

## ANÁLISE DA AUDITORIA EXTERNA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM UMA ADMINISTRADORA DE BENS

Daniel Elias Bueno<sup>1</sup>  
Leonardo Pontes Ribeiro<sup>2</sup>  
Nataly Coelho Carzino<sup>3</sup>  
José Ronkoski<sup>4</sup>

### RESUMO

A auditoria externa busca garantir que todas as operações de uma empresa foram executadas conforme normas, princípios e leis. A auditoria externa é muito importante para comprovar a veracidade dos registros contábeis das empresas, contudo, há indícios de que a auditoria existe a mais de 4.000 mil anos, sendo assim formalmente reconhecida no Brasil em 1968 e ganhando forças em 1972, onde foi regulamentada pelo Banco Central e pelo Conselho Federal Contabilidade (CFC). É importante ressaltar também, a relevância diante da auditoria interna e sua diferenciação perante a auditoria externa, onde na auditoria interna tem o objetivo principal de assessorar a administração e apoiar a entidade e na auditoria externa seria a emissão do parecer sobre as demonstrações financeiras sem um vínculo direto a entidade auditada. A pesquisa tem como objetivo geral apresentar um planejamento de auditoria e um relatório final, utilizando os procedimentos técnicos de auditoria em uma empresa administradora de bens.

Palavras-chave: Planejamento. Auditoria Interna. Auditoria Externa. Contabilidade.

<sup>1</sup> Acadêmico no curso de graduação de Ciências Contábeis da FAE Centro Universitário.  
*E-mail:* daniel.bueno@mail.fae.edu

<sup>2</sup> Acadêmico no curso de graduação de Ciências Contábeis da FAE Centro Universitário.  
*E-mail:* leonardo.pontes@mail.fae.edu

<sup>3</sup> Acadêmico no curso de graduação de Ciências Contábeis da FAE Centro Universitário.  
*E-mail:* nataly.carzino@mail.fae.edu

<sup>4</sup> Professor de Contabilidade Gerencial e Empresarial da FAE Centro Universitário.  
*E-mail:* joseronkoski@fae.edu

## INTRODUÇÃO

O papel da auditoria dentro do mundo dos negócios vem sendo cada vez mais importante visto que as empresas buscam sempre pela melhoria contínua e eficiência da sua empresa. Para tanto, existem normas e regras que precisam ser seguidas tanto pela parte das empresas quanto pelas empresas que fornecem o serviço de auditoria. A auditoria externa busca garantir que todas as operações de uma empresa foram executadas conforme normas, princípios e leis.

## OBJETIVO GERAL

Apresentar um planejamento de auditoria e elaborar um relatório final, utilizando os procedimentos técnicos de auditoria em uma empresa administradora de bens.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Discorrer sobre sua origem e seus principais conceitos;
- Apresentar os tipos de auditoria existentes e seus aspectos legais;
- Descrever a metodologia trabalhada na pesquisa com a proposta de fazer um estudo real de uma empresa administradora de bens.

## JUSTIFICATIVA

Em um mundo globalizado, com concorrência cada vez mais acirrada, as empresas buscam por alternativas de diminuição de riscos e de continuar no mercado com sustentabilidade. Mas falar em segurança empresarial e sustentabilidade está cada vez mais difícil. O mercado mundial vive em constante desequilíbrio afetando qualquer empresa, de qualquer tamanho.

No momento atual, com o mundo cada vez mais globalizado, as concorrências vão surgindo normalmente de acordo com o tempo que se passa. Dito isto, as empresas estão buscando alternativas para redução dos seus riscos focando na continuidade dentro do mercado sustentável. Porém, não é algo tão simples de se manter, visto que o desequilíbrio mundial acaba afetando as empresas de um modo geral, pondo em risco sua segurança empresarial.

Está cada vez mais essencial a importância da participação do auditor dentro da entidade, pois ele tem conhecimento sobre aspectos tributários, controle das atividades, patrimônio da empresa, reorganização societária, entre outros benefícios que ele pode trazer impactando positivamente.

