

A CONTABILIDADE E A AUDITORIA NA GESTÃO DOS CONDOMÍNIOS COMO FORMA DE AUXILIAR A TRANSPARÊNCIA E A PREVENÇÃO DE FRAUDES: ESTUDO DE CASO EM CONDOMÍNIOS DE FLORIANÓPOLIS

Andreza Richartz de Almeida¹
Daniela Bortoli²
Juliane Vieira de Souza³

RESUMO: Com o mercado da construção civil em alta, a consequência foi o aumento dos números de Condomínios, e aliado a investimentos do governo e atratividade nas taxas de juros tornou-se uma das opções de imóveis mais requisitadas hoje. Este artigo tem o propósito de demonstrar, por meio de um estudo de caso, um modelo de relatório de auditoria realizado em um Condomínio de pequeno porte da grande Florianópolis. O estudo foi feito em cinco etapas: 1) identificar as necessidades dos Condôminos em relação à gestão do Condomínio; 2) buscar as informações necessárias sobre o Condomínio; 3) realizar a comprovação documental; 4) demonstrar os resultados; 5) propor ações de melhorias. O artigo se caracteriza como exploratório, descritivo, quantitativo e qualitativo; realizado por meio de um estudo de caso. A pesquisa se justifica pela contribuição teórica e prática. Teórica porque foi feito um mapeamento em 60 revistas científicas digitais da área contábil e não foi encontrado nada sobre o tema, o que desta forma torna o trabalho uma fonte de referência para futuras pesquisas acadêmicas. E prática, porque demonstra por meio de um relatório de Auditoria em um Condomínio quais os erros, falhas e prováveis fraudes encontradas nos anos de 2006 a 2011, período este em que o Condomínio não possuía uma contabilidade junto a sua gestão. Nesse sentido verifica-se a importância da contabilidade na gestão dos Condomínios, pois esta pode auxiliar o síndico no controle e transparência das contas, bem como elaborar demonstrativos que apresentem a realidade da empresa, e assim evitar fraudes, possíveis erros e passar segurança aos condôminos. Como resultado de pesquisa destacam-se a quantidade de erros encontrados, que poderiam ter sido evitados caso tivesse auxílio de um profissional contábil.

Palavras-chave: Contabilidade de Condomínios; Auditoria em Condomínios; Gestão em Condomínios.

1. INTRODUÇÃO

Morar em Condomínios tornou-se uma das opções mais rápidas e baratas de adquirir um imóvel. Além disso, os estímulos do governo para a casa própria, com

¹ Aluna do ICEP

² Aluna do ICEP

³ Orinetadora

baixas taxas de juros e subsídios para os que não possuem alta renda, tornaram o mercado cada dia mais aquecido. Neste cenário, em que o setor de Condomínio alavanca consideravelmente, torna-se necessário a presença de um profissional contábil, especialista nessa área, contribuindo com os princípios e fundamentos contábeis no processo decisório e de controle de bens, direitos e obrigações, dos resultados obtidos, de forma que se tenha uma eficiente gestão financeira e patrimonial.

Os Condomínios estão enquadrados no grupo das entidades do Terceiro Setor, que é um conjunto de pessoas jurídicas de direito privado que desenvolvem atividades de bem estar social e/ou prestam serviços de interesse público. Assim, os Condomínios são entidades que não visam o lucro, são sem fins lucrativos, no entanto, os responsáveis pela administração precisam expor aos interessados onde e de que forma está sendo investidos os recursos provenientes do pagamento das taxas condominiais, bem como atender as obrigações legais e as exigências dos órgãos fiscalizadores. Diante do exposto emerge a seguinte pergunta de pesquisa:

2. COMO A CONTABILIDADE E AUDITORIA NA GESTÃO DOS CONDOMÍNIOS PODEM AUXILIAR A TRANSPARÊNCIA E A PREVENÇÃO DE FRAUDES?

Com o objetivo de responder a pergunta de pesquisa, o objetivo geral deste trabalho é evidenciar como a contabilidade e a auditoria pode auxiliar na transparência e no bom andamento da gestão nos Condomínios. Dessa forma, foi selecionado um Condomínio da região que não possuía uma contabilidade, e foi realizada uma Auditoria das últimas gestões (2006 a 2011). Após a realização da auditoria pode-se evidenciar graves problemas, como a falta de clareza das informações, o não cumprimento do que determina a lei, além de possíveis fraudes, como superfaturamento de serviços e materiais.

Para atingir o objetivo geral, têm como objetivos específicos: I) identificar as necessidades dos condôminos em relação à gestão do Condomínio, II buscar as informações necessárias, III realizar a comprovação documental, III Demonstrar os resultados, IV propor ações de melhorias.

