

## **A AUDITORIA EXTERNA COMO PREVENÇÃO DE FRAUDES E ERROS NAS ENTIDADES CONDOMINIAIS**

### **EXTERNAL AUDITING AS A PREVENTION OF FRAUD AND ERRORS IN CONDOMINIAL ENTITIES**

**RESUMO:** O tema abordado elenca a importância da auditoria externa nos condomínios edilícios verticais, uma técnica contábil com específicos procedimentos que lhe são intrínsecos, utilizados no exame de registros, documentos e perícias, no alcance de informações e confirmações, pertinentes com o controle de uma entidade condominial, com o objetivo de obter dados de convicção, que viabilize julgar se os registros contábeis foram elaborados conforme os princípios fundamentais e normas da contabilidade, e se as demonstrações contábeis deles resultantes refletem corretamente a condição econômico-financeira do patrimônio, os resultados da fase administrativa examinada e os demais fatos nelas demonstradas, para prevenção e detecção de erros e fraudes, transmitindo uma maior segurança aos condôminos.

**Palavras-chave:** Auditoria. Tipos de Auditoria. Fraudes. Erros. Condomínios Verticais.

**ABSTRACT:** The topic addressed highlights the importance of external auditing in vertical building condominiums, an accounting technique with specific procedures that are intrinsic to it, used in the examination of records and documents, expertise, in reaching information and confirmations, pertinent to the control of a condominium entity, in order to obtain conviction data that makes it possible to judge whether the accounting records were prepared in accordance with the fundamental principles and accounting standards, and, if the resulting financial statements correctly reflect the economic and financial condition of the equity, the results of the administrative phase examined and the other facts demonstrated in them, for the prevention and detection of errors and fraud, transmitting greater security to the tenants.

**Keywords:** Audit. Types of Audit. Fraud. Mistakes. Vertical Condominiums.

#### **CONSUELO SANTANA BRINQUEDO VILAS BOAS**

Graduada em Ciências  
Contábeis pelo Centro  
Universitário Alfredo  
Nasser (UNIFAN).

E-mail:

[consusantana899@gmail.com](mailto:consusantana899@gmail.com)

#### **REGINALDO DIAS DE ALECRIM NASCIMENTO**

Graduado em Ciências  
Contábeis pelo Centro  
Universitário Alfredo  
Nasser (UNIFAN).

E-mail:

[dias.nascimento.contabil@gmail.com](mailto:dias.nascimento.contabil@gmail.com)

#### **REGINALDO DE SOUZA LOPES**

Graduado em Ciências  
Contábeis pelo Centro  
Universitário de Goiás e em  
Administração pela  
Faculdade Alfredo Nasser.  
Pós Graduado em Auditoria  
e Análise de Balanços pela  
PUC GO. Pós Graduado em  
Direito Tributário pela  
UNIDERP.

E-mail:

[reginaldo@unifan.edu.br](mailto:reginaldo@unifan.edu.br)

## 1 INTRODUÇÃO

O tema dessa pesquisa é importante para certificar de forma clara, a importância do trabalho desempenhado pelo auditor externo nas organizações, gerando uma maior confiabilidade para o escopo organizacional, tendo em vista essa importância para área externa.

Dessa forma, essa investigação justifica-se por contribuir com informações a respeito da importância da auditoria externa, na eminência de análise minuciosa das carteiras de condomínio adequadamente, de maneira que a sua prestabilidade nos demonstrativos apresentados aos condôminos busque a efetividade das informações.

O presente artigo traz a problemática de como a Auditoria Externa pode contribuir com a Prevenção de Fraudes e Erros em Entidades Condominiais Verticais?

Com o objetivo geral de apresentar de que forma a auditoria externa pode colaborar com a prevenção de fraudes e erros em entidades condominiais e especificar o conceito de auditoria externa, caracterizando as entidades Condominiais Verticais, bem como discutir a literatura sobre as demonstrações contábeis, examinando as demonstrações financeiras e os contratos de prestação de serviços de terceiros no condomínio e demonstrando a importância da auditoria para análise da probidade administrativa em Condomínios Verticais.

A metodologia utilizada foi pautada em pesquisas bibliográficas, por intermédio de livros, artigos acadêmicos e de profissionais, além da legislação pertinente ao tema. Também foram destacadas experiências práticas com a pesquisa de campo.

Assim, as informações e conhecimentos contribuirão de forma relevante o exame analítico da auditoria externa nas pastas dos condomínios, tal como a sua aplicação nos demonstrativos expostos aos condôminos, a importância do auditor e os relatos das fraudes, tomando medidas e precauções para evitá-las e detê-las, tendo em consideração a veracidade das informações.

## 2 DEBATE TEÓRICO

Abordaremos, neste tópico, o conceito e a história da auditoria externa, debatendo suas divisões, indicando seus tipos e procedimentos, focando na detecção de erros e fraudes das entidades condominiais verticais, sobre a perspectiva do auditor.

## 2.1 Auditoria: conceito e história

A auditoria compreende o exame de documentos, livros e registros, inspeções e obtenção de informações e confirmações internas e externas, relacionados com o controle do patrimônio, objetivando a mensurar a exatidão desses registros e das demonstrações contábeis deles decorrentes (FRANCO; MARRA, 2001, p.28).

Existem diversos entendimentos do que é a auditoria. Para Attie (2010, p. 05) a auditoria é uma especialização contábil voltada a testar a eficiência e eficácia do controle patrimonial implantado, com o objetivo de expressar uma opinião sobre determinado dado e a auditoria das demonstrações contábeis visa às informações contidas nessas afirmações. Assim, é evidente que todos os itens, formas e métodos que as influenciam também serão examinados.

