

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

CNPJ nº 73.978.900/0001-81

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2019

Ao
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
SÍNDICO, DIRETORES, e membros dos **CONSELHOS FISCAL E CONSULTIVO**
CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA
Brasília - DF

Prezados Senhores,

1. PARECER - OPINIÃO

1.1 Examinamos as Prestações de Contas – Balancetes Analíticos mensais do **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA** e as Demonstrações Contábeis que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado (superávit/déficit), das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

1.2 Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração do **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA** é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

1.3 Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis do **CONDOMÍNIO** para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos. Uma auditoria inclui, também, a avaliação

da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

1.4 Opinião

Em nossa opinião, as Prestações de Contas – Balancetes Analíticos mensais e as Demonstrações Contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **CONDOMÍNIO ESTÂNCIAO QUINTAS DA ALVORADA** em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

2. INTRODUÇÃO - RELATÓRIO

2.1 Em cumprimento ao disposto no CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AUDITORIA firmado no dia 3 de junho de 2019, entre o **CONDOMÍNIO ESTÂNCIAO QUINTAS DA ALVORADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 73.978.900/0001-81, com sede à Rodovia DF 001, Km 21,5, SHIS, Lago Sul - CEP 71.625-205, Brasília – DF; e a **ÁPICE CONTÁBIL – AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.**, com sede no SHCS-CR, Quadra 515, Bloco B, Entrada 78, 2º. Andar, CEP 70.381-520, em Brasília – DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 07.371.937/0001-12, cadastrada no CRC/DF sob o nº. 001036/O-4, registrada sob o Número Nacional 4687 no IBRACON – Instituto dos Auditores Independentes do Brasil; foram iniciados/realizados os trabalhos de análise e conferência das Prestações de Contas – Balancetes Contábeis - relativos ao exercício de 2019, nas dependências da **ÁPICE CONTÁBIL** e emitidos os relatórios circunstanciados na ordem cronológica abaixo:

- a) Relatório/Parecer referente aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2019, datado do dia 15 de julho de 2019.
- b) Relatório/Parecer referente aos meses de abril, maio e junho de 2019, datado do dia 4 de novembro de 2019.
- c) Relatório/Parecer referente aos meses julho, agosto e setembro de 2019, datado do dia 5 de fevereiro de 2020.
- d) Relatório/Parecer referente aos meses outubro, novembro e dezembro de 2019, datado do dia 13 de março de 2020.

2.2 Os exames que subsidiaram este Relatório de Auditoria foram realizados à luz das Normas Internacionais de Auditoria e as instruções do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis a serviços de revisão, e instruções emanadas do **IBRACON**, abrangeram os registros contábeis, Balancetes Analíticos mensais - Prestações de Contas, Demonstrações Contábeis, contratos, declarações, testes por amostragens e comprovação por escolha fundamentada, na profundidade e extensão julgadas necessárias, incluindo indagações, análise documental, física e demais procedimentos cabíveis, visando à eficácia dos registros que sustentaram os valores e

informações contábeis referentes a todo o exercício de 2019, observando os princípios gerais de contabilidade e normas de auditoria praticadas no Brasil. Desta forma, os trabalhos de revisão foram realizados por testes de amostragem e não representam a totalidade dos fatos registrados.

3. REVISÃO DOS PROCEDIMENTOS CONTÁBEIS E ANÁLISE CONCEITUAL DA ESCRITA LEGAL - RECEITAS E DESPESAS – DOCUMENTAÇÃO

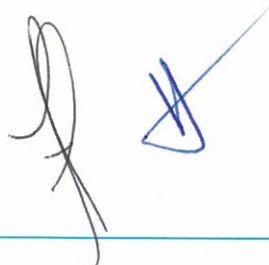
- 3.1 **Classificação das Despesas e Análise Conceitual:** A escrituração contábil é feita pelo regime de competência, não sendo apresentado um balancete financeiro resumido para melhor entendimento dos gestores e condôminos. Os balancetes analíticos mensais e as demonstrações contábeis são elaboradas pela empresa **ÂNCORA GESTÃO CONDOMINIAL**, contratada pelo **CONDOMÍNIO**.
- 3.2 No decorrer do exercício de 2019 foram conferidos as classificações e registros contábeis, incluindo a conciliação com os registros auxiliares e examinados os registros de receitas e despesas nos balancetes analíticos e dos débitos e créditos constantes nos extratos das contas bancárias, à luz dos documentos comprobatórios de sua realização disponibilizados para análise.