Conforme já mencionado, o Condomínio em estudo dispõe de uma contabilidade junto à gestão. E devido aos problemas e falhas encontradas na análise, podemos identificar a importância prática do artigo, uma vez que acreditamos que a presença de um profissional qualificado e atualizado na área de Condomínios pode auxiliar na gestão, efetuar controles, evidenciar as informações financeiras e patrimoniais em demonstrativos adequados, atender as obrigações fiscais, enfim oferecer mais segurança, transparência nas contas, bem como dirimir possíveis fraudes. A importância teórica foi observada ao fazer a seleção em 60 revistas científicas no Portal da CAPES e não encontrar nenhum artigo científico sobre o tema. Assim, o artigo servirá como fonte de pesquisa para futuros trabalhos acadêmicos.

Inicialmente faz-se um referencial teórico sobre o tema, apresentando a legislação vigente, definição de convenção, a contabilidade de Condomínios, suas obrigações acessórias e a importância da contabilidade na gestão dos Condomínios, e para finalizar a auditoria de Condomínios, que geralmente é solicitada em casos de má gestão dos recursos do Condomínio.

3. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Os Condomínios se assemelham a Associações sem fins lucrativos e foram instituídos pela Lei nº. 4.591/1964. Esta legislação dispõe sobre todo regimento do Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. A Lei 10.406/2002, conhecida como o novo Código Civil, revogou alguns artigos da lei primeira, e trouxe nos seus artigos 1.331 a 1.358 novas disposições a cerca de Condomínios em edifícios.

Desta forma, as legislações vigentes referentes aos Condomínios são a Lei 4.591/1964, que aborda sobre direito de propriedade, Convenção do Condomínio, despesas do Condomínio, Administração do Condomínio e Assembleias; e o Novo Código Civil que aborda sobre a diferenciação de partes comuns e privativas, multas, destituição de síndicos, como formar uma convenção, entre outros.

A Convenção dos Condomínios é o documento legal que irá dispor sobre todos os assuntos do Condomínio. E embora estes estejam dispensados da

escrituração contábil, o art. 1.348, da Lei n. 10.406/2002 exige a prestação de contas por parte do administrador profissional ou do síndico. Na convenção será definida a forma e a frequência que será realizada a prestação de contas, conforme consta no artigo nº. 1.334 da referida Lei.

Os Condomínios, apesar de não terem a mesma natureza jurídica de outras entidades estão obrigados a possuir um CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica), uma vez que o Condomínio não pode ser confundido com os seus proprietários, os condôminos. Caso o Condomínio tenha funcionários registrados, como o síndico, deverá ter cadastro na Previdência e Ministério do Trabalho, FGTS, PIS; além de atender com obrigações contábeis e trabalhistas.

Dentre as obrigações acessórias, os Condomínios estão dispensados da DCTF (Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais), conforme dispõe o art. 3º § 1º da Instrução Normativa RFB nº. 1.110/2010; do DACON (Demonstrativo de Apuração de PIS e COFINS) art. 3º § 1º Instrução Normativa RFB nº. 1.015/2010 e DIPJ (Declaração de Imposto de Renda Pessoa Jurídica) Parecer Normativo CST nº 76/1971.

Por sua vez, os Condomínios estão obrigados a entrega da DIRF (Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte) no caso de reter imposto de renda de funcionários. Assim, como a entrega da RAIS quando tiver funcionários.

Os Condomínios são obrigados a reter e recolher as contribuições sociais (4,65%) em caso de serviços tomados constantes na lista do art. 30 da Lei nº. 10.833/2003, cujas somas dos pagamentos sejam maiores que R\$ 5.000,00. Assim como deverá recolher 1% de PIS sobre a Folha de Pagamento de seus empregados (Art. 9º do Decreto nº 4.524/2002).

Ocorre que apesar da quantidade de obrigações, existem muitos síndicos que não procuram auxílio de um profissional contábil e o Condomínio acaba sendo lesado, pois algumas declarações precisam ser entregues, como por exemplo, a RAIS (Relação Anual de Informações Sociais), mesmo negativa tem multa caso não seja entregue no prazo, assim como algumas notas de prestação de serviços possuem impostos retidos e precisam ser recolhidos pelo tomador de serviços.

Desta forma, o que torna uma gestão mais eficiente é a junção do síndico e de um profissional qualificado, de modo que ambos possam agregar valores à

tomada de decisão, maximizar os ganhos arrecadados das taxas condominiais e aplicar os recursos que atenda aos interesses coletivos.

4. A CONTABILIDADE E A AUDITORIA NA GESTÃO DOS CONDOMÍNIOS

A contabilidade é uma ciência social que estuda todas as variações patrimoniais quanti-qualitativas ocorrida no patrimônio que ocorrem no patrimônio das entidades, com o objetivo principal de prestar informações à sociedade. (Marinho – Luiz Márcio de Brito).

Ocorre que os Condomínios como não são obrigados a manter a escrituração contábil, estes elaboram apenas um balancete periódico detalhando as receitas e despesas para apresentar na Assembleia como forma de prestar contas a todos os condôminos. No entanto, o ideal é ter uma escrituração que registre todos os atos e fatos que dizem respeito à gestão dos Condomínios, bem como fornecer relatórios e demonstrativos auxiliares que complementem o balancete, apresentando aos interessados a situação econômica e financeira do Condomínio.