Para Crepaldi (2013, p. 03), “a auditoria das demonstrações contábeis constitui o conjunto de procedimentos técnicos, que tem por objetivo a emissão de parecer sobre sua adequação, consoante os Princípios de Contabilidade e pertinente à legislação específica”.

Desta forma, a auditoria contábil tem por objetivo principal, exprimir uma opinião com relação às demonstrações contábeis, correlatando que as origens e as aplicações de recursos em determinado período inspecionado correspondem com as informações auditadas e em uniformidade com o exercício anterior.

Assim, confirma Crepaldi (2013, p. 04) ao dizer que:

O objetivo do exame das demonstrações financeiras é expressar uma opinião sobre a propriedade das mesmas e assegurar que elas representem adequadamente a posição patrimonial e financeira, o resultado de suas operações e as origens e aplicações de recursos correspondentes aos períodos em exame, de acordo com os princípios de contabilidade, aplicados com uniformidade durante os períodos.

Da mesma forma, Attie (2010, p. 11), complementa ao dizer que “o objetivo principal da auditoria pode ser descrito como sendo o processo pelo qual o auditor se certifica da veracidade das demonstrações contábeis preparadas pela companhia auditada”. Completando, ao alegar que as mesmas:

[...] precisam ser preparadas de forma que expressem com clareza a real situação da empresa em termos de seus direitos, obrigações e resultados das 14 operações realizadas no período de exame, incluindo-se nesta preparação os critérios e procedimentos contábeis adotados em sua elaboração e segundo os princípios de contabilidade, de forma que proporcionem interpretação uniforme e facilidade de compreensão.

Por fim, é de grande relevância que as demonstrações contábeis sejam auditadas, verificando se os controles internos e externos condizem com a realidade da entidade, se os fatos contábeis foram registrados conforme ocorreram e se respeitam os Princípios Contábeis, para assim, confirmar a veracidade e confiabilidade das informações prestadas. Isso faz com que o parecer do auditor seja de grande interesse para os sócios e acionistas.

Não se sabe ao certo a data exata ou a localização de origem da auditoria, pois há diferentes relatos sobre tal.

Segundo Lopes De Sá (1998, p.23):

Existem provas arqueológicas de inspeção e verificações de registros, realizadas entre a família real de Urukagina e o templo sacerdotal sumeriano e que datam de mais de 4.500 anos antes de Cristo e que existem normas de auditoria inseridas, como textos do livro Arthasastra, de Kautilya, na Índia.

A auditoria é um termo que se originou do latim “*audire*”, onde a ideia original era averiguar a contabilidade das organizações e, por este motivo, os auditores tinham sua perícia no setor contábil das organizações.

Attie (2010, p.07), explana:

O surgimento da auditoria está ancorado na necessidade de confirmação por parte dos investidores e proprietários, quanto à realidade econômico-financeira espelhada no patrimônio das empresas investigadas e, principalmente, em virtude do aparecimento de grandes empresas multigeograficamente distribuídas e simultâneo ao desenvolvimento econômico, que propiciou participação acionária na formação do capital de muitas empresas.

Ainda sobre o surgimento da auditoria no entendimento de Franco e Marra (2001, p.33) fazem a seguinte afirmação:

A auditoria surgiu primeiramente na Inglaterra, que como dominadora dos mares e controladora do comércio mundial, foi a primeira a possuir as grandes companhias de comércio mundial, foi a primeira também a instituir a taxação do imposto de renda, baseado nos lucros das empresas. Além disso, já se praticava na Inglaterra a auditoria das contas públicas desde 1314, conforme relata a Enciclopédia Britânica.

Desse modo, a auditoria ganhou espaço e força, pois é de extremo valor a promulgação das informações certificadas e relativas ao mercado, justa negociação e protegidas contra fraudes.

## 2.2 Tipos de auditoria

### 2.2.1 Auditoria Interna

A auditoria interna, também conhecida como auditoria operacional ou de gestão, visa demonstrar à administração e seus gestores a efetividade e desempenho dos controles e sistemas internos da empresa, auxiliando na tomada de decisões e aprimoramento dos processos, além de servir como parâmetro para a auditoria externa.

A auditoria interna, para Almeida (2012, p. 05), originou da necessidade do administrador ou proprietário da empresa em obter informações, se os procedimentos internos aplicados estavam sendo executados e o quanto eram eficientes. Colaborou para a sua origem também, o relatório-comentário do auditor independente, onde este apresentava como sugestões a necessidade de uma auditoria periódica e mais profunda dos processos.

Para Marques (2007, p. 63-65), a auditoria interna surgiu devido ao crescimento constante das empresas e diversificação de suas atividades econômicas, gerando a necessidade de se criar um departamento interno, ou seja, um departamento que funcione dentro da entidade, de maneira independente e fornecendo diariamente informações à administração de como estão sendo executados os controles internos.

Os dois entendimentos concordam que a auditoria interna (ou auditoria operacional), apareceu em virtude do crescimento das empresas e a necessidade de uma análise dos procedimentos e controles internos adotados.

### 2.2.2 Auditoria Externa

A auditoria externa é conhecida também como auditoria das demonstrações contábeis ou auditoria independente, podendo ser conceituada como a emissão da opinião do auditor sobre as demonstrações financeiras examinadas, de acordo com as normas e princípios de contabilidade. Este, por sua vez, é independente à empresa, não tendo vínculo empregatício.

Para Almeida (2012, p. 01), a auditoria externa surgiu como parte da evolução do sistema capitalista, quando houve a expansão das empresas fechadas e familiares para grandes empresas abertas. Essa expansão gerou a necessidade de angariar recursos de terceiros para a manutenção de tais empresas, principalmente de empréstimos bancários, emissão de debêntures e abertura do capital social para novos acionistas. Para tal, as empresas passaram então a apresentar seu balanço patrimonial, as demonstrações do resultado do exercício, as demonstrações das mutações do patrimônio líquido, as demonstrações dos fluxos de caixa e as notas explicativas. O papel da auditoria foi de dar credibilidade e confiabilidade às informações apresentadas e segurança para os investidores.

