



**INSTITUTO
FEDERAL**
Brasília

Instituto Federal de Brasília
Polo Brasília

Pós-Graduação Lato Sensu em Docência para a Educação Profissional e
Tecnológica.

PEDRO CARNEIRO BRASIL

**AUDITORIA OPERACIONAL – ANÁLISE DE CONTRATOS EM GESTÃO
CONDOMINIAL**

Gestão e Negócios
Técnico em Administração
Direito empresarial

Brasília
2023

B823 Brasil, Pedro Carneiro.
Auditoria operacional : análise de contratos em gestão condominial. / Pedro Carneiro Brasil. – Brasília, 2023.
18 f. : il. color.

Orientador: Marcos Alfonso Rucinski Spiess.

Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização) – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Brasília, Especialização em Docência para a Educação Profissional e Tecnológica, 2023.

1. Estudo de campo. 2. Gestão patrimonial. 3. Administração edilícia. I. Spiess, Marcos Alfonso Rucinski (Orient). II. Título.

CDU 658.7

Elaborado com os dados fornecidos pelo autor.

SUMÁRIO

1	DIAGNÓSTICO DA INTERVENÇÃO	6
2	OBJETIVO GERAL.....	9
2.1	Objetivos específicos.....	9
3	DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES.....	10
4	RECURSOS NECESSÁRIOS	13
5	FORMAS DE AVALIAÇÃO.....	15
6	CRONOGRAMA DE ATIVIDADES	16
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS	17
	REFERÊNCIAS.....	18
	ANEXO A — FORMULÁRIO INTERVENTIVO - MODELO	19

1 DIAGNÓSTICO DA INTERVENÇÃO

O projeto de intervenção apresentado objetiva visitas em condomínios horizontais ou verticais, localizados na região do Distrito Federal, esta ação visa contribuir para a profissionalização, treinamento e formação de administradores e ou seus auxiliares, oportunidade ímpar em que o aluno poderá desenvolver, sob supervisão os conhecimentos adquiridos em sala de aula em um campo real de prova. Desenvolvendo competências que serão utilizadas no trato diário, que no presente caso, mais especificamente é o ambiente condominial.

O projeto de intervenção é justamente a atuação prática da teoria muitas vezes centrada no enfrentamento dos problemas experimentados nas mais diversas atividades que mantêm relação como escopo do projeto de intervenção. No projeto de intervenção os alunos serão capazes de observar e aplicar os saberes adquiridos no decorrer do curso, bem como os conhecimentos anteriores.

Não se sabe ao certo a data exata ou a localização de origem da auditoria, que de uma forma ou de outra, tece os traços principais para o que se aperfeiçoou em diversas práticas, sendo uma delas a intervenção como a ora proposta. Há diferentes relatos sobre origem da auditoria, segundo o professor contabilista 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.

Da mesma sorte, a pesquisa de campo é largamente utilizada, por ser a mais adequada para investigação de um fenômeno contemporâneo inserido em um contexto do recorte escolhido, que no presente caso são os condomínios. O diagnóstico de intervenção proposto se apresenta em visitas supervisionadas em diversos condomínios, sejam de construções horizontais ou verticais.

Será investigado se o condomínio adota ou não as melhores práticas da gestão operacional dos contratos, neste compreendidos os documentos em que o condomínio é o próprio tomador do serviço. Como também os que o condomínio é o emissor dos contratos com os condôminos. Levando em conta a análise na esfera civil, por fim, abordar a utilização da novel Lei Geral de Proteção de Dados

relacionados às informações pessoais, sensíveis ou não, em poder do condomínio de seus administrados.

Cumprе ressaltar que para Farber (2005), muitas vezes o condomínio, transmuta-se nas feições de uma empresa como qualquer outras, senão vejamos:

a materialidade das quantias de valores mensalmente movimentadas por grande parte dos condomínios residenciais, chegando a ser superior a renda de pequenas empresas. Desta forma, a adequada aplicação dos recursos em benefício do condomínio tem que estar assegurada. A sua contabilização deve ser adequada e transparente.