4. MOVIMENTAÇÃO BANCÁRIA – APLICAÇÕES FINANCEIRAS

- 4.1 Foi analisada a movimentação bancária do exercício, compreendendo a conferência das movimentações financeiras do período, em face dos valores e saldos constantes nos extratos das contas correntes e de aplicações financeiras mantidas pelo **CONDOMÍNIO** no Banco Bradesco S/A, comparando-se com os valores e saldos registrados na Prestações de Contas – Balancetes Analíticos, sendo verificado se estão suportados por documentação adequada. O quadro seguinte reflete a situação da movimentação bancária consolidada do exercício de 2019 (valores expressos em R\$):

MOVIMENTAÇÃO BANCÁRIA CONSOLIDADA (R\$) - EXERCÍCIO DE 2019				
CONTA CORRENTE APLICAÇÕES FINANCEIRAS	SALDOS FINAIS 2018	CRÉDITOS TOTAL	DÉBITOS TOTAL	SALDOS FINAIS 2019
BRADESCO 12.898-8 (CDB)	34.367,69	-	-	34.367,69
BRADESCO 12.899-6 (Taxa Extra)	1,00	2.082,13	2.083,13	-
BRADESCO 12.899-6 (Invest Plus)	2.081,65	0,48	2.082,13	-
BRADESCO 12.900-3 (C.Movimento)	1,00	2.460,88	2.461,88	-
BRADESCO 12.900-3 (Invest Plus)	2.460,30	0,58	2.460,88	-
BRADESCO 12.901-1 (Acordos)	1,00	125.443,26	125.444,26	-
BRADESCO 12.901-1 (Invest Plus)	36.894,06	44.277,93	81.171,99	-
BRB 635-9 (C.Movimento)	12.872,82	9.920.596,67	9.933.469,49	-
BRB 635-9 (Fund.Reserva CDB/RDB-CDI)	775.926,01	42.174,99	-	818.101,00
BRB 635-9 (Aplic. CDB/RDB-CDI)	284.133,70	2.260.798,07	404.297,44	2.140.634,33
BRB 637-5 (C.Movimento)	10.198,32	3.553.228,05	3.563.422,10	4,27
BRB 637-5 (Aplic. CDB/RDB-CDI)	1.901.053,89	875.044,56	380.154,83	2.395.943,62
BRB 638-3 (C.Movimento)	3.134,61	9.905.739,13	9.908.873,74	-
BRB 638-3 (Aplic. CDB/RDB-CDI)	2.921.037,64	5.767.004,65	3.760.206,01	4.927.836,28
TOTAIS	5.984.163,69	32.498.851,38	28.166.127,88	10.316.887,19

5. REVISÃO DOS ASPECTOS DE NATUREZA FISCAL, PREVIDENCIÁRIA, TRABALHISTA E CONFERÊNCIAS DAS RETENÇÕES, RECOLHIMENTOS E REGISTROS



5.1 O **CONDOMÍNIO** já tomou providências para a regularização e alguns itens já foram corrigidos e outros se encontram em fase de regularização, os quais demonstrados nos relatórios trimestrais do exercício, visando iniciar o exercício de 2020 com as correções efetuadas.

6. ANÁLISE DOS BALANCETES MENSAIS – ATIVO E PASSIVO


6.1 Um dos objetivos do Balancete de Verificação é de comprovar se o método das partidas dobradas foi respeitado, evidenciando as contas de acordo com seus respectivos saldos e verificando a igualdade entre a soma dos saldos devedores e credores.

- a) **ATIVO** = compreende os bens, os direitos e as demais aplicações de recursos controlados pela entidade, capazes de gerar benefícios econômicos futuros, originados de eventos ocorridos.
- b) **PASSIVO** = compreende as origens de recursos representados pelas obrigações para com terceiros, resultantes de eventos ocorridos que exigirão ativos para sua liquidação.
- c) **RESULTADO SOCIAL (SUPERÁVIT ou DÉFICIT)** = compreende os recursos próprios da entidade, e seu valor é a diferença entre o valor do ATIVO e o valor do PASSIVO.

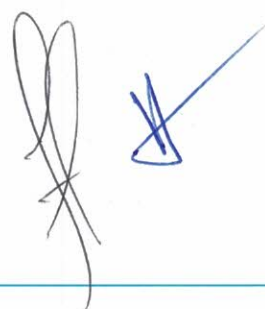
6.2 Os saldos contábeis foram conciliados, comparando-se os valores registrados com as informações externas à contabilidade (documentação), para se obter a certeza quanto à exatidão das contas analisadas.

6.3 Desta forma, os valores apurados e conferidos do ATIVO e do PASSIVO, dos meses de outubro, novembro e dezembro de 2019 (encerramento anual), estão demonstrados nos quadros seguintes:

RUBRICAS	ATIVO		
	ACUMULADO ATÉ O MÊS (RS)		
	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO
ATIVO CIRCULANTE	14.230.360,64	14.099.612,71	13.306.299,53
DISPONIBILIDADES	10.985.894,97	10.923.013,50	10.312.838,38
Caixa	651,82	1.246,40	58,60
Bancos Contas Movimento	984.102,22	866.201,59	4,27
Aplicações Financeiras	10.001.140,93	10.055.565,51	10.312.775,51
CRÉDITOS A RECEBER	3.061.920,44	2.971.853,32	2.762.297,50
Taxas Condominiais	3.045.424,03	2.774.906,57	2.724.512,44
Taxas Ordinárias	2.373.106,42	2.016.183,80	1.921.381,06
Taxas Extras	705.980,82	851.281,06	897.224,66
Provisão Créditos Liquid. Duvidosa (-)	-110.299,62	-92.558,29	-94.093,28
Taxas Super Lógica	76.636,41	0,00	0,00
Despesas Antecipadas	16.496,41	196.946,75	37.785,06
Almoxarifado/Estoques	178.524,23	200.724,89	227.142,65
Outros Valores a Recuperar	4.021,00	4.021,00	4.021,00