## **1 REVISÃO DA LITERATURA**

Primeiramente serão realizadas pesquisas na área de auditoria, começando pela sua origem, discorrendo até o planejamento de auditoria. Será feito um levantamento sobre a temática, para investigar a concordância de ordenamentos, bem como proceder o processo de aplicação dos modelos existentes de planejamento de auditoria no âmbito nacional.

### **1.1 ORIGEM DA AUDITORIA**

De acordo com Crepaldi (2019, p. 101) uma pesquisa feita por autores e pesquisadores do assunto de auditoria relatam que a auditoria existe há mais de 4.000 anos, desde a época da Babilônia, quando os antigos reis verificavam se o recolhimento de tributos dos cidadãos estava correto. Por volta do fim do século XV, na época das expedições marítimas, já era feita a prestação de contas de receitas e despesas das expedições para outros continentes e países fora da Europa. Com a chegada da Revolução Industrial, a profissão de auditor começou a ser construída visto que surgiram as fábricas, onde necessitava de delegação de funções para verificar os dados fornecidos pelas jurisdições. Pode-se observar que a auditoria está presente desde os tempos mais antigos pois sempre houve a necessidade de verificar e evidenciar os recursos utilizando das técnicas e procedimentos que eram presentes na época. No Brasil, não tem divulgações dos seus primórdios, porém sabe-se que é de origem inglesa. Ela foi formalmente organizada em 26 de março de 1957 quando foi criado o Instituto dos Contadores Públicos do Brasil, em São Paulo, ela foi reconhecida oficialmente somente em 1968. Porém só ganhou forças em 1972, onde foi regulamentada pelo Banco Central do Brasil, Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pela criação de um órgão nacional para associação e autodisciplina dos profissionais da área, o Instituto de Auditores Independentes do Brasil.

## 1.2 AUDITORIA INTERNA

Sobre o disposto tema, pode-se afirmar que a auditoria interna tem sua relevância no processo de controle patrimonial das empresas, desde procedimentos e planejamentos para avaliar a gestão de risco da empresa em seu ramo específico pois, conforme (MARTINS, 2008, p. 4) “a auditoria interna é origem conceitual da atividade da auditoria, como um mecanismo de monitoramento para redução dos conflitos de agência”. Contudo, a auditoria interna surgiu como uma ramificação da auditoria externa, tendo um foco maior na necessidade de gestão da organização, assim sendo mais periódica e visando outras áreas além da contabilidade com maior grau de profundidade assim como o sistema de controle da qualidade, administração de pessoal, entre outras.

Entre os dois ramos de auditoria (interna e externa), pode-se evidenciar suas diferenças, tanto como o âmbito de suas ações quanto as suas metodologias aplicadas. O QUADRO 1 mostra de forma resumida um pouco das características e ações desenvolvidas por cada uma.

QUADRO 1 — Apresenta as características e ações desenvolvidas pela auditoria

Características	Auditoria	
	Externa	Intern
<b>1. Objectivo Principal</b>		
- Emitir parecer sobre as demonstrações financeiras	*	
- Assessorar a administração e apoiar a organização		*
<b>2. Destinatários</b>		
- Fundamentalmente externos: accionistas, governo, público	*	
- Internos: Administração e serviços auditados		*
<b>3. Âmbito</b>		
- Incide fundamentalmente sobre as demonstrações financeiras	*	
- Incide sobre todas as funções da unidade económica		*
<b>4. Realização</b>		
- Por profissionais de entidade independente da unidade económica auditada	*	
- Por profissionais da própria unidade económica		*
<b>5. Metodologia</b>		
- Ênfase na verificação de saldos, com vista à emissão de parecer sobre as demonstrações financeiras de publicação obrigatória	*	
- Ênfase na análise de procedimentos e de critérios, avaliando o cumprimento de normas, políticas e a eficácia do sistema de controlo interno		*
- Análise por sondagem aos registos contabilísticos	*	*
- Análise com maior extensão e profundidade	*	*
- Baseia-se na comparação com padrões <i>standards</i>		*
- Baseia-se em técnicas de auditoria de gestão e de controlo	*	*
- A análise e a apresentação do trabalho baseia-se nas áreas de balanço e demonstração de resultados	*	*
- A análise e apresentação do trabalho atende às áreas operacionais	*	
<b>6. Normas de referência</b>		
- Normas e princípios contabilísticos geralmente aceites	*	
- Regras, técnicas e princípios de registo e controlo das operações e de gestão em todas as áreas, actividades, funções das organizações		*
<b>7. Frequência</b>		
- Periódica, em princípio anualmente	*	*
- Periódica, mas geralmente sem tempo determinado		*
<b>8. Independência</b>		
- Em relação à unidade económica	*	*
- Em relação às actividades e serviços auditados		*