Os condomínios são entes despersonalizados não se enquadrando nos rigores do artigo 966 do Código Civil, porém por adotarem uma feição empresarial, onde os próprios condôminos são os proprietários e ao mesmo tempo são os usuários dos serviços postos à disposição, várias vezes estão expostos aos mesmo erros e perigos da administração corporativa.

A análise serve para identificar os problemas e retificá-los, apenas a título de glosa, ilustra um julgado, dentre vários, do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios - TJDFТ que, ao se debruçar sobre um caso de “fraude de boleto bancário das cotas condominiais” ocorrido em seara do empreendimento asseverou¹:

Nos termos do art. 309 do Código Civil - CC, é válido o pagamento realizado de boa-fé a pessoa que se apresenta com aparência de ser credor ou seu legítimo representante, ainda provado depois que não o era. Será escusável o pagamento quando os elementos fáticos forem suficientes para induzir e convencer o devedor diligente de que quem recebe é o verdadeiro credor ou seu legítimo representante. 3. No caso concreto, o boleto com código de barra adulterado foi encaminhado pelo e-mail da administradora do condomínio, como era de praxe o envio da cobrança, após cobrança da prestação em atraso por escrito e reiterado contato telefônico com funcionários da empresa. 3.1. A percepção da fraude praticada por terceiro desconhecido, demandaria diligência não exigível do devedor, pois as irregularidades contidas no boleto enviado por endereço eletrônico que deveria ser confiável não poderiam ser facilmente percebidas. 3.2. A fraude praticada por terceiro desconhecido pode ser considerada como fortuito

¹ TJDFТ ([Acórdão 1415125](#), 07146856420218070001, Relator: ALFEU MACHADO, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 6/4/2022, publicado no DJE: 29/4/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

interno inerente aos riscos da atividade desenvolvida pelas apelantes, ao optarem pelo encaminhamento de boletos de cobrança condominial por correio eletrônico. 4. Assim, em razão da aplicação da teoria da aparência, conclui-se inexistir culpa exclusiva do devedor, porquanto demonstrada a escusabilidade de seu erro.

Dessa feita, é de extrema relevância tratarmos da prática interventiva neste território que poderá ser um verdadeiro campo de atuação dos alunos deste Instituto, dando cada vez mais os contornos da valorização e da capacitação do trabalho humano uma vez cada vez mais profissionalizado.

Utilizando a mera aritmética, como veremos no capítulo seguinte a apresentação do número de condomínios situados no Distrito Federal, ao calcular duas vagas de trabalho pelo número de condomínio ativos chega-se fácil à demanda reprimida de quase quatorze mil postos de trabalhos, senão vejamos: 6.982 condomínios vezes duas possíveis vagas qualificadas, chega-se ao resultado da multiplicação de 13.964 postos de trabalhos diretos, sem falar em outros empregos indiretos do arco profissional necessários para lidar com as necessidades dos condomínios.

2 OBJETIVO GERAL

Elaborar um Projeto de Intervenção para estimular a participação dos alunos na coleta e na análise de dados do condomínio no tocante à legislação civil e de proteção de dados.

2.1 Objetivos específicos

- Aumentar o nível de conhecimento dos alunos que participaram das atividades sobre as ações cotidianas na administração de um condomínio.
- Sensibilizar os síndicos, sejam esses profissionais ou não, para as necessidades legais e da possibilidade de contar com corpo técnico preparado por este Instituto.
- Analisar os resultados levantados em campo, para orientar a aplicação da legislação pertinente em caso de eventual descumprimento;
- Otimizar o trato dos contratos e as informações dos usuários;
- Apresentar novas rotinas que não se apresentaram nos achados da pesquisa.
- Refletir sobre seu papel na formação profissional dos alunos que realizam esse processo interventivo.