Ainda segundo o mesmo autor, o marco para a auditoria externa, no Brasil, foi em

1976, com a Lei das Sociedades por Ações de nº 6.404 (BRASIL, 1976a), quando as companhias de capital aberto (ações negociadas em Bolsa de Valores) foram obrigadas a auditar sua contabilidade por auditores independentes, devidamente registrados na Comissão de Valores Imobiliários (CVM). A partir da Lei nº 11.638 (BRASIL, 2007a), a obrigatoriedade da auditoria independente aplicou-se às sociedades de grande porte, ainda que não constituídas sob forma de sociedades por ações. A CVM foi criada pela Lei nº 6.385 (BRASIL, 1976b), funcionando como um órgão fiscalizador do mercado de capitais no Brasil e dos auditores independentes. Esta, por meio da Instrução nº 308 (BRASIL, 1999a), dispõe sobre o registro do auditor independente, definindo que:

- Há duas categorias de “auditor independente” - pessoa física e pessoa jurídica;
- Para pessoa física: deve ser contador e estar registrado no Conselho Regional de Contabilidade; ter exercício cinco anos ou mais a atividade de auditor; estar exercendo a atividade de auditor independente e possuir escritório próprio devidamente legalizado; ser aprovado em exame de qualificação técnica;
- Pessoa jurídica: estar inscrita no Registro das Pessoas Jurídicas, em caráter exclusivo de prestação de serviço de auditoria ou inerentes à profissão de contador;
- Que todos os sócios sejam contadores e ao menos metade cadastrados como responsáveis técnicos; constar no contrato social ou documento equivalente as responsabilidades inerentes à profissão; etc.

Quanto ao objetivo da auditoria externa, pode-se dizer que é a análise da veracidade das informações dos demonstrativos contábeis, assim afirma Crepaldi (2013, p.74), ao dizer que a auditoria externa constitui o conjunto de procedimentos técnicos, que tem por objetivo a emissão do parecer sobre a adequação com que estes representam a posição patrimonial e financeira, o resultado das operações, as mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e a Demonstração do Valor Adicionado da entidade auditada, consoante às normas brasileiras de contabilidade.

Attie (2009, p. 11), afirma que:

O objetivo do exame normal de auditoria das demonstrações contábeis é expressar uma opinião sobre a propriedade das mesmas e assegurar que elas representem adequadamente a posição patrimonial e financeira, o resultado de suas operações, as mutações do seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos correspondentes aos períodos em exame, de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade.

Em seu trabalho, o auditor utiliza os critérios e procedimentos que lhe assegurem a efetividade dos valores contidos nas demonstrações contábeis. Tais demonstrações devem exprimir com clareza a real situação da empresa em termo de seus direitos, obrigações e resultados das operações realizadas, incluindo os princípios de contabilidade adotados para

melhor interpretação (ATTIE, 2009, p. 11). A qualidade das demonstrações, os problemas expostos, a eficiência dos procedimentos contábeis e internos apresentados são utilizados como indicadores para o auditor escolher quanto ao procedimento e extensão do exame a ser realizado, onde segundo Crepaldi (2013, p. 64), podem ser: auditoria detalhada ou analítica, que abrange o exame de todas as transações, sendo, portanto, a análise de todos os documentos, todas as contas e todos os valores fisicamente variáveis; ou auditoria geral ou sintética, que abrange a análise das peças do balanço e de suas conexões.

O exame de auditoria externa, para Attie (2009, p. 15), não é destinado especificamente para a detecção de fraudes e outras irregularidades e, entretanto, na execução do seu trabalho, o auditor deve estar atento à possibilidade da existência destes que em alguns casos, podem ter uma amplitude tão grande que chega a afetar a posição patrimonial e financeira ou o resultado das operações da empresa.

Segundo Bozzo (2014), é humanamente e quase impossível, mesmo com todas as ferramentas disponíveis, o auditor identificar o eventual dolo, visto que quando há a intenção da fraude, esta estará mascarada com documentos falsos, identificação incorreta ou até a não mensuração, para dificultar a sua identificação.

No entanto, caso o profissional se depare com uma situação de fraude ou erro, deve-se certificar do ocorrido e posteriormente divulgar, por meio do seu parecer, a quem tiver interesse. Em decorrência dessas situações que a CVM, através da Instrução Normativa nº 308 (BRASIL, 1999a), dispõe também sobre os deveres e responsabilidades do auditor independente, onde de maneira sucinta, pode-se citar que o auditor deverá verificar se houve a publicação correta dos relatórios e pareceres nos jornais e se os relatórios da administração estão em consonância com os documentos auditados; encaminhar à administração o relatório apontando os erros e falhas encontrados; fazer a guarda dos documentos pelo prazo determinado em lei (mínimo cinco anos) e permitir acesso dos fiscais da CVM aos mesmos; manter sigilo sobre as informações a que teve acesso, mesmo quando substituído por outro auditor, dentre outros.

Os principais órgãos relacionados com os auditores independentes são: CVM (Comissão de Valores Mobiliários), IBRACON (Instituto dos Auditores Independentes do Brasil), CFC (Conselho Federal de Contabilidade) e CRC (Conselho Regional de Contabilidade).

### **2.3 Procedimentos de auditoria externa**

Os procedimentos de auditoria são o conjunto de técnicas que permitem ao auditor obter evidências ou provas suficientes e adequadas, para fundamentar sua opinião sobre as demonstrações contábeis auditadas e abrangem testes de observância e testes substantivos (ALMEIDA, 2017, p.49).

Os testes de observância visam à obtenção de razoável segurança, de que os procedimentos de controle interno, estabelecidos pela administração, estão em efetivo funcionamento e cumprimento.

