

Auditoria das Demonstrações Financeiras e da Prestação de Contas de Receitas e Despesas

1º de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023

[Associação/Condomínio XPTO]

NBC TA 800

Norma Brasileira de Contabilidade –Técnica de Auditoria

Março de 2024

Sumário

I.	<u>Relatório dos Auditores Independentes.....</u>	<u>4</u>
II.	Carta à administração	10
III.	Objetivo e escopo do trabalho	11
IV.	Limitações e responsabilidades	11
V.	Referencial Teórico.....	13

MODELO 2024

A Vorcon Auditoria & Consultoria é um grupo de empresas formada pela

- ✓ **VORCON AUDITORES INDEPENDENTES** CNPJ 23.910.226/0001-25, sediada em Salvador-Ba e a
- ✓ **VORCON CONSULTORES ASSOCIADOS** CNPJ: 52.806.620/0001-16, sediada em Guarulhos-SP.

Brasil

Escritório Bahia

Rua Ewerton Visco Nº 290, Edf.
Boulevard Side Empresarial, sala 1901,
Salvador – BA, CEP: 41.820-022

Tel.: +55 71 99401-0014

luizviana@vorcon.com.br / comercial@vorcon.com.br

Escritório São Paulo

Avenida Emilio Ribas, Jardim Tijuco, Guarulhos-SP, 1056, Sala 902, CEP 07020-010.
Avenida Paulista 726 - 13º andar – Conj. 1303 - Bela Vista
- São Paulo - SP - CEP 01310-910

Tel.: +55 11 97363-0911

priscila.campos@vorcon.com.br

Escritório Mato Grosso do Sul

Rua Humberto de Campos, 171 – Jardim dos Estados,
Campo Grande (MS) - CEP: 79.020-060

Tel.: +55 67 98469-1515

rendrix.duraes@vorcon.com.br

Escritório Rio de Janeiro

Avenida das Américas, 3443, 2º Andar – Bloco 3B,
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP. 22631-003

Tel.: +55 21 97210-0083 / +55 21 98361-7791

comercial2@vorcon.com.br

Angola

 Rua Dr Francisco de Soveral, 41, 2º andar

Sala 203 – Maianga

Luanda – Angola

visovigroup@gmail.com / contato@vorcon.com.br

Contatos:

Telefone + 55 (71) 99401 – 0014

contato@vorcon.com.br

comercial@vorcon.com.br

<https://www.vorcon.com.br/contato>

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Senhores Administradores e Conselheiros do
[Associação/Condomínio XPTO]
Cidade - UF

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **[Associação/Condomínio XPTO]** ("Entidade"), que compreendem o **Balanco Patrimonial, a Demonstração dos Resultados do Exercício, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e a Demonstração dos Movimentos do Patrimônio Social** e os **Demonstrativos Financeiros de Prestação de Contas de Receitas e Despesas** do período de **01 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023**, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as Demonstrações Contábeis e de Prestação de Contas de Receitas e Despesas referentes à nossa **Auditoria** acima referidas para o período de **01 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023** apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **[Associação/Condomínio XPTO]** em 31 de dezembro de 2023, e o seu desempenho financeiro e seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para entidades sem fins lucrativos - ITG 2002 (R1) e em conformidade com a **NBC TA 800 - Demonstrações Contábeis Elaboradas de Acordo com Estruturas Conceituais de Contabilidade para Propósitos Especiais**.

Bases para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Entidade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período de **1º de janeiro de 2023 à 31 de dezembro de 2023**. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos, a seguir descritos.

Conforme o ponto [P05] – Impacto significativo com os inadimplentes. Após análise dos Livros de Prestação de Contas dos meses 01/2023 à 12/2023 da [Associação/Condomínio XPTO], constatou-se, na data base de 31/12/2023, que a [Associação/Condomínio XPTO] possui uma inadimplência total de **R\$ 2.389.569**. A administração da associação informou que foi implementada, após o trabalho da auditoria e sugestões de melhoria, uma política de gestão contábil de PECLD e gerencial da inadimplência que passou a ser integrada conforme nova política adotada pela entidade.

Conforme o ponto [P07] – Certidão Positiva com efeito de negativa de Débitos Trabalhistas. Identificamos através da consulta em 23/02/2024 realizada no site da Justiça do Trabalho - Tribunal Superior do Trabalho para a [Associação/Condomínio XPTO], que existe pendências financeiras relacionadas a obrigações trabalhistas.