3 DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES

A título de relevância, no Distrito Federal, segundo dados da Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Distrito Federal (Fecomércio-DF), relatado pelo programa televisivo, da Rede Globo, Bom Dia DF apresentado no dia 06/06/2023, os Condomínios prediais são a 6ª maior atividade econômica no DF contando com 6.982 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) ativos.²

Certo que o crescimento populacional e o adensamento demográfico são um fenômeno mundial, porém este se agravou nas metrópoles no meio do século passado, conforme LOPES 1997, observe:

dentre os inúmeros fatores que ocasionaram o surgimento da crise habitacional e impulsionaram o surgimento de uma nova técnica de construção horizontal com o conseqüente aprimoramento da matéria jurídica, estão as duas grandes guerras do último século, o êxodo rural, a explosão demográfica, a formação de megalópoles e o anseio de aquisição de casa própria.(LOPES, 1997, p.22).

Os condomínios edílios possuem diversas regras e legislações que devem ser cumpridas, dentre essas destaca-se para a atividade: Legislação de Proteção de Dados Pessoais dos condôminos, legislação de relação civil entre os coproprietários do empreendimento, legislação trabalhista com os empregados, legislação consumerista do condomínio com as operadoras de serviço público.

De acordo com Parasuraman (1991 apud MOYSÉS, 2007), um questionário é um conjunto de questões, elaboradas para gerar os dados necessários para se atingir os objetivos de um projeto de pesquisa. Embora afirme que nem todos os projetos de pesquisa utilizam esse tipo de instrumento de coleta de dados, o questionário é muito importante na pesquisa científica, especialmente nas ciências sociais.

O projeto consiste no debate entre os alunos em incluir quais quesitos que deverão ser investigados nas visitas de averiguação. Cabendo aos alunos decidir quais rumos devem tomar para o resultado esperado, que são os achados da pesquisa atuando, preferivelmente, em conjunto com a criatividade, com a inovação, com o caráter inovativo e colaborador, tudo em prol de resolver a problemática que deve ser enfrentada.

² g1.globo.com/df/distrito-federal/bom-dia-df/video/bom-dia-df-edicao-de-terca-feira-06062023-11676920.ghtml (bloco iniciado na minutagem 1h21m20s).

Como questões inaugurais, o projeto de intervenção pode ser dividido em dois blocos de questões, um principal e outro secundário. Caso tenha receptividade o formulário dessa tarefa interventiva poderá ser estendido não só ao síndico e empregados do condomínio como também para os condôminos.

No bloco principal um quesito que merece lugar de destaque é saber se o condomínio é assistido de síndico profissional, tal informação é relevante, pois muitas vezes a profissionalização desse ator central vem conjugada com apoio especializado como técnico em contabilidade, técnico em administração e algumas vezes técnico em condomínios.

Da mesma sorte, pertence ao bloco principal a pergunta que o condomínio tem profissionais técnico em contabilidade em horário permanente, tão dado informa a quantidade de possíveis vagas de trabalho que podem ser preenchidas.

Outros quesitos secundários e que se mostram contemporâneos como é o caso da proteção de dados que só começou a ser cobrada em 2020, os resíduos sólidos só tomaram a feição que tem hoje a sete anos e tal temática no Distrito Federal conta com trinta e nove legislações e especificações diferentes³.

Sobre o tratamento de dados é importante levantar se o condomínio faz mascaramento de dados pessoais de seus condomínios nas cobranças ou se faz uso de dados pessoais de seus condomínios nas áreas comuns.

No tocante a política dos resíduos faz se necessário levantar se o condomínio faz minimização de resíduos e faz acompanhamento de resíduos sólidos, atos que se não seguidos podem acarretar enorme prejuízo financeiro e ambiental.

