

2018

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLETIVO
RELATÓRIO DE AUDITORIA PADRÃO



Barreto

JOB – Gestão de Negócios

06/11/2018

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLETIVO RELATÓRIO DE AUDITORIA PADRÃO

Examinamos as prestações de contas do condomínio edifício COLETIVO para o exercício do ano civil de 2017 conforme solicitado pela **Sr(a)**. **– Síndico(a)**

Nosso exame é limitado aos documentos a nós apresentados e também as informações que obtivemos durante o trabalho.

Conseqüentemente, nossa opinião é restrita ao movimento ocorrido nesse período.

EVENTOS OBSERVADOS NO PERÍODO EXAMINADO

1. A administradora **XXXX – Administração e Assessoria Imobiliária S/C Ltda.** administrou o condomínio no período de janeiro/17 a de novembro de 2017.
2. A administradora **XXXXX – Construtora e Imobiliária Ltda.** assumiu a administração em 16/ novembro/2017 e continuava administrando em maio de 2018, último mês examinado.
3. O Condomínio COLETIVO foi administrado durante todo o período examinado por **Síndico Profissional remunerado**, conforme contemplado na Convenção do Condomínio.
4. O síndico profissional **Sr. João da Silva** prestou seus serviços de janeiro/2017 a 26/setembro/2017.
5. O síndico profissional **Sr. José da Silva** prestou seus serviços de 26/setembro/2017 a maio/2018.
6. A síndica profissional **Sra. Joana dos Santos** vem prestando seus serviços ao condomínio desde junho/2018 até a presente data.

MOVIMENTAÇÃO CONTÁBIL

Durante o período examinado, notamos que as contas abertas para o controle de entradas e saídas de numerário do Condomínio não vinham refletindo adequadamente as características dos valores movimentados.

Também notamos que a atual Administradora Xxxxx está procurando readequar tais contas conforme orientação da atual síndica, para que possam melhor refletir a realidade das operações do condomínio.