FONTE: Marques (1997, p. 54)

Diante disso é interessante levar em conta a importância da auditoria interna para a própria auditoria externa, pois uma empresa com uma gestão própria de suas atividades e operações, consegue se ter um controle adequado para assim, os auditores externos emitirem sua opinião sobre as demonstrações contábeis de forma mais eficaz, assim conforme, Lajoso (2005, p. 11) considera que:

A auditoria interna fornece análises, apreciações, perspectivas, recomendações, resultados, sugestões e informações relativamente às atividades examinadas, incluindo a promoção do controle mais eficaz a custo razoável. O auditor interno deve revelar as fraquezas, determinar as causas, avaliar as consequências e encontrar uma solução de modo a convencer os responsáveis a agir. A necessidade da existência da função de auditoria resulta assim em conseguir monitorar a eficácia e eficiência do sistema implementado nas diversas áreas de atividade. Ela constitui um meio de medir recursos (humanos, materiais, financeiros e informacionais) a fim de que a função liderança possa validar, consolidar ou alterar a sua estratégia.

Percebe-se como a auditoria interna pode contribuir para o desenvolvimento das empresas por meio de seu acompanhamento e controles internos, já assim diferentemente de uma auditoria contábil (externa), que via de regra é utilizada para atender aos interesses dos acionistas e financiadores das empresas, a auditoria interna visa ao atendimento das necessidades da administração da empresa, não sendo assim, competência de uma auditoria contábil (externa) emitir um relatório (parecer) sobre a qualidade dos produtos e os serviços da empresa. Entretanto, a área de auditoria interna, poderá fazer avaliações em relação aos produtos da empresa, com a finalidade de contribuir para a melhoria contínua desses itens, se isso estiver atribuído em seu escopo de trabalho.

### 1.3 AUDITORIA EXTERNA

De acordo com Crepaldi (2019, p. 101) a auditoria externa ela vai surgir como uma necessidade de conferir os registros contábeis decorrentes do surgimento das grandes empresas e das taxas que eram cobradas do imposto de renda, tendo como base os resultados apurados no balanço. A auditoria evoluiu de acordo com o seu desenvolvimento econômico, que gerou as grandes empresas, composta pelos capitais de diversos indivíduos, que possuem na confirmação dos registros contábeis a proteção do seu patrimônio.

### 1.3.1 Conceituação de Auditoria

Para Demetrius (2018, p. 25) a auditoria não pode ser conceituada com base em apenas uma atividade pois ela abrange um grande número de serviços onde cada um vai ter sua importância e são distintas entre elas. Dessa forma, ele conceitua cada parte da auditoria da seguinte forma:

Um processo sistemático: caracteriza a atividade de auditoria não como um ato único, mas como um encadeamento sequencial de atos que seguem procedimentos, normas e estruturas organizadas no tempo.

Avaliação e evidenciação objetivas: consubstancia a atividade de auditoria, tanto quanto possível, um procedimento visando ao exame objetivo de provas e evidências, afastando-se ao máximo de considerações pessoais ou manifestações subjetivas.

Afirmações sobre eventos econômicos: como a auditoria tem por objeto as demonstrações contábeis, devemos considerar para os efeitos deste trabalho que a atividade de auditoria recai sobre os fatos e eventos economicamente mensuráveis no âmbito da entidade auditada.