Ainda no bloco de perguntas secundárias, importante aferir se o condomínio faz uso de manuais de rotinas internas, se faz uso da legislação, normas e regulamentos aplicáveis e se cobra dos tomadores dos serviços terceirizados a entrega de certidões de quitação dos débitos trabalhistas, previdenciários e salariais, todos esses itens caso sejam descumpridos podem gerar verdadeiros rombos patrimoniais para o condomínio.

A título de glosa, na conferência de entrega das certidões de quitação não basta saber se determinado prestador de serviço entregou a certidão, tem que efetivamente conferir se os dados ali apresentados correspondem com os esperados, pois muitas vezes é comum a apresentação de certidão até mesmo vencida e o

³ <https://www.sema.df.gov.br/residuos-solidos/>

receptor apenas chancela o recebimento sem fazer essa singela conferência, ato este que pode levar a ruína financeira um condomínio edilício.

Por fim, ainda no bloco de perguntas secundárias, necessário investigar se o condomínio fornece EPIs (Equipamento de Proteção Individual), com cronograma detalhado de um programa de treinamento, se condomínio faz testes periódicos nos sistemas de combate a incêndio e principalmente o atendimento às emergências e se condomínio faz laudo técnicos e atualizados de dedetização, de igual sorte dos itens anteriores em caso de descumprimentos multas e indenizações pode sobrecarregar o caixa dos condomínios e responsabilizar tantos seus administradores quanto os próprios condôminos nas suas cotas de responsabilidades.

Uma vez coletada as respostas estas serão analisadas e servirá de base para aperfeiçoamento futuro tanto do questionário quanto das atividades de ensino pretéritas à intervenção. Traçando a entrega do trabalho final com a apresentação perante os outros colegas, realizando verdadeira socialização dos saberes percebidos por cada indivíduo que realizou a atividade.

Por fim será realizado o dossiê individualizado para cada locação que servirá de relatório final para o responsável dos locais visitados, ficando os dados globais coletados única e exclusivamente para os propósitos acadêmicos dentro deste Instituto.

4 RECURSOS NECESSÁRIOS

Para o projeto de intervenção, a princípio se aventurou na impressão de formulários da pesquisa, bem como o uso de prancheta em conjunto com caneta.

Porém, uma forma de otimizar tanto o tempo de análise quanto os recursos disponíveis para o projeto, a forma de coleta de dados em campo eleita é a feitura de formulário eletrônico por meio do *Google Forms*, pois o aluno já portará o aparelho celular próprio, fará ainda o uso das máquinas fotográficas desses aparelhos para catalogar o máximo de informação para fomentar seus achados, esses suportes pictográficos servirão de material de apoio que deverão ser guardados em arquivo para eventual conferência. Tal escolha pelo formulário digital, além de reduzir o gasto com material de expediente, fornece uma melhor maleabilidade na análise analítica dos dados.

Para tanto, apenas para ilustrar o presente projeto lança-se mão como modelo de formulário interventivo, que servirá como base, realizado no neste mesmo editor de texto Word com o único intuito de fomentar o debate, vista que a real escolha dos quesitos ficará feita na ocasião da participação popular em sala de aula com os próprios alunos investigadores.

A feitura no aplicativo *Google Forms* se por um lado demonstra maior usabilidade para os alunos alimentarem o sistema com as informações coletadas em campo, bem como com a extração dos dados estatísticos não ostenta uma boa apresentação visual.

No tocante à possibilidade de os alunos não possuírem *gadgets* eletrônicos que possibilitem a utilização do formulário digital, outra não será a hipótese de utilizar a impressão da ficha interventiva, como listado, feita no app Canvas ou neste editor de texto Word.

Além disso, na data e no local que será investigado, o aluno fará uso de locomoção própria para a atividade externa em caso de Educação para Jovens e Adultos - EJA, autorizado a livre escolha, a reunião com os demais colegas para combinar o traslado consciente. No caso de alunos que na época das atividades sejam menores de idades, faz se necessário, a depender do campus que o projeto seja implementado a requisição por empréstimo de um dos ônibus do campus de Brasília, Planaltina e Samambaia ou de outros veículos que porventura venham a ser incorporados na rede.

