

AUDITORIA INVESTIGATIVA



CCAC

COMISSÃO DE CONTABILIDADE
E AUDITORIA CONDOMINIAL



GERMANO RICARDO MATOS DA CUNHA

- Contador (UFC/1986).
- Especialização em Controladoria & Finanças.
- Auditor-Consultor de gestão e governança condominial.
- Empreendedor.
- Idealizador da Comissão de Auditoria e Contabilidade de Condomínios do CRC-CE.
- Palestrante, instrutor de cursos.



CONDOMINIO É UM EIXO DE NEGÓCIOS:

- Urbanização crescente;
- Verticalização das cidades;
- Condomínios edilícios;
- Gestão - PODC;
- Empresas e Profissionais;
- Conhecimentos e tecnologias.

Auditoria é um exame cuidadoso e sistemático das atividades desenvolvidas em uma organização, cujo objetivo é averiguar se elas estão de acordo com as planejadas e/ou estabelecidas previamente, e se foram implementadas com eficácia e adequadas (em conformidade) à consecução dos objetivos.



AUDITORIA DESEMPENHA UM PAPEL FUNDAMENTAL NO ACOMPANHAMENTO E GARANTIA DA LEGALIDADE:

**FINANCEIRA – ADMINISTRATIVA – FISCAL TRIBUTÁRIA –
OPERACIONAL – CONTROLES INTERNOS – BUROCRÁTICA.**



OBJETIVOS-BENEFÍCIOS DA AUDITORIA CONDOMINIAL

- ✓ VALIDAÇÃO DAS PRESTAÇÕES DE CONTAS;
- ✓ CONSISTÊNCIA DA GESTÃO FINANCEIRA;
- ✓ EFICIÊNCIA OPERACIONAL;
- ✓ APURAÇÃO/PREVENÇÃO DE RISCOS;
- ✓ CONFORMIDADE LEGAL;
- ✓ EXCELÊNCIA NA GOVERNANÇA;

TRANSPARÊNCIA, PROFISSIONALIZAÇÃO, VALORIZAÇÃO



TIPOS DE AUDITORIA CONDOMINIAL

☐ PREVENTIVA: em que as irregularidades, ou não conformidades, são informadas e regularizadas pontualmente. Dá suporte ao grupo gestor e transparência aos condôminos. Muitos condomínios fazem essa auditoria mensalmente;

☐ INVESTIGATIVA: busca comprovar casos de possíveis irregularidades, fraudes, desvio de verbas ou superfaturamento dentro do condomínio. Essa auditoria, em geral, se reporta a períodos do passado.

DIFERENÇAS DAS AUDITORIAS

AUDITORIA PREVENTIVA:

Abordagem Proativa, focada na prevenção de problemas futuros.

Foca na melhoria contínua da gestão e operações.

Realizada regularmente como parte das práticas da boa governança.

AUDITORIA INVESTIGATIVA

Abordagem Reativa, confirmar as irregularidades (suspeitas e/ou já identificadas).

Foco em tratar, apurar problemas específicos.

Conduzida ocasionalmente em resposta a eventos específicos.

Entretanto, a diferença **MAIOR** entre as auditorias é a **APURAÇÃO DA RESPONSABILIDADE JURIDICA**, que a **INVESTIGATIVA** propicia.



AUDITORIA INVESTIGATIVA

- **Tem como principal objetivo comprovar casos de fraudes e desvios de recursos no gerenciamento das contas, operações de um condomínio.**
- **É aquela que busca obter provas para mover ação contra o responsável pela Gestão: o síndico ou administradora do condomínio.**
- **Os trabalhos de Auditoria Investigativa, são os mais complexos pois são trabalhos de inteligência, onde os pontos de partida são indícios de fraudes. Há uma busca inteligente que envolve a obtenção de provas para identificar os responsáveis e, ainda que preliminarmente, para se conferir a certeza de que realmente a fraude está ou estava ocorrendo. Envolve todo o trabalho de Auditoria Reativa, mas tendo em vista que a fraude ainda pode estar ocorrendo, o trabalho de inteligência deve ser realizado com o máximo de cuidado e minúcias de detalhes.**



COMISSÃO DE CONTABILIDADE
E AUDITORIA CONDOMINIAL

 CRCCE

ERRO x FRAUDE

FRAUDE são os **ATOS INTENCIONAIS** de omissão e/ou manipulação de transações e operações, adulteração de documentos, registros, relatórios, informações e demonstrações contábeis, tanto em termos físicos quanto monetários.

