FRAUDES EM CONDOMÍNIO

Fraudes Documentais

Inexistência ou ocultamento de notas fiscais: A nota fiscal é o documento comprobatório de geração de despesas, tanto para fins administrativos quanto fiscais. Sem a nota fiscal se torna mais fácil a apropriação indébita de recursos do condomínio já que não há prova documental de que o referido recurso foi realmente utilizado na aquisição do produto ou serviço a qual se destinaria.

Ausência de Recibo e documentos sem assinaturas: A nota fiscal, isoladamente, sem um documento de recibo, não se refere ao efetivo pagamento da despesa e, por tanto, não tem validade para este fim. Assim, se faz necessário a emissão de um recibo, assinado pelo prestador/vendedor, dando uma afirmativa de que o valor de contrapartida foi recebido.

Personificação do tomador/prestador de serviço: Além da presença dos documentos comprobatórios, alguns cuidados devem ser tomados para garantir sua fidedignidade. Toda nota fiscal, recibo, proposta e quais quer outros documentos utilizados afim de comprovar uma despesa deve ser nominal e conter o maior número de dados possíveis do condomínio.

Além disso, é comum a prática de empresas contratadas pelo condomínio e emitir nota fiscal em nome de outras empresas parceiras, pertencentes ao mesmo grupo ou até de um mesmo proprietário, mais comumente com o intuito de sonegação fiscal. Está pratica deve ser erradicada e não deve ser aceita sob qualquer circunstância.

O supracitado tem validade, inclusive, para atos administrativos como contatos provenientes de titulações de outras empresas, que não a contratada, e até pagamentos, que por algumas circunstancias, prestadores de serviços solicitam que o pagamento seja feito para a conta pessoal de um de seus sócios, outras empresas ou até terceiros desconhecidos do condomínio.

Incongruência de lançamentos contábeis: Um outro indício de fraude, até de mais fácil detecção, são as incongruências dos lançamentos contábeis. Este fato se dá quando nos relatórios contábeis uma saída de caixa está sinalizada com uma finalidade distinta da descrita no documento comprobatório.

Competência e Finalidade do Serviço exposto em nota fiscal: Um fraude comum também no intuito de sonegação fiscal ou desconhecimento. São geradas notas de venda de produtos para a realização de serviços ou o fato contrário.

Fraudes fiscais

Tributos substitutos: Condomínios estão citados no rol de CNPJs que tem sistema de tributação por substituição (LEI Municipal N° 3.882 ad Leis complementares de decretos municipais), principalmente do Imposto Sobre Serviços – ISS -. Isso significa que, em quase totalidade dos Serviços tomados pelos condomínios, se faz necessária a retenção de alíquotas que chegam a 5% do valor da Nota e o seu devido recolhimento frente a secretaria de tributação do município.

ISS: A retenção do imposto deve ser enumerada pelo prestador de Serviço em nota fiscal e informada pelo condomínio no momento da geração da guia de recolhimento do tributo, para assim a secretaria de tributação fazer o casamento dos dados.

O operação exposta acima gera uma grande abertura para fraudes já que a referida sonegação fiscal é de difícil sonegação por parte dos Síndicos conselhos, condôminos e até administradoras menos preparadas e que não contem com especialistas fiscais em seu quadro de funcionários. Pois caso o referido tributo não seja enumerado em nota fiscal, sua falta não será evidenciada nos relatórios contábeis e, em muitos casos, o condomínio só terá ciência dos fatos quando for fiscalizado e punido.

Além disto, existem os casos onde o valor é retido e não recolhido devidamente a Secretaria de Tributação, gerando um auto de infração com multas de 200% sobre o valor devido, além de ser crime contra a ordem financeira pública e apropriação indébita.

INSS: Também se destaca no rol de tributos substitutos o INSS sob contratação de serviços de mão de obra ou empreitada. Este tipo de fraude é, atualmente, a mais comum e recorrente entre todas. Todo condomínio que opta por terceirizar sua portaria, Limpeza, Zeladoria e administração interna deve, obrigatoriamente, reter 11% sob o valor da nota fiscal de Serviço, além do controle dos demais tributos. É muito comum algumas empresas do ramo ocultar esta informação na emissão de suas notas fiscais para não aumentar seus custos tributários e, mais uma vez, por falta de conhecimento especializado no assunto, o fato passa desapercebido até uma fiscalização ou sansão dos órgãos competentes.

Fraudes Operacionais

Meios de Pagamento: Muitas fraudes ocorrem pelo meio de pagamento escolhido nas operações diárias dos condomínios. São preferíveis a utilização de meios que deixem o máximo de lastros possíveis como: Pagamentos via internet, seja por transferência ou boleto. A utilização de cheques ou pagamentos em dinheiro abre oportunidades de falsificações e, caso não houver bastante cuidado, desvios de recursos e superfaturamento.

É de extrema importância ter em mente que mesmo em pagamentos via internet ainda existe a possibilidade de fraudes. Muitos condomínios optam por deixar suas senhas de acesso pessoal para bancos on-line com suas administradoras ou funcionários para que estes realizem as operações mas esquecem de se preocupar com os métodos de segurança de armazenamento destes acessos, gerando assim um risco de fraude por falha de segurança.

Além disso, hoje já é possível que suas administradoras façam todo este serviço operacional sem a necessidade de ter acesso as senhas, em qualquer banco de suas escolhas.

“Parcerias”: Práticas bastante recorrente no mercado condominial é a de empresas se juntarem em “parcerias” para prestarem serviços em condomínios. É de extrema importância que se evite esta prática, já que normalmente incorrem em fraudes, carteis ou até mesmo propinas.