A prestação de contas é o principal documento que demonstra a situação financeira do Condomínio e por isso é importante que seja feito de forma mensal, para que os interessados possam verificar o andamento das atividades que estão sendo realizados para o bem comum, quais os gastos futuros. No início de cada ano se faz a previsão orçamentária e é apresentada em Assembleia Ordinária, depois de aprovada, deverá ser cumprida durante o exercício. Em cada Assembleia será prestado contas do que está sendo realizado, se em conformidade com o orçamento.

Nesse contexto, verifica-se que se no Condomínio tiver a presença de um síndico assessorado por uma contabilidade fazendo uma gestão eficiente e eficaz evitará a desconfiança dos condôminos, uma vez que estes perceberam onde seus pagamentos das taxas estão sendo aplicados. No contrário, o Condomínio ao suspeitar que esteja sendo lesado poderá contratar uma empresa especializada de auditoria para verificar as contas.

Para identificar COMO A CONTABILIDADE E AUDITORIA NA GESTÃO DOS CONDOMÍNIOS PODEM AUXILIAR A TRANSPARÊNCIA E A PREVENÇÃO DE FRAUDE esse estudo precisou analisar as informações prestadas pelo o

condomínio estudado. Os autores se depararam com a falta de informações contábeis. Pois o condômino não possui contabilidade. Desta forma foi necessário realizar uma Auditoria com a finalidade de verificar as contas, documentos, possíveis fraudes realizadas pelo síndico. Para Franco (1989, p. 28): “compreende o exame de documentos, livros e registros, inspeções e obtenção de informações e confirmações, internas e externas, relacionados com o controle do patrimônio (...). Nesse sentido, a Auditoria é uma técnica de revisão das demonstrações contábeis, financeiras, registros, transações e demais operações de uma entidade, esse procedimento é efetuado por contadores, e tem como principal objetivo assegurar a veracidade e fidelidade dos registros proporcionando aos interessados a credibilidade às demonstrações financeiras e outros relatórios da administração.

As solicitações de auditorias em Condomínios, decorrem de dois propósitos, um de maneira a prevenir as fraudes, garantir que as informações prestadas pelo síndico ou administradores estejam condizentes com o que demonstra as transações financeiras, demonstrar que não houve fraudes ou desvios. A outra é a que demonstram fatos que já ocorreram, falhas ou irregularidades, desvios de dinheiro e superfaturamento em notas fiscais.

5. METODOLOGIA

O tema do artigo foi desenvolvido por meio de uma pesquisa exploratória, descritiva, quantitativa e qualitativa.

No que tange a natureza dos objetivos a pesquisa é classificada como exploratória, que segundo Gil (2002, p. 41) “têm como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito [...]”. “Seu planejamento é, portanto, bastante flexível, de modo que possibilite a consideração dos mais variados aspectos relativos ao fato estudado”. Andrade (2002) afirma que a pesquisa descritiva ressalta algumas finalidades primordiais, como: proporcionar maiores informações sobre o assunto que se vai investigar; facilitar a delimitação do tema de pesquisa; orientar a fixação dos objetivos e a formulação das hipóteses; ou descobrir um novo tipo de enfoque sobre o assunto. O estudo de caso foi feito em um Condomínio Residencial da Grande Florianópolis, cujo nome não será divulgado

para preservar a sua identidade. Neste Condomínio não há a presença de um profissional contábil, o primeiro passo foi analisar todos os documentos de 2006 a 2011, e com isso podemos fazer uma análise dos dados, evidenciando as irregularidades encontradas.

Na análise dos dados, utilizou-se uma abordagem quantitativa e qualitativa. Segundo Richardson (1999, p.70), “abordagem quantitativa caracteriza-se pelo emprego de quantificação, tanto nas modalidades de coletas de dados, quanto no tratamento dessas por meio de técnicas estatísticas, desde a mais simples, como o percentual”. Já a abordagem qualitativa, Richardson (1999, p.70) admite que “os estudos que empregam uma metodologia qualitativa podem descrever a complexidade de determinado problema; analisar a interação de certas variáveis; compreender e classificar processos dinâmicos vividos por grupos sociais”.

3.1. Levantamento bibliográfico

Foram realizadas no período de Outubro a Novembro de 2013 a tentativa de coleta de artigos relacionado ao tema em publicações nas Revistas Científicas disponibilizadas pela Quali/Capes, na área de Administração, Ciências Contábeis e Turismo. Foram localizados 60 revistas de Contabilidade, porém conforme pode se confirmar os nomes das revistas, em nenhuma delas foi encontrado referente ao assunto envolvendo as palavras chave Contabilidade de Condomínios, Auditoria em Condomínios e Gestão em Condomínios.