Avaliação da correspondência entre as afirmações economicamente avaliadas e os critérios estabelecidos: a auditoria envolve, como regra, a emissão de uma opinião. Assim, deve se basear em parâmetros (quantitativos e qualitativos) cotejando a realidade econômica percebida pelo auditor com os padrões exigidos.

Ainda de acordo com Demetrius (2018, p. 26) na auditoria das demonstrações contábeis, para que efetivamente possam ser auditadas, elas têm que seguir um padrão estabelecido, regras e normas para a comparação. Essas regulamentações estão dentro de determinadas leis, como por exemplo a lei 10.406/2002, normas, como por exemplo as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) ou os princípios contábeis de contabilidade. Além disso, devem ser levadas todas as normas que envolvem a Auditoria editadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Elas uniformizam os procedimentos que devem ser adotados nos trabalhos a serem utilizados nos devidos trabalhos. Neste sentido as normas brasileiras que estabelecem os preceitos de conduta para o exercício profissional, especificamente para aqueles que atuam como auditores independentes, são estruturadas como Normas Brasileiras de Contabilidade Profissional de Auditoria (NBC PA). Por fim, a auditoria presta as informações das demonstrações financeiras da empresa, ou seja, por meio do Relatório de Auditoria Independente, o parecer da auditoria. Essa comunicação de conclusão tem por destinatário os usuários internos das empresas ou os externos da informação contábil.

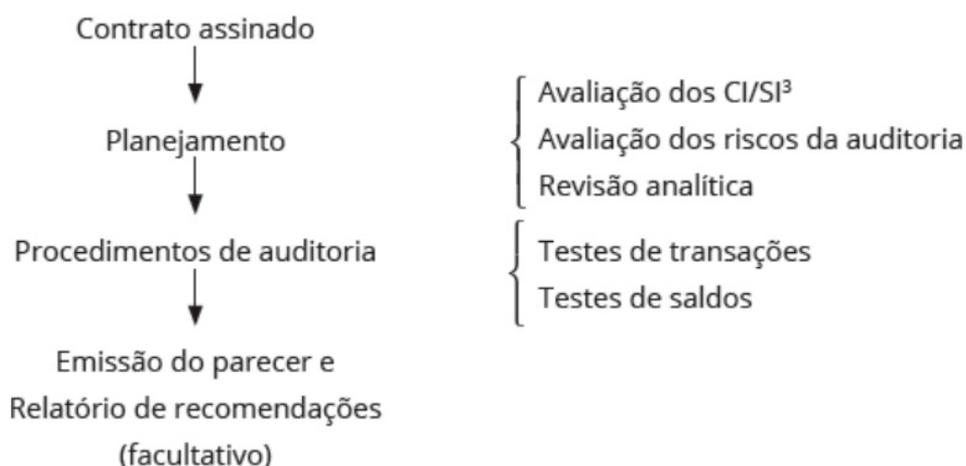
## 1.4 PLANEJAMENTO DA AUDITORIA EXTERNA

Para que ocorra um trabalho de qualidade em auditoria, o planejamento é fator chave. Nestes termos Lins (2017, p. 236) define o planejamento de auditoria como:

etapa do trabalho na qual o auditor independente estabelece a estratégia geral dos trabalhos a executar na entidade a ser auditada, elaborando-o a partir da contratação dos serviços, estabelecendo o alcance, a época e a direção da auditoria, para orientar o desenvolvimento do plano de auditoria de modo que possa desempenhar um trabalho eficiente e eficaz.

Percebe-se que o planejamento é a base fundamental do auditor para consecução de um trabalho eficiente e eficaz. Ainda nestes termos o próprio autor apresenta processo de auditoria. A FIG. 1 traz o esquema do processo de auditoria.

FIGURA 1 — Esquema do processo de auditoria



CI = Controles internos e SI = Sistemas de informação.

FONTE: Lins (2017, p. 76)

O grande fecho de todo o trabalho será estampado no Relatório de Auditoria. Nesse sentido, Lins (2017, p. 269) coloca que “o objetivo final de todo trabalho de auditoria é expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis analisadas. Essa opinião se materializa através do relatório de auditoria, que se localiza normalmente no final das demonstrações contábeis publicadas”.