DAS RECEITAS

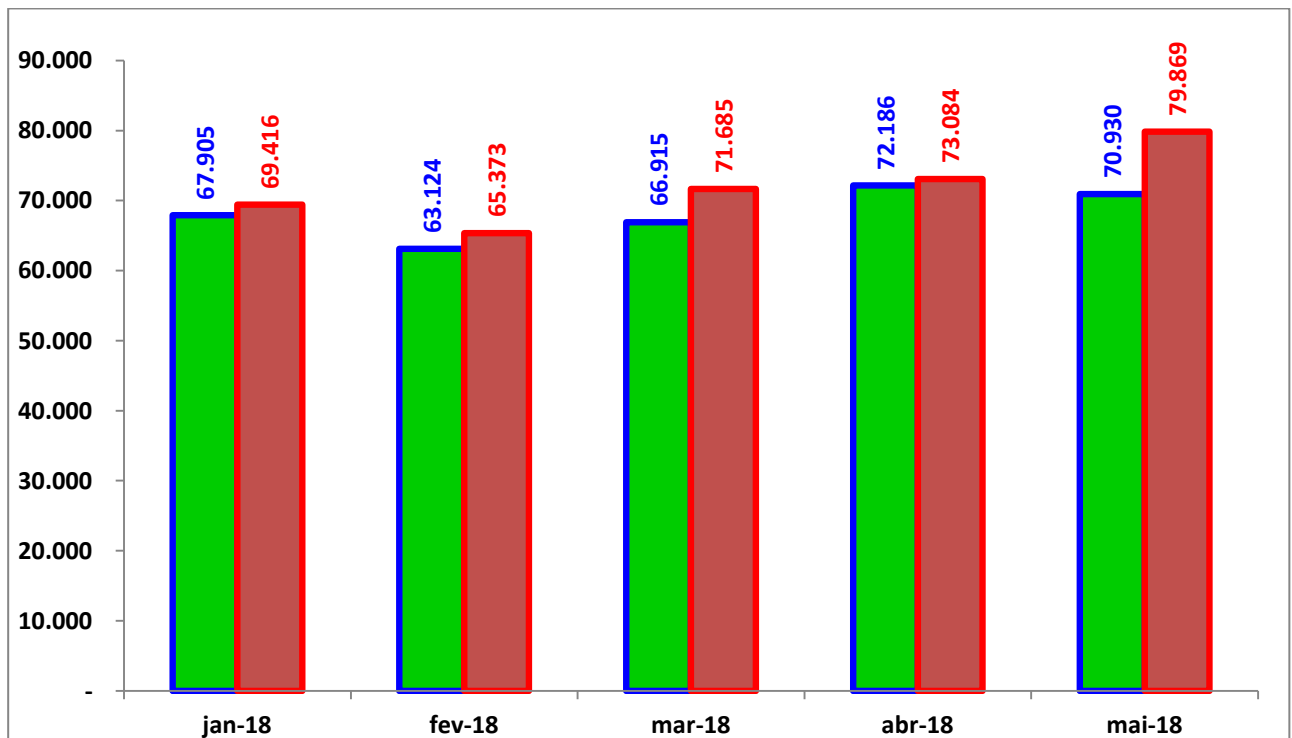
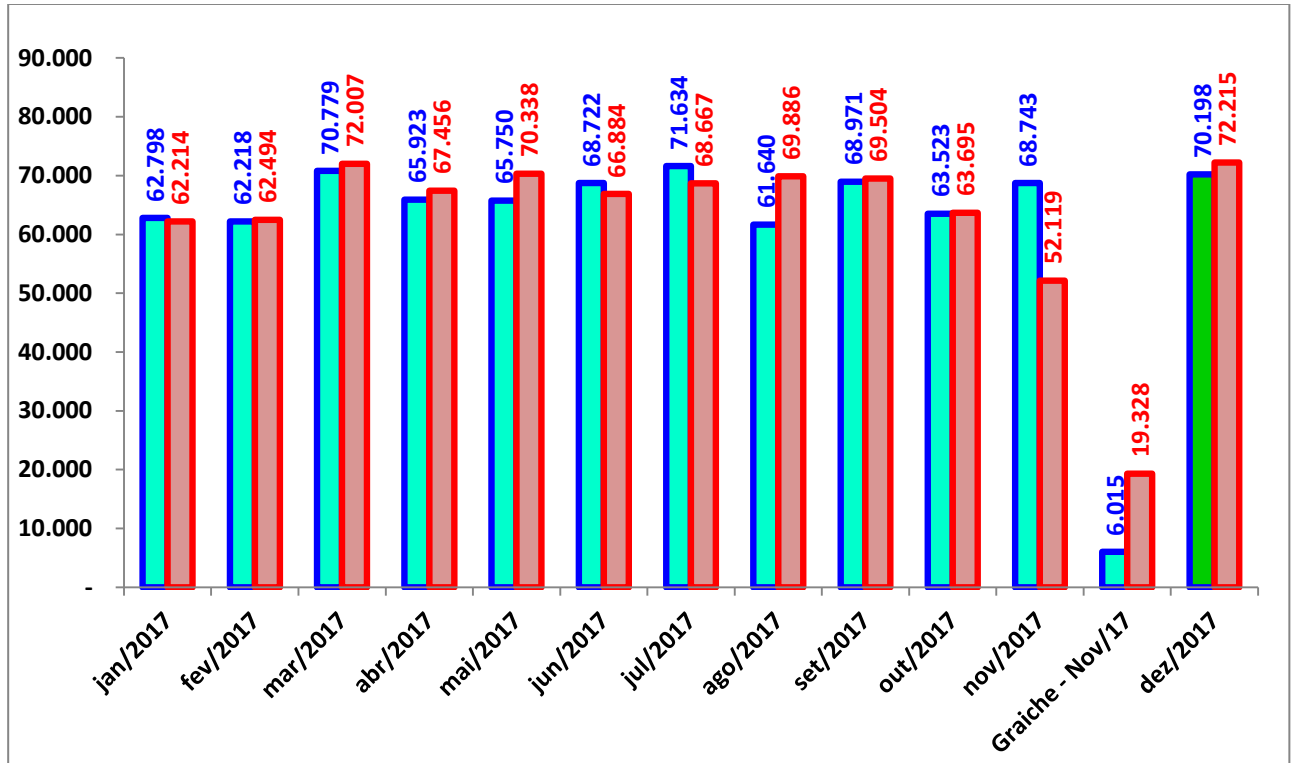
As principais receitas do condomínio são:

Receitas Ordinárias

Anualmente é realizada Assembleia Ordinária. Nessa oportunidade os condôminos devidamente habilitados nos termos da Convenção do Condomínio discutem e aprovam as contas relativas ao período anterior, o orçamento das despesas para o ano corrente, o montante do Fundo de Reserva e demais matérias pautadas.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLETIVO RELATÓRIO DE AUDITORIA PADRÃO

Na análise das receitas ordinárias no período examinado, observamos que a verba estimada e arrecadada tem sido compatível com as necessidades básicas para a cobertura das despesas do Condomínio.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLETIVO RELATÓRIO DE AUDITORIA PADRÃO

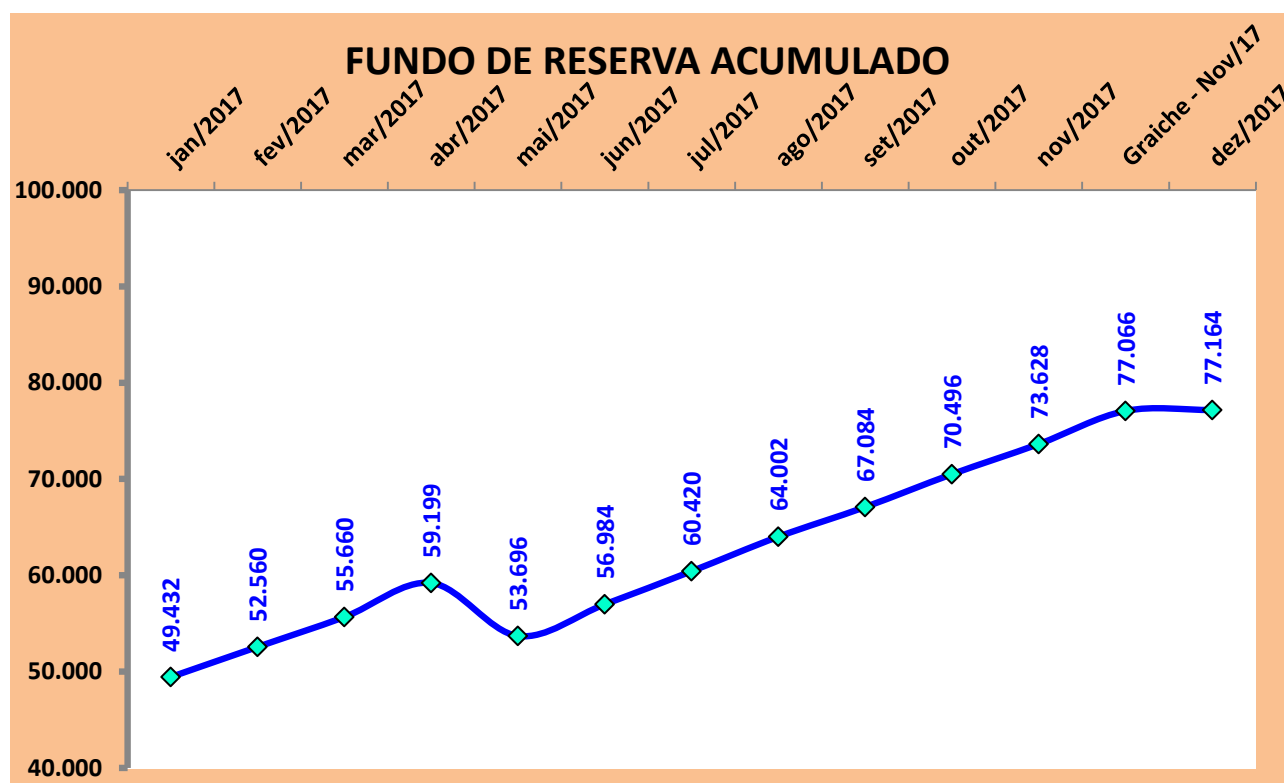
Os processos de arrecadação são realizados por instituições financeiras cujos sistemas automatizados asseguram a integridade da arrecadação do numerário.