Revista Empreendedorismos e Sustentabilidade Ano 2015



Ordem	Revistas	Artigos localizados
01	0103-734X Contabilidade Vista & Revista B1 INTERDISCIPLINAR	0
02	0103-734X Contabilidade Vista & Revista B5 ENGENHARIAS III	0
03	0104-8341 RBC: Revista Brasileira de Contabilidade B4 ENGENHARIAS II	0
04	0104-8341 RBC: Revista Brasileira de Contabilidade B5 CIÊNCIAS AMBIENTAIS	0
05	0104-8341 RBC: Revista Brasileira de Contabilidade C ENGENHARIAS III	0
06	0870-8827 Revista de Contabilidade e Finanças B4 ENGENHARIAS I	0
07	0870-8827 Revista de Contabilidade e Finanças B5 ECONOMIA	0
08	0870-8827 Revista de Contabilidade e Finanças C	0
09	1415-7136 Contabilidade e Informação (UNIJUI) B5	0
10	1519-2547 Revista Paulista de Contabilidade C	0
11	1678-6483 RACE : Revista de Administração, Contabilidade e Economia B2	0
12	1678-6483 RACE : Revista de Administração, Contabilidade e Economia B4 INTERDISCIPLINAR	0
13	1678-6483 RACE : Revista de Administração, Contabilidade e Economia B5 SOCIOLOGIA	0
14	1806-5988 Revista Mineira de Contabilidade B5	0
15	1806-5988 Revista Mineira de Contabilidade C CIÊNCIAS AGRÁRIAS I	0
16	1807-1821 Revista Contemporânea de Contabilidade (UFSC) B1	0
17	1807-1821 Revista Contemporânea de Contabilidade (UFSC) B3 INTERDISCIPLINAR	0
18	1807-1821 Revista Contemporânea de Contabilidade (UFSC) B4 ECONOMIA	0
19	1807-1821 Revista Contemporânea de Contabilidade (UFSC) B5 ENGENHARIAS III	0
20	1808-057X Revista Contabilidade & Finanças (Online) A2	0
21	1808-057X Revista Contabilidade & Finanças (Online) B1 INTERDISCIPLINAR	0
22	1808-057X Revista Contabilidade & Finanças (Online) B3 ECONOMIA	0
23	1808-057X Revista Contabilidade & Finanças (Online) B5 ENGENHARIAS III	0
24	1981-0946 Revista Eletrônica de Contabilidade C	0
25	1981-8610 Revista de Educação e Pesquisa em Contabilidade B2	0
26	1981-8610 Revista de Educação e Pesquisa em Contabilidade B3 INTERDISCIPLINAR	0
27	1981-8610 Revista de Educação e Pesquisa em Contabilidade B4 EDUCAÇÃO	0
28	1981-8610 Revista de Educação e Pesquisa em Contabilidade B5 MEDICINA II	0
29	1982-6486 Revista de Contabilidade e Organizações B1 INTERDISCIPLINAR	0
30	1982-6486 Revista de Contabilidade e Organizações B1	0
31	1982-6486 Revista de Contabilidade e Organizações B4 SOCIOLOGIA	0
32	1982-6486 Revista de Contabilidade e Organizações B5 ENGENHARIAS III	0
33	1982-6486 Revista de Contabilidade e Organizações C ECONOMIA	0
34	1982-7342 Sociedade, Contabilidade e Gestão (UFRJ) B2	0
35	1982-7342 Sociedade, Contabilidade e Gestão (UFRJ) B3 INTERDISCIPLINAR	0
36	1982-7342 Sociedade, Contabilidade e Gestão (UFRJ) B4 ENGENHARIAS I	0
37	1984-3925 Contabilidade, Gestão e Governança B2	0
38	1984-3925 Contabilidade, Gestão e Governança B4 EDUCAÇÃO	0
39	1984-3925 Contabilidade, Gestão e Governança B5 SAUDE COLETIVA	0
40	1984-3291 Revista de Contabilidade do Mestrado em Ciências Contábeis da UERJ (Online) B3	0
41	1984-3291 Revista de Contabilidade do Mestrado em Ciências Contábeis da UERJ (Online) B4 INTERDISCIPLINAR	0
42	1984-3291 Revista de Contabilidade do Mestrado em Ciências Contábeis da UERJ (Online) B5 ENGENHARIAS III	0
43	1984-3704 Revista de Contabilidade da UFBA B4	0
44	1984-3704 Revista de Contabilidade da UFBA B5 ENGENHARIAS III	0
45	1984-3704 Revista de Contabilidade da UFBA C EDUCAÇÃO	0
46	1984-6266 RC&C. Revista de Contabilidade e Controladoria B3 INTERDISCIPLINAR	0
47	1984-6266 RC&C. Revista de Contabilidade e Controladoria B5	0
48	2175-1722 Revista Contabilidade e Amazônia C SOCIOLOGIA	0
49	2175-8069 Revista Contemporânea de Contabilidade B1	0
50	2177-8426 Revista de Administração e Contabilidade da FAT B5	0
51	2177-8426 Revista de Administração e Contabilidade da FAT C EDUCAÇÃO	0
52	2178-7638 RACEF - Revista de Administração, Contabilidade e Economia da FUNDACE B3 INTERDISCIPLINAR	0
53	2178-7638 RACEF - Revista de Administração, Contabilidade e Economia da FUNDACE C ENGENHARIAS III	0
54	2179-1317 Revista Contabilidade e Informação C	0
55	2179-4936 RACE - Revista de Administração, Contabilidade e Economia (Online) B2	0
56	2179-4936 RACE - Revista de Administração, Contabilidade e Economia (Online) B5 ENGENHARIAS III	0
57	2238-5320 Revista de Gestão, Finanças e Contabilidade B3	0
58	2238-5320 Revista de Gestão, Finanças e Contabilidade C EDUCAÇÃO	0
59	2236-0263 Tecnologias de Administração e Contabilidade B3	0
60	2236-0263 Tecnologias de Administração e Contabilidade C ENGENHARIAS III	0
Instituto de Consultoria Empresarial, Educação e Pós-Graduação - ICEP Página 8		0
Total de Artigos coletados		0