No tocante a apresentação dos resultados e possíveis corrigendas, no caso se se fizerem necessária, a apresentação se dará em primeiro momento para a classe por meio de aparelho multimídia de apresentação e, em segundo momento, com envio de epístola eletrônica – e-mail - para cada responsável dos locais investigados, contando os dados coletados, elogiando as boas práticas se detectadas e sugerindo melhorias tudo embasado nas melhores práticas.

5 FORMAS DE AVALIAÇÃO

A avaliação será uma análise holística global da atividade, desde a fase da cognição das perguntas que deverão estar no formulário, até a fase final da apresentação, claro que, passando pela fase externa de coleta de dados.

A grade de avaliação será assim distribuída:

FASE	ATIVIDADE	PONTUAÇÃO
Fase interna.	Formulação de quesitos.	1
Fase externa.	Comportamento na coleta de dados	1,5
	Acurácia na coleta de dados, percepção crítica em localizar erros e acertos durante a atividade externa.	3,0
Fase interna.	Apresentação escrita dos resultados.	1,5
	Apresentação oral dos resultados.	3,0
Nota Final (0-10) pontos		

6 CRONOGRAMA DE ATIVIDADES

Quadro 1 — Cronograma de atividades

Atividades	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Apresentação da atividade.	X			
Formulação de quesitos.	X	X		
Aplicação do projeto interventivo (visitas)		X	X	
Análise dos dados coletados na intervenção.			X	
Escrita do relato de experiência e apresentação dos resultados.			X	X
Encaminhamento dos resultados para os responsáveis dos estabelecimentos visitados.				X

Fonte: elaborado pelo próprio autor.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A educação profissional e tecnológica possibilita ao aluno um adentrar mais qualificado no mercado de trabalho. A implementação de novos e específicos cursos com as necessidades regionais em muito imprime eficiência nas escolhas de políticas públicas educacionais para a população.

Compete ao poder competente a escolhas das especificações e qualificações dos caminhos educacionais suficientemente hábeis a produzir um arco operacional na comunidade, justamente no intuito de responder o binômio interesses da sociedade e dignificação do trabalho, de baixa valia é formar profissionais em determinada área se esses não são absorvidos pelo mercado local.

O projeto de intervenção proposto, fugindo do modelo do espaço físico da sala de aula, ultrapassando as barreiras do muro deste Instituto com certeza contribuirá para um ambiente que marcará os alunos. O trabalho em campo supervisionado é a ocasião em que o aluno transbordando todo o conhecimento adquirido faz verdadeira sinapse entre a teoria com a prática.

Por outro lado, uma formação estritamente teórica e desassociada com os anseios do mercado de trabalho regional pode de fato desestimular o progresso tanto educacional quanto profissional do aluno.

O incentivo à participação do aluno em casos reais, relevantes no contexto territorial, como restou demonstrado com a lacuna de mais de uma dezena de milhar de empregos qualificados nos condomínios do Distrito Federal é extremamente relevante e necessário para a formação do profissional.

O produto do projeto é apresentar para sociedade de um aluno capacitado, antenado nas novas exigências e tendência contemporâneas bem como demonstrar a real necessidade do empregador em ter em seus quadros um funcionário que saiba lidar com as rotinas de um condomínio.

