

# Relatório Pericial Contábil

**RP 001/2018**

*Exames das Receitas e Despesas nas áreas Contábeis, Tributárias,  
RH, Contratos e Operacionais, no Período jan a dez/2017, do  
Condomínio XPTO, Barra da Tijuca, RJ.*

**Consultoria Legal Souza**

---

**Tel :** (021) 99495-8183  
(021) 3286-1524

Rua Comendador Bastos 599, apto 107,  
Freguesia, Ilha do Governador,  
RJ, CEP: 21911-020

[www.consultorialegalsouza.com.br](http://www.consultorialegalsouza.com.br)  
[Consultorialegal.souza@gmail.com](mailto:Consultorialegal.souza@gmail.com)

---

## Sumário

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Informações de Contato .....                                                                                               | 2  |
| Relatório dos Peritos Independentes .....                                                                                  | 3  |
| Carta para manifestação da Diretoria.....                                                                                  | 6  |
| Exame 01-CONTRATOS DE TERCEIROS .....                                                                                      | 7  |
| Exame 02-OPERACIONAL.....                                                                                                  | 20 |
| Exame 03-CONTABIL.....                                                                                                     | 37 |
| Exame 04-RECURSOS HUMANOS .....                                                                                            | 47 |
| Exame 05-TRIBUTARIA.....                                                                                                   | 56 |
| NOTAS EXPLICATIVAS.....                                                                                                    | 60 |
| 01- Ausência de Retenção do INSS (11%) da TERCEIRIZADA .....                                                               | 60 |
| 02 - Apropriação indébita de valores.....                                                                                  | 60 |
| 03 - Inadimplentes .....                                                                                                   | 60 |
| 04 - Aluguel de churrasqueira (1/4 SM) e de Salão (1/2 SM) não-conformidade.....                                           | 60 |
| 05 - Cálculos da cobrança de multas (2%) não-conformidade.....                                                             | 60 |
| 06 - Cálculos da cobrança de juros (1% a.m) não-conformidade .....                                                         | 60 |
| 07 - Cálculos da cota condominial (fração do terreno) não-conformidade.....                                                | 60 |
| 08 - Cálculos da cota condominial da AMORIO2 (fração do terreno) não-conformidade.....                                     | 60 |
| 09 - Cálculos da cota condominial da cota extra (fração do terreno) não-conformidade.....                                  | 60 |
| 10 - Conta Corrente e aplicações não demonstrados nos balancetes .....                                                     | 60 |
| 11 - Previsão Orçamentaria x Realizado.....                                                                                | 60 |
| 12 - INSS Empregador (20%) sobre pró-labore do síndico não identificado.....                                               | 60 |
| 13 - Empregado Juarez, não cadastrado, e consta da folha de pagamento .....                                                | 60 |
| 14 – Regime de Competência não aplicado nos lançamentos das parcelas dos acordos .....                                     | 60 |
| 15 – Diagrama do Ciclo de Vida Útil de qualquer Sistema (contábil ou outros) - +- 5anos .....                              | 60 |
| 16 - Balancetes e Relatórios contábeis disponibilizados no Site sem consistência .....                                     | 60 |
| 17 - PROPOSTA-CONTRATO da XPTO &<br>PAISAGISMO LTDA não especifica a quantidade de empregados, seus cargos e salários..... | 60 |

## Informações de Contato

---



Nome

[Nivaldo Souza](#)

Tel: (021)99495-8183

[Consultorialegal.souza@gmail.com](mailto:Consultorialegal.souza@gmail.com)

A CONSULTORIA LEGAL SOUZA, com atuação na capital do Rio de Janeiro, tem como sócio-Diretor Nivaldo Souza, com Graduação em Administração de Empresas e Análise de Sistemas, pelas Faculdades Integradas Anglo-Americano; Funcionário Público Federal como Consultor de TI, desenvolvedor de aplicativos na área financeira; Perito Judicial e extrajudicial Grafotécnico, em Falsidade Documental e Cálculos Trabalhistas cadastrado no TJRJ, JFRJ, TRT1; MBA em Contabilidade Forense e Investigação de Fraudes e MBA em CSI - Crime Scene Investigation - Criminalística pela Faculdade Unyleya; MBA - Gestão Estratégica de Recursos Humanos e MBA - Análise de Sistemas e Gerência de Projetos de TI pela Universidade Estácio de Sá. Curso de Capacitação e Retenção de Clientes, Plano Diretor e Síndico Profissional pelo SINDICONET. Diplomado e Registrado como Detetive Profissional pelo Instituto Bechara Jalck de Investigações; Registrado no Conselho Regional dos Administradores, Conselho Nacional dos Peritos Judiciais; dentre outros.



