



**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS PRESTAÇÕES DE
CONTAS NO EXERCÍCIO DE 2021.**

À
Administração do
CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA
Brasília - DF

Opinião

Examinamos as prestações de contas do CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, que compreendem livros mensais do período de janeiro a dezembro de 2021, confeccionadas pelo regime de caixa, assim como o resumo das principais práticas contábeis aplicáveis.

Em nossa opinião, as prestações de contas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA para o exercício de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades sem fins lucrativos.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das prestações de contas". Somos independentes em relação ao Condomínio, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração pelas prestações de contas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das prestações de contas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de prestações de contas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



MS CONTADORES AUDITORIA & CONSULTORIA

Na elaboração das prestações de contas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do condomínio em continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das prestações de contas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das prestações de contas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as prestações de contas, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas prestações de contas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Condomínio.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade dos registros contábeis efetuados com base no regime de caixa e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Condomínio a não mais se manter em



**MS CONTADORES
AUDITORIA & CONSULTORIA**

continuidade operacional.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações de auditoria, inclusive as eventuais deficiências nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Brasília, 25 de março de 2022.



**MS CONTADORES
AUDITORIA &
CONSULTORIA**


Maurício da Silva
Contador CRC-007458-DF



1 - ESCOPO E ABRANGÊNCIA DO TRABALHO

- (1.1) O trabalho realizado no exercício de 2021, teve por objetivo a verificação e o exame, através do sistema de amostragem, das Prestações de Contas do período compreendido de janeiro a dezembro de 2021, do grupo de Disponibilidades, que compreende os subgrupos Caixa e Equivalentes de Caixa (Caixa, Bancos Conta Movimento e Aplicações Financeiras) e os subgrupos das Taxas de Condomínios a Receber (ordinárias e extras).
- (1.2) Foram examinadas as contas que integram o grupo do Receitas, Despesas e Inadimplência Acumulada, cujos exames compreenderam o confronto dos respectivos saldos contábeis com os registros e documentos suportes, teste do sistema de controle interno, testes de validação de registros.
- (1.3) Verificamos as práticas contábeis utilizadas para registros das informações contábeis, que, para o exercício em evidência (2021) é utilizado o regime de caixa para a confecção das Prestações de Contas.
- (1.4) Analisamos, também, os orçamentos aprovados em Assembleias para o período, bem como as definições de aplicações de taxas extras em obras de infraestrutura do condomínio, tendo como base a convenção do condomínio e as decisões deliberadas em AGO's - assembleias gerais ordinárias e AGE's - assembleias gerais extraordinárias.

3 - PRESTAÇÕES DE CONTAS

3.1) DISPONIBILIDADES

No exercício de 2021, de acordo com os demonstrativos apresentados pelo condomínio, o total de ingressos (receitas), o total de saídas (despesas), e de recursos financeiros (saldos em contas bancárias) foram aqueles que demonstramos a seguir:



**MS CONTADORES
AUDITORIA & CONSULTORIA**

	2021
SALDO ANTERIOR (1)	10.092.792,13
Receitas (2)	21.204.236,22
Despesas (3)	(21.519.505,38)
SALDO FINAL (1) + (2) + (3) = (4)	9.777.522,97
BRB: Conta Principal 086.0036359 (5)	0,00
BRB: Conta Investimento CDB, RDB 086.003635-9 CDF (6)	3.974.999,60
BRB: Cota Extra 086.003638-3 (7)	0,00
BRB: Conta Investimento CDB/RDB 086.003637-5 CDF (8)	974.278,57
BRB: Conta Acordo 086.003637-5 (9)	0,00
BRB: Conta Investimento CDB/RDB 086.003638-3 CDF (10)	4.357.743,67
BRB: Conta Investimento FI RF BRB Mais 086.003638-3 (11)	89.232,36
Movimento Caixa: CARTÃO PRÉ-PAGO (12)	1.188,58
Bradesco: Aplicação 2837-1/12SS8-8 CDB (13)	0,00
Pag. Seguro Internet S.A.: Pag. Seguro (14)	58.526,84
BRB: Conta Investimento 086-003635-9 - BRB FIRF CP (15)	236.955,49
BRB: Conta Investimento 086.003637-5 - BRB FIRF CP AUT (16)	84.597,86
SALDO RECURSOS FINANCEIROS (4) + (5) + ... + (15) + (16) = (17)	9.777.522,97
DIVERGÊNCIA = SALDO FINAL - SALDO RECURSOS FINANCEIROS (4) - (17)	0,00

Examinamos por amostragem, no transcorrer do exercício de 2021, os registros contábeis em confronto com os extratos bancários e a documentação suporte dos lançamentos relacionados com os ingressos e saída de recursos do condomínio.

