE NF 178 - Renato S. Pilar Engenharia	290.008,19

DATA	DESCRIÇÃO	VALOR - R\$
17/12/2015	Pgto Ref. A compra de luminarias para a Rede Elétrica - CFE NF 2073 - Poligonal Iluminação	86.845,50
17/12/2015	Pgto Ref. A compra de 11 transformadores para a Rede Elétrica - CFE NF 2745 - Transformadores Rio Preto	85.624,00
22/12/2015	Pgto Ref. A compra de material para execução da Rede Elétrica - CFE NF 6729 - Adorno Energia Eirelli	45.523,70
23/12/2015	Pgto ref. Compra de cabos Multiplex - CFE NF - Neoaluminio	137.232,50
23/12/2015	Pgto Ref. A Pavimentação da Entrada da Portaria Norte - CFE NF 179 - Renato S. Pilar Engenharia	140.732,30
23/12/2015	Pgto ref. Compra de cabos Multiplex - CFE NF 8505 - Neoaluminio	90.803,44
23/12/2015	Pgto ref. Compra de cabos Quadruplex - CFE NF 8506 - Neoaluminio	47.889,80
24/12/2015	Pgto Ref. A parcela 01/04 - Ref. O Fornecimento de material e mão de obra para cercamento Lineares - CFE NF 3 - MYSA Empreendimentos Grandil Nylofot	147.714,70
14/01/2016	Pgto ref. A 2º Parcela ref. Acompanhamento do processo nº 2015.002.033735-3 - Agravo de Instrumento - CFE NF 233 - Wellington Medeiros Advogados Associados	50.000,00
05/01/2016	Pgto ref. A 1º Parcela ref. Acompanhamento do processo nº 2015.002.033735-3 - Agravo de Instrumento - CFE NF 233 - Wellington Medeiros Advogados Associados	150.000,00
14/01/2016	Pgto Ref. Fornecimento e montagem de Rede Elétrica de Alta e Baixa Tensão - CFE NF 1356 Elccom Engenharia Eirele	68.500,00
25/01/2016	Pgto Ref. A parcela 02/04 - Ref. O Fornecimento de material e mão de obra para cercamento Lineares - CFE NF 3 - MYSA Empreendimentos Grandil Nylofot	147.714,70
29/01/2016	Pgto Ref. A 3º Medição do Contrato de Pavimentação - CFE NF 181 - Renato S. Pilar Engenharia	55.852,72
12/02/2016	Pgto Ref. Fornecimento e Montagem da Rede Elétrica de Alta e Baixa Tensão - CFE NF 1359 - 1358 - Elccom Engenharia Eirele	100.000,00
18/02/2016	Pgto Ref. A 1º Parcela ref. Honorários Advocatícios CFE NF 002 - Grigaitis & Beze Advogados Associados S/S	50.000,00
29/02/2016	Pgto Ref. Fornecimento e Montagem da Rede Elétrica de Alta e Baixa Tensão - CFE NF 1363 - 1362 - Elccom Engenharia	120.000,00
22/03/2016	Pgto Ref. A 2º Parcela ref. Honorários Advocatícios CFE NF 004 - Grigaitis & Beze Advogados Associados S/S	140.000,00
22/03/2016	Pgto Ref. A parcela 03/04 - Ref. O Fornecimento de material e mão de obra para cercamento Lineares - CFE NF 3 - MYSA Empreendimentos Grandil Nylofot	147.714,70
01/06/2016	Pgto de Medição conf. Serviços em 07/2015 e aditado em 02/2016 - CFE Elcon Engenharia	80.000,00

DATA	DESCRIÇÃO	VALOR - R\$
27/06/2016	Pgto Ref. A parcela 04/04 - Ref. O Fornecimento de material e mão de obra para cercamento Lineares - CFE NF 85 - MYSA Empreendimentos Grandil Nylofot	147.714,70
TOTAL		5.855.901,09

A convenção em seu art. 72, item III determina o seguinte:

"art. 72 O síndico é o principal responsável pela administração do Condomínio e pelo gerenciamento das atividades afetas à Diretoria Administrativa e suas atribuições são as seguintes:

....
III - cumprir e fazer cumprir as disposições da presente Convenção, do Regimento Interno e das deliberações aprovadas em assembleia Geral."

Como pode ser constatado, 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.

1.4 POSIÇÃO DE AÇÕES JUDICIAIS

Como já comentamos neste relatório, a contabilidade não possui nenhum controle sobre provisões para perdas, porque não é feita a contabilidade pelo regime de competência.

Também observamos que tais ações não estão informadas nas prestações de contas do Condomínio. Independentemente se as ações estão em julgamento, as informações deveriam ser transmitidas aos condôminos nas prestações de contas.

Os assessores jurídicos forneceram uma relação de processos, que sintetizamos a seguir:

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
691	TOTAL	33.660.526,20	27.250.985,58

A contabilidade do condomínio deve ser elaborada pelo regime de competência, seguindo-se as normas contábeis vigentes, como já mencionado neste relatório.

As normas contábeis determinam que os processos gravados como perda provável têm que ser contabilizados.

Para os processos gravados como perda possível, é preciso que sejam informados em notas explicativas, que acompanham as demonstrações contábeis.

Já para os processos gravados como perda remota, nenhum ato contábil deve ser feito.

1.5 RELATÓRIO DA GLOBAL AUDITORES INDEPENDENTES 2015

Informamos, ainda, que as informações deste relatório estão em conformidade com o último relatório de auditoria realizado pela empresa Global Auditores Independentes, confirmando, portanto, a análise da documentação e conclusões apontadas por aquela empresa, conforme nossa análise e narrativa que segue:

1.5.1 DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

No exercício de 2015 o Condomínio incorreu em despesas com pavimentação, drenagem de águas pluviais, cercamento, honorários de engenheiro, assistência jurídica e execução de rede elétrica, que totalizaram R\$ 4.170.250,32, pagos com recursos provenientes das contas bancárias representativas das taxas extras.

Os documentos fiscais comprobatórios das despesas não apresentam carimbo atestando/identificando que se tratam de despesas extraordinária.

Dada a relevância dos valores pagos, é fundamental a identificação para diferenciação das demais despesas incorridas.

Recomendamos identificar com um carimbo, as despesas vinculadas aos recursos extraordinários.

1.5.2 DOAÇÕES

Em 26/03/2015 foi efetuada uma doação à Associação Comunitária dos Condomínios da Região do Jardim Botânico - AJAB, no valor de R\$ 2.000,00, relativa à contribuição para o **evento em comemoração ao primeiro aniversário do site Radar Condomínios**, conforme recibo, contabilizado na rubrica "Eventos e Comemorações".

No entanto, não consta anexado à documentação, a autorização da mencionada doação.

Recomendamos anexar documento de autorização da doação efetuada.

1.5.3 DOCUMENTAÇÃO COMPROBATÓRIA HÁBIL

Diversos documentos contabilizados sem que possam ser considerados hábeis, para a comprovação de despesas, aceitas pela Receita Federal, conforme exemplos abaixo:

DATA DO PGTO	TIPO DE DOCUMENTO ANEXO	DESTINATÁRIO DO PAGAMENTO	HISTÓRICO CONTÁBIL	RUBRICA CONTÁBIL	VALOR - R\$
16/01/2015	Ficha de Orçamento	WJ Motos Peças e Acessórios	Vlr pgto divs CFE recibo WJ Motos	Despesa c/ Veículos	50,00
29/01/2015	Recibo	Art Cor Faixas	Vlr pgto faixas CFE recibo Art Cor Faixas	Despesa c/ Assembleias / reuniões	90,00
TOTAL					140,00

A não apresentação de documento fiscal idôneo por parte dos fornecedores, caracteriza sonegação fiscal, estando o condomínio conivente com o fato, além de não se poder considerar uma despesa hábil para a contabilização.

Recomendamos que somente documentos fiscais sejam aceitos pelo condomínio.

1.5.4 SERVIÇOS PRESTADOS PESSOA JURÍDICA

a) Assessoria jurídica

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, conforme demonstrado abaixo:

Data Emissão	Nº NF	Valor Bruto	PIS COFINS CSLL 4,65%	IRRF 1,5%	Valor Líquido	Valor Pago	Divergência (Dedução)	Data Pagto NF	Nota
14/01/2015	182	109.055,55	5.071,08	1.635,83	102.348,63	78.442,55	23.906,08	20/01/2015	1
19/02/2015	183	109.055,55	5.071,08	1.635,83	102.348,63	78.420,01	23.928,62	24/02/2015	2
17/03/2015	187	109.055,55	5.071,08	1.635,83	102.348,63	78.444,42	23.904,21	20/03/2015	3
15/04/2015	201	109.055,55	5.071,08	1.635,83	102.348,63	78.412,50	23.936,13	16/04/2015	4
14/05/2015	211	109.055,55	5.071,08	1.635,83	102.348,63	102.348,64	-0,01	18/05/2015	
09/06/2015	215	109.055,55	5.071,08	1.635,83	102.348,63	102.348,64	-0,01	15/06/2015	
Total		654.333,30	30.426,50	9.815,00	614.091,80	518.416,76	95.675,04		

Notas:

1 - Na cópia do cheque consta a dedução de R\$ 23.899,18 referente às nf 0159 e 0158 de abril/2014;

2 - Na cópia do cheque consta a dedução de R\$ 23.928,63 referente às nf 0164 e 0165 de maio/2014;

3- Na cópia do cheque consta a dedução de R\$ 23.904,22 referente às nf 0167 e 0168 de junho/2014;

4 - Na cópia do cheque consta a dedução de R\$ 23.936,14 referente às nf 0171 e 0172 de julho/2014;

Em um documento de autorização, com data de 15/11/2014, e assinado pela própria Assessoria Jurídica, os mencionados descontos foram efetuados com a finalidade de recolhimento de impostos atrasados, não recolhidos nos prazos corretos, referente ao contrato celebrado entre as partes em 2014.

Acontece que 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.

Recomendamos o estorno das despesas das contas do condomínio.

b) Locação de ônibus

Apuramos que não houve a retenção e o recolhimentos de INSS sobre as Notas Fiscais nº 159, 165 e 168 do fornecedor GRAN REAL TURISMOS LTDA. Tal fornecedor foi desenquadrado do Simples Nacional em 30/09/2015, conforme abaixo:

DATA EMISSÃO	Nº NF	VALOR BRUTO	CONTRIBUIÇÃO INSS 11%	VALOR LÍQUIDO	VALOR PAGO	DIVERGÊNCIA (DEDUÇÃO)	DATA PAGTO NF
10/10/15	159	7.000,00	770,00	6.230,00	7.000,00	-770,00	09/10/15
04/11/15	165	8.500,00	935,00	7.565,00	8.500,00	-935,00	
07/12/15	168	8.500,00	935,00	7.565,00	8.500,00	-935,00	
Total		24.000,00	2.640,00	21.360,00	24.000,00	-2.640,00	

PERÍODO DARF	Nº DA NF	VALOR DEVIDO	VALOR RECOLHIDO	VALOR A RECOLHER
10/10/2015	159	770,00		770,00
04/11/2015	165	935,00		935,00
07/12/2015	168	935,00		935,00
Total		2640,00	0,00	2640,00

Recomendamos o devido recolhimento do INSS, conforme a legislação vigente.

1.5.5 CUPONS FISCAIS SEM CNPJ DO CONDOMÍNIO

Os registros contábeis abaixo relacionados sendo suportados em cupons fiscais emitidos com o seguinte CPF/Consumidor: 818.221.891-87.

Conta Contábil de Confraternização de Natal

DATA	HISTÓRICO	VALOR - R\$
15/12/2015	Vlr ch 205 pgtº compra de briqueados p/ confraternização de final de ano CFE CF 123277 BN Comercial	584,15
15/12/2015	Vlr ch 206 pgtº bolas de futebol, boneca, nenequinha, moto, carro e divs CFE CF 10337 Barão	885,63
15/12/2015	Vlr ch 206 pgtº laço pronto, sacos metal e divs CFE CF 65489 Gilberto Barros	126,82
	TOTAL	1.596,60

Recomendamos que todos os documentos fiscais aceitos pelo condomínio sejam emitidos com CNPJ.