Os testes substantivos visam à obtenção de evidência quanto à suficiência, exatidão e validade dos dados produzidos pelo sistema contábil da entidade, dividindo-se em: testes de transações e saldos e procedimentos de revisão analítica.

Os procedimentos aplicados no exame das demonstrações contábeis são aqueles que, a juízo do auditor, permitem uma conclusão quanto à razoabilidade das operações e aos seus reflexos nas demonstrações contábeis. Os procedimentos aplicados em uma auditoria e a extensão de sua aplicação são determinados pelo julgamento do auditor, que deve considerar a natureza e os problemas da empresa e observar a qualidade e eficiência de seus procedimentos contábeis e seus controles internos (ATTIE, 2010, p.11).

### 2.3.1 Tipos de Procedimentos de auditoria externa

Segundo Attie (2010, p. 172), o exame físico é a verificação “in loco”, que fornece ao auditor a formação de opinião quanto à existência física do item examinado. O procedimento de auditoria do exame físico deve contemplar os seguintes elementos: identificação, existência física, autenticidade, quantidade e qualidade.

Identificação: comprovação, através da constatação visual do item a ser examinado;

Existência Física: comprovação, através da constatação visual, de que o objeto ou item examinado existe realmente.

Autenticidade: poder discernimento de que o item ou objeto examinado é fidedigno.

Quantidade: a apuração das quantidades reais existentes fisicamente, somente se dando por satisfeito após apuração adequada.

Qualidade: exame visual de que o objeto examinado permanece em uso, não está deteriorado e merece fé.

Principais exemplos de procedimentos de auditoria de exame físico: contagem de caixa, contagem de estoques (matérias-primas, produtos em elaboração, produtos acabados etc.), contagem de imobilizados, contagem de duplicadas a receber e a pagar (ATTIE, 2010, p. 172).

### **2.3.1.1 Confirmação**

Segundo (ATTIE, p. 173, 2010), é a obtenção de declaração formal e imparcial de pessoas não relacionadas à empresa auditada e que estejam habilitadas a confirmar.

Os tipos de confirmação usualmente utilizados pela auditoria são positivos e negativos. Na aplicação do procedimento de confirmação deve ser levado em consideração a data base, amplitude do teste de confirmação e tipo de confirmação a ser empregado.

Em branco: Quando não é colocado valores nos pedidos de confirmação;

Preto: Quando são informados saldos e valores a serem confirmados na data-base nos pedidos de confirmação.

Pedido de confirmação Negativo: Este tipo de pedido de confirmação, geralmente, é utilizado como complemento do pedido de confirmação positivo, o qual deve ser expedido em carta registrada de tal forma que possa ser assegurada de que a pessoa de quem quer obter a confirmação, efetivamente receberá o pedido de confirmação.

Principais exemplos de procedimentos de auditoria de confirmação: bancos conta movimento; contas a receber; advogados; bancos conta empréstimos; estoques em poder de terceiros e de empréstimos. (ALMEIDA, 2017, p. 72).

### **2.3.1.2 Exame dos documentos originais**

Segundo (ATTIE, 2010, p.175), este tipo de procedimento de auditoria é utilizado como forma de comprovação das transações comerciais ou de controle. Na aplicação deste tipo de procedimento, o auditor deve levar em consideração a autenticidade, a normalidade a aprovação e o registro.

Destaca que o auditor, ao realizar o exame dos documentos originais, deve ter em mente os seguintes fatores: autenticidade, que consiste no poder de discernimento, para verificar se a documentação examinada é fidedigna e merece fé; normalidade, que é a determinação de que a transação realizada é adequada em função da atividade da empresa; aprovação, que indica a verificação de que a transação e a documentação suporte foram efetivamente aprovadas por pessoas em níveis adequados e responsáveis; o registro, que visa a comprovação de que o registro das operações é adequado, em função da documentação examinada e de que está refletida contabilmente em contas apropriadas.

Principais exemplos de procedimentos de auditoria de exame dos documentos originais: documentação de aquisição de matérias-primas; de aquisição ou adições de itens do imobilizado; vendas realizadas; despesas de viagens e contratos obtidos.

### ***2.3.1.3 Conferência de cálculos***

Este procedimento é utilizado para constatar a adequação dos cálculos aritméticos e financeiros.

Principais exemplos: cálculo da listagem de estoques (matérias-primas, produtos em elaboração e produtos acabados); soma do diário auxiliar de clientes / fornecedores; cálculos dos juros a receber, pagar; cálculo da depreciação dos bens do ativo imobilizado (ALMEIDA, 2017, p.50).

### ***2.3.1.4 Exame de Escrituração***

É a técnica de auditoria usada para examinar a veracidade das informações contábeis.

Principais exemplos: análise de contas a receber; adições do imobilizado; composição do saldo de importação em andamento; análise das despesas de viagens e conciliação bancária (ATTIE, 2010, p. 177).

### ***2.3.1.5 Investigação minuciosa***

Trata-se de um exame aprofundado da matéria auditada, podendo ser uma informação obtida, um documento etc.

Principais exemplos: análise minuciosa das adições do imobilizado; exame detalhado dos relatórios de viagens; exame detalhado da documentação de compra e venda; exame minucioso de pagamentos realizado (ATTIE, 2010, p.178).

### ***2.3.1.6 Inquéritos***

É uma técnica de auditoria que trata da formulação de perguntas e obtenção de respostas convincentes.

Principais exemplos: inquérito acerca do aumento das vendas do período; inquérito sobre a situação do investimento; inquérito sobre a existência de duplicatas a receber em atraso e inquérito sobre os controles internos existentes. (ATTIE, 2010, p. 179).

### ***2.3.1.7 Exame dos registros auxiliares***

Representam o suporte da autenticidade dos registros principais examinados.