ATIVO NÃO CIRCULANTE	8.720.025,53	8.697.121,55	8.644.970,53
IMOBILIZADO	8.719.196,23	8.696.324,78	8.644.207,38
Veículos	502.009,20	502.009,20	502.009,20
Móveis e Utensílios	69.468,58	69.468,58	69.468,58
Eletrodomésticos e Eletrônicos	10.130,45	10.130,45	10.130,45
Máquinas e Equipamentos	162.789,27	162.789,27	162.789,27
Equipamentos de Informática	84.435,00	86.889,56	86.889,56
Sistema de Segurança	43.657,08	43.657,08	43.657,08
Controle de Acesso	123.603,98	123.603,98	123.603,98
Alambrado	663.750,00	663.750,00	663.750,00
Cobertura Superficial de Base	158.122,00	158.122,00	158.122,00
Fibra Óptica	119.778,89	119.778,89	119.778,89
Meio Fio	247.326,00	247.326,00	247.326,00
Sede Administrativa	520.949,83	520.949,83	520.949,83
Paisagismo	193.343,05	193.343,05	193.343,05
Parquinho	75.980,80	100.870,80	100.870,80
Águas Pluviais	533.304,26	533.304,26	533.304,26
Projeto Executivo	4.600,00	4.600,00	4.600,00
Muro Administração	23.203,90	23.203,90	23.203,90
Muro Alvenaria	34.194,10	34.194,10	34.194,10
Pavimentação	501.697,04	501.697,04	501.697,04
Portaria	436.994,51	436.994,51	436.994,51
Quadra de Areia	6.885,00	6.885,00	6.885,00
Rede D'Água	517.280,96	517.280,96	517.280,96
Rede Elétrica	4.441.488,48	4.441.488,48	4.441.488,48
Sinalizações do Condomínio	47.811,00	47.811,00	47.811,00
Toldos	17.600,00	17.600,00	17.600,00
Hidrômetros	71.998,90	71.998,90	71.998,90
Obras em Andamento	39.228,60	39.228,60	39.228,60
Horta Comunitária	2.420,00	2.420,00	2.420,00
Guarita	7.290,00	7.290,00	7.290,00
Churrasqueira Quadra 2	44.426,31	44.426,31	44.426,31
Tenda	13.300,00	13.300,00	13.300,00
Infraestrutura	550.350,00	550.350,00	550.350,00
CFTV	113.417,10	113.417,10	113.417,10
Depreciação do Imobilizado (-)	-1.663.638,06	-1.713.854,07	-1.765.971,47
INTANGÍVEIS	829,30	796,77	763,15
Software	1.979,00	1.979,00	1.979,00
Amortizações (-)	-1.149,70	-1.182,23	-1.215,85
TOTAL DO ATIVO	22.950.386,17	22.796.734,26	21.951.270,06



PASSIVO			
RUBRICAS	ACUMULADO ATÉ O MÊS		
	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO
PASSIVO CIRCULANTE	774.702,12	940.966,36	703.607,06
Fornecedores	0,00	0,00	0,00
Obrigações Trabalhistas	182.374,84	284.772,58	192.035,98
Obrigações Tributárias	1.297,17	1.297,17	1.297,17
Obrigações Sociais	98.492,57	117.399,39	105.776,92
Provisões Legais	491.537,54	535.497,22	402.496,99
Taxas Antecipadas a Baixar	0,00	0,00	0,00
Outras Obrigações/Contas a Pagar	1.000,00	2.000,00	2.000,00
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	3.080.000,00	3.080.000,00	3.080.000,00
Processos Judiciais - Perda Provável	3.080.000,00	3.080.000,00	3.080.000,00
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	14.791.452,98	14.791.452,98	14.791.452,98
Patrimônio Social	2.171.323,49	2.171.323,49	2.171.323,49
Ajustes de Avaliação Patrimonial	78.009,60	78.009,60	78.009,60
Superávit/Déficit Acumulados	12.746.566,67	12.746.566,67	12.746.566,67
Ajustes de Exercícios Anteriores	-204.446,78	-204.446,78	-204.446,78
TOTAL DO PASSIVO	18.646.155,10	18.812.419,34	18.575.060,04
SUPERÁVIT/DÉFICIT(-)	4.304.231,07	3.984.314,92	3.376.210,02

6.4 **Indicadores Econômico-Financeiros** - Visam fornecer a situação da capacidade do **CONDOMÍNIO** em pagar suas dívidas, a partir da comparação entre os direitos realizáveis e as exigibilidades. Como medida isolada, quando o índice de liquidez for maior que 1 (um), é favorável para o **CONDOMÍNIO**. De maneira geral, quanto maiores os índices de liquidez melhor para o **CONDOMÍNIO**. São indicadores extraídos apenas dos balancetes analíticos mensais ou do balanço patrimonial ao final do exercício, razão por que são considerados indicadores móveis, ou seja, que podem variar no mês subsequente. Assim, esses indicadores tiveram o seguinte comportamento até os finais dos meses de outubro, novembro e dezembro de 2019:

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO			
ÍNDICES	ACUMULADO ATÉ O MÊS		
	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO
ÍNDICE DE LIQUIDEZ GERAL - LG	3,69	3,51	3,52
ÍNDICE DE LIQUIDEZ CORRENTE - LC	18,37	14,98	18,91
ÍNDICE DE SOLVÊNCIA GERAL - SG	5,95	5,67	5,80

