



**XVII CONVENÇÃO DE CONTABILIDADE DO RIO GRANDE DO SUL
14 a 16 de agosto de 2019 – Bento Gonçalves-RS**

ÁREA TEMÁTICA 3 – AUDITORIA CONTÁBIL

Auditoria e gestão condominial: um estudo do Condomínio Alfa de 2014 a 2017

**Diane Cauton – CRCRS nº 98.619
Mirna Muraro – CRCRS nº 64.137**

AUDITORIA E GESTÃO CONDOMINIAL: Um Estudo no Condomínio Alfa de 2014 a 2017

Diane Cauton¹
Mirna Muraro²

RESUMO

A verticalização das cidades é uma consequência do crescimento populacional e da procura por trabalho em grandes centros. Diante desses e de vários outros fatores surgem os condomínios verticais e horizontais, representados pela figura do síndico, do conselho fiscal e muitas vezes por falta de tempo, de administradores de condomínio. Diante disso, a transparência e a confiabilidade das informações prestadas são fatores essenciais para a sobrevivência dos condomínios. Esta pesquisa tem por objetivo identificar o impacto financeiro de uma gestão sem fiscalização e controles do condomínio Alfa, no período de 2014 a 2017. Para atendimento dos objetivos a metodologia adotada é de uma pesquisa descritiva, delineada para um estudo de caso de cunho quantitativo. Conclui-se ao final do estudo, que a falta de fiscalização pela diretoria e conselho fiscal, sobre a administradora de condomínio, trouxeram perdas financeiras, referentes a inadimplência não cobrada de R\$ 14 mil; outros R\$ 25 mil de saídas de empréstimos não devolvidos, que ficaram sem esclarecimentos por parte da administradora de condomínio; aliado a consertos e reformas de valores elevados e pagos com documentação indevida.

Palavras chave: Condomínio. Conselho Fiscal. Transparência.

1 INTRODUÇÃO

As pessoas buscam segurança para suas vidas, principalmente quando se fala em habitação, dessa forma residir em condomínios, sejam eles verticais ou horizontais, passa a ser uma opção. Dispor de uma portaria, cercas e em alguns casos contar com sistemas especializados de segurança faz toda a diferença. Nesse sentido o mercado imobiliário explora a ideia de que condomínios fechados, tanto horizontais, quanto verticais, podem suprir a deficiência na segurança pública e proporcionar lazer, conforto e melhor qualidade de vida, por meio dos seus mecanismos de controle de acesso, muros altos, cercas elétricas e sistemas de monitoramento vinte e quatro horas. (ANDRADE; VIDAL, 2012).

O Secovi-SC (2016), traz em seu guia de boas práticas em condomínios que uma das desvantagens de se morar em condomínio é que nem sempre as pessoas conseguem viver em harmonia. Responsável pela grande maioria de intrigas nos condomínios, o barulho é um

¹ Acadêmica Especialização em Auditoria e Perícia – UPF. E-mail: diane.cauton@uol.com.br

² Professora Orientadora, contadora e mestre em Ciências Contábeis. E-mail: mirna@upf.br

assunto que gera polêmicas e deve ser tratado com cautela, pois a tolerância do nível de ruídos é diferente para cada pessoa. Muitas podem ser as causas de excessos de ruídos, como, por exemplo, obras, mudanças, transportes de materiais, uso da piscina, quadra de esporte, playground, som alto, comemorações no salão de festas e nos apartamentos, latidos de cachorros, entre outros.

Dentro deste contexto, encontra-se o Condomínio Alfa, que teve sua gestão condominial efetuada por uma administradora de condomínios, sem o devido acompanhamento do síndico, dos moradores ou do conselho fiscal, o qual praticou atos desconformes no decorrer de sua gestão entre agosto de 2014 a agosto de 2017, que praticamente deixaram o condomínio sem fluxo de caixa para cumprir com as suas obrigações. Sendo assim, este artigo pretende responder a seguinte questão problema: **Qual o impacto financeiro de uma gestão sem fiscalização e controle no condomínio Alfa no período de 2014 a 2017?**

Para atender e responder ao problema de pesquisa, o objetivo geral é o de identificar o impacto financeiro, no condomínio Alfa, no período de 2014 a 2017. E tem como objetivos específicos: discorrer sobre os aspectos de gestão e auditoria condominial relacionados com prestação de contas e transparência junto aos condôminos e realizar auditoria nos caixas do condomínio Alfa no período de 2014 a 2017.