A administração da associação informou que em relação ao processo que se encontra com certidão positiva com efeito de negativa junto ao BNDT, trata-se do processo da 4ª Vara do Trabalho de Salvador, nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, principal responsável xxxxxxxxxxxxxx Eireli, antiga Empresa de Segurança que prestava serviço para a [Associação/Condomínio XPTO], informamos que este se encontra integralmente garantido com depósito no valor de R\$ 12.500,00 (Doze mil e quinhentos reais) da [Associação/Condomínio XPTO], responsável subsidiária pelos créditos trabalhistas inadimplidos pela tomadora de serviços, XXXXXXXXXXXX. Nesse aspecto, após a sentença condenatória acerca dos pagamentos devidos ao Reclamante, iniciou-se a fase de execução/cumprimento da sentença, tendo a XXXXXXXXXXXX se prontificado a pagar o débito de modo parcelado. Após o Reclamante ser intimado para se manifestar acerca do pedido de parcelamento formulado, este se recusou, impulsionando, por consequência, o processo para a promoção de bloqueios em ativos da XXXXXXXXXXXX, que restaram infrutíferos. Desse modo, diante da frustração dos bloqueios em conta em face da responsável principal, a execução foi direcionada à [Associação/Condomínio XPTO], responsável subsidiária, oportunidade na qual embargamos à execução e garantimos integralmente a execução. Em embargos à execução a [Associação/Condomínio XPTO] sustenta que em virtude da expressa predisposição da XXXXXXXXXXXX (devedora principal) em pagar o débito de modo parcelado, preexistindo ânimo

desta em saldar o valor e, portanto, adimplir a sua obrigação, não poderia a execução ser direcionada automaticamente à tomadora dos serviços ([Associação/Condomínio XPTO]), posto que inexistiu "mora", estando a matéria atualmente no TST para análise recursal do nosso pedido. Nesse sentido, a referida certidão é como se negativa fosse, bem como inexistente risco de prejuízo financeiro, uma vez que o valor se encontra garantido.

Conforme o ponto [P10] – Na auditoria da [Associação/Condomínio XPTO], identificou-se a não realização de inventário patrimonial recente, descumprindo a NBC TA 500. Isso pode resultar em valoração imprecisa de ativos, não-detecção de ativos obsoletos, dificuldades na liquidação de seguros e vulnerabilidade a fraudes e desvios. Recomenda-se a realização urgente de um inventário patrimonial, atualização periódica do mesmo, reavaliação da vida útil dos ativos e fortalecimento dos controles internos para mitigar esses riscos. A administração da associação informou que, em relação ao inventário da [Associação/Condomínio XPTO] em 2023 foi designado um funcionário responsável para atualizar a planilha de inventário dos bens da Associação. Todo o acervo patrimonial foi identificado, verificado e está sendo reorganizado. Está programada para 2024 uma revisão in loco juntamente com a Contabilidade da Associação, para conferência e atualização da parte contábil. É importante ressaltar que foi instituído um procedimento administrativo no qual toda aquisição e descarte de bens só pode ocorrer após a atualização do inventário pelo funcionário responsável.

Ênfase

Chamamos a atenção para a **nota explicativa 1**, às demonstrações contábeis, que descreve a base dos **Demonstrativos Contábeis** e dos **Demonstrativos de Prestação de Contas de Receitas e Despesas**, elaboradas para auxiliar o síndico, conselheiros, administradores e condôminos da [Associação/Condomínio XPTO] na avaliação dos riscos e estrutura de conformidade com o regimento e convenção do condomínio e melhores práticas de gestão de acordo com a estrutura do relatório financeiro aplicável. Consequentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outras finalidades. Nosso relatório destina-se exclusivamente para utilização e informação da administração e membros do conselho fiscal e não deve ser distribuído para outras partes que não aos responsáveis legais. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, neste caso específico pela NBC TA 800, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis referente às **Demonstrações Contábeis** e aos **Demonstrativos de Prestação de Contas de Receitas e Despesas**, livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da Associação continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Condomínio ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Associação são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

– Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e

suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

– Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Condomínio.

– Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

– Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

– Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e das respectivas divulgações feitas pela administração.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais

assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Salvador, 22 de março de 2024.