- Índice de Liquidez Geral (LG)** = No final de dezembro, situou-se em 3,5.
- Índice de Liquidez Corrente (LC)** = Foi de 18,9 no final do exercício, indicando que os créditos e bens do ativo circulante correspondem a 18,9 vezes o valor das obrigações de curto prazo, ou seja, para cada R\$ 1,00 (um real) de dívida o **CONDOMÍNIO** dispunha de R\$ 18,91 (dezoito reais e noventa e um centavos).
- Solvência Geral (SG)** - Situou-se em 5,8 no final de dezembro de 2019, demonstrando uma ÓTIMA situação econômico-financeira.

7. ANÁLISE DAS RECEITAS E DESPESAS

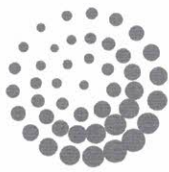
- 7.1 As contas de receitas e despesas são contas temporárias, pois são encerradas a fim de se apurar o resultado do exercício. O **superávit** ou **déficit** de um exercício é determinado através do confronto das contas de receitas e despesas e esse resultado líquido é apurado na conta de Resultado do Exercício.
- 7.2 As contas de receita por possuírem saldo credor serão encerradas no final do exercício debitando-se a respectiva conta pelo valor do saldo (portanto, tornando-se o saldo nulo, “encerrando-se” a conta) e creditando-se a conta de resultado. As contas de despesa, por apresentarem saldo devedor, serão encerradas creditando-se a conta respectiva e debitando-se a conta de resultado pelo valor do seu saldo. A conta de resultado, por sua vez, será encerrada contra uma conta denominada **superávit** ou **déficit Acumulados** que é uma conta patrimonial onde fica **acumulado** o resultado do exercício.
- 7.3 Os saldos contábeis das contas de receitas e despesas foram conciliados, comparando-se os valores registrados com a documentação, para se obter a certeza quanto à exatidão das contas analisadas. Foram examinados os livros fiscais, os extratos bancários, o contas a receber, o contas a pagar, as folhas de pagamento e os controles de caixa.
- 7.4 Assim, os valores apurados e conferidos das contas de receitas e despesas, no quarto trimestre de 2019 e no acumulado de 2019, estão demonstrados nos quadros seguintes.

RECEITAS

RUBRICAS	OUTUBRO		NOVEMBRO		DEZEMBRO		ACUMULADO 2019	
	SALDO	PART.%	SALDO	PART.%	SALDO	PART.%	SALDO	PART.%
RECEITAS OPERACIONAIS	1.548.910,63	97,1	1.550.276,69	97,8	1.550.276,69	97,8	14.862.815,72	96,4
Taxa de Condomínio Ordinária	724.090,00	45,4	724.090,00	45,7	724.090,00	45,7	8.689.080,00	56,3
Taxa Extra	826.186,69	51,8	826.186,69	52,1	826.186,69	52,1	6.609.493,52	42,8
Devoluções/Desc. Pontualidade (-)	-1.366,06	-0,1	0,00	0,0	0,00	0,0	-435.757,80	-2,8
RECEITAS FINANCEIRAS	45.687,69	2,9	35.273,93	2,2	34.124,72	2,2	543.936,33	3,5
Multa,Juros,Correção,Desc. Obtidos	160,00	0,0	160,00	0,0	0,00	0,0	137.821,46	0,9
Aplicações Financeiras	45.527,69	2,9	35.113,93	2,2	34.124,72	2,2	406.114,87	2,6
RECEITAS N/OPERACIONAIS	37,52	0,0	75,20	0,0	187,20	0,0	18.602,05	0,1
Diversas	37,52	0,0	75,20	0,0	187,20	0,0	18.602,05	0,1
TOTAL DAS RECEITAS	1.594.635,84	100,0	1.585.625,82	100,0	1.584.588,61	100,0	15.425.354,10	100,0

- a) Observa-se que a receita de Taxas Condominiais Ordinárias foi responsável por 56,3% (cinquenta e seis vírgula três por cento) de toda a receita do exercício, demonstrando assim ser a principal fonte de recursos do **CONDOMÍNIO**.
- b) As taxas extraordinárias representaram 42,8% (quarenta e dois vírgula oito por cento) de toda a receita apurada até o final de dezembro de 2019.