Tabela 1: Revistas selecionadas no Portal CAPES

Através da tabela 1, é possível perceber que das revistas analisadas não foi encontrado, nenhum artigo sobre as palavras chaves, o que mostra a relevância teórica do artigo.

3.2 Estudo de Caso

O estudo de caso foi realizado em um Condomínio Residencial na grande Florianópolis, que possuem 2 blocos, 32 apartamentos, o que enquadra o Condomínio de pequeno porte. Este Condomínio não possui contabilidade que auxilie o síndico na gestão.

O trabalho foi realizado em cinco etapas, conforme representa a Figura 1:



Figura 1: Fluxograma das atividades desempenhadas

Fonte: Elaborada pelas autoras

Primeiramente foi feita a entrevista com alguns condôminos a fim de conhecer a estrutura do Condomínio, no processo de busca de informações verificou-se as necessidades, as melhorias que foram implementadas e as deficiências no período de 2006 a 2011. Após isso, recebemos os documentos do período citado, e foi feita a análise minuciosa de todos os documentos (atas, notas fiscais, contratos e

balancetes). Como resultado, foi feito um relatório de auditoria apontando os problemas identificados e as sugestões de melhorias.

4 - RESULTADOS DA PESQUISA

Na realização da pesquisa, foi possível detectar diversos erros e fraudes, dentre eles erros comuns por falta de conhecimento e da falta de um profissional especializado e fraudes exposta de maneira clara, como o pagamento de nota diversas vezes. Também foi possível observar como a falta de comunicação interna, torna o problema cada vez maior, uma vez que como ninguém se comunicava essa situação se prolongou durante anos, tornando o problema cada vez maior.

Nesta secção destacam-se os resultados encontrados em cada etapa da pesquisa, para melhor compreensão será analisada separadamente cada etapa:

1) identificar as necessidades dos Condôminos em relação à gestão do Condomínio;

O primeiro passo foi identificar as necessidades dos condôminos em relação à gestão do Condomínio, para isso foi realizada uma entrevista com os condôminos, que de forma geral reclamaram de o Condomínio estar sem manutenções, que não possuíam acesso às despesas e receitas do Condomínio. Também relataram a ausência do síndico, ausência de histórico, pois o Condomínio não possui livro de atas, embora o Condomínio tenha mais de 30 anos. A solicitação é que fossem feitas mais assembleias onde todos pudessem expor as suas ideias, afinal o Condomínio é de todos e cada um poderá contribuir.

2) buscar as informações necessárias sobre o Condomínio;

Após a etapa de entrevistas, foi feita a coleta de dados e de todos os documentos que o Condomínio possuía. Foi feito uma busca junto ao cartório de registro de imóveis, no município em que o Condomínio está sediado, para coleta da convenção e plantas para verificação das obrigações, além da conferência do regimento interno.

3) realizar a comprovação documental;

Concluída a etapa de coleta dos documentos, foi feito a organização destes seguido de estudo minucioso a fim de verificar a existência de documentos com

fraudes, rasuras, sem validade fiscal, se foi realizada a entrega das obrigações acessórias, dentre outras situações. E por meio dos extratos bancários, foi comparada cada despesa versus receitas mês a mês.

4) demonstrar os resultados;

Após a análise documental de todos os balancetes e despesas apresentadas, detalhadas mês a mês, observa-se que no período de Janeiro de 2006 a Novembro de 2011, os balancetes não estavam assinados pelo síndico. Embora a convenção do Condomínio, dispõe que os demonstrativos utilizados na prestação de contas devem ser devidamente assinados pelo síndico, pelos membros que compõem o conselho consultivo e pelo contabilista responsável. O que não ocorria, visto que a maioria dos balancetes foi reprovada pelos conselheiros e nunca foram assinados pelo síndico.

Quanto aos documentos, estes estavam desorganizados e não seguiam uma ordem cronológica, foi verificado a falta de notas fiscais, e os saldos do Balancete não conferiam com a realidade. Assim para entender o porquê, foram solicitadas, por diversas oportunidades, explicações ao conselho consultivo, no entanto em nenhuma das oportunidades, as solicitações foram atendidas.