Receitas – Fundo de Reserva

Conforme determinado pela Convenção do Condomínio, o Fundo de Reserva contempla as seguintes características:

1. Deverá ser aplicado na amortização das despesas que forem expressamente mandadas resgatar com ele, através de A.G.E. especialmente convocada ou A.G.O. desde que conste expressamente da pauta de convocação.
2. Deverá ser equivalente a 5% sobre todos os pagamentos a título de amortização das despesas comuns Ordinárias ou Extraordinárias.
3. Será mantido em conta bancária especial ou investido em títulos de renda, sendo de propriedade da massa condômina de pleno direito.

Na análise das receitas com Fundo de Reserva no período examinado, observamos que a verba estimada e arrecadada tem o seguinte comportamento:



Receitas – Fundo de Impermeabilização

Na leitura de algumas Atas de assembleia, anotamos que no final de 2015 houve uma assembleia onde foi apresentado um Laudo Técnico que continha informações específicas e recomendações

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLETIVO RELATÓRIO DE AUDITORIA PADRÃO

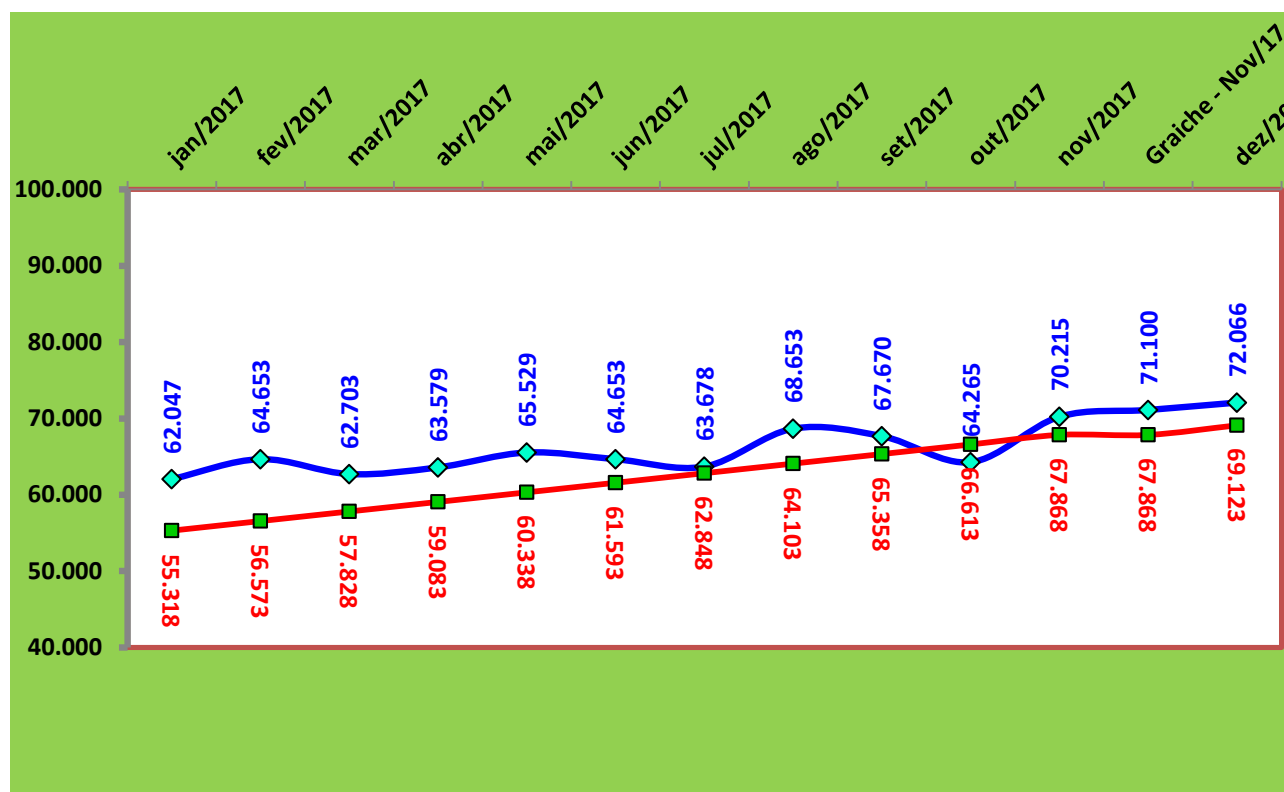
gerais com sugestão de prazo para início de obras de impermeabilização. Tal prazo previa o início das obras para o princípio de 2017. A estimativa de custo da obra era de **R\$00000 mil** e o condomínio já tinha em caixa o valor de **R\$00 mil**, restando a arrecadação de **R\$000 mil**.