DESPESAS

RUBRICAS	OUTUBRO			NOVEMBRO			DEZEMBRO			ACUMULADO 2019		
	REALIZADO NO MÊS(R\$)	PART.% T. DESP.	CONS.% T. REC.	REALIZADO NO MÊS(R\$)	PART.% T. DESP.	CONS.% T. REC.	REALIZADO NO MÊS(R\$)	PART.% T. DESP.	CONS.% T. REC.	REALIZADO (R\$)	PART.% T. DESP.	CONS.% T. REC.
DESPESAS OPERACIONAIS	1.529.746,64	100,0	95,9	1.905.541,97	100,0	120,2	2.182.769,52	100,0	137,7	12.049.144,08	100,0	78,1
Despesas Gerais/Administrativas	1.050.060,12	68,6	65,8	1.393.057,32	73,1	87,9	1.705.312,23	78,1	107,6	6.342.765,87	52,6	41,1
Gás de Cozinha	90,00	0,0	0,0	90,00	0,0	0,0	90,00	0,0	0,0	1.080,00	0,0	0,0
Chaveiro/Fechaduras	40,00	0,0	0,0	0,00	-	-	70,00	0,0	0,0	680,00	0,0	0,0
Sistema de Acesso	4.730,62	0,3	0,3	2.365,31	0,1	0,1	2.365,31	0,1	0,1	35.722,41	0,3	0,2
Material Esc. e Expediente	310,99	0,0	0,0	109,50	0,0	0,0	0,00	-	-	6.233,97	0,1	0,0
Assessoria Contábil	4.000,00	0,3	0,3	4.000,00	0,2	0,3	8.000,00	0,4	0,5	52.000,00	0,4	0,3
Telefonia	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	912,21	0,0	0,0
Correios	147,95	0,0	0,0	2.698,10	0,1	0,2	953,90	0,0	0,1	31.201,10	0,3	0,2
Serviços de Terceiros	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	13.030,00	0,1	0,1
Ponto Eletrônico	0,00	-	-	0,00	-	-	150,00	0,0	0,0	150,00	0,0	0,0
Seguros	1.121,18	0,1	0,1	1.121,18	0,1	0,1	1.169,91	0,1	0,1	14.590,67	0,1	0,1
Sistema de Segurança	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	936,25	0,0	0,0
Manut./Consertos Máquinas	0,00	-	-	0,00	-	-	400,00	0,0	0,0	13.909,98	0,1	0,1
Infrações	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	20.609,27	0,2	0,1
Mat. p. Const. e Consertos	5.351,25	0,3	0,3	2.836,80	0,1	0,2	54.506,05	2,5	3,4	178.816,12	1,5	1,2
Material de Uso e Consumo	270,64	0,0	0,0	355,63	0,0	0,0	219,86	0,0	0,0	4.208,65	0,0	0,0
Programas de Computador - Super	2.050,00	0,1	0,1	1.850,00	0,1	0,1	1.850,00	0,1	0,1	9.760,00	0,1	0,1
Manutenção das Cancelas	1.256,00	0,1	0,1	1.256,00	0,1	0,1	1.256,00	0,1	0,1	20.027,70	0,2	0,1
Telefone e Internet	719,13	0,0	0,0	2.294,30	0,1	0,1	1.005,37	0,0	0,1	14.778,15	0,1	0,1
Ornamentação e Enfeites	0,00	-	-	4.740,94	0,2	0,3	0,00	-	-	4.740,94	0,0	0,0
Material de Limpeza	0,00	-	-	80,00	0,0	0,0	210,00	0,0	0,0	9.449,17	0,1	0,1
Energia Elétrica	0,00	-	-	15.181,53	0,8	1,0	0,00	-	-	92.281,81	0,8	0,6
Estagiários	0,00	-	-	760,00	0,0	0,0	760,00	0,0	0,0	1.520,00	0,0	0,0
Frete	76,95	0,0	0,0	26,50	0,0	0,0	0,00	-	-	122,78	0,0	0,0
Remoção de Entulho e Lixo	17.500,00	1,1	1,1	17.500,00	0,9	1,1	17.500,00	0,8	1,1	222.240,00	1,8	1,4
Manutenção Ar Condicionado	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	2.030,00	0,0	0,0
Lavanderia	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	120,00	0,0	0,0
Táxi e Transporte	62,34	0,0	0,0	8,10	0,0	0,0	28,37	0,0	0,0	369,60	0,0	0,0
Informática Peças e Serviços	709,90	0,0	0,0	3.224,09	0,2	0,2	2.196,00	0,1	0,1	36.271,27	0,3	0,2
Jardim - Serviços e Insumos	0,00	-	-	1.400,00	0,1	0,1	100,00	0,0	0,0	2.102,86	0,0	0,0
Anúncios e Publicações	5.100,00	0,3	0,3	5.100,00	0,3	0,3	0,00	-	-	59.070,00	0,5	0,4
Contribuição Sindical Patronal	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	385,45	0,0	0,0
Cartório, Reg. e Autenticações	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	11.945,45	0,1	0,1
Assembleias Locações e Serviços	1.155,00	0,1	0,1	0,00	-	-	0,00	-	-	18.477,52	0,2	0,1
Lanches, Confraternizações	4.521,08	0,3	0,3	652,41	0,0	0,0	16.298,63	0,7	1,0	28.640,05	0,2	0,2
Combustíveis e Lubrificantes	8.537,30	0,6	0,5	8.579,37	0,5	0,5	7.720,65	0,4	0,5	104.252,00	0,9	0,7
Repasso Taxa Cobrança	4.344,30	0,3	0,3	8.793,38	0,5	0,6	3.107,50	0,1	0,2	44.068,99	0,4	0,3
Confeção de Placas/Sinalização	9,40	0,0	0,0	640,00	0,0	0,0	0,00	-	-	5.727,40	0,0	0,0
Brindes, Promoções e Festividade	0,00	-	-	0,00	-	-	1.130,00	0,1	0,1	14.268,19	0,1	0,1
Material para Copa	0,00	-	-	0,00	-	-	2.028,25	0,1	0,1	5.491,69	0,0	0,0
Caminhão Pipa	6.235,00	0,4	0,4	0,00	-	-	0,00	-	-	16.155,00	0,1	0,1
Serviços Consultoria Técnica	25.160,00	1,6	1,6	25.491,80	1,3	1,6	47.360,00	2,2	3,0	226.615,80	1,9	1,5
Serv. Prestados-Obras, Pintura	0,00	-	-	5.409,40	0,3	0,3	0,00	-	-	19.789,39	0,2	0,1
Serviços e Materiais Elétricos	5.350,00	0,3	0,3	9.300,00	0,5	0,6	5.190,21	0,2	0,3	75.984,44	0,6	0,5
Dedetização	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	335,00	0,0	0,0
Sentença Judicial	165.329,68	10,8	10,4	0,00	-	-	159.452,61	7,3	10,1	449.792,59	3,7	2,9
Serviços Gráficos	50,00	0,0	0,0	0,00	-	-	5.890,00	0,3	0,4	10.132,00	0,1	0,1
Honorários Advocáticos	27.000,00	1,8	1,7	27.000,00	1,4	1,7	27.000,00	1,2	1,7	332.034,41	2,8	2,2
Mov. Comunitário - Jardim	760,00	0,0	0,0	760,00	0,0	0,0	760,00	0,0	0,0	10.180,00	0,1	0,1
Manutenção Veículos	20.031,84	1,3	1,3	3.454,60	0,2	0,2	3.097,44	0,1	0,2	67.525,76	0,6	0,4
Serviços de Transporte	20.000,00	1,3	1,3	20.000,00	1,0	1,3	20.000,00	0,9	1,3	237.000,00	2,0	1,5
Custas e Emolumentos	9.728,67	0,6	0,6	6.553,55	0,3	0,4	3.671,59	0,2	0,2	90.462,25	0,8	0,6