1.5.6 ENCARGOS SOCIAIS

Em análise aos resumos da folha de pagamento e seus respectivos documentos e cálculos de encargos, não foram constatadas divergências, conforme demonstrado a seguir:

a) INSS

MÊS ANO	SALÁRIO DE CONTRIBUIÇÃO	CONTRIBUIÇÃO EMPRESA 20%	RAT 1%	TERCEIROS 4,50%	DEDUÇÃO FPAS 566	VALOR RETIDO EMPREGADOS	BASE AUTÔNOMOS PRÓ LABORES	CONTRIB. EMPRESA 20%	VALOR RETIDO AUTÔNOMOS	TOTAL A RECOLHER	VALOR RECOLHIDO	DIVERGÊNCIA
jan/15	116.229,01	23.245,80	1.162,29	5.230,31	325,54	12.024,34	30.202,18	6.040,44	513,01	47.890,65	47.890,65	0,00
fev/15	115.829,83	23.165,97	1.158,30	5.212,34	304,04	11.766,87	30.179,41	6.035,88	513,01	47.548,33	47.548,32	0,01
mar/15	128.677,13	25.735,43	1.286,77	5.790,47	228,79	13.406,90	30.179,41	6.035,88	513,01	52.539,67	52.539,67	0,00
abr/15	149.399,49	29.879,90	1.493,99	6.722,98	52,40	16.140,23	34.179,41	6.835,88	513,01	61.533,59	61.533,84	-0,25
mai/15	139.170,83	27.834,17	1.391,71	6.262,69	52,40	15.267,48	34.170,47	6.834,09	513,01	58.050,75	58.050,74	0,01
jun/15	134.192,22	26.838,44	1.341,92	6.038,65	209,60	14.725,62	34.170,47	6.834,09	513,01	56.082,13	56.082,14	-0,01
jul/15	130.163,24	26.032,65	1.301,63	5.857,35	288,20	14.260,07	34.170,47	6.834,09	513,01	54.510,60	54.510,60	0,00
ago/15	136.622,87	27.324,57	1.366,23	6.148,03	262,00	14.852,12	34.170,47	6.834,09	513,01	56.776,05	56.776,05	0,00
set/15	137.800,76	27.560,15	1.378,01	6.201,03	262,00	14.699,71	34.170,47	6.834,09	513,01	56.924,00	56.924,00	0,00
out/15	136.723,63	27.344,73	1.367,24	6.152,56	126,76	14.821,86	34.170,47	6.834,09	513,01	56.906,73	56.906,72	0,01
nov/15	143.345,94	28.669,19	1.433,46	6.450,57	157,20	15.438,40	34.170,47	6.834,09	513,01	59.181,52	59.181,52	0,00
dez/15	138.393,28	27.678,66	1.383,93	6.227,70	288,20	14.806,94	59.359,47	11.871,89	1.026,02	62.706,94	62.706,94	0,00
13ºsal.	128.243,07	25.648,61	1.282,43	5.770,94	0,00	12.732,39	0,00	0,00	0,00	45.434,37	45.434,37	0,00

b) FGTS

MÊS ANO	BASE DE CÁLCULO (A)	VALOR DO FGTS 8%	VALOR RECOLHIDO	DIVERGÊNCIA	BASE DE CÁLCULO (B)	VALOR DO FGTS 2%	VALOR RECOLHIDO	DIVERGÊNCIA	DATA DO RECOLHIMENTO	BASE DE CÁLCULO RESUMO FOPAG (C)	DIVERGÊNCIA D = (A+B-C)
jan/15	114.629,02	9.170,32	9.170,32	0,00	1.599,99	32,00	31,99	0,01	05/02/2015	116.229,01	0,00
fev/15	113.399,24	9.071,94	9.071,93	0,01	1.200,00	24,00	24,00	0,00	07/03/2015	114.599,24	0,00
mar/15	124.797,35	9.983,79	9.983,78	0,01	1.184,84	23,70	23,69	0,01	07/04/2015	125.982,19	0,00
abr/15	143.362,51	11.469,00	11.469,00	0,00	1.198,33	23,97	23,96	0,01	07/05/2015	144.560,84	0,00
mai/15	140.430,93	11.234,47	11.234,47	0,00	1.299,90	26,00	25,99	0,01	07/06/2015	141.730,83	0,00
jun/15	134.199,81	10.735,98	10.735,98	0,00	992,41	19,85	19,84	0,01	06/07/2015	135.192,22	0,00
jul/15	130.763,24	10.461,06	10.461,05	0,01	800,00	16,00	16,00	0,00	06/08/2015	131.563,24	0,00
ago/15	130.891,89	10.471,35	10.471,35	0,00	1.250,66	25,01	25,01	0,00	04/09/2015	132.142,55	0,00
set/15	140.000,76	11.200,06	11.200,06	0,00	1.200,00	24,00	24,00	0,00	06/10/2015	141.200,76	0,00
out/15	137.758,63	11.020,69	11.020,60	0,09	1.200,00	24,00	24,00	0,00	05/11/2015	138.958,63	0,00
nov/15	171.542,41	13.723,39	13.723,39	0,00	1.635,54	32,71	32,71	0,00	04/12/2015	173.177,95	0,00
dez/15	196.236,00	15.698,88	15.698,88	0,00	1.735,51	34,71	34,71	0,00	06/01/2016	197.971,51	0,00
jan/16	138.112,94	11.049,03	11.049,03	0,00	400,00	8,00	8,00	0,00	05/02/2016	138.512,94	0,00
fev/16	133.233,62	10.658,68	10.658,68	0,00	826,66	16,53	16,53	0,00	05/02/2016	134.060,28	0,00
mar/16	179.049,56	14.323,96	14.323,96	0,00	1.200,00	24,00	24,00	0,00	07/04/2016	180.249,56	0,00
abr/16	152.706,42	12.216,51	12.216,51	0,00	1.200,00	24,00	24,00	0,00	06/05/2016	153.906,42	0,00
mai/16	147.191,18	11.775,29	11.775,29	0,00	1.200,00	24,00	24,00	0,00	06/06/2016	148.391,18	0,00
jun/16	160.735,69	12.858,85	12.858,85	0,00	1.200,00	24,00	24,00	0,00	06/07/2016	161.935,69	0,00
jul/16	149.806,60	11.984,52	11.984,52	0,00	1.200,00	24,00	24,00	0,00	05/08/2016	151.006,60	0,00
ago/16		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00

c) IRRF (0561)

MÊS ANO	VALOR RETIDO FOPAG	VALOR RECOLHIDO	DIVERGÊNCIA	DATA DE RECOLHIMENTO
jan/15	2.364,00	2.364,00	0,00	19/02/2015
fev/15	2.323,91	2.323,91	0,00	19/03/2015
mar/15	2.683,90	2.683,90	0,00	20/04/2015
abr/15	3.366,74	3.366,74	0,00	19/05/2015
mai/15	3.233,35	3.233,35	0,00	18/06/2015
jun/15	3.107,96	3.108,07	-0,11	20/07/2015
jul/15	2.969,08	2.969,08	0,00	19/08/2015
ago/15	2.874,46	2.874,46	0,00	17/09/2015
set/15	3.645,58	3.645,58	0,00	20/10/2015
out/15	2.930,21	2.930,21	0,00	20/11/2015
nov/15	3.329,29	3.329,29	0,00	17/12/2015
dez/15	9.974,91	9.974,91	0,00	19/01/2016

d) IRRF (0588)

MÊS/ANO	VALOR RETIDO FOPAG	VALOR RECOLHIDO	DIVERGÊNCIA	DATA DE RECOLHIMENTO
jan/15	2.037,86	2.037,86	0,00	19/02/2015
fev/15	2.031,60	2.031,60	0,00	19/03/2015
mar/15	2.031,60	2.031,60	0,00	20/04/2015

MÊS/ANO	VALOR RETIDO FOPAG	VALOR RECOLHIDO	DIVERGÊNCIA	DATA DE RECOLHIMENTO
abr/15	2.019,54	2.019,54	0,00	19/05/2015
mai/15	2.017,08	2.017,08	0,00	18/06/2015
jun/15	2.017,08	2.017,08	0,00	20/07/2015
jul/15	2.017,08	2.017,08	0,00	19/08/2015
ago/15	2.017,08	2.017,08	0,00	17/09/2015
set/15	2.017,08	2.017,08	0,00	20/10/2015
out/15	2.017,08	2.017,08	0,00	20/11/2015
nov/15	2.017,08	2.017,08	0,00	17/12/2015
dez/15	2.433,62	2.433,62	0,00	19/01/2016

e) PIS s/folha

MÊS ANO	BASE DE CÁLCULO	VALOR DEVIDO 1%	VALOR RECOLHIDO	DIVERGÊNCIA	DATA DE RECOLHIMENTO
jan/15	114.707,17	1.147,07	1.147,07	0,00	24/02/2015
fev/15	114.376,12	1.143,76	1.143,76	0,00	25/03/2015
mar/15	124.065,48	1.240,65	1.240,65	0,00	24/04/2015
abr/15	143.001,95	1.430,02	1.430,02	0,00	25/05/2015
mai/15	137.712,20	1.377,12	1.377,12	0,00	25/06/2015
jun/15	129.252,24	1.292,52	1.292,52	0,00	24/07/2015
jul/15	127.239,58	1.272,40	1.272,40	0,00	24/08/2015
ago/15	128.663,46	1.286,63	1.286,63	0,00	25/09/2015
set/15	134.242,11	1.342,42	1.342,42	0,00	22/10/2015
out/15	134.098,23	1.340,98	1.340,98	0,00	24/11/2015
nov/15	137.574,40	1.375,74	1.375,74	0,00	21/12/2015
dez/15	259.959,25	2.599,59	2.599,59	0,00	25/01/2016
jan/16	138.741,00	1.387,41	1.387,41	0,00	23/02/2016
fev/16	133.317,00	1.333,17	1.333,17	0,00	23/03/2016
mar/16	177.107,00	1.771,07	1.771,07	0,00	25/04/2016
abr/16	150.498,00	1.504,98	1.504,98	0,00	25/05/2016
mai/16	149.752,00	1.497,52	1.497,52	0,00	23/06/2016
jun/16	155.875,00	1.558,75	1.558,75	0,00	25/07/2016

1.5.7 SERVIÇOS PRESTADOS PESSOAS FÍSICAS (AUTÔNOMOS)

a) RETENÇÃO E RECOLHIMENTO DE INSS

O Condomínio contratou inúmeros prestadores de serviços como pessoas físicas (autônomos) para realização de serviços de diversas naturezas. Os pagamentos se deram sem o desconto e o recolhimento do INSS (11% e 20%), que apuramos ser no montante de R\$ 85.082,60, cujos valores demonstramos no Anexo 3.

Recomendamos a regularização.

b) FOLHA DE PAGAMENTO PARA OS PRESTADORES DE SERVIÇOS – PESSOAS FÍSICAS (AUTÔNOMOS)

Não foram elaboradas as folhas de pagamentos para os prestadores de serviços contratados pelo Condomínio no período analisado. No caso dos profissionais liberais relacionados no item 17, os valores e respectivas Contribuições Previdenciárias transitaram no resumo geral da folha de pagamento.

De acordo com o disposto no artigo da IN 971/2009, os contratantes de serviços prestados por pessoas físicas (autônomos), estão obrigados a:

Incisos III, IV, V e §11, artigo 47 da Instrução Normativa MPS nº 971/2009;

“III- elaborar folha de pagamento mensal da remuneração paga, devida ou creditada a todos os segurados a seu serviço, de forma coletiva por estabelecimento, por obra de construção civil e por tomador de serviços, com a correspondente totalização e resumo geral, nela constando:

- a) Discriminados, o nome de cada segurado e respectivo cargo, função ou serviço prestado;

IV- Lançar mensalmente em títulos próprios de sua contabilidade, de forma discriminada, os fatos geradores de todas as contribuições sociais a cargo da empresa, as contribuições sociais descontadas dos segurados, as decorrentes de sub-rogação, as retenções e os totais recolhidos, observado o disposto nos §§ 4º, 5º e 7º e ressalvados o previsto no parágrafo 6º, todos deste artigo;

V- “fornecer ao contribuinte individual que lhe presta serviços, comprovante do pagamento de remuneração, consignando a identificação completa da empresa, inclusive com o seu número no CNPJ, o número de inscrição do segurado no RGPS, o valor da remuneração paga, o desconto da contribuição efetuado e o compromisso de que a remuneração paga será informada na GFIP e a contribuição correspondente será recolhida”.

§11º “A empresa deve manter à disposição da fiscalização da SRP, durante dez anos, os documentos comprobatórios do cumprimento das obrigações acessórias referidas neste artigo, ressalvado o disposto no artigo 61 e observadas as normas estabelecidas pelos órgãos competentes”.

Recomendamos que sejam recolhidos todos os valores das Contribuições Previdenciárias apuradas no Anexo 3, com os encargos legais devidos pelo atraso, e a conseqüente retificação de todas as GFIP.

c) HABITUALIDADE NA CONTRATAÇÃO

Constatamos habitualidade na contratação de serviços de autônomos que relacionamos:

Mario Gilberto de Oliveira (Advogado)

Serviços Prestados: Honorários Advocatícios

MÊS / ANO	VALOR BRUTO DOS SERVIÇOS - R\$
jan/15	7.500,00
fev/15	7.500,00
mar/15	7.500,00
abr/15	7.500,00
mai/15	7.500,00
jun/15	7.500,00
jul/15	7.500,00
ago/15	7.500,00
set/15	7.500,00
out/15	7.500,00
nov/15	7.500,00
dez/15	7.500,00
jan/16	7.500,00
fev/16	7.500,00
mar/16	7.500,00
abr/16	7.500,00
mai/16	7.500,00
jun/16	7.500,00
jul/16	7.500,00
ago/16	0,00

OSMAR PINTO LARA (Engenheiro)

Serviço Prestado: Gerenciamento, Acompanhamento e Responsabilidade Técnica da Obra da Construção do Prédio dos Serviços Gerais.

MÊS / ANO	VALOR BRUTO DOS SERVIÇOS
jan/15	6.702,18
fev/15	6.679,41
mar/15	6.679,41
abr/15	6.679,41
mai/15	6.670,47
jun/15	6.670,47
jul/15	6.670,47
ago/15	6.670,47
set/15	6.670,47
out/15	6.670,47
nov/15	6.670,47
dez/15	6.670,47
jan/16	6.670,47
fev/16	6.732,63

Para estes prestadores de serviços, todos os valores transitaram no resumo da folha de pagamento, e todas as Contribuições Previdenciárias de 11% e 20%, foram devidamente recolhidas no prazo legal.

A contratação de pessoas físicas para atuarem de forma contínua sem o registro na carteira de trabalho (CTPS), caracteriza-se como vínculo empregatício, ficando a contratante sujeita a todas as obrigações trabalhistas e previdenciárias.

