



**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS PRESTAÇÕES DE CONTAS
NO EXERCÍCIO DE 2023.**

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 2023, 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 2023, 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 AUDITORES 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, 11 de março de 2024.



**MS AUDITORES
AUDITORIA &
CONSULTORIA**


Maurício da Silva
Contador CRC-007458-DF



CONSOLIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES ANUAIS - 2023

**1 - ESCOPO E ABRANGÊNCIA DO
TRABALHO**

- (1.1) O trabalho realizado no exercício de 2023, 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 2023, 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 (2023) 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 2023, 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:

	2023
SALDO ANTERIOR (1)	8.718.516,34
Receitas (2)	21.804.496,45
Despesas (3)	(14.044.291,18)
SALDO FINAL (1) + (2) - (3) = (4)	16.478.721,61



MS AUDITORES
AUDITORIA & CONSULTORIA

BRB: Conta Investimento CDB/RDB 086.003.635-9 CDI - (5)	213.901,25
BRB: Conta Investimento CDB/RDB 086.003.637-5 CDI - (6)	1.213.328,87
BRB: Conta Investimento CDB/RDB 086.003.638-3 CDI - (7)	1.431.081,14
BRB: Conta Investimento FI RF BRB MAIS 086.003.638-3 - (8)	62.460,09
Movimenlo Caixa: CARTÃO PRÉ-PAGO - (9)	606,57
PagSeguro Internet S.A.: PagSeguro - (10)	78.059,28
BRB: Conta Investimento 086-003635-9 - BRB FIRF CP - (11)	270.292,23
BRB: Conta Investimento 086.003637-5 - BRB FIRF CP AUT - (12)	35,50
Conta Capital Sicoob (Agência 4221-0 Matricula 11135) - (13)	4.869,93
Conta Investimento Sicoob (Conta:16.779-7 RDC LONGO CDI 361) - (14)	7.570.724,58
Conta Investimento Sicoob (Conta:16.747-9 RDC LONGO POS CDI) - (15)	1.014.022,48
Conta Investimento Sicoob (Conta:16.780-0 RDC LONGO CDI) - (16)	11.768,43
Conta Investimento Sicoob (Conta:16.779-7 RDC LONGO CDI) - (17)	4.607.571,26
SALDO RECURSOS FINANCEIROS (5) + (6) + ... + (16) + (17) = (18)	16.478.721,61
DIVERGÊNCIA = SALDO FINAL – SALDO RECURSOS FINANCEIROS (4) - (17)	0,00

Examinamos por amostragem, no transcorrer do exercício de 2023, 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 2023, 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./23
RECEITAS ORDINÁRIAS (1)	13.768.304,35
Taxa de Condomínio	12.526.389,66
Receitas Financeira	663.233,09
Outras Receitas	578.681,60
RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS (2)	8.035.452,90
Taxas Extras Antigas	3.567,20
Taxas de Infra Estrutura	6.861.576,05
Rendimento de Aplicação	1.170.309,65
OUTROS CREDITOS (3)	739,20
Créditos / Outras Receitas	739,20
TOTAL DAS RECEITAS (1) + (2) + (3)	21.804.496,45



MS AUDITORES **AUDITORIA & CONSULTORIA**

Efetuamos o confronto por amostragem dos valores das Receitas apresentadas nas Prestações de Contas do período de janeiro a dezembro/2023, 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 2023, apresenta os seguintes valores (original + atualizações) conforme demonstrado no quadro a seguir:

VALOR INADIMPLÊNCIA		VALOR DAS RECEITAS	
Mês/Ano	Valor	Mês/Ano	Valor
Jan./23	2.391.292,53	Jan./23	1.877.663,26
Fev./23	2.377.346,60	Fev./23	1.531.307,34
Mar./23	2.222.305,55	Mar./23	3.260.713,34
Abr./23	2.236.460,22	Abr./23	1.952.245,51
Mai./23	2.211.305,11	Mai./23	1.521.632,87
Jun./23	2.205.654,21	Jun./23	1.369.200,29
Jul./23	1.943.051,89	Jul./23	1.299.800,21
Ago./23	1.939.780,11	Ago./23	1.260.970,24
Set./23	1.849.108,40	Set./23	1.309.843,25
Out./23	2.014.385,41	Out./23	1.893.963,63
Nov./23	2.166.829,38	Nov./23	2.214.817,07
Dez./23	2.301.796,57	Dez./23	2.322.383,67
MÉDIA	2.154.943,00	MÉDIA	1.817.878,39

Conforme o quadro acima, observa-se que o valor médio da inadimplência acumulada até dezembro/2023, supera a média das receitas do mesmo período em 18,54%, 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/2023, conforme o quadro a seguir:

ANÁLISE ESTATÍSTICA - INADIMPLÊNCIA - DEZEMBRO/2023			
DESCRIÇÃO DOS VALORES A RECEBER	QUANT.	VR. ATUALIZADO	%
Condôminos com até 05 parcelas	338	471.078,32	21,12%
Condôminos com 06 a 12 parcelas	56	288.838,71	10,43%
Condôminos com 13 a 18 parcelas	13	112.921,59	7,42%
Condôminos com 19 a 24 parcelas	7	83.913,05	1,57%
Condôminos com mais de 24 parcelas	18	1.345.044,90	59,46%
TOTAL	432	2.301.796,57	100,00%



MS AUDITORES AUDITORIA & CONSULTORIA

- Cobrança da Inadimplência - Judicial

Do saldo total da inadimplência apresentado no relatório operacional em 31/12/2023, o montante de R\$ 1.433.549,70 (30 ações) encontra-se em fase de cobrança judicial, o que corresponde a 62.26% do saldo (R\$ 2.301.796,57).