Reprografia, Microfilmagem	800,00	0,1	0,1	800,00	0,0	0,1	800,00	0,0	0,1	8.460,00	0,1	0,1
Serv./Materiais Terraplanagem	697.508,49	45,6	43,7	1.206.007,48	63,3	76,1	1.301.557,23	59,6	82,1	3.285.693,20	27,3	21,3
Auditoria Contábil	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	22.400,00	0,2	0,1
Serviços Poços Artesianos	9.001,55	0,6	0,6	2.141,55	0,1	0,1	6.841,55	0,3	0,4	69.023,95	0,6	0,4
Medicamentos/Exames Médicos	0,00	-	-	0,00	-	-	100,00	0,0	0,0	4.232,39	0,0	0,0
Associação de Moradores	475,80	0,0	0,0	475,80	0,0	0,0	475,80	0,0	0,0	5.357,80	0,0	0,0
Despesas com PCLD-Precrições Indenizações	525,06	0,0	0,0	0,00	-	-	0,00	-	-	899,98	0,0	0,0
	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	328.470,26	2,7	2,1
Pessoal e Encargos Sociais	369.016,54	24,1	23,1	406.333,57	21,3	25,6	398.995,07	18,3	25,2	4.472.237,21	37,1	29,0
Sal., Pro-Lab.Fénias, 13º, A.Prév.	185.004,71	12,1	11,6	186.810,00	9,8	11,8	209.514,04	9,6	13,2	2.162.916,82	18,0	14,0
FGTS, Previdência Social	76.998,81	5,0	4,8	85.576,61	4,5	5,4	77.531,21	3,6	4,9	916.998,46	7,6	5,9
Vale Alimentação-V.Transporte	72.122,33	4,7	4,5	78.543,03	4,1	5,0	74.599,00	3,4	4,7	895.248,33	7,4	5,8
Outros(Ann., Grat,Prém., Insa., etc.)	34.890,69	2,3	2,2	55.403,93	2,9	3,5	37.350,82	1,7	2,4	497.073,60	4,1	3,2
Provisões Sociais e Trabalhistas	45.994,95	3,0	2,9	50.782,73	2,7	3,2	20.766,14	1,0	1,3	496.683,00	4,1	3,2
Despesas Tributárias	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	38.323,47	0,3	0,2
IPVA/IPTU-Outros	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	35.764,47	0,3	0,2
Licenciamento de Veículos	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	2.559,00	0,0	0,0
Despesas Financeiras	12.795,51	0,8	0,8	5.119,81	0,3	0,3	4.010,07	0,2	0,3	84.602,27	0,7	0,5
Tarifas Bancárias	260,15	0,0	0,0	509,80	0,0	0,0	549,09	0,0	0,0	29.824,02	0,2	0,2
IR/IOF S/Aplicações Financeiras	12.535,36	0,8	0,8	4.597,58	0,2	0,3	3.460,98	0,2	0,2	54.633,52	0,5	0,4
Multas e Juros/ISS s/RPA	0,00	-	-	12,43	0,0	0,0	0,00	-	-	144,73	0,0	0,0
Prescrições	0,00	-	-	0,00	-	-	1.534,99	0,1	0,1	9.471,00	0,1	0,1
Depreciações e Amortizações	51.879,52	3,4	3,3	50.248,54	2,6	3,2	52.151,02	2,4	3,3	605.061,26	5,0	3,9
TOTAL DAS DESPESAS	1.529.746,64	100,0	95,9	1.905.541,97	100,0	120,2	2.182.769,52	100,0	137,7	12.049.144,08	100,0	78,1
SUPERÁVIT(+)/DÉFICIT(-)	64.889,20	4,1	%	-319.916,15	-20,2	%	-598.180,91	-37,7	%	3.376.210,02	21,9	%