Dessa forma, a abordagem didática ora proposta com supervisão do professor facilitador, para o estudante pode ser um fator determinante para o sucesso profissional, bem como a progressão educacional do aluno no caso dele decidir seguir outros caminhos educacionais mais aprofundados sobre o tema.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/4591.htm Acesso em: 13 outubro 2023.
- _____. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências (CDC). Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1990. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm Acesso em: 11 outubro 2023.
- _____. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm Acesso em: 23 outubro 2023.
- _____. Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2020. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2018/lei/13709.htm Acesso em: 13 outubro 2023.
- _____. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm Acesso em: 18 outubro 2023.
- CARDELLA, Benedito. Segurança no trabalho e prevenção de acidentes: uma abordagem holística. São Paulo: Atlas, 2008.
- COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de direito comercial: direito de empresa: volume 3. 20. ed. São Paulo: Revista dos tribunais, 2021. 464 p.;
- COLETO, Aline Cristina; ALBANO, Cícero José. Direito aplicado a cursos técnicos. Curitiba: Livro Técnico, 2010. 128 p. (Gestão e negócio).
- FARBER, João Carlos. Gestão de condomínios: a contabilidade para reduzir a assimetria informacional. 2005. 152f Dissertação (Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica) – Centro Universitário Álvares Penteado, São Paulo, 2005.
- Gil, A. C.(2010). Como elaborar projetos de pesquisa. São Paulo, v. 5, p. 40. Hendriksen, E. S., & Van Breda, M. F. (1999). Teoria da contabilidade; tradução de Antônio Zoratto Sanvicente. São Paulo: Atlas.
- LOPES, João Batista. Condomínio. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.
- MOYSÉS, G.L.R. Moysés (SENAC SP), MOORI, R G.i (Mackenzie), Coleta de dados para a pesquisa acadêmica: um estudo sobre a elaboração, a validação e a aplicação eletrônica de questionário. Disponível em: http://abepro.org.br/biblioteca/ENEGEP2007_TR660483_9457.pdf Acesso em: 30 outubro 2023.
- NUNES, Rizzatto. Curso de direito do consumidor. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. 952 p.
- SÁ, Antônio Lopes de; HOOG, Wilson Alberto Zapp. Corrupção, Fraude e Contabilidade. Curitiba, Juruá, 2008.

ANEXO A — FORMULÁRIO INTERVENTIVO - MODELO



**INSTITUTO
FEDERAL**
Brasília

Instituto Federal de Brasília
Polo Brasília

AUDITORIA OPERACIONAL – ANÁLISE DE CONTRATOS

Gestão e Negócios
Técnico em Administração
Direito do consumidor e empresarial

Nome do condomínio:			
Professor responsável:			
Aluno:		Data:	
BLOCO PRINCIPAL			
1. O Condomínio tem profissionais técnico em contabilidade em horário permanente.	SIM	NÃO	
2. O Condomínio faz uso de síndico profissional.	SIM	NÃO	
BLOCO SECUNDÁRIO			
3. O Condomínio faz mascaramento de dados pessoais de seus condomínios nas cobranças.	SIM	PARCIALMENTE	NÃO
4. O Condomínio faz uso de dados pessoais de seus condomínios nas áreas comuns.	SIM	NÃO	
5. O Condomínio faz uso de manuais de rotinas internas.	SIM	NÃO	
6. O Condomínio faz acompanhamento de resíduos sólidos.	SIM	NÃO	
7. O Condomínio faz Minimização de resíduos.	SIM	NÃO	
8. O Condomínio faz uso da legislação, normas e regulamentos aplicáveis.	SIM	PARCIALMENTE	NÃO
9. O Condomínio cobra dos tomadores dos serviços terceirizados a entrega de certidões de quitação dos débitos	SIM	PARCIALMENTE	NÃO

trabalhistas, previdenciários e salariais.			
10. O Condomínio fornece EPIs (Equipamento de Proteção Individual), com cronograma detalhado de um programa de treinamento.	SIM	PARCIALMENTE	NÃO
11. O Condomínio faz testes periódicos nos sistemas de combate a incêndio e principalmente o atendimento às emergências.	SIM	NÃO	
12. O Condomínio faz Laudo técnicos e atualizados de dedetização.	SIM	NÃO	
13. Neste campo, relate alguma observação que queira incluir e que não esteja relacionada nos itens anteriores.			