Vorcon Auditores Independentes Ltda.

CRC – BA – 007773/O – 2
CNAI PJ - 000191

Luiz Carlos Lopes Viana

Contador CRC BA 041280/O
Auditor Certificado CNAI 4771 – CFC
Administrador CRA BA 21527
Consultor CMC® (*Certified Management Consultant – IBCO/ICMCI*)

Carta à administração

Aos Senhores Administradores e Conselheiros do
[Associação/Condomínio XPTO]
Cidade - UF

Nota Explicativa 1

Consoante à solicitação de V.Sas. e de acordo com a **Proposta de Prestação de Serviços Profissionais, 202310AC5**, datada de **27 de novembro de 2023**, apresentamos nosso relatório de auditoria contendo as considerações resultantes das análises das **Demonstrações Contábeis Elaboradas de Acordo com Estruturas Conceituais de Contabilidade para Propósitos Especiais – NBC TA 800 (Demonstrações Contábeis e Demonstrativo de Prestação de Contas de Receitas e Despesas)**, do [Associação/Condomínio XPTO].

Limitações

Este relatório destina-se exclusivamente à finalidade descrita no primeiro parágrafo, não devendo ser utilizado para qualquer outro fim ou distribuído a terceiros que não tenham assumido responsabilidade pela suficiência de, ou que não tenham concordado com os procedimentos acima. Este **relatório** está relacionado exclusivamente com os itens acima especificados e não se estendendo para outro fim.

Objetivo e escopo do trabalho

O objetivo deste trabalho consistiu na **Auditoria** (Conforme NBC TA 800) das **Demonstrações Contábeis** e dos **Demonstrativos Financeiros Mensais de Prestação de Contas de Receitas e Despesas que compreende o período de 01 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023 do [Associação/Condomínio XPTO]**. Como resultado do nosso trabalho também identificamos deficiências e propomos sugestões de melhoria sob os aspectos dos procedimentos contábeis e de controles que vieram ao nosso conhecimento no período de realização do trabalho.

Esse **relatório** foi executado por meio de procedimentos que foram acordados com V.Sas., conforme **Proposta de Prestação de Serviços Profissionais, 202310AC5**, datada de **27 de novembro de 2023**, conforme as normas brasileiras e internacionais de auditoria/ revisão, de acordo com a **NBC TA 800 – Demonstrações Contábeis Elaboradas de Acordo com Estruturas Conceituais de Contabilidade para Propósitos Especiais**.

Limitações e responsabilidades

Ressaltamos que não fizeram parte do escopo deste trabalho os seguintes procedimentos:

- Certificação com terceiros sobre a autenticidade das informações fornecidas, considerando que estas serão de responsabilidade exclusiva do **[Associação/Condomínio XPTO]**
- Tomada de decisões em relação à implementação das recomendações de melhoria apresentadas no resultado deste **relatório**.
- Avaliação dos controles existentes para os casos em que documentos solicitados não foram recebidos no decorrer do nosso trabalho. Situações estas que podem gerar e/ou agravar riscos.
- Análise, sob o aspecto de planos de ação, das respostas elaboradas pelos **Administradores** do **[Associação/Condomínio XPTO]**, que reforçam a posição do **[Associação/Condomínio XPTO]** em relação às situações identificadas e às recomendações efetuadas pela **Vorcon** neste **relatório**.

Nossa Auditoria foi elaborada de acordo com as estruturas conceituais de contabilidade para propósitos especiais, **fundamentada pela NBC TA 800**, possui o objetivo de atender as necessidades de usuários específicos, onde por meio de testes de auditoria é feita a identificação e avaliações dos riscos, afim de seja emitido um relatório, com asseguarção razoável, **onde o auditor expressa sua opinião sobre as demonstrações contábeis elaboradas de acordo com a estrutura de relatório financeiro para propósitos especiais**. Sua utilização faz-se apropriada em entidades em que possuem a determinação, por jurisdições, lei ou regulamento, de que a

estrutura dos relatórios financeiros seja diferente do habitual, a fim de obter informações com propósito distinto, **como a Demonstração de Recebimentos e Pagamentos de um condomínio**. Dentre seus benefícios podemos destacar a confiabilidade nas informações contidas nas Demonstrações financeiras, a identificação de possíveis conflitos entre as normas de contabilidade e os requisitos adicionais requeridos, identificação de erros ou fraudes e aumento a qualidade das decisões dentro da Organização.