- a) As **despesas gerais administrativas** representaram, até o final do quarto trimestre, 52,6% de toda a despesa e consumiram 41,1% das receitas do exercício.
- b) O total das **despesas com pessoal e encargos**, inclusive as provisões legais, representou 41,2% do total das despesas e consumiram 32,2% das receitas até o final do quarto trimestre de 2019.
- c) As **despesas tributárias** representaram 0,3% de toda a despesa do exercício de 2019 e consumiram 0,2% do total das receitas do mesmo período.
- d) As **despesas financeiras** representaram 0,7% do total das despesas e consumiram 0,5% do total das receitas do período.
- e) O **SUPERÁVIT CONTÁBIL (ECONÔMICO)** acumulado no final do exercício de 2019 foi de R\$ 3.376.210,02 (três milhões, trezentos e setenta e seis mil, duzentos e dez reais e dois centavos).

8. CONTRATOS COM PRESTADORES DE SERVIÇOS

- 8.1 Os contratos firmados com prestadores de serviços são praticamente os mesmos do exercício de 2018, sendo verificado que os pagamentos efetuados se encontram regulares e em consonância com as cláusulas contratuais.

9. ADMINISTRAÇÃO DE PESSOAL – PROCEDIMENTOS

- 9.1 Os procedimentos e rotinas do Departamento de Pessoal foram examinados e os pontos destacados nos Relatórios anteriores já foram ou estão sendo regularizados.

10. EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1 O **CONDOMÍNIO** elaborou a Previsão Orçamentária Financeira para o exercício de 2019, aprovada na AGO nº 1/2019, realizada no dia 16/3/2019, contemplando despesas totais no valor de R\$ 7.496.408,31 (sete milhões, quatrocentos e noventa e seis mil, quatrocentos e oito reais e trinta e um centavos) e receitas líquidas totais no valor de R\$ 7.496.408,31 (sete milhões, quatrocentos e noventa e seis mil, quatrocentos e oito reais e trinta e um centavos), sem o fundo de reserva. Realizou, financeiramente, despesas no total de R\$ 6.803.037,46 (seis milhões, oitocentos e três mil, trinta e sete reais e quarenta e seis centavos) e receitas ordinárias no total de R\$ 8.689.080,00 (oito milhões, seiscentos e oitenta e nove mil e oitenta reais).

11. INADIMPLÊNCIA DAS TAXAS CONDOMINIAS

11.1 A administração do **CONDOMÍNIO**, conforme determina a sua Convenção, vem tomando as providências cabíveis para a cobrança das taxas condominiais vencidas, através de ações extrajudiciais e judiciais.

11.2 No Ativo Circulante, no final de dezembro de 2019, estão contabilizados valores que atingem o total de R\$ 1.733.030,47 (um milhão, setecentos e trinta e três mil, trinta reais e quarenta e sete centavos) nas contas Taxas a Receber – Meses Anteriores e B. Brasil, ou seja, o total da inadimplência das taxas condominiais, inclusive as cobranças judiciais já ajuizadas e em andamento. Entretanto, não foram segregados os valores de curto e longo prazos e fazemos as seguintes observações:

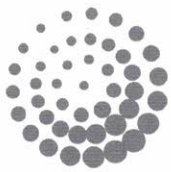
a) Os valores de curto prazo são determinados pela estimativa de recebimento até o mês de dezembro do exercício subsequente, devendo ser apurados pela assessoria jurídica e informados por meio de relatório mensal, no qual constarão o total estimado de curto e longo prazos para as devidas apropriações no Ativo Circulante e Não Circulante, respectivamente.

11.3 Verificou-se que existe um controle paralelo das inadimplências, através do Sistema BR Condomínios, porém os valores constantes no relatório (Lista de Débitos Resumida) não conferem com os valores contabilizados. Esse controle paralelo é de suma importância, devendo ser conferido para servir de documento hábil para a contabilização dos valores.

11.4 Observou-se também que existe contabilizado até o final de dezembro de 2019 o montante de R\$ 94.093,28 no Ativo Circulante, na conta Provisão de Créditos de Liquidação Duvidosa. A contabilização desses valores deve estar suportada por relatório específico da assessoria jurídica. Desta forma, entendemos que a administração do **CONDOMÍNIO** deve analisar os seguintes aspectos:

a) É sabido que o débito decorrente do não pagamento de taxas condominiais se caracteriza como dívida líquida, atraindo a regra disposta no artigo 206, Parágrafo 5º, I, do Código Civil (Lei 10.406/2002). Ao demandar a ação de execução de título extrajudicial sob a luz do novo CPC, Lei 13.105/2015, o prazo de prescrição é interrompido imediatamente.

b) A assessoria jurídica deve efetuar o levantamento dos débitos prescritos, ajuizados ou não, e apresentar ao **CONDOMÍNIO** relatório que servirá de base para a baixa desses valores na contabilidade, mediante aprovação em Assembleia Geral.