5) propor ações de melhorias

Com base na análise realizada no Condomínio, propõem-se algumas ações de melhorias, uma delas é que todos os condôminos passem a ajudar na fiscalização do que está sendo feito no Condomínio, e isso poderá ser feito quando das prestações de contas apresentadas em Assembleia, pois estes têm o direito de analisar as contas. Importante destacar que se estes não são conselheiros, só poderão analisar as contas na presença de um responsável, síndico ou administradora.

Alguns itens podem ser observados pelos condôminos nas contas do Condomínio de forma a evitar as fraudes mais comuns, tais como:

- Verificar se os fornecedores são muito próximos do síndico ou da administradora;
- Verificar se os valores de compra de bens e serviços estão dentro dos valores de mercado;

- Verificar se possui mais de um orçamento para a obra ou serviço realizado;
- Identificar se os recebimentos de inadimplentes estão devidamente lançados;
- Verificar se não há superfaturamento nas notas fiscais;
- Verificar a idoneidade de notas e recibos, se são falsificados;
- Verificar se os serviços contratados são necessários para a atividade fim do Condomínio;
- Verificar a possibilidade de o síndico estar ganhando algum “benefício”, por realizar um serviço com determinada empresa, a chamada “propina”;
- Comprovar a autenticidade de guias de recolhimento, como INSS e FGTS; e
- Identificar se há saques sem as devidas comprovações e aumento expressivo de recibos sem carimbo de CNPJ.

Relatório de Auditoria

Com base nos procedimentos acima elencados, foi feito um relatório de Auditoria no Condomínio em estudo. Esse relatório tem como principal objetivo demonstrar os grandes problemas encontrados nos exames documentais, nas entrevistas com os condôminos, nas revisões dos relatórios e registros das transações do Condomínio. O que se observa é que muitos desses erros acontecem com muita frequência em grande parte dos Condomínios. No entanto, tais erros ou problemas podem ser evitados, se o Condomínio dispuser da presença de um profissional contábil, que possa auxiliar na gestão dos Condomínios, proporcionando mais credibilidade às demonstrações financeiras e aos outros relatórios da administração.

Para melhor compreensão do relatório faz-se necessário listar os erros mais relevantes encontrados na análise:

a) Atas e livro de registro de atas

Verifica-se que o Condomínio não possuía um livro de registro de atas, o que dificulta obter um histórico das reuniões realizadas, e os condôminos não tinham a informação de como ter acesso a Convenção. O Condomínio possui algumas atas rasuradas, nebulosas e incompletas, e além destes erros, o principal é que todas as atas estão sem registro no cartório, o que as tornam sem validade.

As atas também não apresentam os valores dos orçamentos feitos para a realização de melhorias, apenas relatam que estão aprovadas as melhorias, mas não estima/fixa o montante a ser investido. De acordo com § 3º do art. 1.341 da Lei 10.406/2002 “não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos”. Nesse contexto, verifica-se que o descumprimento da legislação, por não constar em ata o montante autorizado para as melhorias realizadas. E pela falta dos valores aprovados para as melhorias, torna impossível um comparativo do que foi aprovado com o que foi gasto/arrecadado.

b) Notas fiscais

Dentre os diversos problemas encontrados o maior deles foi quanto a veracidade dos documentos apresentados. Segundo a Resolução do CFC nº 597 de 14 de junho de 1985, que aprova a NBC T 2.2, item 2.2.2 “a documentação é hábil quando revestida das características intrínsecas ou extrínsecas essenciais, definidas na legislação, na técnica contábil ou aceitas pelos “usos e costumes””. E verificando os documentos, notou-se que há um grande número de pagamentos com recibos e notas fiscais que além de ilegíveis ou rasuradas, algumas continham marcações com letras diferentes e canetas em outra cor sobre as notas fiscais, e outras não tinham nem os itens obrigatórios preenchidos.

Para que os documentos anexados à prestação de contas sejam válidos para comprovar as movimentações realizadas com os recursos do Condomínio, é preciso que o documento apresente o fato da existência da nota fiscal ou recibo, sendo que o último, por ser emitido somente por pessoa física, deve conter o número do CPF

do emitente, como também a quem se destina, ou seja, o nome do Condomínio com seu respectivo número de inscrição no CNPJ.

Foi identificado também um grande número de recibos emitidos por pessoa jurídica, com valores exorbitantes, e fora do preço de mercado, além de não ter a devida comprovação dos serviços realizados.

c) Gastos desnecessários/ excessivos não relacionados a atividade fim

A partir da análise, identificaram-se gastos não justificáveis para a atividade fim da entidade, como por exemplo, compras em supermercados de produtos alimentícios, onde o Condomínio não faz uso desses mantimentos e esse valor nunca foi devolvido ao Condomínio. Além da realização de cursos e compras de materiais em benefício próprio sem prévia autorização do conselho.

No que tange aos gastos, a mesma nota fiscal foi paga diversas vezes. Houve pagamentos superiores aos valores apresentados nas notas fiscais. Recibos onde não constava à saída do dinheiro de qualquer conta bancária ou caixa do Condomínio.