Principais exemplos: exame de contagem de caixa; exame de registro auxiliar de contas a receber/pagar; auxiliar de vendas, registro do imobilizado, auxiliar de recebimento / pagamentos e registro de estoques (ATTIE, 2010, p. 180).

### **2.3.1.8 Correlação das informações obtidas**

Trata - se do relacionamento harmônico do sistema contábil de partidas dobradas.

Principais exemplos: recebimento de duplicatas a receber, que afetam as disponibilidades; depreciação do imobilizado, que afeta o resultado e as depreciações (ATTIE, 2010, p. 181).

### **2.3.1.9 Observação**

É uma técnica que exigem senso crítico, conhecimento e experiência do auditor, que coloca em prática, possibilitando a identificação de quaisquer problemas, com relação ao item examinado.

Principais exemplos: observação das despesas consideradas como disponível; observação de itens de movimentação morosa ou obsoletos, durante a contagem de estoque; observação quanto à uniformidade de obediência aos princípios contábeis; observação de passivos não contabilizados (ATTIE, 2010, p.182).

## **2.4. Fraudes**

Fraude é o ato intencional de um ou mais indivíduos da administração, dos responsáveis pela governança, empregados ou terceiros, que envolva dolo para obtenção de vantagem injusta ou ilegal.

A fraude é um comportamento econômico por si mesmo. Constitui-se em uma ação resultante de percepções, atitudes, objetivos e dinheiro. Pode-se dizer que fraude é um comportamento desviante do comportamento econômico, pois é irracional em sua natureza. O fraudador busca racionalizar suas ações irracionais para si próprias (JESUS, 2005 p. 85).

A NBC TI 01, traz o termo “fraude”, que se aplica a ato intencional de omissão e/ ou manipulação de transações e operações, adulteração de documentos, registros, relatórios, informações e demonstrações contábeis, tanto em termos físicos quanto monetários.

O termo fraude refere-se a ato intencional de omissão ou manipulação de transações, adulteração de documentos, registros e demonstrações contábeis. A fraude pode ser caracterizada por, manipulação, falsificação ou alteração de registros ou documentos, de modo a modificar os registros de ativos, passivos e resultados; apropriação indébita de ativos; supressão ou omissão de transações nos registros contábeis; registro de transações sem comprovação; e aplicação de práticas contábeis indevidas. (BRASIL, 2003).

Fraude é a maneira na qual o indivíduo apresenta ato intencional de se beneficiar ou

favorecer outros, manipulando informações para burlar as leis internas e externas. As fraudes aparecem de diversas modalidades em uma organização, como a ocultação de ativos, alteração de documentos, modificação indevida de passivos e ativos, retirada de dinheiro de caixa, causando incalculáveis prejuízos ao patrimônio da entidade, assim como também da credibilidade dos trabalhos ou serviços prestados a terceiros (RODRIGUES, 2014).

Segundo Sá e Hoog (2008), “a fraude é um ato doloso, planejado com a finalidade de obter proveito de terceiros. Sendo uma premeditação, a tendência é que, inicialmente, o falsário cometa um “um pequeno engano” para ver como este é percebido”.

Vale salientar que a detecção de fraudes não é trabalho fácil de se realizar. Habitualmente, as pessoas que estruturam fraudes são bastantes inteligentes e tentam preservar-se de quaisquer desconfianças. Aproveitam para tal fim, de inúmeros meios, até mesmos as facilidades que a tecnologia oferece.

Fatores de risco de fraude são eventos ou condições, que indiquem incentivo ou pressão para que a fraude seja perpetrada ou ofereçam oportunidade para que ela ocorra (NBCTA, 240). Os métodos de fraude podem ser divididos na seguinte classificação:

✓ Fraude contra indivíduos: relacionado com a ambição dos investidores, que muitas vezes sabem que estão recebendo uma rentabilidade muito superior à média do mercado, mas continuam aplicando o seu dinheiro de maneira gananciosa. Outra fraude muito comum, contra indivíduos, são as doações para instituições de caridade: raramente as importâncias arrecadadas chegam aos necessitados delas e raramente ficamos sabendo de alguma verificação sobre essa atuação social fraudulenta (JESUS, 2005 p.91).

✓ Fraude contra o comércio: atualmente, com a informatização das transações comerciais, poderíamos chamar de fraudes de *hi-tech frauds*, tendo em vista a complexidade com que são realizadas. As senhas de segurança dos sistemas são demasiadamente simples, possibilitando assim um acesso sem muitas dificuldades. O usuário procura facilitar a memorização da senha, com receio de esquecê-la, proporcionando assim maior facilidade de ser desvendada (JESUS, 2005 p.91).

✓ Fraude contra o governo: a inexistência de um controle interno rigoroso e a insuficiência na fiscalização fazem com que o governo seja uma grande vítima de fraudes. A morosidade em sua detecção e a prescrição, de que esses criminosos são beneficiários, contribuem para aumentar a incidência desse tipo de fraude (JESUS, 2005 p.92).

Braithwalite (1995), distingue os delitos econômicos como: (1) de indivíduos contra indivíduos; de (2) empregados contra empregadores; (3) de indivíduos que desempenham

funções de fiscalização no interesse das organizações; (4) de agentes de organizações contra o público em geral; (5) de comerciantes contra consumidores. Outras classificações centram-se nos vários tipos de vítimas dessa criminalidade, ou na diferença entre as infrações que apenas provocam danos patrimoniais e aquelas que causam ofensas a bens pessoais, como a honra e a vida (JESUS, 2005, p.92).

A falta de treinamentos adequados dos auditores/peritos e os poucos recursos alocados, quando estão sendo realizadas as investigações, o que faz com que os criminosos possam ser beneficiados pela passagem do tempo, perdendo-se a oportunidade de puni-los (JESUS, 2005 p. 93).