Conflito de Interesses: Este tipo de fraude ocorre quando prestadores de Serviço saem de sua área técnica para atuar em outras e utiliza das vantagens de sua rede de contatos para prestar seus Serviços. Exemplificando claramente, uma empresa que presta Serviço de terceirização de mão de obra decide trabalhar como administradora de condomínio ou, em alguns casos até como síndicos profissionais, de condomínios nos quais já presta serviço.

Ora, se parte da atividade das administradoras é analisar a legalidade das prestadoras de serviço, qual a garantia que o condomínio terá que isto está sendo feito nestes moldes?

As empresas que trabalhando dentro da realidade de conflito de interesses tende a trabalhar em seus interesses próprios e não em busca da qualidade do Serviço para os condomínios. Além do que, esta prática abre oportunidade para outra fraude, o Dumping.

Dumping: Fraude que acontece quando empresas cobram preços por seus serviços abaixo da margem de seus custos, ou seja: Trabalham no negativo. O Dumping, geralmente, ocorre em duas situações: 1- Eliminação da livre concorrência 2 – Superfaturamento por conflito de interesses.

Nos dois casos a Fraude é grave. Na primeira, o condomínio sofre com a má qualidade da prestação de Serviços e ainda com o risco de prejuízos impossibilitados de ressarcimento, Já que estas empresas trabalham sempre no "Vermelho". E no segundo, as empresas fecham pacotes de Serviços amplos, como Terceirizadas, administradoras, Síndico profissional e etc, sendo essas empresas de um mesmo dono (Conflito de interesse) ou de donos diferentes ("parcerias"), cobram um dos serviços com valor extremamente baixo e compensa cobrando cada um dos outros mais caro, tendo um ganho comercial fantasioso vendendo a mentira de fornecer serviços de baixo custo.

Combatendo as Fraudes

Auxílio de pessoas qualificadas: É essencial para condomínios contar com profissionais especialistas nas diversas áreas de conhecimento para evitar fraudes. Analistas fiscais para verificar a parte tributária, especialistas em "*compliance"* e controladoria para verificar se todas as normas estão sendo cumpridas e verificar a documentação correta e muitos outros.

Análise continua por parte de Síndicos e Conselheiros: É imprescindível no combate a fraudes que os responsáveis pela verificação do condomínio sejam atuantes e tenham orientação e direcionamento para encontrar essas fraudes com a maior frequência possível. Recomenda-se que, pelo menos, as prestações sejam analisadas com a periodicidade mensal.

Certidões Negativas: Os condomínios precisam mantar um controle sistêmico das certidões negativas dos tributos, receita federal e outros. Embora as certidões não sejam garantia de quem não há alguma pendência ou fraude, o fato de haver um bloqueio nestas certidões é um primeiro indício de que os problemas existem.

Sites Para Retirada de Certidões:

Tributários federais e à dívida ativa da união: http://www.receita.fazenda.gov.br/aplicacoes/atspo/certidao/cndconjuntainter/informanicertidao.asp?tipo=1

INSS: http://cnd.dataprev.gov.br/cws/contexto/cnd/cnd.html

FGTS: https://www.sifge.caixa.gov.br/cidadao/crf/fgecfscriteriospesquisa.asp

Tributos municipal (natal): https://directa.natal.rn.gov.br/open.do?sys=dir&idformulario=75

Verificação dos Prestadores de Serviço: Quando da contratação ou até manutenção de contratos de prestadores de Serviço, uma análise crítica é extremamente necessária. Deve-se Verificar:

1 – Antecedência, referências e tempo de atuação no mercado.

2 – Ter cuidado com promessas, cuidado com o "é muito bom para ser verdade". É crucial uma análise crítica do que está sendo oferecido. Tempo de prestação de Serviço gratuito, preços extremamente baixos para os serviços oferecidos, viabilidade dos serviços oferecidos entre outros.

3 – Patrimônios e capacidade de pagamento. Quando contratamos um Serviço, por maior a qualidade que seja, existe um risco inerente de que danos e prejuízos sejam causados aos condomínios. Assim, o condomínio deve verificar se o patrimônio e a capacidade de pagamento do prestador de Serviço está condizente com o nível de Serviço e risco que este o expõe.

4 – Rotatividade. É muito comum, principalmente em mudança de gestão, haver troca de prestadores de Serviço do condomínio no intuído de promover economia ou até por proximidade pessoal dos gestores do condomínio com o de empresas. É necessário que se analise o tempo e o histórico dos prestadores de Serviço no prédio antes de promover mudanças e tentar "mostrar Serviço". Muitos casos, por promover uma economia mínima se criou prejuízos incomparáveis. Condomínios são as nossas casas e, como tal, devemos ter muito cuidado com quem deixamos entrar.

5 – Capacidade de Desenvolvimento. Prestadores de serviço, para garantir sua qualidade, precisam ser sustentáveis. É comum empresas iniciantes e pequenas, no intuito de ganhar mercado, fazer promessas que não podem cumprir ou ao menos manter. Por não crescerem sustentavelmente se tornam nocivas e funcionam como uma bomba relógio para seus clientes e a sociedade.

SERVICON
Administração de Condomínios

Clovis Neto
Diretor Operacional
Admininistrador
MBA Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria - FGV
CRA-RN 04685

(84) 3342-9419 / 99104-4696
clovis@serviconnatal.com.br
www.serviconnatal.com.br