## 1.5 IMPORTÂNCIA DA AUDITORIA EXTERNA

A auditoria contábil tem como objetivo a averiguação das principais áreas financeiras da empresa, que refletem diretamente em seu resultado contábil. A partir dessas análises tem se a conclusão, sendo assim possível fazer a emissão do parecer

a respeito da confiabilidade das demonstrações contábeis, a abrangência da auditoria vai além das análises das demonstrações financeiras das empresas, embora essa seja a origem da profissão, atualmente, as empresas utilizam os trabalhos dos auditores em diversas áreas, com a finalidade de apoiar a gestão na tomada de decisão.

Entretanto, uma área financeira não deve ser analisada isoladamente; devem ser avaliadas também as demais áreas e controles-chave da empresa. Já a auditoria interna, que em alguns casos pode estar dividida em duas ou três subáreas, dependendo de seu escopo de atuação, tem maior liberdade para transitar entre as diversas áreas da empresa. Embora a auditoria não tenha como finalidade principal a identificação de fraudes, desvios éticos e erros operacionais, ela tem como objetivo demonstrar, de forma estruturada, essas ocorrências, caso identifique fraude durante o trabalho. Além disso, auditoria, tanto externa como interna, têm a finalidade analisar tecnicamente os dados das empresas auditadas, emitindo parecer sobre as referidas informações, e recomendar ações de correção e melhoria. O parecer do auditor poderá, por vezes, recomendar a criação de algum controle, porém sempre observando a relação custo-benefício. No entanto, a recomendação de criação de controles não é mandatória no processo de auditoria, pois, em muitos casos, a empresa auditada não necessita de aprimoramento, uma vez que seus controles apresentem rendimento satisfatório e atendam ao negócio.

Embora, por força de lei, as empresas de capital aberto tenham que passar por auditorias externas, o trabalho de auditoria não tem como vantagem habilitar empresas a operar no mercado de ações, mas sim divulgar aos acionistas uma opinião transparente e independente da situação econômico-financeira da empresa. Esse parecer gera credibilidade e confiabilidade aos saldos que compõem o balanço da empresa, agregando valor à empresa auditada. A contribuição de uma auditoria é bastante abrangente, porém, de forma geral, ela gira em torno da confiabilidade da informação ou processo. Sendo assim, a principal vantagem de um processo de auditoria está baseada em sua opinião, orientação e sugestões de aprimoramento, relacionados à base do trabalho.

## 1.6 TRABALHOS OPERACIONAIS

A auditoria operacional é uma das frentes de trabalho no mercado da auditoria estando assim, em constante crescimento. Muitas empresas percebem a necessidade de manter em suas estruturas uma equipe de auditoria interna e, que conforme (MATTOS, 2017, p. 40) “É mais comum uma auditoria operacional ser conduzida por equipe de auditoria interna. Isso acontece porque os profissionais que compõem um time de

auditoria interna, em geral, têm maior conhecimento sobre os processos da empresa”. Por vezes, quando consideram muito alto o custo de uma equipe de auditoria interna, acabam contratando equipes de auditorias externas para a realização do trabalho operacional.

Tais trabalhos são voltados a um certo aprofundamento de uma específica área, com o intuito de procurar, irregularidades que possam impactar no balanço patrimonial e resultado da empresa, conseqüentemente com o intuito de melhorar seu processo de controle em determinada função, como por exemplo em casos mais comuns, existem trabalhos operacionais voltados a área de RH, o qual são analisados todas as bases de incidências de encargos trabalhistas mediante a folha de pagamento.

## **2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

### **2.1 CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA**

Em relação aos procedimentos metodológicos o projeto será realizado em modelo de pesquisa bibliográfica sobre o tema abordado, onde a fundamentação teórica será baseada na leitura, análise e interpretação de documentos já existentes. Todavia serão observados inicialmente conceitos e princípios gerais, atinentes à auditoria, de modo, que seja identificado o modelo mais adequado ao objeto de estudo.