#### 2.4.1 Fraudes empresariais

O maior problema na detecção e na constatação de casos de fraude é a sua prova. A prova exerce sobre a inteligência humana uma influência tão forte que se torna praticamente impossível, a quem se encontra analisando um caso, negar que não seja verdade. O caminho de obtenção de provas é longo e, muitas vezes, ficam-se perdidos em sua busca (JESUS, 2005, p.107).

#### 2.4.2 Conclusão de fraudes

Os sistemas contábeis, de controle interno e de auditoria, poderão fornecer informações úteis para a descoberta das ocorrências de fraudes ou de corrupção. Por meio do exame de livros, ou arquivos contábeis, pode-se rastrear operações criando, assim, pistas de auditoria que servirão de base, para o prosseguimento de novas investigações (JESUS; FERNANDO, 2005, p.108).

Caso o auditor tenha identificado uma fraude ou obtido informações que indiquem a possibilidade de fraude, deve comunicar esses assuntos tempestivamente, salvo se proibido por lei ou regulamento, à pessoa de nível apropriado da administração que têm a responsabilidade primordial de prevenir e detectar fraude em assuntos relevantes no âmbito de suas responsabilidades (NBCTA 240).

### 2.5. Erros

O termo “erro” aplica-se a ato não-intencional de omissão, desatenção, desconhecimento ou má interpretação de fatos na elaboração de registros, informações e demonstrações contábeis, bem como de transações e operações da entidade, tanto em termos

físicos quanto monetários (NBC TI 01).

O termo erro refere-se a ato não-intencional na elaboração de registros e demonstrações contábeis, que resulte em incorreções deles, consistente em: erros aritméticos na escrituração contábil ou nas demonstrações contábeis; aplicação incorreta das normas contábeis; interpretação errada das variações patrimoniais (BRASIL, 2003).

Erros são atos cometidos por colaboradores ou administradores, sem a intenção de prejudicar ou atrair, para si ou para terceiros, vantagens. Não há a intenção de burlar leis e normas, são ações cometidas por desconhecimento, desatenção, mas que acabam prejudicando a entidade na elaboração das suas demonstrações contábeis (BATISTA *et al.*, 2014).

Segundo Brasil (2003) e Batista *et al* (2014), os erros são atitudes involuntárias, que podem ser cometidas por colaboradores ou administradores sem a intenção de enganar ou atrair para si algum tipo de vantagem.

## 2.6 Auditor externo

Segundo Attie (2010, p. 7), a origem do termo auditor em português, muito embora perfeitamente representado pela origem latina (aquele que ouve, o ouvinte), na realidade provém da palavra inglesa *to audit* (examinar, ajustar, corrigir, certificar).

A profissão do auditor é regulamentada pela a NBC PG 100/ 2019 (R1) (em conformidade com os padrões internacionais), que orienta os profissionais da classe segundo os princípios éticos, tais como: o da integridade - ser franco e honesto em todos os relacionamentos profissionais e comerciais; o da objetividade – não permitir que fatores comportamentais e externos influenciem no trabalho executado; o da competência profissional e devido zelo – o auditor deve manter-se atualizado quanto às leis e normas, participar de cursos de capacitação, sendo diligente e trabalhar de acordo com as normas e princípios contábeis; o sigilo profissional – respeitar o sigilo das informações obtidas em decorrência de relacionamentos profissionais e comerciais; o comportamento profissional – cumprir as leis e os regulamentos pertinentes e evitar qualquer ação que desacredite a profissão (CFC, 2019a).

### 2.6.1 Responsabilidade do Auditor

O auditor que realiza auditoria, de acordo com as normas, é responsável por obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, como um todo, não contêm distorções

relevantes, causadas por fraude ou erro. Conforme descrito na NBC TA 200, devido às limitações inerentes da auditoria, há um risco inevitável de que algumas distorções relevantes das demonstrações contábeis podem não ser detectadas, apesar de a auditoria ser devidamente planejada e realizada de acordo com as normas de auditoria (NBC TA 200, 51).

Como descrito na NBC TA 200, item 51, os efeitos potenciais das limitações inerentes são particularmente significativos, no caso de a distorção resultar de fraude. O risco de não ser detectada uma distorção relevante, decorrente de fraude, é mais alto do que o risco de não ser detectada uma fraude decorrente de erro.

Isso porque a fraude pode envolver esquemas sofisticados e cuidadosamente organizados, destinados a ocultá-la, tais como falsificação, omissão deliberada no registro de operações ou prestação intencional de falsas representações ao auditor. Tais tentativas de ocultação podem ser ainda mais difíceis de detectar, quando associadas a um conluio.

O conluio pode levar o auditor a acreditar que a evidência é persuasiva, quando, na verdade, ela é falsa. A capacidade do auditor de detectar uma fraude depende de fatores como a habilidade do perpetrador, a frequência e a extensão da manipulação, o grau de conluio, a dimensão relativa dos valores individuais manipulados e a posição dos indivíduos envolvidos. Embora o auditor possa ser capaz de identificar oportunidades potenciais de perpetração de fraude, é difícil para ele determinar se as distorções em áreas de julgamento, como estimativas contábeis, foram causadas por fraude ou erro.

Além disso, o risco de o auditor não detectar uma distorção relevante, decorrente de fraude da administração, é maior do que no caso de fraude cometida por empregados, porque a administração frequentemente tem condições de manipular, direta ou indiretamente, os registros contábeis, apresentar informações contábeis fraudulentas ou burlar procedimentos de controle destinados a prevenir fraudes semelhantes, cometidas por outros empregados (NBC TA 240).

### **3 METODOLOGIA**

O método a ser utilizado na elaboração do Trabalho de Conclusão de Curso será o de levantamento, atualização e análise bibliográfica, que consiste na exposição do pensamento de diversos autores que abordaram o tema proposto.