ERRO são os **ATOS INVOLUNTÁRIOS** de omissão, desatenção, desconhecimento ou má interpretação de fatos na elaboração de registros e demonstrações contábeis, bem como de transações e operações da Entidade, tanto em termos físicos quanto monetários”.

EXEMPLOS DE ERROS:

- Pagamentos em duplicidade;
- Emissão de taxas condominiais em desacordo;
- Não reter tributos s/ serviços;
- Pagar/Recolher obrigações em atraso (fornecedores, tributos);
- Inconsistências de saldos iniciais e finais;
- Registro de fatos financeiros em contas distintas
- Recebimentos em atraso dispensando multas (sem autorização).

EXEMPLOS DE FRAUDES:

- Movimentação na conta de Caixa e Bancos;
- Adulteração de dados nas Prestações de contas;
- Depósitos pagamentos indevidos (conta corrente de um terceiro)
Reapresentação de documentos já pagos.
- Uso de notas fiscais frias (compras fictícias, com notas fiscais sem o fornecimento de materiais ou serviços).
- Quantidade de itens (matéria prima ou outros componentes solicitados a maior do que o necessário com o objetivo de ser desviado.
- Custo elevado de manutenções desnecessárias (maquinário e outros equipamentos).
- Adulteração ou falsificação de documentos.
- Fraudes na Área de Tecnologia da Informação

AUDITORIA INVESTIGATIVA:

- ✓ IDENTIFICAÇÃO DE TRANSAÇÕES SUSPEITAS
- ✓ VERIFICAÇÃO DA RASTREABILIDADE FINANCEIRA
- ✓ AVALIAÇÃO DOS CONTROLES INTERNOS
- ✓ IDENTIFICAÇÃO DE FRAUDES E IRREGULARIDADES
- ✓ RECOMENDAÇÕES PARA MELHORIAS

REFERÊNCIAS E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- ✓ As normas atualmente em vigor no Brasil emitidas em conjunto pelo Conselho Federal de Contabilidade, Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON), Banco Central do Brasil, a CVM e a Superintendência de Seguros Privados (SUSEP).
- ✓ No âmbito internacional, a Federação Internacional de Contadores (IFAC) também emite pronunciamentos através da Comissão de Normas Internacionais de Auditoria, as quais contém orientações aos países-membros daquele órgão.
- ✓ Código de Ética Profissional do Contador
- ✓ Código Civil Brasileiro
- ✓ Lei do Condomínio (Lei 4.591/64)



ITG 2005

Estabelece critérios e procedimentos específicos de avaliação, de reconhecimento das transações e variações patrimoniais, de estruturação das demonstrações contábeis e as informações mínimas a serem divulgadas em notas explicativas das ENTIDADES CONDOMINIAIS.



Somente contadores diplomados poderão realizar este serviço técnico (DL nº [9295/46](#), art. [25](#), alínea c e art. 26 e Res. Conselho Federal de Contabilidade nº 560/83, art. 3º, item 34), além de ser necessário possuir o registro profissional (CRC) ativo.



É possível fazer uma auditoria investigativa depois das contas ter sido aprovadas em assembleia?

Erro – quando há erros que não foram percebidos na apresentação das contas.

Dolo – o síndico deliberadamente enganou os condôminos na aprovação das contas, omitindo documentos, ocultando informações ou distorcendo os fatos. As contas foram aprovadas porque os condôminos foram ludibriados.

Coação – o síndico constrangeu a assembleia a aprovar as contas, mediante algum tipo de ameaça, (física ou moral). As contas foram aprovadas contra a vontade dos condôminos.



CCAC

COMISSÃO DE CONTABILIDADE
E AUDITORIA CONDOMINIAL



Atenção:

Deve ser proposta uma ação judicial própria para **anular o ato de prestação de contas** ou **cancelar a assembleia**, sempre sob o fundamento de erro, dolo ou coação.

O **prazo para estas ações é de 4 anos**, conforme previsão do **Código Civil** (art. 178).

“A viabilidade da nossa sociedade depende de bons gestores... e gestores eficazes são recursos sociais valiosos”.

Peter Drucker



CCAC

COMISSÃO DE CONTABILIDADE
E AUDITORIA CONDOMINIAL

