

## A IMPORTÂNCIA DA AUDITORIA INTERNA

**ANA PAULA OLIVEIRA <sup>1</sup> JORGE AUGUSTO GONÇALVES REIS <sup>2</sup>**

1- Rua Cefeu, 630 – Jardim Satélite, 12230-610 – São José dos Campos, São Paulo

[analuap@bol.com.br](mailto:analuap@bol.com.br)

2- Faculdade de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade do Vale do Paraíba. Av. Shishima Hifume, 2911 – Urbanova, 12244-000 – São José dos Campos - São Paulo

[jorgereis@gia.cta.br](mailto:jorgereis@gia.cta.br)

**Palavras-chave:** Auditoria, Auditor, Parecer.

**Área do Conhecimento:** Ciências Sociais Aplicada

**RESUMO:** A Auditoria interna é uma atividade de avaliação independente e de assessoramento da administração de uma entidade, examinando e avaliando a eficácia, adequação e eficiência de controles, relacionando às atribuições, metas, políticas e objetivos a serem atingidos de qualidade por ela mesmo definidas. Atinge todos os setores, verificando seus serviços, programas, operações e controles existentes, com a máxima independência e abrangência possível, por este motivo, deve estar sempre vinculada ao mais alto nível da empresa. Ao se realizar auditoria interna num shopping center primeiramente tem que ser observada as documentações que se fundamenta na escritura pública e normas regedoras de funcionamento, utilização e locação, convenção do condomínio, regimento interno e estatuto da associação dos lojistas, que regem todas as receitas, despesas, promoções e demais serviços ou obrigações.

### INTRODUÇÃO

Hoje, as organizações e a auditoria interna estão a sofrer profundas transformações. A auditoria interna participa desta mudança organizacional, principalmente nas grandes empresas. Atualmente a auditoria constitui uma função necessária em todas as organizações, além de importante, tornou-se imprescindível no mundo empresarial atual. Auditoria interna é uma função de apoio à gestão, baseada num processo sistemático, utilizando as técnicas de auditoria apropriadas. Este artigo visa demonstrar uma visão resumida sobre os procedimentos de auditoria em um shopping center. **Este artigo tem como objetivo mostrar a importância da auditoria interna em shopping center. Abordando desde os procedimentos e as normas de execução dos trabalhos.**

### IMPORTÂNCIA DA AUDITORIA INTERNA

A auditoria interna tem por missão o assessoramento a administração no desempenho de suas funções e responsabilidades, examinando a integridade e confiabilidade dos registros e informações, os controles adequados e eficazes, a integridade e confiabilidade dos sistemas estabelecidos para assegurar a observância das normas, metas, planos, procedimentos, leis, e regulamentos e da sua efetiva utilização. A eficiência e eficácia do desempenho e utilização dos recursos, a

eficiência e eficácia dos procedimentos para salvaguardar os ativos e a comprovação de sua existência, e a compatibilidade dos programas e operações com as normas, metas, planos e meios de execução estabelecidos. Por este motivo a auditoria interna é uma importante ferramenta na busca da melhoria continua.

### OBJETIVO DA AUDITORIA INTERNA

Um dos objetivos da auditoria interna é estabelecer e monitorar planos, critérios, avaliações e métodos de trabalho para tornar o sistema de controles internos operante, reduzindo sistematicamente as possibilidades de fraudes e erros e eliminando atividades que não agregam valor para a empresa.

Sua proposta é assessorar a organização no desempenho efetivo de suas funções e responsabilidades, fornecendo-lhe análises, apreciações, recomendações, pareceres e informações relativas às atividades examinadas, promovendo, assim, um controle efetivo a um custo razoável.

### AUDITORIA INTERNA EM SHOPPING CENTER

Num shopping center a documentação se fundamenta na escritura pública e normas regedoras de funcionamento, utilização e locação, convenção do condomínio, regimento interno e estatuto da associação dos lojistas, que regem todas as receitas, despesas, promoções e demais

serviços ou obrigações. Na realização de uma auditoria em um shopping center o auditor solicita alguns documentos, que visam analisar a situação em que o mesmo se encontra, entre os quais podemos citar:

### **1. Escritura pública e normas regedoras:**

A escritura pública e normas regedoras são para conhecimento dos direitos, obrigações e as normas que regem o Shopping, verificando tanto a parte dos Empreendedores, e principalmente dos lojistas, se as lojas são vendidas, locadas ou cedidas.