Esta pesquisa é classificada como qualitativa, com intuito de analisar e compreender o impacto da auditoria sobre as demonstrações contábeis de uma administradora de bens. Para Matias-Pereira (2016, p. 90) a pesquisa qualitativa parte do entendimento de que existe uma relação dinâmica entre o mundo real e o sujeito, isto é, um vínculo indissociável entre o mundo objetivo e a subjetividade do sujeito que não pode ser traduzido em números. A interpretação dos fenômenos e a atribuição de significados são básicas no processo de pesquisa qualitativa.

Markoni e Lakatos (2022, p. 300) explicam que a pesquisa qualitativa objetiva obter uma compreensão particular do objeto que investiga. Como focaliza sua atenção no específico, no peculiar, seu interesse não é explicar, mas compreender os fenômenos que estuda dentro do contexto em que aparecem.

O desenvolvimento da pesquisa ocorreu por meio de um estudo de caso em uma empresa real, alinhando com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP). De acordo com Yin (2005) estudo de caso permite uma investigação das características significantes de eventos vivenciados, tais como: processos organizacionais e administrativos, mudança em geral, relações internacionais, maturação de indústrias, entre outros.

## 2.2 PROCEDIMENTOS DE COLETAS DE DADOS

Para Martins (2008) o estudo de caso deve mostrar de maneira convincente que foram coletadas e avaliadas as evidências relevantes e que os encadeamentos de evidências são criativos e lógicos, bem como deve ser bem planejado e alinhado com o responsável pela unidade de estudo para que as intenções de abordagem fiquem claras.

Dessa forma, para o desenvolvimento do trabalho será realizado a coleta de dados através de questionários, entrevistas e análise de documentos suportes para emitir uma opinião de auditoria, pois de acordo com Attie (2018), o auditor precisa se apoiar em bases sólidas, suportadas por fatos comprovados por meio de evidências e informações irrefutáveis. Será necessário investigar, levantar, selecionar e julgar criticamente o material e as interpretações existentes (MARTINS, 2008).

## 2.3 ANÁLISE DE DADOS

A análise do conteúdo é um conjunto de instrumentos de cunho metodológico em constante aperfeiçoamento, que se aplicam a discursos (conteúdos e continentes) extremamente diversificados (BARDIN, 2011, p. 15). Além disso, conforme Bardin, o foco é direcionado para documentação e tem como objetivo a representação condensada da informação para consulta e armazenagem. Dessa forma, com base no levantamento de informações, seguindo os procedimentos de auditoria externa, elaborando questionários e entrevistas, buscamos desenvolver um desvendar crítico por meio de testes empíricos (BARDIN, 2011) acerca das demonstrações contábeis da empresa, com intuito de elaborar um relatório contendo sugestões de aperfeiçoamento procedimentais harmonizadas com as Normas Brasileiras de Contabilidade, a fim de ressaltar e evidenciar a importância da auditoria de suas contas contábeis por auditores independentes. É preciso definir o usuário do relatório (HERNÁNDEZ SAMPIERI, 2013), portanto, a análise dos dados é voltada para o benefício interno que a empresa possuirá após a passagem pela auditoria, por meio de comparações de resultados.

## 3 DESENVOLVIMENTO: DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

A Administradora de Bens Ltda é uma sociedade empresária limitada de grande porte, fundada em 31 de março de 2002 e com início de suas atividades operacionais em 30 de dezembro de 2002. Sua sede administrativa principal fica localizada na cidade de Curitiba - PR e dispõe de diversas propriedades espalhadas pelo Brasil. A empresa tem

como atividade básica a administração de imóveis próprios, de terceiros, atividades de serviços florestais, abate, corte, derrubada de árvores, transporte de toras, avaliação da madeira, repovoamento, plantio florestal, extração, comércio de madeira e transporte rodoviário de passageiros.

Desenvolvemos este trabalho objetivando expressar nossa opinião sobre as demonstrações financeiras da entidade, seguindo as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Para essa finalidade, coletamos informações e documentos que possam contribuir em nossa análise, nos trazendo uma segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante, independentemente se causadas por fraude ou erro.