A justificativa para realização do estudo é inicialmente pela solicitação da síndica e dos conselheiros fiscais, que buscaram junto a Universidade o auxílio para realização de uma auditoria a fim de tomar posicionamento a respeito da falta de caixa existente. Posteriormente, com a descoberta de algumas transações, a diretoria, solicitou recomendações e posturas de controles para uma gestão adequada e para que possa cumprir com suas obrigações adequadamente e uma revisão quanto as responsabilidades da administradora de condomínios.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Gestão Condominial

Fazem parte da gestão condominial, o síndico, o conselho fiscal e a administradora de condomínios, as quais serão abordados neste capítulo. Gerenciar um condomínio não é tarefa fácil: são muitos itens de manutenção a serem observados, atividades operacionais, gestão de funcionários, administração e contabilidade, além da preocupação do bem-estar e do bom relacionamento com os condôminos. (SÍNDICONET, 2011).

Schwartz (2009, p. 149) descreve que a tarefa de administrar um condomínio é bastante ampla, sendo importante que se tenha um prévio conhecimento sobre: a legislação do condomínio, dos funcionários, dos inquilinos; os tipos de administração; os documentos envolvidos na fiscalização; os itens de manutenções; e os tipos de seguros. A união dessas informações dará ao administrador os fundamentos principais para uma administração eficaz. Para que uma administração tenha um bom desempenho é necessário que ela seja desempenhada com integridade, transparência e competência.

Rizzardo (2017, p. 22) destaca que “a gestão e a administração visarão à combinação da propriedade individual e da comum, a ponto de se atingir um equilíbrio e uma convivência de direitos e deveres individuais e comuns”.

2.1.1 Síndicos

De acordo com Oliveira et al. (2015, p. 397), o síndico é o indivíduo escolhido para zelar ou defender os interesses de uma associação ou classe, em assembleia geral ordinária, especialmente convocada. É a pessoa escolhida pelos demais condôminos para tratar dos interesses e da administração do condomínio, sendo o representante legal do condomínio.

Portanto, fica claro que a figura administrativa principal no condomínio é a figura do síndico. Tem o dever de cumprir as deliberações e as disposições legais. Assim, não pode simplesmente tomar decisões por livre arbítrio, mas sempre pautadas no que rege a legislação em vigor, podendo ser destituído a qualquer tempo. (FOGO FILHO, 2015).

Assim sendo, mesmo que os condôminos sejam os possuidores do domínio ideal sobre as partes comuns, torna-se necessário dispor de um administrador. O síndico, portanto, é o representante e não possui nenhum privilégio com relação aos demais condôminos.

2.1.2 Conselho Fiscal

De acordo com o Código Civil instituído pela Lei nº. 10.406 de 10 de janeiro de 2002, em seu Art. 1.356 “poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”.

O conselho terá mandato de dois anos, permitida a reeleição e sua função, é apenas, de órgão consultivo do síndico, assessorando-o na solução dos problemas do condomínio e conferindo as contas. Todavia, nada obsta que a convenção lhe atribua outras funções. Surge

assim, a questão de um membro do conselho não aprovar as contas apresentadas pelo síndico. (SCAVONE JUNIOR, 2017).

A função do conselho fiscal é rever toda a movimentação financeira contábil do condomínio, discutir os interesses do condomínio, fiscalizar e apontar falhas de controles internos, ajustar possíveis erros encontrados nas prestações de contas mensais, alertar o síndico para a falta de controle dos gastos e a falta de recebimento das taxas dos inadimplentes. (OLIVEIRA et al., 2015).

2.1.3 Administradora de Condomínios

A falta de tempo faz com que as pessoas busquem formas para auxiliá-las na administração dos condomínios, nesses casos muitos síndicos optam pela contratação de empresas especializadas e qualificadas.

Nesse sentido, Oliveira et al. (2015, p. 398) destacam que: “em alguns condomínios, a administração é feita por empresas terceirizadas, chamadas de administradoras de condomínio”.