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 2023, 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:

	2023
DESPESAS ORDINÁRIAS (1)	12.839.729,52
De Pessoal	6.379.206,49
Contratos Administrativos	239.828,46
Contratos Manut. e Serviços	2.021.257,43
Despesas Administrativas	367.661,85
Manutenção e Serviços	2.284.996,37
Aquisição de Imobilizado	1.338.211,70
Despesa Financeira	171.773,76
Implementações Adicionais	36.793,46
DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS (2)	1.181.590,55
Infraestrutura	1.130.094,81
Despesa Financeira	51.495,74
OUTRAS DESPESAS (3)	22.971,11
Outras Despesas	22.971,11
TOTAL DAS DESPESAS (1) + (2) + (3)	14.044.291,18

Efetuamos o confronto por amostragem dos gastos mais relevantes das despesas apresentadas nas Prestações de Contas do período de janeiro a dezembro de 2023, 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 2023

Durante a execução dos nossos trabalhos ao analisar as Prestações de Contas do período de janeiro a dezembro de 2023, 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 2023:



MS AUDITORES AUDITORIA & CONSULTORIA

APONTAMENTOS DA AUDITORIA	
MÊS/ANO	QUANTIDADE
Jan./23	006
Fev./23	006
Mar./23	006
Abr./23	003
Mai./23	004
Jun./23	008
Jul./23	004
Ago./23	005
Set./23	004
Out./23	004
Nov./23	004
Dez./23	005
TOTAL	059

Todos os 059 (cinquenta e nove) apontamentos detectados pela auditoria no exercício de 2023, 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 2023, 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/2023, analisamos as despesas orçadas, conforme Proposta Orçamentária, aprovada na primeira Assembleia Geral Ordinária 2023, realizada no dia 18/mar./23, com as despesas efetivamente realizadas, e constatamos uma variação a menor (despesas realizadas abaixo da previsão orçamentária), no montante de (R\$ 872.194,64) referentes a gastos efetuados abaixo da previsão orçamentária (6,37%), como segue:

ANÁLISE DOS GASTOS REALIZADOS ATÉ DEZEMBRO/2023			
DISCRIMINAÇÃO DOS GRUPOS	ORÇADO ACM 31/DEZ. (A)	REALIZADO ACM 31/DEZ. (B)	VARIAÇÃO (B) – (A)



MS AUDITORES AUDITORIA & CONSULTORIA

Pessoal e Encargos	7.012.560,84	6.703.814,45	(308.746,39)
Contratos	2.081.889,97	1.901.733,80	(180.156,17)
Despesas Administrativas	376.796,60	367.941,85	(8.854,75)
Manutenção e Serviços	2.125.418,45	2.312.423,23	187.004,78
Imobilizado	43.864,55	93.591,42	49.726,87
Despesa Financeira	254.759,34	173.660,79	(81.098,55)
Reformas e Paisagismo	1.802.845,63	1.272.171,69	(530.673,94)
TOTAL DO ORÇAMENTO APROVADO	13.698.135,38	12.825.337,23	(872.798,15)
<i>Despesas Sem Previsão Orçamentária</i>	0,00	603,51	603,51
TOTAL DO ORÇAMENTO PERÍODO	13.698.135,38	12.825.940,74	(872.194,64)

Conforme demonstrado no quadro anterior, os gastos ordinários acumulados efetuados até dezembro de 2023, se encontram adequados, conforme contratos e documentação pertinentes aos desembolsos e as decisões aprovadas em assembleia.

(4.2) CONFRONTO DESPESAS EXTRA ORÇAMENTÁRIAS REALIZADAS

No período de janeiro a dezembro de 2023, 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 2023

GASTOS EXTRAORDINÁRIOS ACUMULADOS ATÉ DEZEMBRO/2023	
DISCRIMINAÇÃO DOS GRUPOS DE GASTOS	ACUMULADO
Infraestrutura (1)	1.195.112,45
Despesas Financeiras (2)	48.738,32
SALDO FINAL (1) + (2) = (3)	1.243.850,77

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 2023, não evidenciamos situações ou aspectos que, pela sua relevância, merecessem ponto de atenção neste relatório.

11 de março de 2024.



MS AUDITORES
AUDITORIA &
CONSULTORIA


Maurício da Silva
Contador CRC-007458-DF