Realizamos o planejamento da auditoria de modo a obter conhecimento detalhado das práticas contábeis adotadas pela empresa, sobre o sistema contábil, controles internos, riscos de auditoria e identificação de áreas relevantes para a definição da extensão e natureza dos procedimentos a serem realizados. Optamos por não realizar análise acerca dos controles internos da empresa, visto que a mesma não possui controles efetivos e padronizados sobre suas operações. Como resultado inerente dos controles internos, do fato de que a auditoria é realizada com base em testes e de que existem outras limitações em uma auditoria, não se pode oferecer garantia absoluta de que não existem, nas demonstrações financeiras, impropriedades decorrentes de fraude, irregularidades ou erros.

Diante das evidências obtidas pela equipe, observamos que os grupos classificados como “Propriedades Para Investimentos” e “Ativos biológicos”, possuem maior relevância em comparação a outros grupos de contas apontados no Balanço Patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício.

As propriedades para investimentos são compostas basicamente por edificações e terrenos onde seus principais objetivos são auferir aluguel e a valorização do capital. São classificadas como investimentos, visto que, não são utilizadas na produção, no fornecimento de bens ou serviços e suas finalidades não são administrativas ou para venda.

Os Ativos Biológicos compreendem plantações de árvores, como Pinus e Eucalipto, mantidos para valorização e futuro corte. Estes são mensurados pelo valor justo, desta forma ao longo do ano a administração faz registros dos incrementos necessários para continuar a operação e ao final de cada ano faz a contratação de especialistas terceiros para realizar uma avaliação do valor justo da plantação de árvores na data do fechamento do exercício. A partir deste laudo a diferença entre o valor justo e valor registrado é contabilizada no resultado.

O valor justo da madeira em pé é baseado no preço de mercado dos volumes de madeira recuperável estimados, líquidos dos custos de corte. Para reconhecimento do

valor justo dos ativos biológicos é considerada a projeção dos fluxos de caixas futuros de acordo com o ciclo de produtividade projetado, levando-se em consideração as variações de preço e crescimento desses ativos biológicos.

Avaliamos o laudo emitido pelo especialista e realizamos a conciliação dos valores utilizados pelos engenheiros referentes a revisão do modelo de avaliação econômico-financeira para cálculo do valor justo do ativo biológico referente às 14 fazendas com plantações de eucaliptos e pinus da Empresa.

Para analisarmos a coerência e confiabilidade dos dados do laudo do terceiro obtido, efetuamos a verificação do registro e credenciais do especialista contratado, bem como, verificação da metodologia realizada. O especialista é engenheiro florestal, registrado sob o CREA ativo, sua especialidade é valorização e avaliação de ativos biológicos (principalmente madeira).

A Empresa especialista está ativa sob cadastro do CNPJ e já possui 17 anos de funcionamento. Verificamos que apesar do terceiro já prestar serviços à 3 anos na Administradora de Bens, não identificamos relacionamentos que demonstrem ameaças à imparcialidade do mesmo (por ex: parentesco com a Administração), ainda, não identificamos fatores internos dentro da Companhia que pudessem demonstrar uma pressão maior para haver distorções nas conclusões do especialista.

Quanto às análises efetuadas pelo engenheiro, verificamos que o mesmo utilizou normas vigentes para embasar suas premissas, condução de procedimentos e para chegar ao cálculo de valor justo efetuou a avaliação com base no fluxo de caixa descontado. Foram utilizadas informações confiáveis e demonstrado de forma detalhada tudo o que considerou em seu cálculo, como exemplo:

- $M^3$  de toras a serem considerados: obteve os croquis e cadastros de área plantada por região de posse da Empresa.
- Taxa de desconto (9,27% a.a.): considerando risco do empreendimento, capacidade de liquidez e rentabilidade.
- Preço da tora por classe e tamanho: utilizadas informações de mercado.
- Tributos envolvidos: considerado o regime tributário utilizado pela Empresa, e taxas definidas pela legislação vigente.

Desta forma, entendemos que o terceiro possui competência e capacidade para realizar o trabalho, bem como objetividade para chegar às suas conclusões.