### **2. Convenção do condomínio:**

Na implantação do shopping center, por lei é necessário que se faça uma convenção de todos os que participam do condomínio, onde será determinado os deveres e obrigações, tanto dos empreendedores como dos lojistas.

### **3. Regimento interno:**

O Regimento interno é para que possa analisar e observar os procedimentos de funcionamento interno, horários de entrada e saída de funcionários, mercadorias e serviços executados ou a executar.

### **4. Associação dos lojistas:**

O estatuto da associação dos lojistas do shopping é para análise da situação atual de composição da diretoria e os prazos de seus mandatos, e verificação das assembleias ordinárias e extraordinárias.

## **AUDITORIA DO EMPREENDEDOR**

Empreendedor é alguém que inicia (no sentido de ser o pioneiro) um importante projeto ou atividade, que pelas suas atitudes, estimulam o progresso e o crescimento econômico e tecnológico, descobrindo novas e melhores maneiras de fazer coisas. Sua função é reformar ou revolucionar o padrão de produção.

### **Análise de Documentos:**

Todos os contratos de locação deverão ser analisados para verificar se estão devidamente assinados pelo locatário e fiadores, se está devidamente registrado, se a garantia é imobiliária ou fiança. Há também conferência dos prazos e valores, conforme proposta encaminhada pelo interessado e previamente aprovados pelo empreendedor.

### **Análise Contábil e Financeira:**

O auditor solicita a contabilidade um balanço, balancete ou razão, do financeiro e um extrato do período auditado para conferência física e contábil, onde é verificado:

1. Se todas as despesas lançadas contra o empreendedor estão corretas, analisando as notas fiscais individualmente ou por seleção. Principalmente de valores expressivos ou natureza.
2. Se os impostos incidentes estão regularmente recolhidos.
3. Verifica se todas as despesas estão suportadas por três cotações de no mínimo três empresas.
4. Nas despesas com pessoal verifica se houve o pagamento dos funcionários, se há férias vencidas, se os impostos são devidamente recolhidos e autenticados.

## **AUDITORIA DO CONDOMÍNIO**

### **Análise de Documentos:**

São Verificados conforme escritura pública e convenção o índice de rateio e despesa de cada loja para demonstração das despesas comuns e as despesas realizadas no período da auditoria, verifica se a soma dos índices atinge 100%, não podendo ultrapassar, pois se isso ocorrer estaremos somando despesas a mais e não podendo ficar abaixo, pois estaremos deixando alguma despesa ou loja fora do rateio. O auditor verifica as despesas específicas realizadas por cada loja no período de auditoria, se há receitas extras de condomínio no período da auditoria e se esses valores foram descontados do demonstrativo total das despesas comuns.

### **Análise Contábil e Financeira:**

O auditor solicita a contabilidade um balanço, balancete ou razão do financeiro e um extrato do período auditado para conferência física e contábil, onde se verifica:

1. Verifica se o empreendedor aportou as despesas com lojas vagas e encargos limitados, normalmente de sua responsabilidade.
2. Verifica se o Empreendedor aportou a inadimplência do condomínio dos lojistas inadimplentes.

3. Verifica se todas as despesas lançadas contra o condomínio, sendo, as notas fiscais verificadas individualmente ou por seleção, principalmente de valores expressivos ou natureza.
4. Verifica se todas as despesas estão suportadas por três cotações de no mínimo três empresas.

### **PRESTADORES DE SERVIÇOS AO FUNDO DE PROMOÇÃO**

O auditor interno solicita todos os contratos de prestadores de serviços, que, para o fundo de promoção são os que realizam os eventos, chamados de Eventos de Calendário:

- Dia das Mães;
- Dia dos Namorados;
- Dia dos Pais;
- Dias das Crianças e
- Natal.

Além dos eventos concorridos:

- Férias de Verão;
- Férias de Inverno;
- Páscoa;
- Liquidações,
- Lançamentos de coleções (Primavera, Verão e Inverno)
- Eventos de Domingo e
- Eventos de Mall.