Dos exames efetuados, não evidenciamos situações ou aspectos que, pela sua relevância, merecessem ponto de atenção neste relatório.

(3.2) RECEITAS

No exercício de 2021, de acordo com os demonstrativos apresentados pelo condomínio, o total de ingressos (receitas), segregadas pelo tipo de arrecadação (ordinárias, extraordinárias e outras receitas), apresentaram os seguintes saldos:



MS CONTADORES AUDITORIA & CONSULTORIA

	2021
RECEITAS ORDINÁRIAS (1)	11.022.541,75
Taxa de Condomínio	9.694.612,05
Receitas Financeira	716.367,02
Outras Receitas	611.562,68
RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS (2)	10.181.694,47
Taxas Extras Antigas	15.296,00
Taxas de Infra Estrutura	9.944.486,41
Rendimentos de Aplicação	221.912,06
TOTAL DAS RECEITAS (1) + (2)	21.204.236,22

Efetuamos o confronto por amostragem dos valores das Receitas apresentadas nas Prestações de Contas do período de janeiro a dezembro/2021, com o efetivo ingresso de recursos na conta bancária do Condomínio e concluímos que o processo se apresenta adequado.

(3.3) INADIMPLÊNCIA

- Composição da Inadimplência

A inadimplência acumulada até dezembro de 2021, apresenta os seguintes valores (original + atualizações) conforme demonstrado no quadro a seguir:

VALOR INADIMPLÊNCIA		VALOR DAS RECEITAS	
Mês/Ano	Valor	Mês/Ano	Valor
Jan./21	2.160.536,62	Jan./21	1.661.211,05
Fev./21	2.211.236,79	Fev./21	1.219.314,38
Mar./21	2.181.023,66	Mar./21	2.042.068,48
Abr./21	2.181.023,66	Abr./21	1.671.606,45
Mai./21	2.076.681,77	Mai./21	1.850.030,03
Jun./21	2.114.115,14	Jun./21	1.801.947,77
Jul./21	2.154.216,04	Jul./21	1.809.693,65
Ago./21	2.269.243,12	Ago./21	1.717.236,83
Set./21	2.230.965,47	Set./21	1.879.451,42
Out./21	2.216.778,64	Out./21	1.873.336,21
Nov./21	2.348.056,68	Nov./21	1.731.918,66
Dez./21	2.143.835,79	Dez./21	1.947.950,51
MÉDIA	2.190.642,78	MÉDIA	1.767.019,69

Conforme o quadro acima, observa-se que o valor médio da inadimplência acumulada até dezembro/2021, supera a média das receitas do mesmo período em 23,97%, ou seja, mais de um mês de arrecadação.



MS CONTADORES AUDITORIA & CONSULTORIA

Analisando o tempo médio em que os condôminos permanecem inadimplentes, com base no levantamento de tempo de atraso, usando como referência o mês de dezembro/2021, conforme o quadro a seguir:

ANÁLISE ESTATÍSTICA - INADIMPLÊNCIA - DEZEMBRO/2021			
DESCRIÇÃO DOS VALORES A RECEBER	QUANT.	VR. ATUALIZADO	%
Condôminos com até 05 parcelas	287	333.420,57	15,55%
Condôminos com 06 a 12 parcelas	44	212.962,21	9,93%
Condôminos com 13 a 18 parcelas	15	132.890,99	6,20%
Condôminos com 19 a 24 parcelas	12	146.241,55	6,82%
Condôminos com mais de 24 parcelas	31	1.318.320,47	61,49%
TOTAL	389	2.143.835,79	100,00%

- Cobrança da Inadimplência - Judicial

Do saldo total da inadimplência apresentado no relatório operacional acumulado até 31/dez./2021, o montante de R\$ 1.522.348,15 encontra-se em fase de cobrança judicial, o que corresponde a 71,01% do saldo (R\$ 2.143.835,79).

Recomendamos intensificar as cobranças dos valores com a intenção de diminuir o percentual atual de inadimplência acumulada.