1.5.8 POSIÇÃO DAS CERTIDÕES NEGATIVAS – CONDOMÍNIO

Na posição de 02/06/2016, foram emitidas as seguintes certidões negativas:

CERTIDÃO	SITUAÇÃO
Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União - Receita Federal do Brasil	Necessário dirigir-se à Receita Federal
Certidão Negativa da Dívida Ativa - Secretaria da Fazenda do DF	Sem emissão
Certidão Negativa de Débitos - Secretaria da Fazenda do DF	Sem emissão
Certidão Negativa dos Débitos Trabalhistas - TST	OK
Certidão de Regularidade do FGTS	OK

Na posição de 10/02/2017, foram emitidas as seguintes certidões negativas:

CERTIDÃO	SITUAÇÃO
Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União - Receita Federal do Brasil	Necessário dirigir-se à Receita Federal
Certidão Negativa da Dívida Ativa - Secretaria da Fazenda do DF	Sem Emissão
Certidão Negativa de Débitos - Secretaria da Fazenda do DF	Sem Emissão
Certidão Negativa dos Débitos Trabalhistas - TST	OK
Certidão de Regularidade do FGTS	OK

1.5.9 POSIÇÃO DAS CERTIDÕES NEGATIVAS – PRESTADOR DE SERVIÇOS

GRAN REAL TURISMO LTDA – CNPJ: 12.569.368/0001-54

Na posição de 02/06/2016, foram emitidas as seguintes certidões negativas:

CERTIDÃO	SITUAÇÃO
Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União - Receita Federal do Brasil	Pendente
Certidão Negativa da Dívida Ativa - Secretaria da Fazenda do DF	OK
Certidão Negativa de Débitos - Secretaria da Fazenda do DF	Pendente
Certidão Negativa dos Débitos Trabalhistas - TST	OK

GRAN REAL TURISMO LTDA – CNPJ: 12.569.368/0001-54

Na posição de 10/02/2017, foram emitidas as seguintes certidões negativas:

CERTIDÃO	SITUAÇÃO
Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União - Receita Federal do Brasil	OK
Certidão Negativa da Dívida Ativa - Secretaria da Fazenda do DF	OK
Certidão Negativa de Débitos - Secretaria da Fazenda do DF	OK
Certidão Negativa dos Débitos Trabalhistas - TST	OK

2. FINANCEIRA

2.1 FATURAMENTO DO CONDOMÍNIO – BOLETOS EMITIDOS

Segundo o relatório, o condomínio possui 1963 condôminos. Analisando a emissão dos boletos para pagamento da taxa de condomínio e demais taxas, apurou-se o seguinte:

2015	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	MAIO	JUNHO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO
TAXA CONDOMÍNIO												
TOTAL DE CONDÔMINOS	1963	1963	1963	1963	1963	1963	1963	1963	1963	1963	1963	1963
TOTAL EMITIDOS	1904	1904	1907	1953	1954	1954	1954	1954	1953	1954	1954	1954
DIFERENÇA	-59	-59	-56	-10	-9	-9	-9	-9	-10	-9	-9	-9
TAXA EXTRA												
TOTAL DE CONDÔMINOS	1963	1963	1963	1963	1963	1963						
TOTAL EMITIDOS	1917	1918	1918	1954	1954	1954						
DIFERENÇA	-46	-45	-45	-9	-9	-9	0	0	0	0	0	0
TAXA EXTRA EXERC PROJ ELETRICO 01/04												
TOTAL DE CONDÔMINOS						1963	1963	1963	1963			
TOTAL EMITIDOS						1957	1957	1957	1957			
DIFERENÇA	0	0	0	0	0	-6	-6	-6	-6	0	0	0
TAXA EXTRA PROJ ÁGUAS PLUVIAIS E PAVIMENTAÇÃO 01/48												
TOTAL DE CONDÔMINOS										1963	1963	1963
TOTAL EMITIDOS										1956	1956	1956
DIFERENÇA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7	-7	-7
2016	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	MAIO	JUNHO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO
TAXA CONDOMÍNIO												
TOTAL DE CONDÔMINOS	1963	1963	1963	1963	1963	1963	1963	1963	1963			
TOTAL EMITIDOS	1954	1954	1954	1954	1954	1954	1954	1954	1954			
DIFERENÇA	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	0	0	0
TAXA EXTRA PROJ ÁGUAS PLUVIAIS E PAVIMENTAÇÃO 01/48												
TOTAL DE CONDÔMINOS	1963	1963	1963	1963	1963	1963	1963	1963	1963			
TOTAL EMITIDOS	1956	1956	1956	1956	1956	1956	1956	1956	1956			
DIFERENÇA	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	0	0	0

Foi solicitada ao condomínio a devida apuração das diferenças apontadas.

Em resumo foram apurados os seguintes boletos não emitidos no faturamento do condomínio:

BOLETOS NÃO EMITIDOS		ORDINÁRIA	EXTRAORDINÁRIA
set/14	AMANDA KANJO NASSER	270,00	69,46
	JOCUNDO GOMES DE FIGUEIREDO	270,00	69,46
out/14	AMANDA KANJO NASSER	270,00	69,46
	JOCUNDO GOMES DE FIGUEIREDO	270,00	69,46
nov/14	AMANDA KANJO NASSER	270,00	69,46
	JOCUNDO GOMES DE FIGUEIREDO	270,00	69,46
dez/14	AMANDA KANJO NASSER	270,00	69,46
	JOCUNDO GOMES DE FIGUEIREDO	270,00	69,46
jan/15	AMANDA KANJO NASSER	270,00	69,46
	JOCUNDO GOMES DE FIGUEIREDO	270,00	69,46
fev/15	AMANDA KANJO NASSER	270,00	69,46
	JOCUNDO GOMES DE FIGUEIREDO	270,00	69,46
mar/15	AMANDA KANJO NASSER	270,00	69,46
	JOCUNDO GOMES DE FIGUEIREDO	270,00	69,46
abr/15	AMANDA KANJO NASSER	270,00	69,46
	JOCUNDO GOMES DE FIGUEIREDO	270,00	69,46
mai/15	AMANDA KANJO NASSER	270,00	69,46
	JOCUNDO GOMES DE FIGUEIREDO	270,00	69,46
jun/15	AMANDA KANJO NASSER	270,00	69,46
	JOCUNDO GOMES DE FIGUEIREDO	270,00	69,46
jul/15	AMANDA KANJO NASSER	270,00	-
	JOCUNDO GOMES DE FIGUEIREDO	270,00	-
ago/15	AMANDA KANJO NASSER	270,00	-
	JOCUNDO GOMES DE FIGUEIREDO	270,00	-
set/15	AMANDA KANJO NASSER	270,00	-
	JOCUNDO GOMES DE FIGUEIREDO	270,00	-
fev/16	MARIA DENIS BIASIBETTI	270,00	-
mar/16	MARIA DENIS BIASIBETTI	270,00	108,66
abr/16	AMANDA KANJO NASSER	270,00	-
mai/16	AMANDA KANJO NASSER	270,00	-
jun/16	AMANDA KANJO NASSER	270,00	-
TOTAL		8.370,00	1497,86
TOTAL GERAL			9.867,86

Recomendamos que os valores sejam cobrados dos condôminos. Recomendamos ainda a abertura de processo administrativo para apurar as responsabilidades, e possível ressarcimento dos valores deixados de ser arrecadados em contrariedade à convenção do Condomínio.

2.2 DESCONTOS CONCEDIDOS EM ACORDOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS

2.2.1 ACORDOS JUDICIAIS

A) CONCRETIZADOS

Apuramos os seguintes descontos autorizados e concretizados, conforme tabela a seguir:

UNIDADE	DATA DO ACORDO	DESCONTO - R\$
04.09.10	09/09/2013	1.390,13
01.20.16	27/12/2013	630,00
01.20.14	27/12/2013	908,99
01.07.15	13/02/2014	1.687,58
05.07.17	17/02/2014	1.445,28
05.07.17	26/09/2014	1.922,27
01.06.01	10/04/2014	810,72
02.07.24	29/08/2014	2.426,49
02.09.21	29/08/2014	759,95
02.09.21	27/01/2016	152,74
01.13.07	25/09/2016	1.854,99
01.22.04	03/11/2014	1.410,24
01.24.14	30/06/2015	1.519,83
02.07.03	24/08/2015	566,78
05.04.14	21/08/2015	320,77
02.07.03	24/08/2015	566,78
04.09.16	22/09/2015	783,41
01.25.23	29/09/2015	523,79
01.09.03	27/07/2016	1.045,30
01.04.19	25/07/2016	2.402,43
02.11.12	26/07/2016	2.405,68
02.20.24	28/07/2016	2.411,68
02.20.26	26/07/2016	2.405,68
02.11.08	26/11/2015	855,06
01.28.15	14/05/2016	1.187,58
02.13.27	28/04/2015	2.076,38

UNIDADE	DATA DO ACORDO	DESCONTO - R\$
01.22.18	17/04/2015	1.309,28
02.22.14	09/04/2015	1.957,03
02.17.03	16/09/2015	14.117,39
TOTAL		51.854.23

PERDÃO DE DÍVIDA DO CONDÔMINO 02.17.03

O Condomínio teve ganho de causa numa ação judicial de cobrança, contra o condômino da unidade 02.17.03, por débitos desde o ano de 2001.

O Condomínio concedeu perdão de parte da dívida (que já estava ganha na Justiça), referente aos anos de 2001 até 2008. Apuramos através de cópia de planilha da época, que este perdão foi da ordem de R\$ 14.117,39. A planilha está no anexo 1 deste relatório.

Segue também trecho da sentença da Justiça:

“Ante o exposto, não mais se delongando sobre o tema, julgo PROCEDENTE o pedido para, reconhecendo a existência de vínculo jurídico-obrigacional, condenar o(a) ré(u) a pagar ao(à) autor(a) os valores cobrados a título de taxas e contribuições condominiais vencidas a partir do dia 18.08.2001 (fl. 14 e seguintes), na quantia de R\$ 14.482,00, mais valores inadimplidos até a data do trânsito em julgado desta sentença, acrescidos de correção monetária, de multa e de juros legais, a contar de cada vencimento, além de reembolsar as custas processuais adiantadas, pagar as finais e os honorários advocatícios da contraparte, estes fixados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 20, § 3º, do Código de Processo Civil.

Extingo, em consequência, o processo, com o exame do mérito, nos termos do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil.”

B) NÃO CONCRETIZADOS

Apuramos os seguintes descontos autorizados e não concretizados, conforme tabela a seguir:

UNIDADE	DATA DO ACORDO	DESCONTO - R\$
01.05.01		Não
04.03.47	29/09/2016	Não
02.20.05	21/03/2014	Não

2.2.2 ACORDOS ADMINISTRATIVOS

UNIDADE	DATA DO ACORDO	DESCONTO - R\$
01.02.10	15/09/15	33,76
01.02.11	23/02/15	583,09
01.03.02	21/11/15	43,98
01.03.06	19/09/2011	207,75
01.03.14	19/02/2015	997,73
01.04.01	05/04/2016	152,38
01.04.19	10/02/2016	591,58
01.04.19	25/07/2016	2.402,43
01.05.02	10/11/2016	18,16
01.05.03	17/03/2016	3.008,48
01.05.14	07/10/2015	619,13
01.05.20	05/02/2015	772,94
01.06.16	13/01/2015	644,77
01.06.17	04/09/2015	27,25
01.06.18	14/08/2015	192,83
01.07.02	03/10/2015	376,64
01.07.05	05/04/2016	232,72
01.07.06	20/01/2016	100,59
01.07.06	31/03/2016	1.314,02
01.08.01	22/01/2015	706,39
01.08.09	13/04/2014	2.179,91
01.08.16	10/06/2015	345,51
01.09.04	05/08/2015	100,38
01.09.15	21/08/2015	213,71
01.09.21	03/07/2015	49,43
01.10.01	26/07/2016	324,19
01.10.08	01/12/2015	16,85
01.11.04	07/01/2016	431,72
01.11.05	20/08/2015	48,47
01.11.09	26/02/2015	950,81
01.11.10	15/05/2015	96,83
01.11.19	10/02/2016	122,00

UNIDADE	DATA DO ACORDO	DESCONTO - R\$
01.12.05	08/07/2015	409,12
01.12.09	09/09/2015	30,00
01.14.21	16/01/2015	57,78
01.15.23	30/01/2015	599,60
01.15.23	13/01/2015	701,72
01.15.24	19/05/2015	168,70
01.18.10	13/05/2015	1.277,55
01.18.16	08/07/2016	294,67
01.19.01	26/03/2015	361,81
01.19.17	08/01/2016	62,90
01.19.19	13/04/2016	23,43
01.19.21	07/12/2015	76,60
01.19.24	25/07/2016	78,96
01.20.20	13/04/2016	2.016,13
01.21.05	28/07/2016	641,19
01.21.05	23/11/2015	933,68
01.21.16	12/05/2015	1.270,33
01.21.25	11/02/2016	166,64
01.22.05	28/04/2015	1.045,57
01.22.06	10/09/2015	30,00
01.22.07	01/09/2015	31,69
01.22.17	23/11/2015	789,51
01.23.10	23/11/2015	58,99
01.24.18	04/02/2016	76,11
01.24.21	25/05/2015	818,18
01.24.23	12/07/2016	437,31
01.24.23	21/03/2016	1.476,44
01.24.26	22/05/2015	1.240,34
01.24.27	25/03/2015	1.351,87
01.25.04	04/03/2016	776,08
01.25.06	04/03/2016	776,08
01.25.11	26/10/2015	162,98
01.26.02	09/06/2016	319,03
01.26.04	13/07/2015	522,30

UNIDADE	DATA DO ACORDO	DESCONTO - R\$
01.26.19	25/02/2016	1.496,04
01.28.13	01/04/2016	151,81
01.29.06	27/01/2015	318,32
01.30.08	14/07/2016	343,76
01.31.10	06/04/2015	1.969,54
01.32.03	27/09/2016	40,39
01.32.03	03/09/2015	54,00
01.32.03	22/01/2015	1.612,05
01.32.04	26/01/2015	340,34
01.32.05	21/07/2016	209,87
02.01.03	26/01/2015	1.045,24
02.01.05	27/07/2015	200,83
02.01.06	20/01/2016	2.000,00
02.02.01	10/03/2016	1.385,86
02.02.13	20/06/2016	2.091,68
02.02.26	08/07/2016	82,65
02.03.01	27/06/2016	451,85
02.03.07	25/08/2015	850,75
02.03.19	01/03/2016	350,00
02.03.24	06/06/2016	911,95
02.04.03	11/03/2016	191,01
02.04.18	15/07/2015	109,60
02.05.02	20/04/2015	721,94
02.05.05	07/03/2016	167,97
02.05.22	27/06/2015	469,65
02.06.01	10/05/2016	18,82
02.06.22	07/07/2016	385,24
02.06.24	08/03/2016	85,25
02.06.26	08/03/2016	145,02
02.07.15	02/06/2015	27,41
02.07.17	26/03/2015	345,51
02.07.23	22/01/2015	955,75
02.09.17	23/02/2016	180,00
02.09.28	16/11/2015	1.625,70