### **PRESTADORES DE SERVIÇOS DE CONDOMÍNIO**

O auditor solicita todos os contratos de prestadores de serviços, que, normalmente são:

- Serviços de Segurança;
- Serviços de Limpeza;
- Serviços de Informática;
- Serviços de Advocacia;
- Serviços de Ambulatório Médico;
- Serviços de Desratização e Dedetização;

Normalmente são estes os serviços executados e que detém a maior parcela de um orçamento de despesas em um condomínio. Verifica - se então:

Se os valores estão suportados por uma concorrência pública e com convite aberto com pelo menos três propostas, a idoneidade dos prestadores de serviços, se com o pagamento das notas fiscais de prestação dos serviços, estão recolhendo mensalmente os valores retidos de FGTS dos empregados, bem como o INSS e outros valores retidos e se mantêm em dia o pagamento de todos os empregados.

Pelo histórico dos shopping centers as despesas com pessoal administrativo, segurança, limpeza,

água e energia elétrica, somam em média 96% das despesas de um condomínio, ainda assim, verificar as contas de telefone e materiais de escritório que costumam ter uma variação expressiva de um mês para o outro.

### **AUDITORIA EM OUTROS SETORES ADMINISTRATIVOS:**

Tendo em vista as necessidades e exigências dos setores competentes e uma exigência do empreendedor, verifica-se o setor de meio ambiente e segurança do shopping:

1. Alvará de Funcionamento atualizado pela Prefeitura Municipal;
2. Alvará de Funcionamento atualizado do Corpo de Bombeiros;
3. Alvará da Vigilância Sanitária;
4. Alvará da CETESB (Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental);
5. Laudo Técnico das Instalações Elétricas atualizado conforme determina a NR-10 (A norma básica utilizada é a NR10 - Instalações e serviços em eletricidade, complementada pelas Normas Técnicas Brasileiras (ou Internacionais) que regulam as características dos equipamentos e estabelecem as práticas operacionais condizentes com as prescrições estabelecidas na NR 10);
6. EPIs (Equipamento de Proteção Individual), com cronograma detalhado de um programa de treinamento ;
7. PPRA (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais) conforme determina a NR-9 (Esta norma estabelece a obrigatoriedade da elaboração e implantação do Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA), por parte de todos os empregados, visando a prevenção da saúde e segurança dos trabalhadores, através do levantamento dos riscos ambientais existentes nos locais de trabalho. EXEMPLOS: RUÍDO, CALOR, FRIO etc...);
8. PCMSO (Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional), conforme determina NR-7 (Esta norma estabelece a obrigatoriedade da elaboração e implementação do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO), por parte de todas os empregadores e instituições que admitam trabalhadores como empregados, visando a prevenção,

rastreamento e diagnóstico precoce dos agravos à saúde relacionados ao trabalho);

9. Livros do Ministério do Trabalho, Brigada de Incêndio, devidamente organizada e treinada para combate a incêndio e principalmente o atendimento à situações de emergência;
10. Laudo Ergonômico para as atividades realizadas no shopping conforme determina a NR-17 ( Esta Norma Regulamentadora visa a estabelecer parâmetros que permitam a adaptação das condições de trabalho às características psicofisiológicas dos trabalhadores, de modo a proporcionar um máximo de conforto, segurança e desempenho eficiente);
11. Laudo de análises quinzenal da água utilizada pelo shopping;
12. Laudo técnicos e atualizados semanalmente de dedetização;
13. Documentos que comprovam o descarte de material elétrico e orgânico do shopping para aterro devidamente regular nos órgãos competentes.

## **CONCLUSÃO**

A auditoria interna em shopping center é de grande importância, pois verifica a falta de registro de operações, falta de cumprimento de obrigações acessórias, fraudes generalizadas, dentre outros problemas da ordem financeira e administrativa. Contribuir para promover a segurança e a transparência para os condôminos de que os recursos pagos ao condomínio estejam sendo empregados da forma mais adequada e vantajosa para o fiel cumprimento de todas as suas finalidades.

## **REFERÊNCIAS**

[1] AMORIM, Anderson. Auditoria e Suas áreas de atuação. V1, n.1, 2001.

[1] PAULA, M. A, Maria Goreth, Auditoria Interna.V1, n.1,1998.

[2] Auditoria Interna – Leopoldo Costa – Consultor