Nome

[Patrícia Souza](#)

Tel: (021)99829-7261

[islaabreu.n@gmail.com](mailto:islaabreu.n@gmail.com)

Técnico de Contabilidade, Graduada em Análise de Sistemas pela Universidade Carioca e Graduada em Contabilidade pela Universidade Estácio de Sá (06/2018).

## Informações da Empresa

### [Consultoria Legal Souza](#)

Rua Comendador Bastos 599, apto 107, Freguesia, Ilha do Governador, RJ, CEP: 21911-020

Tel: : (021) 99495-8183

[www.consultorialegalsouza.com.br](http://www.consultorialegalsouza.com.br)



Credenciais:

<https://www.dropbox.com/sh/ov04k8ptke2ckbq/AABDIUke69kszmG3xJhkbHjBa?dl=0>

## Relatório dos Peritos Independentes

---

Rio de Janeiro, 24 de janeiro de 2018

Aos Administradores, Conselheiros e Condôminos do  
Condomínio XPTO  
Barra da Tijuca, RJ

Examinamos as demonstrações contábeis do Condomínio XPTO ("Condomínio"), que compreendem o balancete analítico em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para período de doze meses findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis**

A administração do Condomínio é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade técnica dos peritos independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa perícia técnica, conduzida de acordo com as normas brasileiras de perícia técnica. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos peritos e que a perícia técnica seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma perícia técnica envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do perito, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o perito considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis do Condomínio para planejar os procedimentos de perícia técnica que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Condomínio. Uma perícia técnica inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência da perícia técnica obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

### **Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis**

a) Conforme descrito na [Nota 1](#), o Condomínio, ao longo do período examinado, não calculou e nem reteve o INSS sobre o total das NOTAS CARIOCAS emitida, pela terceirizada XPTO LTDA ([11% Cessão de mão de obra](#)), de janeiro a dezembro de 2017

conforme determinação legal, cujo montante anual é da ordem de R\$ 33.000,00 (R\$ 2.750,00 x 12), sem a multa e cominações legais. Há indícios que essa sonegação fiscal ocorreram desde o início da vigência contratual da empresa prestadora, motivo que recomendamos a retificação fiscal de todo o período nos últimos 5 (cinco) anos, [prazo da prescrição da cobrança fiscal](#).

b) Conforme descrito na [Nota 2](#), o Condomínio, teve problemas no seu caixa, por ter permitido apropriação indébita de valores, das boletas emitidas, diretamente na Administração, ao invés das redes bancárias oficiais, cujo montante apropriado supera os R\$ 75.000,00, segundo consta da ATA de 09/MAI//2017. Até o término de nossos trabalhos não nos foi apresentado nenhum relatório de auditoria ou perícia técnica, ATA de AG ou qualquer documento fidedigno, com as evidências dos valores e montantes reais desviado, seu período e unidades autônomas envolvidas, ficando prejudicada a nossa emissão de parecer técnico conclusivo a esse respeito.

c) Constatamos um alto índice de inadimplentes, no Condomínio, conforme [Nota 3](#), ao longo dos últimos 10 anos, cujo montante total corrigido chega a R\$ 2.104 milhões, envolvendo 58 condôminos. Desse montante, somente R\$ 1.578 milhões poderá ser cobrado judicialmente, até 31/01/2018, uma vez que os restantes faltantes (R\$ 526 mil) prescrevem, na mesma data, em 5 (cinco) anos, e não identificamos informações sobre essas cobranças.

d) Os cálculos dos rateios das cotas condominiais, cotas extras e Comunidade Rio 2 (fração do terreno), multa (2%), juros de mora (1% ao mês), estão em desacordo com as determinações da Convenção e Regulamento Interno, conforme apresentamos nas [Notas 7, 9, 5 e 6](#), sendo que no geral há fortes indícios de irregularidades ocasionando perdas contra o caixa do condomínio e consequentemente contra os condôminos.