UNIDADE	DATA DO ACORDO	DESCONTO - R\$
02.10.04	19/02/2015	377,84
02.10.10	05/08/2016	339,39
02.10.10	05/08/2016	2.143,75
02.10.10	05/02/2016	1.165,37
02.11.01	21/05/2015	278,39
02.11.04	23/07/2015	73,10
02.11.11	19/07/2016	658,96
02.12.02	03/12/2015	843,80
02.13.04	29/04/2016	267,02
02.13.12	26/06/2015	163,09
02.14.04	03/12/2015	350,77
02.14.10	27/01/2015	163,36
02.14.17	03/02/2015	787,44
02.14.26	18/06/2015	182,64
02.15.15	13/04/2016	141,51
02.16.03	22/06/2016	116,32
02.16.06	30/10/2015	149,78
02.17.01	11/01/2016	840,00
02.17.03	14/07/2016	1.804,32
02.17.20	11/06/2015	442,30
02.17.21	16/06/2015	520,32
02.18.03	15/07/2015	2.000,00
02.18.12	16/09/2015	2.391,35
02.18.28	14/03/2016	86,58
02.19.15	09/06/2015	551,00
02.19.17	18/03/2015	900,00
02.19.21	18/03/2015	794,05
02.19.24	06/01/2015	391,51
02.20.02	03/07/2015	216,34
02.20.13	18/11/2015	244,43
02.20.21	10/11/2015	46,14
02.20.25	17/08/2015	405,20
02.22.14	09/04/2015	1.957,03
02.23.05	27/01/2015	1.778,14

UNIDADE	DATA DO ACORDO	DESCONTO - R\$
02.23.07	27/01/2015	1.881,63
02.24.10	15/12/2015	941,04
03.01.04	13/04/2016	354,34
03.01.05	16/06/2015	256,01
03.01.21	19/05/2015	282,39
03.02.10	20/01/2015	432,22
03.02.12	09/01/2015	93,88
03.02.19	25/03/2015	935,75
03.02.26	20/08/2015	840,31
03.02.30	17/03/2016	391,35
03.02.42	19/08/2015	291,06
03.03.13	06/11/2015	367,78
03.03.21	20/08/2015	915,09
03.03.24	10/07/2015	325,33
03.03.27	05/04/2016	391,30
03.03.29	05/04/2016	344,82
03.04.02	26/10/2015	189,82
03.04.28	29/05/2015	2.305,94
03.05.32	05/04/2016	106,96
03.06.04	09/06/2015	551,00
03.06.09	27/03/2015	37,88
03.06.18	18/06/2015	767,08
03.06.19	29/09/2015	685,76
03.06.20	20/05/2015	1.836,53
03.06.21	11/07/2016	137,64
03.06.33	02/12/2015	189,11
03.06.36	14/04/2015	762,51
03.07.32	08/01/2015	1.382,47
03.07.38	07/01/2016	115,00
03.08.13	05/05/2016	362,82
04.01.15	04/05/2015	220,48
04.01.16	18/05/2016	1.849,01
04.01.26	09/03/2015	2.066,94
04.01.27	30/06/2015	304,78

UNIDADE	DATA DO ACORDO	DESCONTO - R\$
04.02.02	03/09/2016	640,82
04.02.03	15/08/2015	345,17
04.02.25	02/12/2015	28,96
04.02.47	04/04/2016	22,00
04.02.50	11/07/2016	164,18
04.03.02	16/06/2015	193,31
04.03.13	12/08/2016	521,16
04.03.15	16/07/2015	1.088,43
04.03.31	11/11/2015	125,30
04.04.10	05/11/2015	286,33
04.06.23	14/04/2016	115,71
04.07.01	07/07/2016	327,58
04.08.02	05/04/2016	156,87
04.09.06	01/07/2015	811,40
04.09.08	13/10/2015	1.577,80
04.09.12	21/09/2015	1.139,66
04.09.17	28/03/2015	23,42
04.09.25	28/10/2015	1.524,73
05.01.11	02/12/2015	160,00
05.02.05	25/01/2016	332,09
05.02.05	16/01/2015	694,49
05.02.06	23/11/2015	602,82
05.02.20	27/10/2015	264,83
05.03.02	12/07/2016	16,49
05.03.19	11/05/2015	119,88
05.04.11	16/07/2015	154,12
05.05.05	05/08/2016	368,91
05.07.02	10/05/2016	211,30
05.07.03	08/12/2015	195,06
05.07.08	09/07/2015	1.503,13
05.07.11	19/05/2016	45,09
05.08.19	04/07/2016	88,72
05.08.21	13/07/2016	1.451,36
05.08.22	29/04/2016	324,75

UNIDADE	DATA DO ACORDO	DESCONTO - R\$
05.08.22	28/04/2016	166,33
05.10.05	18/05/2016	650,76
05.10.06	16/11/2015	472,87
05.10.07	17/02/2016	1.172,88
05.10.08	16/11/2015	515,03
05.11.06	29/02/2016	30,37
05.11.06	12/07/2016	149,37
05.11.09	13/02/2015	1.105,54
05.11.14	12/04/2016	155,02
05.12.05	07/01/2016	548,48
05.12.06	08/12/2015	56,85
05.14.01	31/03/2016	90,02
TOTAL		125.552,18

Tal procedimento não seguiu as normas da Convenção, em especial o art. 96, que cita:

"art. 96. As taxas ordinárias e extraordinárias de condomínio serão pagas até o dia 10 (dez) de cada mês, sob pena de, após aquela data, ser aplicadas a multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido, sendo o montante acrescido de atualização monetária e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês."

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

3. 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.

O valor do imobilizado apresentado pelo escritório de contabilidade nos demonstrativos financeiros, é o seguinte:

DEMONSTRATIVO/MÊS	VALOR - R\$
Janeiro/2015	4.921.246,63
Fevereiro/2015	5.058.668,74

DEMONSTRATIVO/MÊS	VALOR - R\$
Março/2015	5.191.552,56
Abril/2015	5.319.356,98
Maió/2015	5.521.076,22
Junho/2015	5.642.974,10
Julho/2015	6.792.187,70
Agosto/2015	6.953.892,71
Setembro/2015	8.027.988,94
Outubro/2015	8.618.726,83
Novembro/2015	8.799.097,46
Dezembro/2015	9.952.853,71
Janeiro/2016	10.307.927,87
Fevereiro/2016	10.628.017,23
Março/2016	10.805.272,15
Abril/2016	10.771.952,94
Maió/2016	10.786.797,98
Junho/2016	11.017.137,68
Julho/2016	11.022.389,68
Até 06 de agosto de 2016	11.022.389,68

Apuramos também que o escritório contábil não procedia à devida contabilização da depreciação e ou amortização dos bens imobilizados.

Desde janeiro de 2010, com base no pronunciamento técnico CPC 27 (IAS 16), as entidades devem adotar a vida útil econômica estimada de seus ativos imobilizados como prazo para fins de reconhecimento de depreciação. Nesse processo, estima-se o valor a ser obtido com a venda do bem ao fim de sua vida útil (valor residual), e essa parcela não deverá ser depreciada.

Recomendamos a elaboração de um inventário físico individual de bens móveis, com a devida avaliação, para que seja procedida a efetiva contabilização do imobilizado, ou seja, recomendamos a elaboração do DEEMED COST dos bens do Condomínio.

4. CONTRATUAL

4.1 TRANSPILLAR

Em análise ao contrato do Condomínio com a empresa Transpillar, observamos o seguinte:

- a) A modalidade escolhida para a contratação (tomada de preços) foi em desacordo com a Convenção do Condomínio
- b) Não há projeto de engenharia anexado ao processo;
- c) É antieconômico o contrato prever um adiantamento sem que nenhum serviço tivesse sido realizado, uma vez que são previstas medições para o pagamento da empresa;
- d) É totalmente irregular que a empresa ganhadora da licitação possua um membro fazendo parte da comissão julgadora das propostas.

O art. 102, item III, parágrafo primeiro, da Convenção do Condomínio, assim determina:

“art. 102

....

§ 1º Quando o valor previsto no inciso III deste artigo for superior a 500 (quinhentos) salários mínimos será adotado processo licitatório, sob a modalidade de concorrência, observadas as disposições da legislação pertinente.”

A contratação foi por Tomada de Preços. Tal fato, por si só, já seria motivo para a anulação do processo licitatório, por ser contrário à Convenção do Condomínio.

O senhor Renato Simonetti Pillar é proprietário da empresa Transpillar, escolhida pela comissão de obras em que o mesmo fazia parte.

Não foram encontradas as assinaturas dos membros da comissão de licitação nomeados em Assembleia Geral Extraordinária no processo de escolha da empresa.

O condomínio contou com a participação voluntária do condômino e atualmente perito, gestor e fiscal de obras privadas, o engenheiro Gustavo Jardim (CREA 3.385/DF), para que ele analisasse os contratos e os serviços realizados e, ainda, fornecesse ao condomínio um laudo técnico da contratação dos serviços de ÁGUAS PLUVIAIS E DE PAVIMENTAÇÃO, a serem realizados pela empresa Transpillar. O laudo do engenheiro discorre sobre os seguintes pontos:

1. INTRODUÇÃO

Em primeiro lugar, o engenheiro afirma que, como proprietário de uma unidade no EQA, ele requereu à antiga Diretoria, em momentos diversos, vistas dos contratos e demais documentações referentes aos serviços. Tanto o laudo, como os e-mails trocados com a antiga Administração, estão anexados a este relatório.

2. SERVIÇO DE ÁGUAS PLUVIAIS

Em seu parecer, o engenheiro e condômino Gustavo Jardim afirma que são requisitos básicos para a contratação de serviços de elevada complexidade e valor como o de águas pluviais e pavimentação:

- Projeto com todas as suas características, de preferência feito por projetista(s) conhecido(s) no mercado nessas especificidades, com as devidas ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) registradas no CREA-DF;
- Memorial de Cálculo do Projeto detalhando as considerações e requisitos do mesmo;
- Levantamento topográfico e alguns testes de medidas de resistência do solo e suas características de densidade e permeabilidade para cumprir os itens acima;
- Planilhas de atividades a serem executadas, com os valores associados, fundamental para a competição do certame e para a Medição Parcial dos Serviços, na futura execução dos mesmos;
- Levantamento de empresas do mercado (pelo menos três), com experiência neste tipo de serviço, comprovada por ARTs ou por Atestado de Capacidade Técnica.

2.1. Do Projeto, Memorial e ARTs:

- Segundo o engenheiro contratado pelo condomínio, Dr. Osmar Pinto Lara, CREA 646 / DF, havia sido contratado, inicialmente, a empresa Geológica para a execução deste projeto;
- O Dr. Osmar afirmou que o projeto cumpre fielmente os requisitos elencados acima, o qual foi usado pelo Condomínio formalmente junto à Novacap e ao Ibram, para fins de liberação legal;
- Ainda segundo o Dr. Osmar, quando o projeto foi finalizado, o orçamento inicial era de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) para sua execução, o que pode também ser verificado no corpo do projeto;
- Ele afirma que, a pedido da síndica à época, Sra. Leda Cavalcante, ele fez algumas "simplificações" que teriam reduzido os custos para o valor de R\$ 5.094.042,57, valor de contratação da empresa Transpillar;
- Abaixo, cópia de trecho do e-mail sobre as alterações realizadas para conseguir esta "significativa redução de preço" algo em torno de 70%:

- ✓ *Substituição de dutos de fibra / PVC, por manilha de concreto de mesmo diâmetro ou mesmo de diâmetro menor;*
 - ✓ *Eliminação das redes dos conjuntos 1 a 16 da quadra 01 dos conjuntos 01 a 12 da quadra 02;*
 - ✓ *Ligeira redução nos diâmetros no restante da tubulação, conforme cálculos realizados;”*
-
- Não foi encontrado no processo de licitação, ou em qualquer outro local da documentação do Condomínio, o projeto alterado de autoria do referido engenheiro, bem como o Memorial de Cálculo que permitisse esta redução de valor, tampouco as ARTs do Dr. Osmar e as Planilhas de Atividades;
 - Na avaliação do engenheiro Gustavo Jardim, o correto seria que a alteração do projeto tivesse sido realizada pela própria Geológica que, como autora de projeto já pago, deveria refazer seus cálculos, uma vez que, em primeira instância, os cálculos apresentavam uma grande diferença entre o primeiro valor (18 milhões) e o valor apresentado pelo engenheiro Dr. Osmar (pouco mais de 5 milhões);
 - O engenheiro Gustavo expressou preocupação em relação à redução de quase 70% do valor orçado, baseado apenas no *bom senso* do engenheiro responsável pelas obras, sem nenhum cálculo demonstrado concretamente. Ainda, ele afirma que é importante mencionar que a ART deste projeto modificado só foi providenciada depois que ele solicitou ao Dr. Osmar, por e-mail, mas que mesmo assim, a solicitação só foi atendida 15 dias depois. Ademais, o engenheiro pontua que não é que a solução esteja incorreta; mas o que chama atenção, é o fato de que alterações com um percentual de economia deste porte, feito em cima de uma empresa conhecida como a Geológica, precisa ser muito bem apoiada, sob o risco de abrir um precedente para um futuro processo contra a mesma por incompetência;
 - Em seu parecer, ele também demonstra preocupação com o fato de que o engenheiro responsável pela modificação do projeto assumiu, conforme afirmado pelo próprio, a troca de tubulação, com clara diferença no Coeficiente de Rugosidade, fundamental para os cálculos de vazão e ainda com a redução de diâmetros, não se sabe bem em que local. Segundo o engenheiro Gustavo Jardim, não existe o projeto alterado para comparação com o projeto inicial da Geológica. Este tipo de alteração passa por uma mudança de conceito básico de projeto, praticamente invalidando o da Geológica;
 - Segundo o engenheiro Gustavo, alterações do tipo troca da tubulação de PVC por manilhas de concreto das mesmas

dimensões, a despeito de baixar custos, não terão a mesma eficiência. Alterações assim só poderiam ser feitas com a precisão de cálculos, demonstrado por um Memorial de Cálculo.