Nessa assembleia foi aprovada a arrecadação em caráter extraordinário de **R\$000 mil** que seria realizada em **20 meses** sendo a **1ª cota em novembro/2016** e a **última em junho/2018**.

Ficou também aprovado que a verba arrecadada ficará contabilmente destacada, sendo que os valores deverão ser aplicados e o resultado das aplicações será agregado a essa mesma conta específica.

Receitas não Realizadas – Condôminos em atraso

Na análise da Inadimplência no período examinado, observamos o seguinte comportamento:



Atenção: Valores acima são históricos. Não estão incluídos juros, correção monetária, multas, etc.

Linha vermelha – Valores da inadimplência correspondente ao apartamento 014

Linha Azul – Valores totais da inadimplência, ou seja, subtraindo a inadimplência do apartamento 014, o nível de inadimplência está em padrões satisfatórios.

EVENTO SUBSEQUENTE:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLETIVO RELATÓRIO DE AUDITORIA PADRÃO

Em reunião realizada com o Corpo Diretivo do Condomínio no último mês de Setembro/2018, fomos informados que o imóvel em questão, apartamento 014, já foi leiloado e que estão aguardando despacho do Juiz para poder levantar o numerário de direito.

DAS DESPESAS

Como já comentado anteriormente, as despesas ordinárias têm características de estabilidade ao longo do período examinado. Destacamos as principais:

Despesas com Pessoal

Estamos considerando como sendo despesas com pessoal a Folha de Pagamento de Funcionários, mais os serviços de terceiros prestados em Portaria, Segurança e Limpeza, acrescidos dos encargos sociais correspondentes.

Tomando como base os 5 primeiros meses de 2018, estas despesas correspondem a **69,8%** das despesas ordinárias, sendo em média **R\$00 mil/mês**.

Comparando com outros condomínios com características similares ao Saint Hilaire, temos o seguinte quadro:

Condomínio	Desp. Pessoal (1)	Desp. Total (2)	(1) : (2) %	Zelador	Funcionários
01 – Cerq. Cesar	R\$23,5 mil	R\$36,5 mil	64,4	CLT	3ºs
02 - Ibirapuera	R\$45,2 mil	R\$96,0 mil	47,4	CLT	Próprios (*)
COND. COLETIVO	R\$50,1 mil	R\$71,8 mil	69,8	CLT	3ºs

(*) Este condomínio proporciona Assistência Médica contratada a todos os funcionários e dependentes, cujo valor está incluído nas despesas acima.