É comum a utilização de um caixa para pagamento de pequenas despesas, que são valores previamente aprovados em assembleia, próximo ao total das pequenas despesas do período, a fim de que o saldo de caixa zere ou se aproxime ao menor valor possível no final do mês, porém, o Condomínio nunca esteve com o caixa zerado, sempre com valores altos e as pequenas despesas eram reembolsadas com saque ou cheque dentro do mês.

Além de inúmeros saques sem justificativa, muito dinheiro em espécie na mão do síndico e as contas sendo quitadas através de cheques, muitas vezes em valores abaixo do determinado pelo banco, gerando assim uma taxa.

Pagamentos a fornecedores diferentes com um único cheque, sendo que o cheque foi compensado em uma conta de outro fornecedor diferente as notas apresentadas. Cópias de cheques acompanhadas de notas fiscais que não correspondem ao valor apresentando no extrato bancário. Embora tivesse uma solicitação de averiguação junto ao banco, à resposta do banco nunca apareceu nos balancetes.

Multas e juros foram pagos sem necessidade, visto que o Condomínio possuía recursos para quitar suas contas nas respectivas datas de vencimento. Além de valores recebidos de inadimplentes que não entraram na conta corrente do Condomínio.

d) Seguros do Condomínio

De acordo com a Lei n°. 4.591/1964 o Condomínio deve conter seguro abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, sob pena de multa aplicada pelo município. As irregularidades encontradas são que além do Condomínio de não possuir as apólices, os pagamentos eram realizados para pessoa física e com recibo simples.

e) Fundo de reserva

Não foi localizado nenhum depósito a título de fundo de reserva, porém a Lei dos Condomínios em edifícios afirma que na convenção será informada a forma que se dará a contribuição para constituição deste fundo de reserva. A conta desta reserva está zerada e não há nenhuma ata que comprove que os condôminos autorizaram a utilização do recurso.

f) Obrigações acessórias/ trabalhistas

Quanto as obrigações acessórias que o Condomínio estava obrigado a declarar nesses períodos, não verificou-se problemas ou falta de entregas. No entanto, quanto ao cumprimento das leis trabalhistas, o Condomínio sofreu um processo no qual foi obrigado a pagar uma indenização a uma funcionária.

g) Propostas de melhorias

Nesse estudo de caso, ficou evidente que muitos dos erros e fraudes poderiam ter sido evitados se fiscalizados ou acompanhados por um profissional contábil. Uma vez que como os Condomínios não são obrigados à escrituração contábil, facilita a ocorrência de erros e fraudes. Portanto, uma gestão de Condomínios a frente de um Condomínio, realizando mensalmente a emissão de

balanços anexando as despesas e receitas do mês, disponibilizando para todos os moradores, torna a gestão transparente e com menos riscos de fraudes.

Na contabilidade há dois métodos para registrar as operações: pelo regime de competência, em que os fatos são registrados no momento em que ele ocorre independente de pagamento e recebimento, ou pelo regime de caixa, em que os documentos são registrados na data do pagamento e recebimento. Como o Condomínio não está obrigado a escrituração, propõem-se com base em experiências na área que o ideal é que realize a contabilidade pelo regime de caixa, em que os fatos são escriturados na data efetiva da realização da despesa (pagamento) e da receita (recebimento), visto que as contas apresentadas são baseadas nos extratos bancários.

Entretanto, é importante afirmar que o regime de competência é o que mais se adequa as práticas contábeis, pois além de estar de acordo com o princípio da competência, é por este regime que será contabilizado todas as provisões, como exemplo a de 13º salário, férias, sentenças judiciais, que auxilia a administração a se preparar para os eventos que ocorreram no futuro.

Outra proposta de melhoria é o Condomínio aceitar apenas nota fiscal, ou recibo acompanhado de um orçamento ou um visto de pelo menos um dos conselheiros, para evitar que aconteçam novos desgastes e novos prejuízos financeiros que deixou o Condomínio sem nenhum recurso, totalmente desprovido de histórico além de abalado, pois muitos condôminos deixaram de realizar as cobranças o que dificultou mais a regularização. Como proposta de melhoria, sugere-se que a partir desta data o Condomínio aceite apenas nota fiscal, ou recibo acompanhado de um orçamento ou um visto de pelo menos um dos conselheiros, para evitar que aconteçam novos desgastes e novos prejuízos financeiros que deixou o Condomínio sem nenhum recurso, totalmente desprovido de histórico além de abalado, pois muitos condôminos deixaram de realizar as cobranças o que dificultou mais a regularização.

Dentro do Condomínio há a presença de um conselho consultivo, que tem o papel de fiscalizar e assessorar o síndico na solução de problemas do Condomínio, além de outras atribuições que a Convenção definir. Ocorre que mesmo sabendo que a função do conselho consultivo é de fiscalizar, houve falhas de fiscalização,

bem como, houve negligência do síndico em não atender as solicitações do conselho e os demais condôminos não exigirem prestações de contas, além de não buscar na justiça o ressarcimento do dinheiro que ficou em poder do síndico, mesmo sendo destituído.