- Ainda que o projeto existisse, segundo expõe em seu laudo, teria que ser aprovado nos órgãos reguladores, antes da licitação, para a segurança do condomínio. Ainda, se a Geológica tivesse conhecimento que o projeto executado estava com importantes alterações, certamente retiraria as suas ARTs.
- O laudo também aponta que a Transpillar apresentou um cronograma físico-financeiro, feito pela própria empresa e supostamente acatado pelo condomínio (era o único cronograma existente no contrato) com prazo de 8 meses para a sua execução. Porém, o contrato foi assinado em outubro de 2015, com previsão de início para dois dias após a assinatura. Porém, até a proibição das obras, nada havia sido substancialmente executado. Ainda assim, houve um pagamento de 10% de entrada.

2.2. Do processo de licitação

- Participaram de um processo de licitação as empresas abaixo, todas apresentando valores adequados às alterações feitas pelo engenheiro responsável, Dr. Osmar:
 - ✓ **TRANSPILLAR:** apresentou duas opções de solução e preço:
 - **Opção 1:** conforme "especificações do cliente", no valor de R\$ 5.378.905,48;
 - **Opção 2:** considerando tubulação de 400mm a 600mm de concreto - PS2 "sugestões baseadas em nossa larga experiência", no valor de R\$ 5.094.025,45.
 - ✓ **AB ENGENHARIA:** apresentou dois orçamentos:
 - **Opção 1:** tubos de concreto PA1 no valor de R\$ 5.873.588,82;
 - **Opção 2:** tubos de concreto PS1 no valor de R\$ 5.229.782,30.
 - ✓ **COTASA:** tubos de concreto PA1 no valor de R\$ 6.097.349,14.

✓ **QUACIL:** tubos de concreto PA1 no valor de R\$ 6.307.259,93.

- Em seu laudo, o engenheiro afirma que, como todas as empresas apresentam as mesmas quantidades de cada dimensão de tubulação, tudo leva a crer que provavelmente elas receberam pelo menos uma Planilha de Quantitativo, mas que tal documento não consta das documentações.
- Ainda, sem as informações necessárias, na equalização das propostas, uma vez que cada uma pode ter tido um entendimento diferente dos serviços, e sem a devida segurança da melhor contratação, contratou-se a Transpillar na sua solução mais barata, usando tubos do tipo PS2, onde não consta, em nenhuma parte da documentação, a justificativa de que seria o material mais adequado.
- O laudo ainda chama a atenção para uma questão: na opção PS1, por exemplo, a Transpillar teria perdido o certame para a AB Engenharia. A solução em tubo PS2, só foi apresentada pela Transpillar, e ainda assim, foi a opção contratada.
- Quanto ao processo licitatório, o laudo afirma que a comissão escolhida para acompanhá-lo alega não ter participado do processo, procedendo à escolha da empresa baseada nas informações do condomínio. O engenheiro Gustavo Jardim afirma que quando fez a primeira verificação do processo, muitos membros ainda não tinham assinado a homologação da licitação. Além disso, ele lembra que, à época da licitação, era um dos responsáveis pelo certame o membro da Comissão de Obras e proprietário da empresa vencedora, o Eng. Renato Simonetti Pillar. Ainda que não houvesse qualquer irregularidade em todo o processo licitatório, esse seria, por si só, na avaliação do Eng. Gustavo, motivo suficiente para a sua nulidade.
- O engenheiro lembra que o contrato foi assinado no dia 05 de outubro de 2015, mas o Sr. Pillar só se desligou formalmente da Comissão de Obras no dia 04 de novembro de 2015, um mês após a contratação, por meio de carta de renúncia.

2.3. Do contrato

- Em seu lado, o Sr. Gustavo discorre sobre a "simplicidade" da peça contratual, face ao valor do contrato. A simplicidade a que ele se refere discorre sobre a falta de critérios a serem seguidos, à falta de cronograma de execução negociado, bem como de requisitos técnicos mínimos relativos à qualidade dos serviços a serem executados sem as orientações devidas, o



que poderia ocasionar um legado de problemas sem responsáveis legais pela sua solução.

- Outro ponto que demonstra preocupação do engenheiro em seu parecer é em relação à mão de obra e futuros problemas trabalhistas, como a falta da relação de quantidade de funcionários e a obrigatoriedade de apresentação de Carteiras de Trabalho. Com isso, o condomínio poderia, a partir da execução dos serviços, adquirir um grande passivo trabalhista, na medida em que não existe a menção, no contrato, de carteiras de trabalho, FGTS, recolhimento de INSS, retenções percentuais de pagamentos visando garantir eventuais causas trabalhistas futuras, etc. O contrato faz apenas menção de que estas questões seriam devidas à Contratada.
- Por fim, em seu parecer, o engenheiro discorre sobre a cláusula de pagamento adiantado de 10% no valor de R\$ 509.404,25, conforme nota fiscal de N° 000.167, de 05/10/2015, na assinatura do contrato. Segundo o engenheiro, o condomínio pagou adiantado um valor que poderia ser o suficiente para a formação de uma empresa, caso nela não tivesse os equipamentos necessários.

3. SERVIÇO DE PAVIMENTAÇÃO

3.1. Do Projeto, Memorial e ARTs:

- Não foi encontrado, no processo de licitação, ou em qualquer outro local da documentação do Condomínio, o Projeto de Pavimentação, Memorial de Cálculo, Laudos de Sondagens do terreno de vários locais das futuras vias, ARTs dos projetistas. Em suma, nada do que seria o material de levantamento de preços para o orçamento das empresas participantes da licitação.
- Dessa forma, a análise baseou-se no único documento sobre o assunto, uma planilha que acompanhou o contrato com a Transpillar, em que constam as medidas das ruas do condomínio, a qual conclui-se que, provavelmente, foi essa a planilha encaminhada às empresas participantes para efeito de cotação.
- Participaram de um processo de licitação as empresas abaixo:
 - ✓ **COTASA:** com o valor de R\$ 22.537.141,40
 - ✓ **PRÉ-MOLDADOS 3 IRMÃOS:** com o valor de R\$ 20.948.874,00
 - ✓ **TRANSPILLAR:** com o valor de R\$ 19.948.565,02 – esta proposta não foi encontrada junto ao processo de licitação, sendo que existe uma Planilha de Tomada de

Preços, com estes valores, assinada apenas pelo Engenheiro Dr. Osmar, datada a caneta, no dia 10 de dezembro de 2015.

- Incoerências encontradas:
 - ✓ Uma Planilha de Tomada de Preços é usual em um processo de contratação, assim como o Resumo Final da Licitação, que deveria ser assinada por todos os membros da Comissão de licitação participante. Porém, apenas o Dr. Osmar assina este resumo, e ainda, os membros alegam não ter participado do processo de contratação.
 - ✓ A Planilha assinada pelo Dr. Osmar está datada de 10 de dezembro de 2015. Porém, a data de assinatura do contrato com a TRANSPILLAR para as obras de PAVIMENTAÇÃO é do dia 20 de outubro de 2015. Portanto, cerca de 50 dias antes da planilha ter sido feita.
 - ✓ Lembrando que, assim como na contratação de Águas Pluviais, todo o processo licitatório desta obra foi conduzido pelo proprietário da empresa contratada, a ex-síndica, Leda Cavalcante e o engenheiro responsável Dr. Osmar.

3.2. Do Contrato

- Novamente o engenheiro Gustavo Jardim chama a atenção para a "simplicidade" da peça contratual, principalmente face ao valor da contratação de R\$ 20.124.693,78, uma vez que no contrato, foi acrescido o valor de R\$ 176.600,00, que se destinaria a "correções das instalações de água, luz e telefonia/dados, num total de R\$ 1.176,00 por valas de correção".
- Todas as demais observações feitas com relação ao contrato de Águas Pluviais se repetem aqui neste contrato, pois eles guardam uma grande semelhança. Não estabelece, por exemplo, critérios a serem seguidos, cronograma de execução negociado (simplesmente acata o fornecido pela empresa), não estabelece os requisitos técnicos mínimos relativos à qualidade dos serviços a serem executados, como por exemplo as inclinações das vias, características técnicas das Bases e Sub Bases, tipo de bloquetes, dimensões, ou mesmo espessura.
- A única referência de medição dos serviços a serem executados é uma planilha anexa ao contrato. Esta planilha

tem as metragens detalhadas das áreas e dos cumprimentos dos meio fios das ruas a serem pavimentadas. Nela constam algumas informações que são importantes, já que só aparecem aqui:

- ✓ Valor de pavimentação em Bloquete = R\$ 59,00/m²;
 - ✓ Valor de Meio Fios = R\$ 22,00/m²
- Estes valores compõem o valor total dos serviços por rua, por quadra e assim por diante, chegando ao valor total dos serviços no montante de R\$ 19.838.385,00, que não é o contratual, porém se aproxima bastante do valor da licitação (R\$ 19.948.093,78). Observa-se que esta planilha está datada de 30 de abril de 2015, portanto, meses antes da licitação.
 - Assim, conforme a Clausula Primeira do referido contrato: "DO OBJETO - Constitui objeto do presente contrato a execução, com fornecimento de materiais, das obras de pavimentação ...", não há a previsão de fases parciais como sendo objeto de contratação. Mais especificamente, não há em nenhuma cláusula do contrato, a previsão de que haveria qualquer pagamento por serviços inacabados ou parciais.
 - Apesar do contrato ser muito omissivo em vários pontos, este foi um fato positivo, pois garante ao condomínio o pagamento dos serviços efetivamente realizados e entregues. Isto evitaria, por exemplo, que serviços parciais, como o de terraplanagem, de base e sub base, etc., fossem pagos, pois podem se deteriorar facilmente por uma chuva.
 - No entanto, a existência de uma planilha assinada somente pelo Dr. Osmar, datada de 10 de dezembro de 2015 e que não consta do contrato, criada 50 dias após a sua assinatura, possibilitou à Transpillar o faturamento de 3 medições, conforme descrito a seguir:
 - ✓ 1ª Medição: em 16 de dezembro 2015, no valor de R\$ 290.008,19, sendo que, deste valor, R\$ 126.161,10 são por Bases nas quadras 01/14, quadra 01/13, quadra 01/12 e quadra 01/11;
 - ✓ 2ª Medição: em 21 de dezembro de 2015, no valor de R\$ 140.732,30, sendo que, deste valor, R\$ 71.168,29 são de Bases na Portaria Norte, que não constavam da Planilha de medição Inicial e que foi devidamente atestada pelo Dr. Osmar;
 - ✓ 3ª Medição: em 28 de janeiro de 2016, no valor de R\$ 55.852,72, sendo que é cobrado o fornecimento de materiais como bloco intertravado, pó de brita,



cordão de concreto, brita 0 e brita 1, num total de R\$ 49.920,94.

- Com isto, podemos concluir que foram pagos, nas três medições, o valor de R\$ 246.250,33 que não foram previstos no contrato.

Recomendamos, diante dos fatos aqui elencados e de acordo com a documentação analisada, que todo o processo de contratação seja analisado por uma assessoria jurídica, pelo fato das inúmeras irregularidades terem sido apontadas, buscando apurar as responsabilidades, para o devido ressarcimento ao condomínio.

4.2 ADVOGADOS

A) PAGAMENTOS CONTABILIZADOS 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	

B) PAGAMENTOS CONTABILIZADOS 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	

O contrato entre o Condomínio e Wellington Medeiros - Advogados Associados, assinado em 30/12/2015, cujo objeto era o ajuizamento de Agravo de Instrumento no processo nº 2015.01.1.050060-9, previa o pagamento de honorários no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) em 24 horas após o deferimento do pedido pelo Juízo.

O escritório de advogados emitiu a nota fiscal de serviços nº 0233 na data de 05/01/2016, no valor total de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Apuramos que o pagamento se deu em dois momentos, a saber:

- 1) 05/01/2016: Transferência eletrônica entre contas no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), para Wellington Medeiros advogados (doc. nº 662.887.000.114.700);
- 2) 14/01/2016: Cheque ao portador (cheque nº 000012, serie RX2399, Banco Bradesco, Ag. 2837, C/C 012898) no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

O condomínio solicitou ao Banco Bradesco, fotocópia do cheque já compensado. A cópia está no Anexo 2 deste relatório.

Nesta cópia, observa-se que o cheque de R\$ 50.000,00 está nominal a Mário Gilberto de Oliveira.

Este pagamento com cheque ao portador ou nominal a terceira pessoa, que não o fornecedor da nota fiscal está irregular.

5. ORÇAMENTÁRIA

A Convenção diz o seguinte:

"art. 61. A Assembleia Geral Ordinária reunir-se-á uma única vez por ano, sempre na segunda quinzena do mês de março e tem por finalidade específica deliberar sobre os seguintes assuntos:

....

II – discutir e votar o plano de trabalho anual e o **orçamento** para o exercício do ano em curso; (*grifo nosso*)

"art. 72. O síndico é o principal responsável pela administração do Condomínio e pelo gerenciamento das atividades afetas à Diretoria Administrativa e suas atribuições são as seguintes:

....

V – elaborar propostas orçamentárias para cada exercício e submete-las à aprovação da Assembleia Geral Ordinária, e executar as dotações nos limites aprovados."