(3.4) DESPESAS

No exercício de 2021, de acordo com os demonstrativos apresentados pelo condomínio, o total de pagamentos (despesas), segregadas pelo tipo de gasto (ordinárias, extraordinárias e outras despesas), apresentaram os seguintes saldos:

	2021
DESPESAS ORDINÁRIAS (1)	11.710.620,36
De Pessoal	4.127.770,85
Impostos e Encargos	1.609.430,67
Diretoria	240.000,00
Contratos - Administrativos	1.315.980,96
Contratos - Manutenção e Serviços	565.931,89
Despesas Administrativas	277.340,61
Manutenção e Serviços	1.308.145,96
Aquisição de Imobilizado	209.611,33
Despesa Financeira	168.611,32
Implementações Adicionais	1.764.611,33
Refis	4.012,90
Devolução de Receitas	119.172,54
DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS (2)	9.774.517,33



MS CONTADORES AUDITORIA & CONSULTORIA

Infraestrutura	5.080.670,85
Indenizações de Lotes	4.672.313,71
Despesa Financeira	15.140,77
Devolução de Receitas	6.392,00
OUTRAS DESPESAS (3)	34.367,69
Baixa Aplicação Bradesco	34.367,69
TOTAL DAS DESPESAS (1) + (2) + (3)	21.519.505,38

Efetuamos o confronto por amostragem dos gastos mais relevantes das despesas apresentadas nas Prestações de Contas do período de janeiro a dezembro de 2021, com o efetivo desembolso dos recursos financeiros, com base no orçamento aprovado em AGO's e AGE's, contratos firmados entre o condomínio e prestadores de serviços, aquisição de bens e produtos e natureza da documentação legal.

- Inconsistências - Prestações de Contas do Exercício de 2021

Durante a execução dos nossos trabalhos ao analisar as Prestações de Contas do período de janeiro a dezembro de 2021, foram detectados pontos de atenção e/ou inconsistências, que foram descritas nos relatórios mensais encaminhados à administração do condomínio, para tomadas das respectivas ações corretivas.

A seguir, apresentamos o quadro resumo do volume de apontamentos detectados pela auditoria, no transcorrer do exercício de 2021:

APONTAMENTOS DA AUDITORIA	
MÊS/ANO	QUANTIDADE
Jan./21	011
Fev./21	016
Mar./21	009
Abr./21	007
Mai./21	005
Jun./21	003
Jul./21	005
Ago./21	006
Set./21	003
Out./21	005
Nov./21	005
Dez./21	002
TOTAL	077



MS CONTADORES AUDITORIA & CONSULTORIA

Todos os 077 (setenta e sete) apontamentos detectados pela auditoria no exercício de 2021, referentes a falhas de controles internos, foram analisadas, respondidas e tomadas as ações corretivas por parte da administração, para solução e correção dos problemas.

Diante do exposto, após efetuamos o confronto por amostragem dos valores das Despesas apresentadas nas prestações de contas do período de janeiro a dezembro de 2021, com os respectivos desembolsos, conforme orçamentos e contratos aprovados, concluímos que o processo se apresenta adequado.

4 - ORÇAMENTO

(4.1) CONFRONTO DESPESAS ORÇADAS X REALIZADAS

No período de janeiro a dezembro de 2021, analisamos as despesas orçadas, conforme Proposta Orçamentária, aprovada na vigésima Assembleia Geral Ordinária, realizada no dia 20/mar./21, com as despesas efetivamente realizadas, e constatamos uma variação a menor (despesas realizadas abaixo da previsão orçamentária), no montante de R\$ 252.138,07, que corresponde a 2,48% abaixo da previsão anual.

No mesmo período foram constatados gastos sem previsão orçamentaria no montante de R\$ 1.809.904,96, o que corresponde a 17,77% acima do valor aprovado para o exercício de 2021.

A seguir, demonstramos os valores de gastos orçados x realizados, por grupo de despesas aprovados para o exercício de 2021:

ANÁLISE DOS GASTOS REALIZADOS ATÉ DEZEMBRO/2021			
DISCRIMINAÇÃO DOS GRUPOS	ORÇADO ACM 31/DEZ. (A)	REALIZADO ACM 31/DEZ. (B)	VARIAÇÃO (B) - (A)
Pessoal e Encargos	5.977.495,28	5.977.201,52	(293,76)
Contratos	1.685.765,28	1.881.912,85	196.147,57
Consumo	88.860,14	0,00	(88.860,14)
Despesas Administrativas	390.025,30	277.340,61	(112.684,69)
Manutenção e Serviços	1.056.740,28	1.308.145,96	251.405,68
Imobilizado	619.190,00	209.611,33	(409.578,67)
Despesa Financeira	201.144,88	168.611,32	(32.533,56)
Reformas e Paisagismo	168.000,00	112.259,50	(55.740,50)
TOTAL DO ORÇAMENTO APROVADO	10.187.221,16	9.935.083,09	(252.138,07)
<i>Despesas Sem Previsão Orçamentária</i>	<i>0,00</i>	<i>1.809.904,96</i>	<i>1.809.904,96</i>
TOTAL DO ORÇAMENTO PERÍODO	10.187.221,16	11.744.988,05	1.557.766,89



