



**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS PRESTAÇÕES DE CONTAS  
NO EXERCÍCIO DE 2022.**

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 2022, 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 2022, 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.

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.



## **MS CONTADORES AUDITORIA & CONSULTORIA**

### **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.
- Concluímos 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 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, 27 de fevereiro de 2023.



**MS CONTADORES  
AUDITORIA &  
CONSULTORIA**

  
**Maurício da Silva**  
Contador CRC-007458-DF



**CONSOLIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES ANUAIS - 2022**

**1 - ESCOPO E ABRANGÊNCIA DO TRABALHO**

- (1.1) O trabalho realizado no exercício de 2022, 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 2022, 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 (2022) 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 2022, 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:

	<b>2022</b>
<b>SALDO ANTERIOR (1)</b>	<b>9.977.522,97</b>
Receitas (2)	22.496.184,61
Despesas (3)	(23.439.738,91)
<b>SALDO FINAL (1) + (2) - (3) = (4)</b>	<b>8.833.968,67</b>



**MS CONTADORES  
AUDITORIA & CONSULTORIA**

Movimento Caixa: CARTÃO PRÉ-PAGO (5)	1.122,19
BRB: Conta Investimento CDB/RDB 086.003.635-9 CDI (6)	124.269,79
BRB: Conta Investimento CDB/RDB 086.003.637-5 CDI (7)	1.095.236,00
BRB: Conta Investimento CDB/RDB 086.003.638-3 CDI (8)	1.050.439,63
BRB: Conta Investimento FI RF BRB MAIS 086.003.638-3 (9)	163.858,98
BRB: Conta Investimento 086-003635-9 - BRB FIRF CP AUTOMATICA (10)	497.137,37
BRB: Conta Investimento 086.003637-5 - BRB FIRF CP AUTOMATICA (11)	49.326,50
Conta Capital SICOOB (Agência 4221-0 Matrícula 11135) (12)	50,00
Conta Investimento SICOOB (Conta:16.779-7 RDC LONGO CDI 361) (13)	4.050.131,23
Conta Investimento SICOOB (41) (Conta:16.747-9 RDC LONGO POS CDI) (14)	446.144,95
Conta Investimento SICOOB (Conta:16.780-0 RDC LONGO CDI) (15)	359.582,45
Conta Investimento SICOOB b (41) (Conta:16.779-7 RDC LONGO POS CDI) (16)	996.669,58
<b>SALDO RECURSOS FINANCEIROS (5) + (6) + ... + (15) + (16) = (17)</b>	<b>8.833.968,67</b>
<b>DIVERGÊNCIA = SALDO FINAL – SALDO RECURSOS FINANCEIROS (4) - (17)</b>	<b>0,00</b>

Examinamos por amostragem, no transcorrer do exercício de 2022, 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 2022, 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:

	Dez./22
<b>RECEITAS ORDINÁRIAS (1)</b>	<b>10.992.989,18</b>
Taxa de Condomínio	9.572.175,55
Receitas Financeira	904.809,43
Outras Receitas	516.004,20
<b>RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS (2)</b>	<b>11.467.878,52</b>
Taxas Extras Antigas	9.347,93
Taxas de Infra Estrutura	10.783.972,69
Rendimento de Aplicação	674.557,90
<b>OUTROS CREDITOS (3)</b>	<b>35.316,91</b>
Créditos / Outras Receitas	35.316,91
<b>TOTAL DAS RECEITAS (1) + (2) + (3)</b>	<b>22.496.184,61</b>



## MS CONTADORES AUDITORIA & CONSULTORIA

Efetuamos o confronto por amostragem dos valores das Receitas apresentadas nas Prestações de Contas do período de janeiro a dezembro/2022, 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 2022, apresenta os seguintes valores (original + atualizações) conforme demonstrado no quadro a seguir:

VALOR INADIMPLÊNCIA		VALOR DAS RECEITAS	
Mês/Ano	Valor	Mês/Ano	Valor
Jan./22	2.243.001,96	Jan./22	1.766.219,25
Fev./22	2.290.796,63	Fev./22	1.257.650,06
Mar./22	2.239.206,09	Mar./22	2.257.485,97
Abr./22	2.317.935,19	Abr./22	1.785.874,39
Mai./22	2.297.654,22	Mai./22	2.874.302,62
Jun./22	2.215.305,74	Jun./22	1.706.967,76
Jul./22	2.312.522,31	Jul./22	1.762.420,52
Ago./22	2.308.721,60	Ago./22	1.838.632,93
Set./22	2.321.218,33	Set./22	1.794.539,06
Out./22	2.399.607,25	Out./22	1.831.106,53
Nov./22	2.443.852,26	Nov./22	1.727.448,98
Dez./22	2.377.483,43	Dez./22	1.894.734,68
<b>MÉDIA</b>	<b>2.313.942,08</b>	<b>MÉDIA</b>	<b>1.874.781,90</b>

Conforme o quadro acima, observa-se que o valor médio da inadimplência acumulada até dezembro/2022, supera a média das receitas do mesmo período em 23,42%, ou seja, mais de um mês de arrecadação.