O presente estudo será desenvolvido em estudo de caso, no município de Goiânia-Goiás, além de pesquisa bibliográfica. Segundo Gil (1996, p.48), “a pesquisa bibliográfica é desenvolvida a partir de material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos

científicos”.

Pesquisa documental que adotará a verificação do levantamento dos dados coletados através dos questionários, enfatizando a compilação e tabulação destes.

Pesquisa de campo, no período de 2019, de condomínios edilícios, analisando as principais demonstrações contábeis, o balanço patrimonial, DRE, notas explicativas e sempre fundamentadas nas legislações e normas brasileiras e internacionais. Analisando também, os contratos de prestação de serviço, examinando as cláusulas contratuais, verificando assim se não há nenhuma discrepância entre o contratado e os valores pagos.

Explanar sobre a auditoria seu conceito e sua história, os procedimentos e tipos de auditoria, dispondo sobre a prevenção de erros e fraudes no processo de auditoria externa, por meio de consulta a livros, artigos, normas e outras fontes confiáveis para o desenvolvimento da pesquisa.

Serão observadas etapas, para a elaboração da pesquisa bibliográfica, como por exemplo, o objeto da pesquisa e sua posterior delimitação, reunião de materiais, análise e interpretação do tema e, finalmente, a redação do texto que será submetido a rigorosas revisões, correções e crítica visando não só a correção, mas principalmente da disposição de ideias e teorias e esclarecimentos a serem feitas da forma mais adequada e satisfatória possível.

Verifica-se, portanto, na presente pesquisa, a utilização de uma metodologia em que se buscará o entendimento de como caracteriza-se a auditoria externa, como prevenção de fraudes e erros nas entidades condominiais.

#### **4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS**

Os resultados obtidos, em toda a análise dos dados coletados, foram aplicados aos mais relevantes procedimentos de auditoria externa em condomínios edifício verticais, os exames dos documentos originais, exame de escrituração, correlação das informações obtidas e observação.

Foram analisadas as demonstrações contábeis referentes ao exercício de 2019, com foco nas contas de caixa rotativo, receitas ordinárias, relatório das receitas previstas com os extratos bancários, encargos sociais, impostos taxa e contribuições, despesas administrativas e serviços prestados por terceiros.

A experiência é de extrema relevância na pesquisa documental, pois percebe-se que de fato, há uma grande necessidade das entidades condominiais contratarem uma empresa especializada em auditoria, para que sejam auditados em, no mínimo, a cada dois anos, pois a técnica aplicada demonstra e evidencia se o controle da gestão, estão adequados e em conformidade com as normas e leis regentes em nosso país, trazendo assim segurança razoável para os condôminos e os conselhos, evitando assim de deixarem de auferir as receitas e efetuarem pagamentos de despesas indevidas.

Nas contas analisadas, não foram encontradas distorções relevantes, mas algumas falhas no controle interno. Observa-se que seja providenciado um treinamento com os gestores, para que sejam orientados a terem atenção e cautela com as rotinas internas, para que se evite ações trabalhistas. Os contratos de aditivo dos prestadores de serviços, devem ser destacados com o indexador dos percentuais de reajuste anual, para que sejam evitados aumentos expressivos de valores, pois podem trazer prejuízos econômicos ao condomínio.

#### **4.1. Análise documental**

Foram feitas a análise total das demonstrações contábeis, de janeiro a dezembro do ano de 2019, focando nas contas de: Caixa Rotativo, Receitas Ordinárias, Relatório das Receitas Previstas com os Extratos Bancários, Encargos Sociais, Impostos / Taxas e Contribuições, Despesas Administrativas e Serviços Prestados por Terceiros.

Caixa Rotativo: Identificados dois pagamentos em cheque nominal ao antigo síndico, no valor de R\$ 1.500,00 e R\$ 1.965,00 para pagamento de caixa rotativo, sem a devida contrapartida dos documentos Contábeis e Fiscal.

Foram identificados, ainda, notas fiscais de prestação de serviços de manutenção de interfones, não especificando o que, de fato, foi trocado ou reparado, tendo em vista que, no contrato de prestação de serviços consta que a empresa fornecerá a manutenção, exceto a

troca de peças.

**Receitas Ordinárias:** Na análise do mês de Janeiro/2019, foram considerados cheques emitidos para pagamentos de despesas, depositados nos bancos. Após os cheques terem sido devolvidos pelo motivo 22, divergência de assinatura, foram considerados como receita. Fora este episódio, analisadas as receitas de janeiro a agosto 2019, foi identificado o que estava evidenciado nos relatórios de Receitas Ordinárias era o que realmente estava na conta bancária. De Setembro a Dezembro de 2019, o condomínio contratou uma empresa especialista em cobranças, a qual passou a comprar todas as Receitas Ordinárias, mês a mês, efetuando o valor total acordado na conta bancária, conforme descritos em contrato.

**Encargos Sociais:** Não foram encontradas irregularidades, os recolhimentos estão em conformidade com as legislações vigentes.

**Relatório GFIP/SEFIP:** há ausência da cópia da GFIP/SEFIP da empresa terceirizada, pois relatório é de grande relevância para o condomínio.

**Impostos / Taxas e Contribuições:** Percebe-se que há ausência das retenções das notas fiscais de serviços tomados da pessoa física e jurídica, o INSS, ISS e a ausência dos DARF's e DUAM's dos devidos recolhimentos ao FISCO federal e municipal.

**Despesas Administrativas:** Na análise realizada os honorários do síndico, contábeis, advocatícios e materiais para escritórios/encadernações/cópias estão dentro dos padrões, conforme a legislação vigente sem nenhuma ressalva.