e) Constatamos que a conta corrente do condomínio e as aplicações financeiras, sem gestão da administradora, não encontramos registros e controles que nos permita periciar e emitir uma opinião a respeito, conforme [Nota 10](#).

f) Os cálculos dos alugueis de churrasqueira (1/4 do Salário Mínimo, de R\$ 234,00 foi cobrado R\$ 90,00) e salão de festas (1/2 Salário Mínimo, de R\$ 468,00 foi cobrado R\$ 230,00) estão totalmente fora do que determina o Regulamento Interno, conforme [Nota 4](#).

g) Regime contábil por competência, elementar na Gestão Contábil Condominial, praticadas no Brasil, não está sendo rigorosamente cumprido nos casos, em especial, dos recebimentos das parcelas de cotas condominiais dos acordos firmados com os inadimplentes, conforme [Nota 14](#), cujos recebimentos não são imediatamente lançados na sua devida competência mensal, causando descontrole no Fluxo de Caixa em desobediência as transparências contábeis exigíveis. Tais lançamentos ocorrem ao final da liquidação total do acordo firmado, totalmente incompatível com as boas práticas contábeis do mercado, seja ele empresarial, condominial, entidades públicas ou privadas.

h) Em todo o período examinado (janeiro a dezembro/2017) os Balancetes e Relatórios Contábeis disponibilizados no site da Administradora não têm a sua garantia de consistência e fidedignidade das informações contábeis ali apresentadas, colocando em alto risco a Gestão Contábil e Financeira do Condomínio, conforme [Nota 16](#).

Em nossa opinião, exceto pelos eventuais efeitos dos assuntos descritos nos parágrafos (a), (b) e (c), de base para opinião com ressalva, concluímos que as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Condomínio XPTO em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de

suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo e período de doze meses findos naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### **Outros assuntos**

Não examinamos, nem foram examinadas por outros auditores ou peritos independentes, as demonstrações contábeis do período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2016, cujos valores são apresentados para fins comparativos e, conseqüentemente, não emitimos opinião sobre elas e em especial sobre as [Nota 2](#), [10](#) e [16](#).

#### **Recomendação geral**

Caso não haja manifestação contrária aos INDÍCIOS DE IRREGULARIDADES aqui examinados e relatados, e os que forem examinados e aprovados na AGO; **recomendo a AGO** que seja aprovado, esse Relatório Pericial Contábil, **com ressalvas**, condicionado a deliberação na AGO, de aprovação da abertura de procedimento de Apuração de Responsabilidade Disciplinar e Civil – conjunto de procedimentos destinados à análise e investigação de ocorrência ou fato irregular de qualquer natureza ou origem, ocorrida em unidade do Condomínio XPTO, compreendendo a Análise Preliminar e o Processo Disciplinar e Civil, do qual possa resultar responsabilidade nas esferas administrativa, civil e penal, e a conseqüente aplicação de penalidade e imputação de responsabilidade civil. Neste caso deverá ser constituído uma Comissão Apuradora – comissão (3 pessoas é o ideal – e suplentes, nomeando-se o Presidente – responsável pela condução dos trabalhos; e Secretário) nomeada e aprovada por essa AGO ou outra AG específica para tratar deste assunto, para condução de investigação em Processo Disciplinar e Civil com a participação do Jurídico e experientes no assunto (contador, advogado, perito contábil, administrador...); e opcionalmente, caso não haja condôminos com esse perfil que se disponham a participar dessa comissão, que seja contratado um Perito Contábil – um dos quais providenciará o levantamento do QUANTUM monetário envolvido; e as Diligências – que são os procedimentos e atos investigativos praticados pela Comissão Apuradora a fim de obter os esclarecimentos dos fatos objeto da apuração, durante a fase de instrução, subsidiando ao Jurídico definir de quem é a Culpa – que é a falha cometida contra o dever, por ação ou omissão, decorrente de negligência, imprudência ou imperícia, para a devida responsabilização jurídico/administrativa.

**Atenciosamente,**

Consultoria Legal Souza



Nivaldo Souza  
Perito – Administrador  
Responsável Técnico  
CONPEJ – 01.00.2307  
CRARJ - 20-88452



Patrícia Souza  
Técnico de Contabilidade  
Graduando em Contabilidade  
DETRAN/RJ - 09189592-0