ORÇAMENTO (Em Reais – R\$) Exercício de 2015

QUADRO 1	ORÇADO 2015 e 2016	REALIZADO 2015	REALIZADO ATÉ 05/08/16
DESPESAS COM MANUTENÇÃO			
Energia Elétrica	50.573	64.881	43.976
Água – Manutenção	17.503	4.450	8.237
Tel. Fixo/Móvel/Nextel	19.705	23.980	17.650
Combustível	63.446	61.481	42.559
Despesas com Veículos	38.750	56.940	20.140
Coleta de Lixo	135.450	132.366	95.057
Rede Lógica e Computadores	19.051	15.385	9.070
Copa e Material de Limpeza	7.252	9.408	4.737

QUADRO 1	ORÇADO 2015 e 2016	REALIZADO 2015	REALIZADO ATÉ 05/08/16
MLT Móbile SMS	4.800	800	-
Manut. Instal./Equipamentos	12.110	18.360	10.296
Manutenção CFTV	3.612	3.360	1.960
Manutenção Mat. Elétrico	50.400	63.581	50.085
Ferramentas e Materiais	11.150	12.406	11.031
Outras	-	5.118	9.050
SUBTOTAL	433.802	472.516	323.848
DESPESAS COM PESSOAL			
Salários	1.357.231	1.387.829	860.972
13º Salário	115.202	97.633	-
Férias	138.819	151.551	110.689
Pró-labore	202.488	230.992	98.616
Remuneração Cons. Fiscal	18.000	4.500	-
FGTS/INSS	897.673	859.227	550.632
PIS/IRRF	70.909	60.110	52.931
Mens./Contribuição Sindical	17.056	9.031	7.310
Vale Alimentação/Transporte	564.907	539.964	409.874
Rescisões Contratuais	49.591	52.744	31.841
Exames Médicos/Medicamentos	561	375	180
Uniforme	48.000	31.080	2.317
Menor Aprendiz	4.608	4.540	2.600
Cesta de Natal	10.000	11.412	-
Outras	-	5.189	-
SUBTOTAL	3.495.045	3.446.177	2.127.962
DESPESAS OPERACIONAIS			
Bancárias	8.085	10.841	4.544
Serviço de Cobrança	39.829	21.283	19.299
Mensalidade AJAB	4.914	4.680	2.730
Material de escritório	12.190	23.829	27.767
Correios/Xerox	29.929	2.737	-
Cartório	1.668	7.431	10.083
Ass. Contábil/Fiscal	30.540	31.328	27.864
Assistência Jurídica	426.100	405.956	397.248
Digitalização/Impressões	13.821	21.081	10.660
Assembleias/Eventos/Publicidade	18.195	15.281	6.975
IPTU e outros impostos	13.371	179.566	28.579
Outras Despesas	13.500	47.625	33.457
Depósitos Judiciais	-	-	461.651
SUBTOTAL	612.142	771.638	.030.857
BENS E EQUIPAMENTOS			
Bens, móveis e utensílios	9.000	10.589	5.228

QUADRO 1	ORÇADO 2015 e 2016	REALIZADO 2015	REALIZADO ATÉ 05/08/16
Máquinas e equipamentos	9.000	10.585	15.770
SUBTOTAL	18.000	21.174	20.998
TOTAL DAS DESPESAS	4.558.989	4.711.505	3.503.665

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

Os valores foram retirados do material apresentado e aprovado na assembleia de prestação de contas de 2014, onde foi apresentado o orçamento para 2015.

Observamos que no Orçamento de 2015 o total das despesas orçadas no quadro 1 não confere com a projeção de despesas do quadro 2. Há uma diferença de R\$ 965.125 a menor na despesa e na apuração do resultado estimado.

O Orçamento de 2016 não foi aprovado pela Assembleia, o que significa que o Orçamento de 2015 deve valer para 2016.

Não apuramos e não encontramos nas prestações mensais que houve o acompanhamento da realização do orçamento em 2015, conforme determina a Convenção em seu artigo 89, que diz:

"art. 89. Compete ao Conselho Fiscal, além de cumprir e fazer cumprir

.....

II - acompanhar a execução financeira do orçamento aprovado pela Assembleia Geral."

Apuramos que o orçamento não foi cumprido, conforme demonstrado anteriormente.

6. OPERACIONAL

6.1. CONTROLES INTERNOS

Revisamos o sistema de controles internos nos seus aspectos operacionais, na extensão e forma necessárias para avaliá-lo, conforme as condições que os trabalhos de auditoria requerem, de acordo com as normas de auditoria geralmente aceitas, cujos aspectos abordados estão devidamente considerados neste relatório circunstanciado.

Observamos ainda os procedimentos no tocante ao cumprimento da Legislação Específica para Condomínios, e Normas Brasileiras de Contabilidade, emanadas do Conselho Federal de Contabilidade.

Ressaltamos que os trabalhos executados por meio de provas seletivas, testes e amostragens não têm a propriedade de revelar todas as eventuais deficiências do sistema de controles internos, portanto, o presente relatório não constitui garantia da inexistência de erros ou imperfeições.

Observamos que o Condomínio não possui um manual de controles internos, devidamente formalizado por escrito, aprovado formalmente e implementado.

O controle interno compreende o plano de organização e todos os seus métodos, medidas e coordenadas adotadas numa entidade para proteger seu patrimônio. Isso tudo envolve imagem e pessoas; exatidão e a fidedignidade de seus dados contábeis; incremento na eficiência operacional; e promoção à obediência às diretrizes administrativas estabelecidas e às normas legais impostas por autoridades competentes.

As atividades de controle devem ser parte integrante das atividades diárias de uma entidade, e um sistema efetivo de controle interno requer que uma estrutura apropriada seja estabelecida, com as atividades de controles definidas para cada nível de operação. Esses controles devem incluir revisões de alto nível, atividades de controle apropriadas para diferentes departamentos ou divisões, controles físicos, verificação de conformidade com os limites de exposição, sistema de aprovações e autorizações e de verificação e reconciliação.

Recomendamos que sejam elaboradas normas internas dos diversos setores e que todas sejam reunidas num único manual de normas e controles internos, se possível, integrado ao sistema informatizado BR Condomínio.

6.2 FOLHAS DE PAGAMENTOS

A) FOLHAS DE PAGAMENTO - EXERCICIO 2015

VERBAS/MÊS	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL
Vr Bruto Folha	133.347,43	135.239,12	151.660,87	140.503,40
(-) Descontos	21.068,88	21.086,58	36.740,34	17.449,89
Valor Líquido	112.278,55	114.152,54	114.920,53	123.053,51
Valor Líquido Contábil	112.278,55	114.152,54	114.920,53	123.053,51
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00
Funcionários Ativos	74	75	74	73
Funcionários Contratados	3	2	1	1
Funcionários Demitidos	1	2	3	2
Funcionários Afastados	0	0	0	0
Funcionários em Férias	5	1	4	2
Total INSS Folha/Aut./Outros	47.890,65	47.548,32	52.539,67	61.041,06
INSS GUIAS PGTO	47.890,65	47.548,32	52.539,67	61.041,06
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00
IRRF Folha/Férias/Rescisão	2.364,15	2.323,91	2.683,90	3.366,74
IRRF Guias	2.364,15	2.323,91	2.683,90	3.366,74
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00

FGTS Folha/Rescisões	9.202,31	9.095,93	10.007,47	11.453,62
FGTS GUIA	9.202,31	9.095,93	10.007,47	11.453,62
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00

VERBAS/MÊS	MAIO	JUNHO	JULHO	AGOSTO
Vr Bruto Folha	156.122,49	161.964,74	138.873,95	134.634,82
(-) Descontos	33.579,15	43.932,64	16.767,18	16.584,79
Valor Líquido	122.543,34	118.032,10	122.106,77	118.050,03
Valor Líquido Contábil	122.543,34	118.032,10	122.106,77	118.050,03
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00
Funcionários Ativos	73	73	71	70
Funcionários Contratados	1	0	0	0
Funcionários Demitidos	0	1	2	1
Funcionários Afastados	0	0	0	0
Funcionários em Férias	4	8	4	3
Total INSS Folha/Aut.tros	58.050,74	56.082,14	54.510,60	56.776,05
INSS GUIAS PGTO	58.050,74	56.082,14	54.510,60	56.776,05
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00

VERBAS/MÊS	MAIO	JUNHO	JULHO	AGOSTO
IRRF Folha/Férias/Rescisão	3.233,35	3.108,07	2.969,08	2.874,46
IRRF Guias	3.233,35	3.108,07	2.969,08	2.874,46
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00

FGTS Folha/Rescisões	11.260,46	10.755,82	10.477,05	10.496,36
FGTS GUIA	11.260,46	10.755,82	10.477,05	10.496,36
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00

VERBAS/MÊS	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO
Vr Bruto Folha	140.763,41	161.599,31	173.341,33	309.399,34
(-) Descontos	14.440,47	32.469,51	44.939,94	110.886,99
Valor Líquido	126.322,94	129.129,80	128.401,39	198.512,35
Valor Líquido Contábil	126.322,94	129.129,80	128.401,39	198.512,35
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00
Funcionários Ativos	71	73	73	72
Funcionários Contratados	1	0	0	1
Funcionários Demitidos	0	0	2	1
Funcionários Afastados	0	0	0	0
Funcionários em Férias	5	4	3	2
Total INSS Folha/Aut./Outros	56.924,00	56.906,72	59.181,52	108.141,31
INSS GUIAS PGTO	56.924,00	56.906,72	59.181,52	108.141,31
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00
IRRF Folha/Férias/Rescisão	3.645,58	2.998,87	3.329,29	9.974,91
IRRF Guias	3.645,58	2.998,87	3.329,29	9.974,91
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00

FGTS Folha/Rescisões	11.224,06	11.044,69	13.756,10	21.488,28
FGTS GUIA	11.224,06	11.044,69	13.756,10	21.488,28
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00

B) FOLHA DE PAGAMENTO EXERCICIO 2016

VERBAS/MÊS	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL
Vr Bruto Folha	163.555,67	153.362,23	195.068,62	172.933,77
(-) Descontos	37.840,22	28.745,31	42.434,20	40.521,37
Valor Líquido	125.715,45	124.616,92	152.634,42	132.412,40
Valor Líquido Contábil	125.715,45	124.616,92	152.634,42	132.412,40
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00
Funcionários Ativos	73	73	74	72
Funcionários Contratados	3	5	0	0
Funcionários Demitidos	4	1	0	0

VERBAS/MÊS	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL
Funcionários Afastados	0	0	0	0
Funcionários em Férias	5	2	4	4
Total INSS Folha/Aut./Outros	57.790,45	55.907,29	72.543,69	60.561,05
INSS GUIAS PGTO	57.790,45	55.907,29	72.543,69	60.561,05
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00
IRRF Folha/Férias/Rescisão	3.295,52	2.808,08	5.914,37	3.659,78
IRRF Guias	3.295,52	2.808,08	5.914,37	3.659,78
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00

FGTS Folha/Rescisões	11.057,03	10.675,21	14.347,96	12.240,51
FGTS GUIA	11.057,03	10.675,21	14.347,96	12.240,51
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00	0,00

VERBAS/MÊS	MAIO	JUNHO	JULHO
Vr Bruto Folha	182.877,05	185.590,24	173.038,03
(-) Descontos	52.081,18	45.824,92	41.960,80
Valor Líquido	130.795,87	139.765,32	131.077,23
Valor Líquido Contábil	130.795,87	139.765,32	131.077,23
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00
Funcionários Ativos	74	72	72
Funcionários Contratados	2	1	0
Funcionários Demitidos	3	0	1
Funcionários Afastados	0	0	0
Funcionários em Férias	4	8	6
Total INSS Folha/Aut./Outros	61.048,38	62.585,23	58.855,23
INSS GUIAS PGTO	61.048,38	62.585,23	58.855,23
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00
IRRF Folha/Férias/Rescisão	3.478,98	4.911,20	3.767,45
IRRF Guias	3.478,98	4.911,20	3.767,45
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00

FGTS Folha/Rescisões	11.799,29	12.882,85	12.008,51
FGTS GUIA	11.799,29	12.882,85	12.008,51
Diferença Apurada	0,00	0,00	0,00

Em análise às folhas de pagamento do exercício de 2015 e até julho de 2016, não observamos diferenças.

Analizamos, também, os documentos, cadastros de funcionários, as guias de recolhimentos (INSS, IRRF, FGTS), bem como confrontamos os valores

dos encargos gerados pelos rendimentos com as guias de recolhimento, referente ao exercício de 2015 e até julho de 2016, não constatando irregularidades nestes aspectos.

6.3 PORTADORES DE DEFICIÊNCIAS

Média de Funcionários no exercício 2015 e até julho 2016: 73 Funcionários

Portadores de Deficiências na folha: 0 Funcionários

A Lei 8.213/1991 determina o seguinte preenchimento obrigatório:

A entidade com 100 (cem) ou mais colaboradores está obrigada a preencher de 2% a 5% dos seus cargos com beneficiários reabilitados ou pessoas portadoras de deficiência, habilitada na seguinte proporção:

de 100 a 200 colaboradores2%
de 201 a 500 colaboradores3%
de 501 a 1.000 colaboradores ...4%
de 1001 em diante5%

Mediante tabela acima, a entidade em 31/12/2015 e até julho 2016, está de acordo com a Lei 8.213/1991, ou seja, não observamos irregularidade neste aspecto.

6.4 OBRIGAÇÕES DO SETOR DE RECURSOS HUMANOS

Apuramos que a entidade não segue a legislação que determina os seguintes programas obrigatórios:

A) PPRA - PROGRAMA DE PREVENÇÃO DE RISCOS AMBIENTAIS

Programa de Prevenção de Riscos Ambientais é um conjunto de ações visando à preservação da saúde e da integridade dos trabalhadores, através da antecipação, reconhecimento, avaliação e conseqüente controle da ocorrência de riscos ambientais existentes ou que venham a existir no ambiente de trabalho, tendo em consideração a proteção do meio ambiente e dos recursos naturais.

A legislação do trabalho no Brasil obriga todas as entidades a elaborarem e implementarem o PPRA (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais), além de manter um documento de registros dessas ações, que incluem:

- estratégia e metodologia de ação;
- forma do registro, manutenção e divulgação dos dados;
- planejamento anual com estabelecimento de metas e prioridades;

- levantamento dos riscos;
- periodicidade e forma de avaliação do desenvolvimento do PPRA (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais)

CRONOGRAMAS

Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA) foi estabelecido pela Secretaria de Segurança e Saúde do Trabalho, do Ministério do Trabalho, por meio da Norma Regulamentadora NR 9, Portaria 3214/78, da Portaria 3214/78, com objetivo de definir uma metodologia de ação para garantir a preservação da saúde e integridade dos trabalhadores face aos riscos existentes nos ambientes de trabalho.