Despesas com SABESP e ELETROPAULO

O consumo médio mensal de **água/esgoto** por apartamento no período foi de **12,5m3**. Entendemos como bastante razoável considerando as características do condomínio.

O consumo médio mensal de **energia elétrica** por apartamento no período foi de **60 Kwh**, também considerado aceitável.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLETIVO
RELATÓRIO DE AUDITORIA PADRÃO

POSIÇÃO FINANCEIRA EM DEZEMBRO DE 2017 - CONTÁBIL

CONTA XXXXX	SALDO EM 31/12/2017	NOTAS EXPLICATIVAS
CAIXA ORDINÁRIO	9.710,80	
CAIXA USO SALÕES	1.100,00	
FUNDO DE RESERVA	80.610,63	(1)
OBRAS	-7.600,00	(2)
FUNDO FIXO DE CAIXA	-300,00	(3)
INVESTIMENTOS	73.837,42	(4)
IMPERMEABILIZAÇÃO	232.020,84	(5)
BENFEIT./MELHORAMENTOS	-20.903,58	(6)
TOTAL	368.476,11	

NOTAS EXPLICATIVAS sobre a POSIÇÃO FINANCEIRA EM DEZEMBRO/2017

- (1) O saldo do Fundo de Reserva deverá ser revisto possivelmente desde seu início para que se possa certificar sua acuracidade e integridade.
- (2) Criada a conta OBRAS para receber pagamentos relativos a obras, sem que ainda se soubesse de onde viria o recurso, ou seja, do caixa Ordinário ou dos Fundos.
- (3) Fundo Fixo de Caixa em poder do Zelador, destinado a realização de pequenas despesas.
- (4) Essa conta demonstra os investimentos decorrentes de aplicação financeira originada na aplicação do Fundo de Reserva e em outro reforço de caixa para impermeabilização, anterior ao aprovado em Assembleia de 2016.
- (5) O Fundo de IMPERMEABILIZAÇÃO está aplicado no Banco Itaú. No entanto, a arrecadação de janeiro ao mês de dezembro/2017 é da ordem de **R\$166 mil**, acrescida de **R\$16 mil** de Rendimentos líquidos, totalizando **R\$182 mil**. A diferença aproximada de **R\$50 mil** refere-se a aplicações financeiras anteriores a 2017 com o uso dos recursos do Fundo de Reserva e do próprio Fundo de Impermeabilização iniciado em novembro/2016.
- (6) Contas desta natureza devem ser abertas apenas quando há arrecadação extraordinária especificada em Assembleia e que devam ser tratadas separadamente.

POSIÇÃO FINANCEIRA EM DEZEMBRO/2017 – EXTRATOS BANCÁRIOS

CONTA	SALDO EM 31/DEZEMBRO/2017
BRADESCO – CONTA CORRENTE	49.032,85
BANCO ITAÚ – CONTA CORRENTE	55.346,26
BANCO ITAÚ – APLIC. ESPEC. DI REF.	264.097,00
TOTAL	368.476,11

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLETIVO RELATÓRIO DE AUDITORIA PADRÃO

Em conformidade com o que consta em nosso orçamento, elencamos a seguir todos os pontos que identificamos em nosso trabalho como **OPORTUNIDADE DE MELHORIAS.**

RECEITAS ORDINÁRIAS e EXTRAORDINÁRIAS

1. **Manter os fundamentos que vêm sendo usados para estimar o cálculo dos desembolsos mensais de caixa, aprimorando os critérios sempre que for julgado necessário.**

Comentários: No exame realizado nos meses auditados, notamos boa harmonia entre as despesas orçadas e as realizadas. Consequentemente, podemos concluir pela manutenção e aprimoramento daquilo que vem sendo realizado. Fica ressalvado que as receitas previstas devem conter as provisões para 13º, férias, manutenções preventivas e corretivas, etc. para que se evite realizar chamadas extras para o pagamento dessas verbas.