Para as questões práticas e demais obrigações, o síndico pode contar com os serviços da administradora de condomínios, transferindo para a empresa, as tarefas burocráticas, e aquelas que exigem maior conhecimento e técnica. (AABIC, 2014).

É aconselhável que sejam consultadas pelo menos três empresas. Para que haja maior transparência na gestão, o condomínio deve ter todos os recursos financeiros como conta corrente, poupança ou fundo de reserva em contas individuais, em nome do condomínio. (SCHWARTZ, 2009).

No ato da contratação de uma empresa terceirizada para a administração do condomínio necessita-se que haja uma análise minuciosa dessa empresa, deve-se observar o tempo de atuação da empresa no segmento, como estão sendo os serviços prestados por ela em outras organizações e averiguar com atenção as condições constantes no contrato, procurando analisar com cuidado as responsabilidades. (MACHADO; ARAUJO, 2004).

2.2 Auditoria Condominial

A auditoria contribui na constatação da veracidade contida nas informações contábeis, e contribui ainda para que as mesmas tenham maior credibilidade ante seus usuários. Através da auditoria, as demonstrações contábeis e financeiras, bem como todos os documentos que

lhes deram origem são analisados, buscando verificar se estes estão de acordo com as normas e princípios contábeis, como também se representam com exatidão a real situação financeira patrimonial da organização, exprimindo a veracidade das informações e dando credibilidade e confiabilidade as mesmas. (CHAGAS et al., 2015).

Ainda nesta concepção, Chagas et al. (2015, p. 11) destacam que “a prática da auditoria contábil em entidades sem fins lucrativos, é dificilmente vista, porém é de extrema importância, principalmente no que diz respeito à confiabilidade das informações prestadas e na sua gestão administrativa”.

A auditoria visa certificar às informações contidas nessas afirmações, assim, é evidente que todos os itens, formas e métodos que as influenciam também estarão sendo examinados. O exame de auditoria engloba a verificação documental, os livros e registros com características controladoras, a obtenção de evidências de informações de caráter interno ou externo que se relacionam com o controle do patrimônio, a exatidão dos registros e as demonstrações deles decorrentes. (ATTIE, 2011).

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 nº. 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. (ALMEIDA; BORTOLI, 2015).

De acordo com o que foi citado pelos autores, os condomínios estão dispensados de escrituração contábil, o que se faz é a prestação de contas do livro caixa como é permitido pela legislação fiscal. É nesses documentos que muitas vezes são localizadas algumas irregularidades.

3 METODOLOGIA

Este artigo tem por objetivo identificar o impacto financeiro da má gestão no condomínio Alfa no período de 2014 à 2017. A pesquisa será desenvolvida dentro do objetivo apresentado e pode ser considerada como descritiva. Nessa perspectiva, Andrade (2010, p. 26) em seu ponto de vista expõe que “pesquisa descritiva é aquela em que o pesquisador se preocupa em observar, registrar, analisar, classificar e interpretar os fatos, sem interferir neles”.

Quanto ao propósito, a pesquisa classifica-se como um diagnóstico, que no

entendimento de Diehl e Tatim (2004), tem como meta diagnosticar uma situação organizacional e que geralmente não acarreta custos muito altos, porém, são dificultadas pela questão da confidencialidade dos dados da empresa ou pela desconfiança do empresário.

Em relação a abordagem, trata-se de uma pesquisa qualitativa, pois analisou-se e os documentos das prestações de conteúdos e estes foram confrontados com o regimento e decisões de atas do condomínio Alfa, com a finalidade de verificar a exatidão das informações prestadas. Isto posto, Beuren et al. (2012, p. 92), colocam que na pesquisa qualitativa concebem-se análises mais profundas em relação ao fenômeno que está sendo estudado. A abordagem qualitativa visa destacar características não observadas por meio de um estudo quantitativo, haja vista a superficialidade deste último.

O procedimento técnico para a coleta de dados caracteriza-se como documental, no qual serão utilizados como base o livro caixa, extratos bancários, documentos das despesas, documentos das receitas, regulamento interno e convenção de condomínio, fornecidos pelo condomínio Alfa, para realizar as devidas conferências. Nesse sentido, Gil (2002, p. 45) define essas fontes como documentos que não receberam ainda um tratamento analítico, ou ainda que possam ser reelaborados de acordo com o objeto da pesquisa.