Deste modo, sugere-se que o Condomínio faça regularmente prestações de contas em assembleias, que conste em ata o que for discutido e aprovado nestas assembleias, bem como fazer o registro destas atas em cartório.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em sentido geral, o objetivo dos síndicos deve ser o de administrar o Condomínio com o mínimo de custos, proporcionando o máximo de benefícios aos condôminos. O síndico que não tiver noção de administração nem de contabilidade pode fazer uma administração ineficiente e ineficaz, não controlando adequadamente os recursos financeiros e a gestão do Condomínio fica comprometida. E o fato de os Condomínios não estarem obrigados à escrituração contábil, facilita a ocorrência de erros e fraudes.

Nesse sentido, a presença de um profissional da contabilidade junto a gestão dos Condomínios é fundamental, pois com posse dos documentos e do seu conhecimento sobre a legislação dos Condomínios em edifícios, conhecendo também um pouco sobre o cotidiano dos Condomínios, este pode ajudar o síndico no controle das contas, tornando-as mais transparentes na prestação de contas, por meio de planilhas, relatórios e demonstrativos mensais, bem organizados, e que de forma clara apresentem a situação financeira para todos os moradores em assembleias, fazendo mais que uma simples contabilidade, utilizando as informações para auxílio também na parte gerencial, elaborando um planejamento em conjunto com as decisões a serem tomadas durante o exercício adequadas com as necessidades do Condomínio, evitando os déficits aplicando melhor os investimentos com o intuito de atender os interesses dos condôminos.

No entanto, ter um profissional contábil frente à gestão de Condomínios é importante, mas isso não significa a dispensa do síndico. Afinal a figura do síndico é obrigatória na administração de Condomínios, e a ele são definidos os seus deveres

no art. 22 da Lei nº. 4591/1964, tais como exercer a administração interna, cumprir e fazer cumprir a Convenção, representar o Condomínio, impor as multas estabelecidas em Lei, prestar contas à Assembleia, dentre outras.

Entretanto, no caso em estudo, ao final da conferência nos balancetes e documentos do Condomínio Residencial, foi possível detectar diversas irregularidades que não estão de acordo com a legislação vigente. Além de gastos que poderiam ter sido evitados. E para que os condôminos possam evitar irregularidades como estas que foram apontadas nas prestações de contas, é preciso que observem cuidadosamente as movimentações dos recursos do Condomínio, pois é um dever e direito dos condôminos de fiscalizar as contas do Condomínio, visto que ao observar alterações nestes, podem significar sintomas de fraudes.

Nesse caso, se a análise fosse feita antes, menor teria sido o prejuízo dos condôminos e para o Condomínio Residencial que desde o ano de 2006 buscava explicações e desaprovava os balancetes apresentados, o prejuízo foi muito grande, seja ele por desgastes dos conselheiros ou mesmo financeiro, visto que devido ao tempo que se passaram algumas despesas se tornam impossíveis de serem cobradas.

7. REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília, 16 dez 1964.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília, 10 jun 2002.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 1.110, de 24 de dezembro de 2010. Dispõe sobre a Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais (DCTF)

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 1.015, de 5 de março de 2010. Dispõe sobre o Demonstrativo de Apuração de Contribuições Sociais (Dacon).

[Parecer Normativo CST nº 76/1971 \(DOU DE 18/02/1971\)](#)

BRASIL. Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003. Altera a *Legislação* Tributária Federal e dá outras providências.

Decreto nº 4.524, de 17 de dezembro de 2002. Regulamenta a Contribuição para o PIS/Pasep e a Cofins.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm acesso em 31/10/2013 as 12:50

<http://br.monografias.com/trabalhos3/condominio-edificio/condominio-edificio2.shtml> acesso em 31/10/2013 as 12:54

http://portalcfc.org.br/coordenadorias/camara_tecnica/faq/faq.php?id=1862 acesso em 02/11/2013 as 17:47

<http://www.sindiconet.com.br/8768/Informese/Fraudes/Auditorias-em-condominios> acesso em 02/11/2013 as 21:05

http://www.fasul.edu.br/pasta_professor/arquivos/29/8475_aula_03_e_04_conceito_e_def_auditoria.pdf acesso em 02/11/2013 as 21:22

FARBER, João Carlos; SEGRETI, João Bosco. Contribuição da contabilidade para a eficácia da gestão e controle de Condomínios. **4. Congresso USP de Controladoria e Contabilidade**. São Paulo, 2004.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Minidicionário da língua portuguesa**. Coordenação Marina Baird Ferreira, Margarida dos Anjos; equipe Elza Tavares Ferreira... [et al]. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1993.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2002.

RICHARDSON, Roberto Jarry. **Pesquisa social: métodos e técnicas**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

http://www.empreendetche.unisc.br/portal/upload/com_arquivo/metodologia_de_pesquisa_aplicavel_as_ciencias_sociais.pdf

FILHO, Mário Tabosa. **Gestão de Condomínio – Direto ao assunto**: ed. Senac
FRANCO, Hilário & Marra, Ernesto. **Auditoria Contábil**. São Paulo: Atlas, 1989.