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/2022, conforme o quadro a seguir:

ANÁLISE ESTATÍSTICA - INADIMPLÊNCIA - DEZEMBRO/2022			
DESCRIÇÃO DOS VALORES A RECEBER	QUANT.	VR. ATUALIZADO	%
Condôminos com até 05 parcelas	330	329.305,93	13,85%
Condôminos com 06 a 12 parcelas	91	370.059,89	15,57%
Condôminos com 13 a 18 parcelas	20	181.636,51	7,64%
Condôminos com 19 a 24 parcelas	5	65.721,63	2,76%
Condôminos com mais de 24 parcelas	28	1.430.759,47	60,18%
<b>TOTAL</b>	<b>474</b>	<b>2.377.483,43</b>	<b>100,00%</b>



## **MS CONTADORES AUDITORIA & CONSULTORIA**

### **- Cobrança da Inadimplência - Judicial**

Do saldo total da inadimplência apresentado no relatório operacional acumulado até 31/dez./2022, o montante de R\$ 1.663.944,90 encontra-se em fase de cobrança judicial, o que corresponde a 69,99% do saldo (R\$ 2.377.483,43).

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

### **(3.4) DESPESAS**

No exercício de 2022, 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:

	<b>2022</b>
<b>DESPESAS ORDINÁRIAS (1)</b>	<b>13.889.793,52</b>
De Pessoal	4.589.945,93
Impostos e Encargos	1.754.618,24
Diretoria	240.000,00
Contratos Administrativos	1.529.051,52
Contratos Manut. e Serviços	438.894,38
Despesas Administrativas	356.174,12
Manutenção e Serviços	2.009.092,02
Aquisição de Imobilizado	41.463,80
Despesa Financeira	240.816,09
Implementações Adicionais	2.689.737,42
<b>DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS (2)</b>	<b>9.509.782,53</b>
Infraestrutura	7.442.014,91
Indenizações de Lotes	1.951.770,88
Despesa Financeira	88.463,72
Devolução de Receitas	27.533,02
<b>OUTRAS DESPESAS (3)</b>	<b>40.162,86</b>
Outras Despesas – Dev. de Receitas	40.162,86
<b>TOTAL DAS DESPESAS (1) + (2) + (3)</b>	<b>23.439.738,91</b>

Efetuamos o confronto por amostragem dos gastos mais relevantes das despesas apresentadas nas Prestações de Contas do período de janeiro a dezembro de 2022, 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 2022**

Durante a execução dos nossos trabalhos ao analisar as Prestações de Contas do período de janeiro a dezembro de 2022, foram detectados pontos de atenção



## **MS CONTADORES AUDITORIA & CONSULTORIA**

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 2022:

<b>APONTAMENTOS DA AUDITORIA</b>	
<b>MÊS/ANO</b>	<b>QUANTIDADE</b>
Jan./22	003
Fev./22	002
Mar./22	005
Abr./22	003
Mai./22	002
Jun./22	003
Jul./22	002
Ago./22	002
Set./22	001
Out./22	004
Nov./22	005
Dez./22	004
<b>TOTAL</b>	<b>036</b>

Todos os 036 (trinta e seis) apontamentos detectados pela auditoria no exercício de 2022, 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 2022, 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 2022 analisamos as despesas orçadas, conforme Proposta Orçamentária, aprovada na vigésima primeira Assembleia Geral Ordinária, realizada no dia 26/mar./22, com as despesas efetivamente realizadas, e constatamos uma variação a maior (despesas realizadas acima da previsão orçamentária), no montante de R\$ 979.220,10, que corresponde a 7,57% acima da previsão anual.

No mesmo período foram constatados gastos sem previsão orçamentaria no montante de R\$ 1.946.539,41, o que corresponde a 15,06% acima do valor aprovado para o exercício de 2022.