Esta pesquisa caracteriza-se como um estudo de caso no condomínio Alfa, por englobar uma vasta compreensão sobre o assunto, dessa forma a concepção de Diehl e Tatim (2004), caracteriza-se pelo estudo exaustivo e profundo de um ou de poucos objetos, de maneira que permita seu amplo e detalhado conhecimento, tarefa quase que impossível mediante os outros delineamentos considerados.

Após a coleta dos dados, essenciais para a realização desta pesquisa, os mesmos serão organizados, analisados e interpretados. No entendimento de Diehl e Tatim (2004, p. 86), “depois de ordenar os dados, cabe ao pesquisador proceder à sua interpretação, buscando expressar o significado do material investigado e analisando em relação aos objetivos da pesquisa”.

4 APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Este capítulo apresenta os resultados da auditoria realizada no Condomínio Alfa, no período de agosto de 2014 a agosto de 2017. Após análise da documentação, verificaram-se alguns pontos que devem ser evidenciados.

4.1 Condomínio

O regimento do condomínio Alfa trata da utilização das unidades autônomas e das coisas comuns, dos direitos e deveres dos condôminos, das despesas e receitas, das penalidades e da administração. A administração do condomínio cabe ao síndico e a um subsíndico, condôminos, eleitos em assembleia geral ordinária, com mandato de um ano, podendo ser reeleitos. Além do síndico e subsíndico, é eleito um conselho consultivo, composto por 3 (três) membros e 3 (três) suplentes, na mesma assembleia e com a mesma forma de eleição do síndico e subsíndico.

O condomínio Alfa contratou a administradora de condomínios Beta para realizar a gestão condominial, com as seguintes atribuições: elaboração de balancete mensal de receitas e despesas, inclusive financeiras, como conciliação bancária; cobrança com emissão de boleto bancário, controle de pagamento, cobrança administrativa e judicial; elaboração de editais, atas e correspondências; equacionamento de quadro de pessoal; consultoria contábil, trabalhista administrativa e financeira; coleta de preços e propostas para serviços/obras; elaboração de prestação de contas do síndico no encerramento da gestão e consultoria jurídica.

Durante o período da gestão de junho de 2014 a agosto de 2017, não houve por parte da síndica e dos órgãos que deveriam exercer o controle, a devida análise dos dados. O que resultou na falta de recursos em caixa para pagamento das despesas correntes do prédio. A nova síndica do condomínio Alfa, juntamente com os conselheiros fiscais buscaram junto a Universidade de Passo Fundo auxílio para realização de uma auditoria a fim de tomar posicionamento a respeito da falta de caixa existente.

4.2 Procedimentos de Auditoria Realizados

Na realização do trabalho de auditoria foram analisados os seguintes processos executados pela administradora de condomínio Beta: análise da inadimplência; avaliação do nível de consertos realizados; análise de todos os documentos do movimento de caixa e bancos, do condomínio no período de agosto de 2014 a agosto de 2017, avaliando todos os recibos e notas fiscais com as devidas cópias de cheques.

4.2.1 Em relação a Inadimplência

Um dos motivos que poderiam estar comprometendo as finanças do condomínio Alfa, poderia ser o nível de inadimplência, ou a falta de controle sobre os valores devidos. Após a verificação dos documentos constatou-se que a inadimplência estava alta e era necessário tomar medidas para recuperar os valores que estavam em aberto para que o condomínio possa cumprir com suas obrigações.

De acordo com O Globo (2018), assim como uma casa, o condomínio também tem que honrar pagamentos de manutenção. A questão é que a fonte de renda é a taxa paga pelos moradores. Logo, se um não paga, são os adimplentes que têm que pagar.

Na tabela 1 apresenta-se um confronto dos valores devidos, com os valores recebidos em atraso, e se apresenta a inadimplência efetiva.

Tabela 1 - Saldo da Inadimplência

| Ano | Inadimplência momentânea | Recebimento de atrasados | Inadimplência |
|--------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| 2014 | R\$ 15.213,97 | R\$ 11.047,89 | R\$ 4.166,08 |
| 2015 | R\$ 36.594,06 | R\$ 33.999,67 | R\$ 2.594, 39 |
| 2016 | R\$ 32.638,50 | R\$ 21.708,15 | R\$ 10.930, 35 |
| 2017 | R\$ 20.193,09 | R\$ 23.235,61 | (R\$ 3.042,52) |
| Total | R\$ 104.639,62 | R\$ 89.991,32 | R\$ 14.648,30 |

Fonte: Autor (2018).