**Serviços Terceirizados:** nos contratos de prestação de serviços terceirizados (portaria/limpeza/conservação), identificam-se valores pagos a mais do que o estipulado em cláusulas contratuais.

Ao longo do período analisado, houve distorção relevante entre os valores contratados e os que foram pagos via banco. Foi verificada a ausência dos contratos aditivos de reajuste anual, com os respectivos indexadores dos percentuais de reajuste

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O objetivo da pesquisa foi identificar nos condomínios edifícios verticais a aplicação da auditoria externa como ferramenta de controle interno, adotando práticas eficientes de políticas de auditoria, que por certo é o meio mais eficaz para minimizar, prevenir e detectar fraudes e erros. Quanto mais fortalecido for o controle interno, maior a chance de se evitarem os atos fraudulentos e identificação de seus responsáveis.

Os resultados alcançados evidenciaram que os condomínios edilícios verticais oferecem parâmetros para aplicação da auditoria externa para análise das movimentações financeiras e seus numerosos recursos, que são geridos pelo síndico, único responsável pela gestão do condomínio.

No condomínio auditado, foram verificadas irregularidades, onde a confiabilidade das informações foi colocada em risco, como por exemplo, cheques emitidos e sem comprovação para qual finalidade, porém sem nenhum documento que comprove a finalidade tal emissão.

Assim, conclui-se que a auditoria externa, em condomínios edilícios verticais, demonstra a necessidade de auxílio, pela simples questão de os dados inclusos nos relatórios de auditoria valerem como forma de orientação. Em relação à prevenção, o relatório guia à apuração de fatos e erros, para afastar que os mesmos erros aconteçam novamente, pois estarão expostos.

Desse modo, os condôminos podem evitar irregularidades e observarem com atenção as movimentações dos recursos condominiais, pois qualquer variação pode significar erros ou fraudes.

Destarte, reputa-se que o trabalho teve o objetivo alcançado, consistindo em demonstrar a importância da auditoria externa na administração dos condomínios edilícios verticais, apresentando parâmetros e investimentos suficientes, trabalhando sempre de forma preventiva, com ética e moral para que fraudes e erros sejam combatidos e patrimônios sejam protegidos.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Marcelo Cavalcanti. **Auditoria**: um curso moderno e completo. São Paulo: Atlas, 2012.

ALMEIDA, Marcelo Cavalcanti. **Auditoria**: um curso moderno e completo. São Paulo: Atlas, 2017.

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

BATISTA, A. A. R. et al. A importância da auditoria para a prevenção de erros e fraudes na organização. **Diálogos em Contabilidade: Teoria e Prática**, v. 2, n. 1, 2014.

BOZZO, José Osvaldo. O auditor independente. **Jornal Cana**: Blog do José Osvaldo Bozzo, 25 ago 2014.

BRASIL. Comissão de Valores Mobiliários. **Instrução nº. 308**, de 14 de maio de 1999.

Registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, deveres e responsabilidades dos administradores das entidades auditadas no relacionamento com os auditores independentes. Brasília, 1999a.

Disponível em: <http://www.cvm.gov.br/legislacao/inst/inst308.html>. Acesso em: 28 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.** Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Brasília, 1976a.

Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6404consol.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6404consol.htm)>. Acesso em: 28 novembro 2020.

\_\_\_\_\_. Conselho Federal de Contabilidade. **Normas Brasileiras de Contabilidade:**

auditoria interna: NBC TI 01 e NBC PI 01. 2003. Disponível em: <

[http://www1.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2003/000986](http://www1.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2003/000986)>.

Acesso em 28 nov. 2020.

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS. Disponível em: <http://www.normaslegais.com.br/juridico/condominio-edificio.html>. Acesso em: 25 fev 2021.

CREPALDI, Silvio Aparecido. **Auditoria contábil:** teoria e prática. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

\_\_\_\_\_. **Auditoria contábil:** teoria e prática. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

FRANCO, Hilário; MARRA, Ernesto. **Auditoria Contábil:** Normas de auditoria, Procedimentos e papéis de trabalho, Programas de auditoria, Relatórios de auditoria. São Paulo: Atlas, 2001.

HOOG, Wilson Alberto Zappa; CARLIN, Everson Luiz Breda. **Manual de Auditoria Contábil.** 3. ed. Curitiba: Juruá, 2009.

JESUS, Fernando de. **Perícia e investigação de fraude.** Goiânia: AB, 2005.

MOTTA, J. M. **Auditoria:** princípios e técnicas. São Paulo: Atlas, 1992.

NORMA BRASILEIRA DE CONTABILIDADE. **Objetivos Gerais do Auditor Independente.** Disponível em: <https://cfc.org.br/tecnica/normas-brasileiras-de-contabilidade/nbc-ta-de-auditoria-independente/>. Acesso em 23 abr 2021.

\_\_\_\_\_. **Responsabilidade do Auditor em Relação a Fraude, no Contexto da Auditoria de Demonstrações Contábeis.** Disponível em:

[https://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2016/NBCTA240\(R1\)](https://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2016/NBCTA240(R1)). Acesso em 23 abr 2021.

\_\_\_\_\_. **Cumprimento do Código dos Princípios Fundamentais e da Estrutura Conceitual.** Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/norma-brasileira-de-contabilidade-n-pg-100-r1-de-21-de-novembro-de-2019-230256131>. Acesso em 23 abr 2021.

RODRIGUES, S. M. F. S. **O auditor interno e a gestão do risco empresarial.** 2014. Tese de Doutorado. Instituto Politécnico do Porto. Instituto Superior de Contabilidade e

Administração do Porto.

SÁ, Antônio Lopes de; HOOG, Wilson Alberto Zapp. **Corrupção, Fraude e Contabilidade**. Curitiba, Juruá, 2008.

*Data de submissão: 02.julho.2020*

*Data de aprovação: 24.setembro.2020*