- c) O **CONDOMÍNIO** deve manter controle paralelo dos débitos baixados, inclusive apresentando-o na Prestação de Contas mensal, segregado das demais inadimplências, destinado à monitoração de eventuais pagamentos futuros, não havendo nenhum óbice quanto a isso.
- d) O quadro abaixo demonstra os valores da inadimplência no quarto trimestre de 2019:

MÊS	FINAL DO MÊS – RS
Outubro	2.245.162,64
Novembro	1.849.035,14
Dezembro	1.733.030,47
MÉDIA	1.942.409,42

12. SEGURO CONDOMINIAL

12.1 O seguro condominial, conforme estabelecido no Inciso IX do Art. 1.348 do Código de Processo Civil – Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, é obrigatório. Entretanto, por se tratar de condomínio horizontal, o seguro deve ser feito somente para as edificações de uso comum e para cobertura das construções nas quais estão instalados os escritórios do **CONDOMÍNIO**.

12.2 A administração do **CONDOMÍNIO** optou por não fazer o seguro.

13. FUNDO DE RESERVA

13.1 A Convenção do **CONDOMÍNIO** estabelece o Fundo de Reserva, conforme segue:

- a) Art. 100 - “Fica instituído o Fundo de Reserva, composto de 10% (dez por cento) do valor das taxas de condomínio, paga mensalmente pelos Condôminos, até atingir o montante equivalente à multiplicação da taxa de condomínio pelo número de unidades autônomas”.....
- b) 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”.....

13.2 No final do período analisado, ou seja, até o final de dezembro de 2019, havia aplicado no BRB - CDI o total de R\$ 818.101,00 (oitocentos e dezoito mil, cento e um reais), não havendo mais destinação dos 10% (dez por cento) sobre o valor da taxa de condomínio em razão de ter atingido o montante compatível com o disposto na Convenção do Condomínio.

14. SITUAÇÃO FISCAL DO CONDOMÍNIO

14.1 É importante que o **CONDOMÍNIO** mantenha atualizadas as certidões negativas expedidas pela Receita Federal/PGFN, GDF, INSS, FGTS, Ações Cíveis e Criminais e Justiça do Trabalho.

- a) **RECEITA FEDERAL/PGFN/PREVIDÊNCIA SOCIAL** = Emitida a Certidão Negativa Conjunta, válida até 11 de abril de 2020.

- b) **SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DO DF** = Não foi possível a obtenção da certidão negativa em razão de pendências existentes.
- c) **FGTS – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** = Emitido o Certificado de Regularidade – CRF com validade até 8 de abril de 2020.
- d) **DÉBITOS TRABALHISTAS** – Expedida Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, pela Justiça do Trabalho, válida até 9 de setembro de 2020.
- e) **TJDFT – CARTÓRIO DE DISTRIBUIÇÃO** = Não foi possível a obtenção da Certidão Conjunta Negativa em razão de existirem ações em andamento.

15. RECOMENDAÇÕES

- 15.1 Os apontamentos concernentes aos PROCEDIMENTOS CONTÁBEIS dispostos nos Itens 5 e 11.3, páginas 4 e 10 devem ser analisados pela Administração do **CONDOMÍNIO** e regularizados, no que couber.
- 15.2 Por fim, a administração do **CONDOMÍNIO** deve envidar esforços para a regularização da situação fiscal junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal e Cartório de Distribuição, Item 14, página 12 (doze).

16. CONCLUSÃO

- 16.1 A Administração do **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**, à luz dos apontamentos feitos nos Relatórios anteriores, tomou providências para a adequação dos pontos citados, corrigindo alguns e outros se encontram em fase de regularização. Importante destacar que os apontamentos feitos não causaram ou causam impactos significativos no resultado operacional do **CONDOMÍNIO**.
- 16.2 Embora os apontamentos feitos no decorrer dos trabalhos, dispostos nos Relatórios trimestrais, sejam importantes e devam ser alvos de providências para a sua adequação e para que não se repitam (a Administração do **CONDOMÍNIO** já justificou e corrigiu alguns pontos citados), os registros contábeis constantes nas Prestações de Contas – Balancetes Analíticos e nas Demonstrações Contábeis do exercício de 2019, em conjunto com as providências adotadas, demonstram, em linhas gerais, que foram efetuados em consonância com as normas vigentes.



- 16.3 Contabilmente, mediante aos exames da documentação apresentada e dos registros constantes nos Balancetes Analíticos mensais, no Balanço Patrimonial, na Demonstração do Resultado, na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, na Demonstração dos Fluxos de Caixa e nas Notas Explicativas, a Prestação de Contas do exercício de 2019 pode ser submetida à Assembleia dos condôminos para análise e deliberação sobre sua aprovação.

Brasília-DF, 13 de março de 2020.



ÁPICE CONTÁBIL – AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.

CRC/DF 01036-O/4 – IBRACON Cadastro Nacional nº. 4687

Cristóvão Germano dos Santos
Contador CRC/DF 014868/O-1

Flávio Henrique de Azevedo Ferreira
Contador – CRC/DF 016093/O-0
IBRACON – Cadastro Nacional nº 3805