Do valor de inadimplentes, apresentado na tabela 2, percebe-se que o condomínio nunca conseguiu cobrar os totais dos valores anuais em atraso, visto que sobrou saldo de inadimplentes nos anos de 2014, 2015 e 2016. O valor total do saldo da soma desses três anos chegou a um montante de R\$ 17.690,82. Já em 2017 observa-se que o condomínio conseguiu cobrar parte do montante em atraso, porém ainda permanecia até o momento da realização deste trabalho com um saldo de R\$ 14.648,30, que representa 1,21% da receita anual do condomínio.

4.2.2 Avaliação das despesas com consertos e reformas

Foram analisados todos os documentos do movimento de caixa e bancos, do condomínio no período de agosto de 2014 a agosto de 2017, avaliando todos os recibos e notas fiscais com as devidas cópias de cheques.

No que diz respeito aos consertos e após analisar a documentação, constataram-se alguns desacordos entre as compras e pagamentos efetuados com o que diz a convenção de condomínio e o regimento interno. Foram constatados muitos pagamentos sem documentação comprobatória idônea, não foram verificadas cotações de preços com mais de uma empresa

para buscar melhor preço e produto, não foram localizadas autorizações do síndico ou do conselho fiscal para realização das obras e consertos realizados.

A convenção de condomínio fala em seu artigo décimo nono, parágrafo primeiro que: o síndico pode ordenar reparos urgente e adquirir o que se fizer necessário à segurança, à solidez e a conservação do prédio, fora do orçamento, independente de prévia autorização por parte de assembleia geral extraordinária, limitados os gastos a 10% da despesa orçamentária.

Após analisar a documentação, verificou-se que o percentual de 2014 ficou em 30,61%, pois foi analisada a documentação de agosto em diante, e somente em dezembro deste ano foram gastos em consertos R\$ 19.774,36, elevando o percentual. Os meses em que se constatou os maiores gastos foram dezembro 2014, novembro de 2016, com R\$ 11.440,57; dezembro de 2016 com R\$ 27.467,60; janeiro de 2017 com R\$ 14.506,72 e maio de 2017 com R\$ 8.006,27.

Mesmo com valores expressivos em gastos com consertos e reformas, não foram verificados na documentação analisada, autorizações do conselho fiscal ou do síndico para executar as reformas e consertos efetuados no período analisado, sendo que o regulamento interno determina que: a) o conselho consultivo deve assessorar o síndico nas soluções dos problemas do condomínio, operando como órgão consultivo e fiscalizador; b) rubricar por um dos seus, as folhas e assinar os termos de abertura e de encerramento dos livros, inclusive o livro caixa; c) examinar e visar o balancete da gestão do síndico; d) autorizar as despesas extraordinárias “ad referendum” das assembleias até o limite de 05 (cinco) salários mínimos; e) dar parecer sobre as contas anuais do síndico, que serão levadas à apreciação das assembleias; e f) servir como órgão mediador nas divergências entre síndicos e condôminos.

Constatou-se que a maioria dos pagamentos realizados foram feitos através de recibo simples ou feito no computador, sendo o documento hábil para pagamento de profissionais, a RPA ou nota fiscal de MEI.

O condomínio é um bem comum a todos os condôminos, cabe salientar que as despesas oriundas de consertos ou quaisquer gastos efetuados em obras, manutenção e afins são divididos entre todos os condôminos. O condomínio não deixa de ser uma “empresa” que deve ser bem administrada para que não falte caixa para honrar com seus compromissos, por isso o síndico eleito pelos condôminos juntamente com o conselho fiscal, devem fazer uma gestão baseada em ética e transparência.

4.2.3 Empréstimos realizados pela administradora ao condomínio

Devido ao excesso de gastos com reformas e a alta inadimplência, em alguns momentos a administradora de condomínio Beta teve que emprestar dinheiro ao condomínio Alfa, este fato não era de conhecimento da nova síndica e foi identificado pela auditoria realizada. Entendeu-se necessário realizar um levantamento dos valores emprestados e as devidas devoluções.