São considerados riscos ambientais os agentes químicos, físicos e biológicos.

São considerados fatores de riscos ambientais a presença destes agentes em determinadas concentrações ou intensidade. O tempo máximo de exposição do trabalhador a esses agentes é determinado por limites pré-estabelecidos.

PPRA - Agentes de Risco

Agentes físicos - são aqueles decorrentes de processos e equipamentos produtivos podem ser:

- Temperaturas extremas (altas e baixas);
- Radiações ionizantes e radiações não ionizantes;
- Ruído e vibrações;
- Pressões anormais em relação a pressão atmosférica;

Agentes químicos são aquelas decorrentes da manipulação e processamento de matérias primas e destacam-se:

- Gases e vapores;
- Névoas e neblinas;
- Poeiras e fumos.

Agentes biológicos são aqueles oriundos da manipulação, transformação e modificação de seres vivos microscópicos, dentre eles: Bacilos, parasitas, protozoários, vírus, germes, bactérias, fungos e outros.

PPRA - OBJETIVOS DO PROGRAMA

Evitar acidentes que possam vir a causar danos à saúde do trabalhador, entretanto existem objetivos intermediários que assegurarão a consecução da meta final.

Objetivos intermediários do PPRA (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais):

- Treinar e educar trabalhadores para a utilização da metodologia.
- Reduzir ou eliminar improvisações e a "criatividade do jeitinho".
- Promover a conscientização em relação a riscos e agentes existentes no ambiente do trabalho.
- Criar mentalidade preventiva em trabalhadores e empregadores.
- Desenvolver uma metodologia de abordagem e análise das diferentes situações (presentes e futuras) do ambiente do trabalho.

PPRA - METODOLOGIA

O PPRA - Programa de Prevenção de Riscos Ambientais deverá incluir as seguintes etapas:

- Avaliação dos riscos e da exposição dos trabalhadores;
- Antecipação e reconhecimento dos riscos;
- Estabelecimento de prioridades e metas de avaliação e controle;
- Implantação de medidas de controle e avaliação de sua eficácia;
- Monitoramento da exposição aos riscos;
- Registro e divulgação dos dados.

PPRA - OBRIGATORIEDADE DA IMPLEMENTAÇÃO

A Lei define que todos empregadores e instituições que admitem trabalhadores como empregados são obrigadas a implementar o PPRA Programa de Prevenção de Riscos Ambientais.

Aqueles que não cumprirem as exigências estarão sujeitos a penalidades que variam de multas e até interdições. (Capítulo V da Título II da CLT e Portaria 3214/78 - NR 28)

A autoridade competente para executar a fiscalização sobre Segurança e Saúde no Trabalho é o Agente de Inspeção do Trabalho do MTb ou seja, Engenheiro de Segurança do Trabalho; Médico do Trabalho; Fiscais do Trabalho; Assistente Sociais e Agente de Higiene e Segurança do Trabalho. Ao Agente de Higiene e Segurança do Trabalho é vetada a emissão do auto de infração.

As multas serão graduadas (UFIR) em função do número de empregados da entidade e do índice da infração de acordo com a NR 28 - Anexo I. Por exemplo, para entidades com número de empregados de 51 a 100, a gradação das multas será a seguinte:

MULTAS REFERENTES A NR 9 - PPRA:

9.1.1 - Esta Norma Regulamentadora - NR estabelece a obrigatoriedade da elaboração e implementação, por parte de todos os empregadores e instituições que admitam trabalhadores como empregados, do Programa de Prevenção de Riscos Ambientais - PPRA, (...) --- Multa: 2.200 UFIR

9.2.1.1 - Deverá ser efetuada, sempre que necessário e pelo menos uma vez ao ano, uma análise global do PPRA para avaliação do seu desenvolvimento (...) --- Multa: 2.200 UFIR

9.3.3 - O reconhecimento dos riscos ambientais deverá conter os seguintes itens, quando aplicáveis:

a) a sua identificação; --- Multa: 3.302 UFIR

Quando o Agente de Inspeção do Trabalho constatar grave e iminente risco à saúde e/ou integridade física do trabalhador o estabelecimento, setor, máquina ou equipamento será interditado. Esse procedimento será, posteriormente, ratificado pela autoridade regional competente.

MULTAS NA REINCIDÊNCIA:

Em caso de reincidência, embaraço ou resistência à fiscalização, emprego de artifício para fraudar a lei, a multa será no valor máximo, em UFIR:

- a) Não cumprimento das normas de Segurança no Trabalho: 6.304 UFIR
- b) Não cumprimento das normas de Medicina do Trabalho: 3.782 UFIR

B) PCMSO (Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional)

Trata-se de uma legislação federal, especificamente a Norma Regulamentadoras nº 07, emitida pelo Ministério do Trabalho e Emprego no ano de 1994.

O PCMSO monitora por anamnese e exames laboratoriais a saúde dos trabalhadores. Tem por objetivo identificar precocemente qualquer desvio que possa comprometer a saúde dos trabalhadores.

MULTAS REFERENTES A NR 7 - PCMSO:

7.3.1, alínea a: `

a) Compete ao empregador: garantir a elaboração e implementação do PCMSO (...) --- Multa: 1.324 UFIR

b) 7.4.1, alínea c: O PCMSO de incluir, entre outros, a realização obrigatória dos seguintes exames médicos:

- a) admissional --- Multa: 1.986 UFIR
- b) periódico --- Multa: 1.986 UFIR
- c) de retorno ao trabalho --- Multa: 1.986 UFIR
- d) de mudança de função --- Multa: 1.986 UFIR
- e) demissional --- Multa: 1.986 UFIR

7.4.6 - O PCMSO deverá obedecer a um planejamento em que estejam previstas as ações de saúde a serem executadas durante o ano, (...) --- Multa: 1.324 UFIR

Recomendamos se adotar todos os exames médicos obrigatórios aos funcionários do condomínio.

EXAME MÉDICO PERIÓDICO

Em análise aos prontuários dos funcionários apuramos que não são realizados exames médicos periódicos para a saúde do empregado.

Recomendamos se adotar o exame médico periódico dos funcionários da entidade, conforme previsto, inclusive no PCMSO relatado acima.

C) LTCAT (Laudo Técnico das Condições Ambientais de Trabalho)

Observamos que a entidade não possui o LTCAT.

O **LTCAT** é um Laudo, elaborado com o intuito de se documentar os agentes nocivos existentes no ambiente de trabalho e concluir se estes podem gerar insalubridade para os trabalhadores eventualmente expostos. Somente será renovado caso sejam introduzidas modificações no ambiente de trabalho.

MULTAS POR FALTA DO LTCAT

O parágrafo 3º do Art. 58 d Lei 8213/91 com o texto dado pela Lei 9528/97 diz que: A entidade que não mantiver laudo técnico atualizado com referência aos agentes nocivos existentes no ambiente de trabalho de seus trabalhadores ou que emitir documento de comprovação de efetiva exposição em desacordo com o respectivo laudo, estará sujeito à penalidade prevista no Art. 133 desta Lei, que foi republicada na MP 1596-14 de 10/11/97 e convertida na Lei 9528 de 10.12.97.

Este documento deve estar disponível na entidade para análise dos Auditores Fiscais da Previdência Social, Médicos e Peritos do INSS, devendo ser realizadas as alterações necessárias no mesmo, sempre que as condições de nocividade se alterarem, guardando-se as descrições anteriormente existentes no referido Laudo, juntamente com as novas alterações introduzidas, datando-se adequadamente os documentos, quando tais modificações ocorrerem.

O LTCAT tem validade indefinida, atemporal, ficando atualizado permanentemente, enquanto o "layout" da entidade não sofrer alterações. A Lei 3807/60 introduziu o benefício denominado aposentadoria especial na legislação previdenciária que exigia a apresentação de Laudo Técnico somente para o agente ruído, não mencionando esta exigência para os demais agentes Nocivos.

A Constituição Federal de 1988, com o novo ordenamento jurídico do país sancionou a concessão de aposentadorias no regime geral de Previdência Social, que passou a ter critério único, com exceção das aposentadorias especiais.

A Lei 9032 - somente em 28.04.95 o Art. 57 desta Lei veio regulamentar o parágrafo 1º do Art. 201 da CF, exigindo na forma da lei que tais condições prejudicassem a saúde ou a integridade física.

MP 1532 - Em 11.10.96 a Lei 8213/91 teve alterações de seu texto com a edição da MP 1523 de 11.10.96, que originou a Lei 9528 de 10.12.97 que passou a exigir laudo técnico para todos os agentes nocivos.

A Lei 9732 de 11.12.98, parágrafo 1º do Artigo 58 ficou com a redação:

A Comprovação da efetiva exposição do segurado aos agentes nocivos será feita mediante formulário, na forma estabelecida pelo INSS, emitido pela entidade ou seu preposto, com base em laudo técnico de condições ambientais do trabalho expedido por médico do trabalho ou engenheiro de segurança do trabalho.

Recomendamos que a entidade faça o LTCAT.

D) AET - ANÁLISE ERGONÔMICA DO TRABALHO

Foi verificado junto com a Administração, que o condomínio não elaborou o Laudo de Avaliação Ergonômica, AET - Análise Ergonômica do Trabalho, conforme o disposto na Norma Regulamentadora NR 17 - Ergonomia, da Portaria nº 3.214/78 - Segurança e Medicina do Trabalho, do Ministério do Trabalho.

O aspecto Legal da Portaria nº 3.751 e NR-17 da Portaria Ministerial nº 3.214/78 - ERGONOMIA, visa estabelecer parâmetros que permitam a adaptação das condições de trabalho às características psico-fisiológicas dos trabalhadores, de modo a proporcionar um máximo de conforto, segurança e desempenho eficiente.

O objetivo do Laudo é identificar as atuais condições laborais dos trabalhadores no desempenho de suas funções em seus respectivos postos de trabalho a fim de identificar possíveis oportunidades de melhorias, considerando: máquinas, mobiliários, ambiente de trabalho, processo, organização do trabalho, ferramentas, equipamentos, entres outros, tendo assim um diagnóstico ergonômico de suas dependências.

Recomendamos que a entidade faça o AET - ANÁLISE ERGONÔMICA DO TRABALHO.

E) CIPA – COMISSÃO INTERNA DE PREVENÇÃO DE ACIDENTES

Foi verificado junto à Administração, que a entidade não tem a CIPA implantada.

A Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA) é um instrumento que os trabalhadores dispõem para tratar da prevenção de acidentes do trabalho, das condições do ambiente do trabalho e de todos os aspectos que afetam sua saúde e segurança.

A CIPA é regulamentada pela CLT, nos artigos 162 a 165 e pela NR-5.

Será obrigatória a constituição da CIPA de conformidade com as instruções do Ministério do Trabalho. Esta obrigatoriedade decorre dos artigos 162 à 165 da CLT.

A CIPA tem como objetivo a prevenção de acidentes e doenças decorrentes do trabalho, de modo a tornar compatível permanentemente o trabalho com a preservação da vida e a promoção da saúde do trabalhador. Desta forma, a CIPA torna possível a ampla cooperação entre empregadores e empregados, de forma a prevenir acidentes e melhorar a qualidade do ambiente de trabalho.

Devem constituir CIPA, por estabelecimento, e mantê-la em regular funcionamento, as empresas privadas, públicas, sociedades de economia mista, órgãos da administração direta e indireta, instituições beneficentes, associações recreativas, cooperativas, bem como outras instituições que admitam trabalhadores como empregados.

A obrigatoriedade de constituição da CIPA é exclusiva para estabelecimentos que tenham número de empregados igual ou superior a 20, conforme Quadro I da NR-5.

Então, quando houver 19 ou menos empregados, a entidade designará um responsável pelo cumprimento dos objetivos da NR-5. Esta designação estipula-se mediante simples indicação por escrito, devendo tal designação ser arquivada para eventual fiscalização do MTB.

Desta forma, apesar do estabelecimento não possuir CIPA, terá um representante que procure desenvolver os objetivos (prevenção de acidentes, promoção da saúde, etc).

Recomendamos que a entidade implante a CIPA.

6.5 CONSIGNAÇÕES EM FOLHA

Em análise aos procedimentos de consignações efetuadas na folha de pagamento do condomínio, apuramos que não se ultrapassa o limite dos 30% do salário.

Não observamos irregularidade neste aspecto.

6.6 REGISTRO DE PONTO

Apuramos que 100% (cem por cento), do quadro de empregados, utilizam dos recursos através de coletores biométricos de registro de ponto por meio de Relógios Eletrônico de Ponto.

6.7 CONVENÇÃO COLETIVA DE TRABALHO

Foi verificado junto à Administração, que o condomínio tem a Convenção Coletiva de Trabalho para a gestão 2015 e 2016, com a data base da categoria em 01 de janeiro.