2. **Manter separadas as contas de aplicações financeiras decorrentes de destinações diferentes em conformidade com a Convenção do Condomínio ou Assembleias que vieram a aprovar arrecadações adicionais.**

Comentários: Conforme a Convenção de Condomínio, o dinheiro correspondente ao **Fundo de Reserva** deve ser aplicado para obtenção de rendimentos financeiros. Da mesma forma, a chamada extraordinária para a **Impermeabilização do edifício** está determinada que se fizesse a aplicação financeira. No entanto, notamos que existe uma única conta de investimento que está recebendo aplicações provenientes de arrecadação do Fundo de Reserva e da Impermeabilização.

3. **REVER criteriosamente as opções de impermeabilização das áreas do condomínio, tendo em vista a rápida evolução tecnológica nas diversas formas de serviços.**

Comentários: A título de exemplo, em situação semelhante a esse condomínio, problemas de impermeabilização, encontrou-se solução técnica para outro condomínio com custos totais significativamente mais em conta que os orçamentos convencionais, com garantia do serviço superior em dobro da convencional.

O esforço para encontro de uma solução poderá gerar um caixa extra para futuras obras no condomínio, **sem contar com a diminuição da chamada média extra, na faixa de R\$250,00/unidade/mês.**

DESPESAS ORDINÁRIAS e EXTRAORDINÁRIAS

4. **Rever junto à Administradora XXXXX possíveis contingências trabalhistas que possam incidir na situação do atual Zelador, especialmente no período da administradora anterior.**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLETIVO RELATÓRIO DE AUDITORIA PADRÃO

Comentários:

Tendo em vista o tempo limitado de trabalho, não identificamos a data de admissão do Sr. XXXX XXXXXXXX XXXXXX. No entanto, visualizamos que as verbas pagas na folha da Admin. 2 (abr-mai/2018) possuem itens que não identificamos na folha da Admin.1. Este é um cuidado para que não se incorra em obrigações futuras.

5. **Resolver com urgência a situação de pendência de comprovantes dos recolhimentos devidos pela MR2 – Estacionamentos, objeto de inúmeras ressalvas pela conselheira fiscal Sra. Xsssss.**

Comentários:

É notoriamente sabido que a pessoa jurídica tomador de serviços terceirizados (Condomínio) é responsável solidário (co-responsável) pelos tributos e encargos deixados de serem recolhido pelo prestador contratado.

Tomando como base de tributação os mesmos critérios da Empr. A, projetamos uma contingencia do Condomínio COLETIVO, para o período de janeiro/2017 a dezembro/2017 dos seguintes valores:

I.N.S.S.		I.S.SERVIÇOS		P.I.S.		COFINS		C.S.L.L.	
ALIQ.%	R\$	ALIQ.%	R\$	ALIQ.%	R\$	ALIQ.%	R\$	ALIQ.%	R\$
11	22.813,32	2	4.147,88	0,65	1.348,06	3	6.221,82	1	2.073,94

Acrescente-se aos valores acima os encargos complementares decorrentes do não recolhimento nas datas corretas: multa, juros, correção monetária, entre outros.

Adicionalmente, o Conselho deverá considerar a hipótese de substituição do prestador de serviço.

6. **Verificar junto à Administradora XXXXX (Jurídico) a possibilidade de aproveitamento dos créditos de ISS feitos pela Prefeitura Municipal de São Paulo em cada nota fiscal de serviço emitida contra o Condomínio, especialmente as relativas à Empresa de Segurança e Empresa de Serviços.**

O crédito corresponde a 10% do ISS recolhido, sendo que deve estar acumulado desde a instituição da Lei Municipal que o criou, onde deve conter as regras de utilização do mesmo.