Verificou-se após a auditoria realizada que a administradora de condomínio Beta, teria emprestado no período de janeiro de 2016 a julho de 2017 o valor de R\$ 18.692,91, e supostamente, sendo que de muitos valores não se teve acesso ou não ficou claro a saída do dinheiro, teria “recebido” de volta do condomínio R\$ 43.914,13, ou seja, tem-se que aproximadamente R\$ 25 mil reais, estejam pendentes de melhores informações e investigações por parte da nova diretoria do condomínio.

Durante a auditoria, identificaram-se alguns casos que são estranhos e com valores relevantes, tais como: o valor de R\$ 7.178,12 que saiu da conta poupança em 30/06/2016 e entrou na conta corrente do condomínio, porém no mesmo dia consta um débito do mesmo valor, o qual não foi possível identificar o destino do valor, e na planilha de caixa consta somente a descrição “devolução autorizada pelo banco”.

Foram encontrados muitos estornos de pagamentos feitos de outros condomínios ou de pagamentos indevidos, conforme consta na planilha de caixa, o que dificulta as conferências, pois desse modo não é possível identificar a origem e o destino dos valores, sendo que a maioria dessas transferências não possuem documentação comprobatória.

4.3 Em Relação ao Confronto entre as Atas e a Convenção de Condomínio

Após análise da documentação do Condomínio Alfa, verificaram-se alguns pontos que estão em desacordo entre as atas e o que estabelece a convenção de condomínio.

Efetuada a leitura da convenção de condomínio e confrontando com o edital de convocação para assembleia geral ordinária do dia 16 de maio de 2015 e a ata realizada na assembleia do dia dezesseis de maio de 2015 verificou-se que consta no referido Edital a seguinte ordem do dia:

- a) Prestação de contas;
- b) Apresentação dos trabalhos realizados ano 2014 e 2015;
- c) Prioridades ano 2015 – projetos e consertos;
- d) Eleição síndico, subsíndico e conselho fiscal;
- e) Apresentação de orçamentos prévios para reforma edifício (retirada pastilha) e

pintura;

f) Assuntos gerais.

Não há evidências que comprovem a convocação para a realização da assembleia ordinária, o que desrespeita a convenção de condomínio, que traz em seu artigo sexto, que as assembleias gerais serão convocadas pelo síndico, mediante edital, publicado em jornal diário local ou por cartas remetidas sob forma protocolada para as unidades autônomas, ou aos endereços lançados nos registros do ofício imobiliário desta comarca, salvo se o condômino houver fornecido endereço diverso, por escrito e com uma antecedência mínima de trinta dias.

Verificou-se ainda que o edital não está assinado pelo síndico, não há confirmação de recebimento pelos condôminos e as procurações constantes no mesmo não estão autenticadas.

Nota-se que para a letra “c”, “d” e “e”, é necessário que pelo menos 50% mais um dos condôminos estejam presentes, de acordo com o artigo sétimo da convenção de condomínio em seu parágrafo primeiro: será exigida maioria qualificada, ou seja, cinquenta por cento (50%) mais um, das frações ideais do condomínio, ou unanimidade para a aprovação de matérias que assim o exijam esta convenção ou legislação pertinente.

Não foi identificado a lista de presença junto ao edital que comprove a presença desta quantidade. E pelo livro de atas, apenas 13 condôminos assinaram o mesmo, não produzindo efeito legal.

Consta na referida ata a aprovação de uma chamada extra no valor de R\$ 50.000,00, o qual não consta no edital de convocação, e que o mesmo será utilizado, juntamente com o valor arrecadado do aluguel das antenas e da quitinete nas reformas do prédio, que seriam retiradas de pastilha, impermeabilização, colocação de textura com pintura, reforma do piso de acesso do hall e da impermeabilização da caixa d'água.

A convenção de condomínio traz em seu artigo décimo segundo que as assembleias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem no mínimo, cinquenta por cento (50%) mais um, das frações ideais do condomínio, e, em segunda convocação com qualquer número, desde que, as matérias a serem discutidas não exijam, para aprovação, maioria qualificada ou unanimidade.