6.8 PRONTUÁRIOS

Analisamos, por amostragem, os Prontuários dos funcionários da entidade, obtendo assim o seguinte:

DOCUMENTOS/FUNCIÓNÁRIOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fotocópia do RG	S	S	S	S	S	S	S	S	S
Fotocópia do CPF	S	S	S	S	S	S	S	S	S
Fotocópia do Título de Eleitor	S	S	S	S	S	S	S	S	N
Fotoc. Certificado de Reservista (p/ homens)	S	S	NA	S	N	NA	S	S	S

DOCUMENTOS/FUNCIÓNÁRIOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fotoc.Certidão de Nasc./Casamento	N	N	N	S	S	N	N	S	S
Fotocópia do PIS ou PASEP	N	S	N	S	N	N	N	S	N
Fotocópia das páginas 7 e 8 da CTPS	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Fotografia 3x4	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Curriculum	N	S	N	S	N	N	N	N	N
Comprovante de escolaridade: Certidão de Conclusão 1º e/ou 2º grau escolar ou diploma de nível universitário	S	S	N	S	N	S	N	S	S
Comprovante de residência	S	S	S	S	S	N	N	S	S
Ficha Registro de Empregados	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Contrato de Experiência	S	N	S	S	N	S	S	S	S
Opção para Vale Transporte	S	N	S	S	S	N	S	S	S
Exame Médico Admissional	S	S	S	S	N	S	S	S	N
Exame Médico Periódico	N	N	N	N	N	NA	N	N	N
Acordo para a Prorrogação da Jornada	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Acordo para a Compens. dos Sábados	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Termo de Respons. para Salário Família	NA	N	S	N	NA	NA	NA	S	S
Ficha de Salário Família	NA	N	S	N	NA	NA	NA	S	S
Certidão de Nasc. dos filhos até 14 anos	NA	N	S	S	NA	NA	NA	S	S
Carteira Vacinação dos filhos até 7 anos	NA	S	S	N	NA	NA	NA	S	S
Termo de Respons. Dependentes para IR	NA	N	S	N	NA	NA	NA	S	S

Obs.: S = SIM; N = Não; N/A = Não se Aplica

Funcionários:

- 01 - Everton Gomes Brandão
- 02 - Edivan Aparecido Braga Siqueira
- 03 - Geise Karine Aredo Moura
- 04 - Deryk Silva da Cunha
- 05 - Expedito Mendes
- 06 - Glória Cristina Tavares dos Santos
- 07 - Gleidson Muniz da Silva
- 08 - Jackson Xavier Rodrigues
- 09 - Magno Gomes Peixoto

Concluimos, às vistas do rol de funcionários selecionados acima, e que se encontra em falta os exames médicos periódicos.

E também foi constatado que não se encontra em nenhuma pasta (prontuários), o acordo para a prorrogação de jornada e nenhum acordo para a compensação dos sábados.

E também a falta de diversos documentos obrigatórios e necessários, apontados no quadro acima, ao correto cadastro de seus funcionários.

Recomendamos que faça o acordo para a prorrogação de jornada e para a compensação dos sábados, e também uma atualização e solicitação de cópia de documentos obrigatórios e necessários.

6.9 FÉRIAS

A entidade não possui provisão contábil de Férias. Não há funcionários com férias vencidas. Analisamos por amostragem as seguintes férias dos funcionários da entidade:

Funcionários:

- 01 - Everton Gomes Brandão
- 02 - Edivan Aparecido Braga Siqueira
- 03 - Geise Karine Arede Moura
- 04 - Deryk Silva da Cunha
- 05 - Expedito Mendes
- 06 - Glória Cristina Tavares dos Santos
- 07 - Gleidson Muniz da Silva
- 08 - Jackson Xavier Rodrigues
- 09 - Magno Gomes Peixoto

6.10 13º SALÁRIO

O condomínio não possui provisão contábil de 13º salário. Analisamos por amostragem, os cálculos de provisão do 13º Salário dos seguintes funcionários da entidade:

Funcionários:

- 01 - Everton Gomes Brandão
- 02 - Edivan Aparecido Braga Siqueira
- 03 - Geise Karine Arede Moura
- 04 - Deryk Silva da Cunha
- 05 - Expedito Mendes
- 06 - Glória Cristina Tavares dos Santos
- 07 - Gleidson Muniz da Silva
- 08 - Jackson Xavier Rodrigues
- 09 - Magno Gomes Peixoto

7. CONCLUSÃO

Com base, nos procedimentos de auditoria e nas verificações, exames e revisões junto aos registros e controles internos do **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DO ALVORADA - CEQA**, e com base nos documentos por nós inspecionados, afirmamos que as informações estão subsidiadas em documentos, informações, procedimentos e registros considerados satisfatórios, com exceção das informações ressalvadas neste relatório.

Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.



CRC2SP023856/O-1 "S" DF


ROBERTO ARAUJO DE SOUZA
CTCRC1SP242826/O-3 "S" DF

Seguem em conjunto:

ANEXO 1 - Legislação Aplicável

ANEXO 2 - Planilha com desconto autorizado pela ex-síndica

ANEXO 3 - Cópia de cheque ao portador: MÁRIO GILBERTO DE OLIVEIRA

ANEXO 4 - Relação Incidência de INSS de Autônomos

ANEXO 5 - Laudo técnico e outros documentos relativos aos contratos de Águas Pluviais e Pavimentação

ANEXO 1. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O Código Civil regula os condomínios nos seguintes aspectos:

CAPÍTULO VII Do Condomínio Edifício

Seção I Disposições Gerais

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

~~I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;~~

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

Seção II **Da Administração do Condomínio**

Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 1.354. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.355. Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico."

ANEXO 2. PLANILHA DE PERDÃO DE DÍVIDA

BRCcondominio - Google Chrome

www.brccondominio.com.br/br/1/modali.cfm?instance=TempoWZCMHNBKf3Uw/mYU4VHBODedrnhsIncRnpoa057aFk13RwMWFVUEFS113VGDTHNBEN/vbhhododXRpMgRtMkUkS2Nsdd

16/09/2015 17:17 AUTORIZADO A BAIXA PELA D LEDA Parcelas: 1 14.117,39 14.117,39 Descintos: R\$ 0,00 Não

Entrada: R\$ 14.117,39
 Juros sobre o Parcelamento: R\$ 0,00
 Reembolso ou Desconto de Pontualidade: R\$ 0,00
 Juros: R\$ 7.192,80 (desconto: 0,00% R\$ 0,00)
 Multa: R\$ 276,81 (desconto: 0,00% R\$ 0,00)
 Correção: R\$ 2.712,78 (desconto: 0,00% R\$ 0,00)
 Multa por Descumprimento: (2% ad. Max 2%; Juros por Descumprimento: (1% anpr)
 Pessoa/Sicrano: FLAVIO MAGALHAES ROSA ISOHL
 Contrato Predominante: 1712057
 Forma de Pagamento Predominante: Boleto Bancário

Nº	Vencimento	Valor	Valor Pg.	Data Pg.	Devido DT.Acordo	Pagamentos Origem	Correção	Multa	Juros	Honorários	Dias Atraso
265710	15/07/2002	15,00	0,00		94,41		20,55	1,85	57,01	0,00	4811
265712	15/08/2002	15,00	0,00		92,97		20,14	1,82	56,00	0,00	4780
265714	15/09/2002	15,00	0,00		91,50		19,82	1,80	55,15	0,00	4749
265715	15/10/2002	15,00	0,00		90,70		19,58	1,78	54,36	0,00	4719
265717	15/11/2002	15,00	0,00		89,84		19,02	1,74	53,17	0,00	4688
265719	15/12/2002	15,00	0,00		85,67		17,91	1,68	51,06	0,00	4659
265721	15/01/2003	15,00	0,00		83,09		16,27	1,58	49,42	0,00	4627
265723	15/02/2003	15,00	0,00		79,28		15,82	1,55	47,89	0,00	4596
265725	15/03/2003	15,00	0,00		77,91		15,40	1,53	46,91	0,00	4568
265727	15/04/2003	15,00	0,00		76,55		14,99	1,50	45,98	0,00	4537
265729	15/05/2003	15,00	0,00		75,47		14,70	1,48	44,30	0,00	4507
265731	15/06/2003	15,00	0,00		74,71		14,71	1,48	44,04	0,00	4476
265733	15/07/2003	15,00	0,00		73,53		14,70	1,47	43,71	0,00	4446
265735	15/08/2003	15,00	0,00		74,88		14,71	1,48	44,04	0,00	4415
265736	15/09/2003	15,00	0,00		74,43		14,65	1,46	43,33	0,00	4384
265738	15/10/2003	15,00	0,00		73,53		14,41	1,44	42,68	0,00	4354
265741	15/11/2003	15,00	0,00		72,92		14,29	1,43	42,19	0,00	4323
265742	15/12/2003	15,00	0,00		71,68		14,19	1,42	41,76	0,00	4293
265749	15/01/2004	15,00	0,00		70,77		14,03	1,41	41,24	0,00	4262
265750	15/02/2004	15,00	0,00		70,12		13,79	1,39	40,59	0,00	4231
265751	15/03/2004	15,00	0,00		69,52		13,68	1,38	40,17	0,00	4202
265752	15/04/2004	15,00	0,00		68,83		13,52	1,36	39,65	0,00	4171
265753	15/05/2004	15,00	0,00		68,34		13,40	1,35	39,18	0,00	4141
265754	15/06/2004	15,00	0,00		67,73		13,29	1,34	38,75	0,00	4110
265755	15/07/2004	15,00	0,00		67,15		13,15	1,33	38,28	0,00	4080
265756	15/08/2004	15,00	0,00		66,86		12,94	1,31	37,70	0,00	4049
265757	15/09/2004	15,00	0,00		66,34		12,90	1,30	37,24	0,00	4018
265758	15/10/2004	15,00	0,00		65,54		12,76	1,29	36,80	0,00	3988
265759	15/11/2004	15,00	0,00		64,11		12,71	1,29	36,55	0,00	3957
265760	15/12/2004	15,00	0,00		63,48		12,59	1,27	36,11	0,00	3927
265761	15/01/2005	15,00	0,00		62,94		12,35	1,26	35,50	0,00	3896
265762	15/02/2005	15,00	0,00		62,21		12,08	1,24	34,63	0,00	3866
265764	15/03/2005	15,00	0,00		61,36		11,88	1,23	34,10	0,00	3837
265766	15/04/2005	15,00	0,00		60,67		11,64	1,22	33,52	0,00	3806
265768	15/05/2005	15,00	0,00		60,46		11,48	1,19	32,79	0,00	3776
265772	15/07/2005	15,00	0,00		60,11		11,47	1,19	32,79	0,00	3745
265774	15/08/2005	15,00	0,00		60,11		11,47	1,18	32,51	0,00	3715
265775	15/09/2005	15,00	0,00		59,59		11,47	1,17	32,54	0,00	3684
265776	15/10/2005	15,00	0,00							0,00	3653

Nº	Venc.	Valor	Vr. Pg	Dl. Pg.	Vr. Devido	Forma	Banco	Credito	Banco	Agencia	C. Corr.	Cheque
265808	15/07/2007	50,00	0,00		188,06		32,80	3,30	82,16	0,00		2895
265809	15/08/2007	50,00	0,00		186,68		32,34	3,27	81,06	0,00		2854
265810	15/09/2007	50,00	0,00		184,79		31,85	3,23	79,10	0,00		2823
265811	15/10/2007	50,00	0,00		183,59		31,85	3,21	78,73	0,00		2883
265812	15/11/2007	50,00	0,00		182,22		31,40	3,18	77,64	0,00		2862
265813	15/12/2007	50,00	0,00		180,67		30,88	3,15	76,46	0,00		2832
265814	15/01/2008	50,00	0,00		158,34		29,73	3,07	74,95	0,00		2801
265815	15/02/2008	50,00	0,00		156,41		29,73	3,04	73,61	0,00		2770
265816	15/03/2008	50,00	0,00		154,83		29,35	3,01	72,44	0,00		2740
265817	15/04/2008	50,00	0,00		153,26		28,94	2,97	71,31	0,00		2710
265818	15/05/2008	50,00	0,00		151,49		28,44	2,93	70,07	0,00		2680
265819	15/06/2008	50,00	0,00		149,21		27,70	2,88	68,58	0,00		2649
265820	15/07/2008	50,00	0,00		147,10		27,00	2,84	67,22	0,00		2619
615132	15/08/2008	100,00	0,00		294,20		53,99	5,77	134,43	0,00		2619
615133	15/09/2008	100,00	0,00		290,60		53,10	5,70	132,08	0,00		2588
265821	15/08/2008	50,00	0,00		145,45		26,55	2,85	66,04	0,00		2588
265822	15/09/2008	50,00	0,00		144,32		26,39	2,83	65,11	0,00		2557
615133	15/09/2008	100,00	0,00		288,05		52,78	5,66	130,22	0,00		2527
615135	15/10/2008	50,00	0,00		286,06		52,55	5,62	128,49	0,00		2527
265823	15/10/2008	50,00	0,00		143,33		26,28	2,81	64,25	0,00		2496
265824	15/11/2008	50,00	0,00		141,77		25,90	2,78	63,09	0,00		2496
615136	15/11/2008	100,00	0,00		283,53		51,79	5,36	128,19	0,00		2466
615137	15/12/2008	100,00	0,00		281,03		51,22	5,31	124,30	0,00		2466
265825	15/12/2008	50,00	0,00		140,51		25,61	2,76	62,15	0,00		2468

Pagamentos Acordados

Destinações Existentes nos Pagamentos de Origem

Destinações Adicionadas no Acordo

Total das Destinações dos Pagamentos

Destinação	Valor
Destinação	Valor
Taxa de Condomínio	2.235,00
Taxa Extra	1.700,00
Destinação	Valor
Correção, Multa e Juros	10.182,39
Destinação	Valor
Correção, Multa e Juros	10.182,39
Taxa de Condomínio	2.235,00
Taxa Extra	1.700,00

ANEXO 3. CÓPIA DE CHEQUE - MÁRIO GILBERTO DE OLIVEIRA

Sistema de Consulta de Imagens de Cheque

Page 1 of 1

Consulta com Tarifa
Consulta Cheque

Banco: 237 Agência: 2837
 Conta: 12898 Número: 12
 Data do Movimento: 15/01/2016 Valor: 50.000,00
 Tipo de Cheque: COMP. RECEBIDA/INTERNA
 Assinatura Digital: 

Conta	Banco	Agência	CI	Conta	CV	CJ	Serie	Cheque Nº	CJ	NS
018	237	2837	1	795	012898	8	8	000012	4	#50.000,00#

Pague por este cheque a quantia de cinquenta mil reais

Mário Gilberto de Oliveira

Bradesco
 Banco Bradesco S.A.
 PERNAMBUCO, SUI-4 BRAS-01
 SHARA Q1 11-COML BLOQ
 CLIENTE P.AMBUCA

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA REFORADA
 CNPJ: 7.397.800/0001-41

10CA761203656

Refero o pagamento de serviços advocatícios prestados por Wellington Medeiros - Advogado Associado e pai de Sr. Mário Gilberto de Oliveira (ONS-SR 4745).

DATA 15/01/2016 09:11:39 001-00100000-6 1882