A Vorcon não está emitindo um relatório de auditoria ou relatório de revisão limitada conforme a **NBC TA 200**, mas sim um relatório de Auditoria (asseguração) conforme a **NBC TA 800 - AUDITORIAS DE DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ELABORADAS DE ACORDO COM AS ESTRUTURAS CONCEITUAIS DE CONTABILIDADE PARA PROPÓSITOS ESPECIAIS** além de um relatório de controles internos contendo comentários e/ou recomendações.

Na condução dos trabalhos deste **RELATÓRIO**, não estamos emitindo parecer legal (“*legal opinion*”) sobre eventuais assuntos fiscais e tributários.

Nossos trabalhos foram limitados às informações disponibilizadas pela **Administração** do **[Associação/Condomínio XPTO]**, bem como às discussões restritas com os **Administradores**, e foram efetuados com base nas informações, operações ou valores apresentados nos seguintes documentos:

- Demonstrativos Financeiros Mensais;
- Extratos bancários;
- Convenção;
- Regime interno;
- Atas – Assembleias Geral;
- Atas – Conselho Fiscal;
- Atas – Conselho Administrativo;
- Relatório de contingências mensal;
- Contratos de fornecedores e prestadores de serviços;
- Relatórios de outros auditores de exercícios anteriores, e
- Outros documentos que vieram ao nosso conhecimento.

Não consistiu no escopo de nossos trabalhos a identificação e/ou revisão de eventuais informações, operações ou valores que não se encontram registrados nos itens listados.

Os trabalhos foram executados, considerando as informações contidas nos itens listados, nas planilhas elaboradas pelo pessoal responsável e nas indagações sobre procedimentos adotados. Portanto, nossos trabalhos não contemplaram exames detalhados das operações realizadas pelo **[Associação/Condomínio XPTO]**, quanto à comprovação da propriedade e da veracidade dos

valores registrados. Desta forma, nossas conclusões não representam, necessariamente, uma garantia de que outras irregularidades sejam identificadas em exames mais detalhados.

Não fez parte do escopo dos nossos trabalhos, exames detalhados de todas as operações do [Associação/Condomínio XPTO], inclusive, quanto à propriedade e à comprovação de todos os gastos registrados.

Nosso trabalho não contemplou qualquer análise das operações desenvolvidas por qualquer outra entidade que eventualmente faça ou tenha feito parte do [Associação/Condomínio XPTO].

Nossas análises tomaram por base a legislação brasileira, bem como as interpretações judiciais e administrativas de tais normativos. A legislação tributária brasileira é complexa e muitas vezes o mesmo dispositivo comporta mais de uma interpretação. Nessas condições, a **Vorcon** não pode prover seus clientes com a segurança de que não virão a ser questionados pelas autoridades fiscais. Podemos afirmar que nossos comentários estão embasados em nosso conhecimento da legislação, doutrina e jurisprudência, que possibilitarão a avaliação das alternativas e dos riscos envolvidos, favorecendo sua tomada de decisão e dando bons fundamentos para discussões com as autoridades fiscais, se essas vierem a ocorrer. A legislação e sua interpretação doutrinária e jurisprudencial estão sujeitas as alterações. **Nossos comentários não serão atualizados, a menos que sejamos expressamente solicitados a fazê-lo, por meio de proposta de trabalhos adicional.**

Referencial Teórico

A metodologia **Vorcon** é realizada em conformidade com as **NBC's - Normas Brasileiras e Internacionais - IFRS's** – (*International Financial Reporting Standards*) **de Contabilidade**, **NBC TA's – Normas Brasileiras de Contabilidade Técnicas de Auditoria**, em consonância com o **CFC** – Conselho Federal de Contabilidade e com o **IBRACON** – Instituto Brasileiro de Auditores Independentes do Brasil e as melhores práticas de **Consultoria e Gestão** em consonância com o **CFA** – Conselho Federal de Administração e **IBCO** – Instituto Brasileiro de Consultores de Organização, órgão afiliado ao **ICMCI** – *International Council of Management Consulting institutes* e **Frameworks** como o **COSO** - *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* e o **IPPF** – (*International Professional Practices Framework*) que é o referencial teórico das publicações oficiais do **IIA** – *The Institute of Internal Auditors*;