Em seu artigo décimo terceiro coloca que nas assembleias gerais, será exigida maioria qualificada de votos para: a) realização de benfeitorias úteis e inovações no edifício; b) concretização de decorações de qualquer natureza, inclusive aquisição de móveis e utensílios; c) destituição do síndico e ou subsíndico; d) deliberar sobre a reedificação do prédio, em caso de incêndio ou de outro tipo de sinistro que importe na sua destruição parcial ou total. Ainda em seu artigo décimo quarto diz que será exigido unanimidade de votos nos seguintes casos:

a) para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do edifício; b) para realização de benfeitorias meramente voluptuárias e c) para decidir sobre matérias que afetem o direito de propriedade dos comunheiros.

Não foi constatado a presença necessária para aprovação da chamada extra, que mesmo em segunda chamada exige-se quorum mínimo de acordo com os artigos décimo segundo e décimo terceiro desta convenção, pois trata-se de um assunto que necessita de maioria qualificada para a referida aprovação. Ainda em seu artigo décimo quinto relata que também exigir-se-á maioria qualificada ou unanimidade dos votos, para deliberações acerca de assuntos para os quais a lei imponha uma ou outra, ainda que não expressamente indicados nos artigos anteriores.

Na referida ata consta que “o síndico possa utilizar um valor mensal de R\$ 3.000,00 sem aprovação do conselho fiscal. Ratifico a assembleia volta atrás, apenas precisará da aprovação da assembleia com obras acima do valor de R\$ 15.000,00”. De acordo com o artigo décimo nono em seu parágrafo primeiro letra “e”, esse valor extrapola o limite de dez por cento (10%) das despesas orçamentárias. Ainda, não consta no edital que seria deliberado sobre autorização e aumento de valores sem aprovação do conselho fiscal.

No edital de convocação datado de 30 de junho de 2016, consta a seguinte ordem do dia:

- a) Prestação de contas das chamadas extras;
- b) Apresentação de orçamentos prévios para reforma edifício (retirada pastilha) e pintura;
- c) Assuntos Gerais.

Percebe-se que a data de convocação para assembleia geral ordinária está em desacordo com o artigo sétimo da convenção de condomínio que diz que a mesma deve ser realizada até o fim do mês de maio de cada ano. Ainda que para a aprovação da letra “b” necessita-se da presença de 50% mais um dos condôminos. Nas duas atas analisadas não consta a lista de presença para verificação dos presentes na Assembleia.

Na ata da assembleia realizada em 30 de junho foi colocado que foram convidadas 5 (cinco) empresas para apresentar os orçamentos em prol da obra de retirada das pastilha e pintura. Não obtivemos comprovação do convite, nem por cópia de e-mail ou cópia de carta convite, confirmando que foram devidamente convidadas. De acordo com a ata supramencionada somente uma empresa compareceu e foi aprovada mesmo assim.

As convenções de condomínio são elaboradas para dar suporte jurídico e legal aos condôminos, contendo seus direitos e deveres, e regra todos os tramites ou ações, o que pode

ou não ser feito e a forma que deve ser feito, de forma que todos os interessados estejam cientes de suas obrigações.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo deste trabalho foi o apresentar o impacto financeiro de uma gestão sem fiscalização e controle no condomínio Alfa no período de 2014 a 2017, sendo que o problema só foi identificado quando o condomínio ficou sem caixa para pagamento das despesas correntes. Na auditoria foi verificado uma diferença significativa de aproximadamente R\$ 25.000,00. Essa diferença pode ter sido ocasionada por vários fatores, entre eles, má administração, fraude ou falta de gestão. Desse modo, para exercer a gestão condominial deve-se levar em conta todos esses pontos, pois o bem que está sendo administrado é comum e de interesse de todos os condôminos.

Para atingir o objetivo geral de mostrar o que pode causar a falta de fiscalização e controle em um condomínio, foi preciso entender sobre os aspectos de gestão condominial relacionados com prestação de contas e transparência junto aos condôminos e realizar auditoria nos caixas do condomínio Alfa no período de 2014 a 2017, o qual verificaram-se várias irregularidades que põem em risco a confiabilidade das informações, como por exemplo, pagamentos efetuados sem documento idôneo, transferências bancárias sem conter origem ou destino, aquisição de material em grandes quantidades, como é o exemplo das lâmpadas, não agir de acordo com o que consta no regimento interno e na convenção de condomínio.