**MS CONTADORES
AUDITORIA & CONSULTORIA**

A seguir, demonstramos segregados pelos grupos orçamentários, as rubricas e valores dos "gastos sem previsão orçamentária", acumulados até dezembro de 2021:

GASTOS SEM PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA ATÉ DEZEMBRO/2021	
DISCRIMINAÇÃO DOS GRUPOS/GASTO	ACUMULADO
IMPLEMENTAÇÕES ADICIONAIS (1)	1.652.351,83
Execução Rede de Água Potável	1.440.681,87
Fiscalização Rede de Água Potável	72.640,36
Ligação Caixa D'agua com Rede de Água Potável	93.275,00
Sinalização de Trânsito	45.754,60
OUTROS	157.553,13
REFIS - IPTU Condôminos	4.012,90
Devolução de Taxa Ordinária	3.620,57
Devolução de Taxa de Manutenção da Rede de Água	12.092,78
Devolução de Pagamento Indevido	4.440,66
Pagamentos Indevidos	99.018,53
Baixa Aplicação Bradesco	34.367,69
TOTAL GASTOS SEM ORÇAMENTO APROVADO (1) + (2)	1.809.904,96

Com relação aos gastos sem previsão orçamentária efetuados no transcorrer do exercício de 2021, temos as seguintes ponderações:

- Implementações Rede de Água Potável - R\$ 1.609.597,23

Conforme informações repassadas pela administração e confirmado com a documentação suporte, os gastos efetuados com a implantação da rede de água potável não foram incluídos no orçamento aprovado na AGO de 20/mar./2021, porém, tais gastos foram aprovados na AGO de 29/ago./2020, item 06, com seu respectivo detalhamento nos Informativos 259 e 260 ADM/AGO/2020, aonde foi acordado que caso a administração arcaria com a execução da obra, sem a cobrança de taxa extra.

- Sinalização de Trânsito = R\$ 45.754,60

Conforme as Prestações de Contas de maio e novembro de 2021, o montante refere-se a gastos com confecção de placas de sinalização (Pare e Que Molas) e pinturas de quebra-molas.

- Outros - R\$ 157.553,13



MS CONTADORES AUDITORIA & CONSULTORIA

Conforme as análises das Prestação de Contas de janeiro a dezembro de 2021, os gastos são referentes a desembolsos operacionais de atividade, ocorridos no exercício sem previsões orçamentárias definidas.

- Conclusão:

Conforme as análises da evolução dos gastos previstos no orçamento aprovado, analisado no transcorrer do exercício de 2021, demonstrados nos quadros e explicações adicionais transcritas, não evidenciamos situações ou aspectos que, pela sua relevância, merecessem ponto de atenção neste relatório.

(4.2) CONFRONTO DESPESAS EXTRA ORÇAMENTÁRIAS REALIZADAS

No período de janeiro a dezembro de 2021, analisamos as despesas Extra Orçamentárias, orçadas, conforme propostas orçamentárias, aprovada em AGO's e AGE's de exercícios anteriores, com as despesas efetivamente realizadas, conforme contratos e gastos executados no exercício.

A seguir, demonstramos os valores de gastos realizados, por grupo de despesas extra orçamentária, executadas para o exercício de 2021:

GASTOS EXTRA ORÇAMENTÁRIO ATÉ DEZEMBRO/2021	
DISCRIMINAÇÃO DOS GRUPOS/GASTO	ACUMULADO
Infraestrutura - PRAD	5.080.670,85
Indenizações de Lotes	4.672.313,71
Despesas Financeiras	15.140,77
Devolução de Pagamentos Indevidos	6.392,00
TOTAL GASTOS SEM ORÇAMENTO APROVADO	9.774.517,33

Conforme as análises da evolução dos gastos realizados nas decisões aprovadas em exercícios anteriores, com reflexos no exercício atual, analisado no transcorrer do exercício de 2021, não evidenciamos situações ou aspectos que, pela sua relevância, merecessem ponto de atenção neste relatório.

25 de março de 2022.



MS CONTADORES
AUDITORIA &
CONSULTORIA


Maurício da Silva
Contador CRC-007458-DF