**MS CONTADORES  
AUDITORIA & CONSULTORIA**

A seguir, demonstramos os valores de gastos orçados x realizados, por grupo de despesas aprovados para o exercício de 2022:

<b>ANÁLISE DOS GASTOS REALIZADOS ATÉ DEZEMBRO/2022</b>			
<b>DISCRIMINAÇÃO DOS GRUPOS</b>	<b>ORÇADO ACM 31/DEZ. (A)</b>	<b>REALIZADO ACM 31/DEZ. (B)</b>	<b>VARIAÇÃO (B) – (A)</b>
Pessoal e Encargos	6.711.522,78	6.343.983,52	(367.539,26)
Contratos	240.000,00	240.255,05	255,05
Consumo	2.071.253,04	1.970.785,23	(100.467,81)
Despesas Administrativas	305.243,99	370.319,72	65.075,73
Manutenção e Serviços	1.439.759,18	2.231.840,02	792.080,84
Imobilizado	230.700,43	38.473,80	(192.226,63)
Despesa Financeira	185.575,39	213.895,73	28.320,34
Reformas e Paisagismo	1.744.926,97	552.109,40	(1.192.817,57)
<b>TOTAL DO ORÇAMENTO APROVADO</b>	<b>12.928.981,78</b>	<b>11.961.662,47</b>	<b>(967.319,31)</b>
<i>Despesas Sem Previsão Orçamentária</i>	<i>0,00</i>	<i>1.946.539,41</i>	<i>1.946.539,41</i>
<b>TOTAL DO ORÇAMENTO PERÍODO</b>	<b>12.928.981,78</b>	<b>13.908.201,88</b>	<b>979.220,10</b>

A seguir, demonstramos segregados pelos grupos orçamentários, as rubricas e valores dos “gastos sem previsão orçamentária”, acumulados até dezembro de 2022:

<b>GASTOS SEM PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA ATÉ DEZEMBRO/2022</b>	
<b>DISCRIMINAÇÃO DOS GRUPOS/GASTO</b>	<b>ACUMULADO</b>
<b>IMPLEMENTAÇÕES ADICIONAIS (1)</b>	<b>1.946.539,41</b>
Depósitos Judiciais	1.946.539,41
<b>TOTAL GASTOS SEM ORÇAMENTO APROVADO (1)</b>	<b>1.946.539,41</b>

Com relação aos gastos sem previsão orçamentária efetuados no transcorrer do exercício de 2022, temos as seguintes ponderações:

**- Implementações Adicionais – Depósitos Judiciais**

Conforme informações repassadas pela administração e confirmado com a documentação suporte, foi efetuado um depósito judicial no montante de R\$ 1.946.539,41 em favor da NEOENERGIA, referente ao processo TJDF - 07432007520228070001 – Iluminação Coletiva do Condomínio.

Devido a não existência de previsão orçamentária para o referido gasto, esse valor afetou o resultado do orçamento anual, que até o mês de outubro/2022, estava com saldos acumulados (Receitas – Despesas) de (R\$ 899.817,43) abaixo da previsão para o período.

Com o lançamento do referido depósito judicial efetuado no mês de outubro, o orçamento acumulado anual até 31/12/2022, aprestou saldo de R\$ 979.220,10 acima da Previsão Orçamentária de 2022.





**MS CONTADORES  
AUDITORIA & CONSULTORIA**

Conforme informações da administração, os valores estão sendo questionados judicialmente, e o resultado da ação prevê retorno de parte do valor depositado, ainda no exercício de 2023.

**- Conclusão:**

Conforme as análises da evolução dos gastos previstos no orçamento aprovado, analisado no transcorrer do exercício de 2022 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 2022, 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 2022

<b>GASTOS EXTRA ORÇAMENTÁRIO ATÉ DEZEMBRO/2022</b>	
<b>DISCRIMINAÇÃO DOS GRUPOS/GASTO</b>	<b>ACUMULADO</b>
Infraestrutura - PRAD	7.442.014,91
Indenizações de Lotes	1.951.770,88
Despesas Financeiras	88.463,72
Devolução de Pagamentos Indevidos	27.533,02
<b>TOTAL GASTOS SEM ORÇAMENTO APROVADO</b>	<b>9.509.782,53</b>

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 2022, não evidenciamos situações ou aspectos que, pela sua relevância, merecessem ponto de atenção neste relatório.

27 de fevereiro de 2023.



**MS CONTADORES  
AUDITORIA &  
CONSULTORIA**

  
**Maurício da Silva**  
Contador CRC-007458-DF