O condomínio está com dificuldades de caixa para cumprir com seus objetivos e com isso necessita de empréstimos, o que acaba sendo feito junto à administradora de condomínios, aliada a dificuldade de angariar fundos, está a inadimplência e a má gestão que juntas podem acabar com a vida financeira das instituições. A inadimplência vem apresentando um crescimento nos últimos anos, o que pode ser consequência da crise financeira que o país vem enfrentando, fazendo com que as pessoas deixem de cumprir com algumas obrigações. Nesse sentido, a fiscalização do síndico, diretoria e conselho fiscal é um fator essencial para a gestão eficaz destas entidades e busca atingir o melhor nível de controle em sua gestão.

Portanto, vê-se a importância de trabalhar as práticas de gestão e controle efetivos nos condomínios, visto que após análise dos documentos percebeu-se que a gestão precisa ser melhorada e isso inclui as práticas de governança corporativa.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Andreza Richartz de; BORTOLI, Daniela. **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. Revista Empreendedorismos e Sustentabilidade. Ano 2015.

ANDRADE P.; VIDAL W. **Realidade urbana e legislação municipal.** Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.140/4156>>. Acesso em: 22 abr. 2018.

ANDRADE, Maria Margarida de. **Introdução à Metodologia do Trabalho Científico:** Elaboração de trabalhos na Graduação. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

ATTIE, William. **Auditoria:** Conceitos e aplicações. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

BEUREN, Ilse Maria; LONGARAY, André Andrade; RAUPP, Fabiano Maury; SOUZA, Marco Aurélio Batista de; COLAUTO, Romualdo Douglas; PORTON, Rosimere Alves de Bona. **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade:** teoria e prática. 3. ed. 7. Reimpr. São Paulo: Atlas, 2012.

BRASIL. **Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm#indice>. Acesso em: 15 maio 2018.

DIEHL, Astor Antônio; TATIM, Denise Carvalho. **Pesquisa em Ciências Aplicadas:** métodos e técnicas. São Paulo: Prentice Hall, 2004.

FOGO FILHO, Jose Ernersto. **Administração de Condomínios Recém Instalados:** Diretrizes para Implantação do Sistema de Gestão Técnica e Operacional. Disponível em: <<http://poli-integra.poli.usp.br/library/pdfs/e25b1dfcb32d4eaf03e83dc354e3203b.pdf>>. Acesso em: 2 maio 2018.

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

INADIMPLÊNCIA EM ALTA NOS CONDOMÍNIOS. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/economia/imoveis/inadimplencia-em-alta-nos-condominios-22405611>>. Acesso em: 19 jul. 2018.

MACHADO, João Ferreira; ARAUJO, Edson José. **Administração de Condomínio:** Como Administrar um Condomínio. 2. ed. rev. e atual. Goiânia: AB, 2004.

OLIVEIRA, Luis Martins de et al. **Manual de Contabilidade tributária:** textos e testes com as respostas. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária.** 5. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SATO, Kátia Amorim Noro; CHAGAS, Mirela Cunha. **Aplicabilidade da auditoria contábil em condomínios edilícios.** São Paulo: Marília, 2015. Disponível em: <<http://aberto.univem.edu.br/bitstream/handle/11077/1405/Aplicabilidade%20da%20auditori>>

a%20contabil%20em%20condominios%20edilicio.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 17 maio 2018.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: Teoria e prática. 12. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o Condomínio**. 12. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

SECOVI-SC. Sindicato da Habitação – Santa Catarina. **Guia de boas práticas em Condomínios**. Disponível em: <<http://www.secovi-sc.com.br/wp-content/uploads/2016/08/guia-boas-praticas.pdf>>. Acesso em: 04 maio 2018.

SÍNDICO. **Tendências, perfil e formas de gestão**. Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo. Disponível em: <<http://www.aabic.com.br/news/20140519/Aabic-orienta-06-ALTA.pdf>>. Acesso em: 15 maio 2018.

SÍNDICONET. **O braço direito do síndico**. Disponível em: <<https://www.sindiconet.com.br/informese/rotinas-da-administracao-do-condominio-administracao-atribuicoes-do-sindico>>. Acesso em: 9 maio 2018.