7. **Providenciar com urgência em conjunto com a Administradora XXXXX cópia das carteiras de VIGILANTE emitidas pela Polícia Federal dos funcionários da Empresa de Segurança lotados no Condomínio.**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLETIVO RELATÓRIO DE AUDITORIA PADRÃO

É muito importante ter essas carteiras nos arquivos do Condomínio, inclusive a cada movimentação de substituição dessas profissionais, para que tenhamos salvaguardas em situações de exceção.

8. Providenciar CERTIDOES dos órgãos Federais, Estaduais e Municipais sobre a situação geral do Condomínio.

Essa providência deve ser feita a cada 6 ou 12 meses, pois trará informações sobre a integridade do condomínio em relação a suas obrigações de ordem tributária, trabalhista, entre outras.

9. MONTAR uma planilha de controle das TROCAS de COLUNA de ÁGUA dos apartamentos do Condomínio.

Esta planilha deverá conter dados importantes a serem guardados e atualizados a cada intervenção de troca, tais como:

Data da ocorrência

Apartamento/andar onde ocorreu a troca

Qual(is) das colunas foi(ram) trocada(s).

Custo do serviço realizado.

Ao longo do tempo e à medida que o condomínio lançar mão dessa planilha, saberá o momento da conclusão dessas trocas, o custo ao longo do tempo, a certeza que a troca ainda está pendente, entre outras informações importantes.

10. COLHER as assinaturas do síndico Sr. João da Silva nas pastas de prestação de contas dos meses por ele administrados e que estão pendentes da assinatura.

Essa providencia é importante para que cada um dos síndicos responsáveis pelo condomínio formalize sua responsabilidade perante o período sob sua administração. Estão pendentes os seguintes meses de 2017: **março/maio/junho/julho/agosto e setembro/2017**

11. COLHER as assinaturas do síndico Sr. José da Silva nas pastas de prestação de contas dos meses por ele administrados e que estão pendentes da assinatura.

Essa providencia é importante para que cada um dos síndicos responsáveis pelo condomínio formalize sua responsabilidade perante o período sob sua administração. Estão pendentes os seguintes meses de 2017: **setembro e outubro/2017.**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLETIVO RELATÓRIO DE AUDITORIA PADRÃO

NOSSO PARECER

Examinamos as prestações de contas do período de 01/janeiro/2017 a 31/dezembro/2017. Nossos exames foram realizados em conformidade com as principais práticas adotadas para esta atividade econômica e foram estendidos à medida das necessidades, segundo as circunstâncias.

Conforme consta explicado na **nota 5 da página 9**, o condomínio edifício COLETIVO está sujeito a ser questionado pelas Receitas Federal e Municipal como corresponsável pelos tributos e encargos sociais que vierem a ser deixados de recolher pela prestador de serviços **MR2 – ESTACIONAMENTOS**, relativos a **I.N.S.S., I.S.S., P.I.S., CONFINS e C.S.L.L.**, no montante de **R\$36.605,31** referente ao ano de 2017, montante esse sujeito a acréscimo de **Multa, Juros e Correção Monetária**.

Em nossa opinião, com exceção da ressalva constante no parágrafo anterior, as contas estão adequadamente demonstradas, podendo ser aprimoradas junto à nova administradora.

Considerando nossas recomendações contidas nas páginas 8, 9 e 10 deste Relatório e também observações feitas ao longo do ano de 2017 pelos conselheiros, somos de opinião que as contas podem ser encaminhadas pelos Conselhos Consultivo e Fiscal para serem aprovadas em Assembleia com as devidas ressalvas que julgarem necessárias.

São Paulo, 08 de outubro de 2.018

José Onofre Barreto Fonseca

Auditor
CRC-SP- 112.268