As edificações para investimentos incluem um série de imóveis comerciais que são arrendados a terceiros, sendo que cada arrendamento tem um período inicial não revogável variando para cada contrato de 1,5 ou a 10 anos com valor anual do aluguel

indexado à índices de mercado ao consumidor, sendo as renovações subsequentes negociadas com o arrendatário, cujos os prazos na sua maioria são similares ao prazo firmado no contrato inicial.

As propriedades para investimento têm seu valor recuperável analisado anualmente. Caso haja indicadores de perda de valor é constituída a provisão para impairment. Para o exercício auditado a administração realizou a avaliação de seus bens e não identificou indicadores de impairment, não havendo, portanto necessidade de constituição de provisão. Realizamos a análise de auditoria e identificamos os cenários abaixo:

- Custos subsequentes: Gastos são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com gastos serão auferidos pela Empresa. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos quando incorridos.
- Depreciação: A depreciação é calculada para amortizar o custo das propriedades para investimentos, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil dos itens. Os terrenos não são depreciados. A depreciação é reconhecida no resultado. As vidas úteis estimadas são de 4% para as edificações, 20% para veículos e 20% para móveis, utensílios e computadores.

QUADRO 2 — Outras áreas analisadas pela auditoria

Área	Conclusão
Caixa e equivalentes de caixa	Corresponde às operações realizadas com instituições financeiras do Banco do Brasil e Banco Bradesco, cujos saldos correspondem a R\$ 5 e R\$ 121 respectivamente.
Outros ativos e passivos	Identificamos que os montantes a receber ou a pagar de consórcios referem-se ao custo ou aquisição de quotas e parcelas de desembolso nos vencimentos para aquisição futura de imóveis e veículos em propriedades para investimentos. A longo prazo identificamos um empréstimo entre a Empresa e terceiro pessoa física, firmado em novembro de 2015, sobre essa operação não há incidência de juros e prazo para quitação do valor envolvido.
Transações com partes relacionadas	As transações com partes relacionadas em aberto são precificadas com base em condições específicas estabelecidas entre as partes e devem ser liquidadas conforme disponibilidade de caixa dos envolvidos, não havendo datas de vencimentos ou incidência de juros nas operações.
Provisão para contingências	Não identificamos contingências prováveis ou possíveis de qualquer natureza.
Patrimônio líquido	A distribuição dos lucros são atribuídas aos sócios proporcionalmente às suas quotas de capital podendo os lucros a critério dos sócios, serem distribuídos ou ficarem em reserva na Sociedade. A Reserva de Lucros não distribuída se mantém retido para aplicação em investimentos para a expansão e reforço do capital de giro nos exercícios subsequentes, uma vez que o contrato social da Empresa não prevê a distribuição de dividendos mínimo obrigatório.
Receita	Observamos que receita é composta por aluguel de imóveis.
Cobertura de seguros	A empresa adota a política de contratar cobertura de seguros para bens sujeitos a riscos nos montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando sua natureza de atividade.
Eventos subsequentes	Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar de forma significativa as demonstrações financeiras.

FONTE: Hernández Sampieri (2013, p. 13)

Por fim, em nossa opinião, fundamentada através de nossas análises e procedimentos em consonância com as normas de auditoria, as demonstrações financeiras da Administradora de Bens apresentam, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Empresa de forma precisa e livre de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro, indicando que a empresa está saudável e que está apta para continuidade operacional. Por se tratar de uma administradora de bens, tem algumas áreas que precisam de uma atenção a mais, devido aos seus procedimentos serem diferentes da normalidade da operação. Percebemos que a empresa possui um saldo relevante com as transações com partes relacionadas, onde foi feita uma análise mais apurada desse saldo para validar o valor auditado. A receita foi analisada através da competência de aluguéis, pois ela é composta de aluguéis de imóveis, e feito uma análise dos contratos feitos com as empresas.

Portanto, podemos afirmar que as demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade e as Normas Brasileiras de Contabilidade e adequada divulgação de todos os assuntos relevantes às demonstrações contábeis. Recomendamos a implementação de procedimentos internos padronizados, com a finalidade de identificar erros e minimizar problemas futuros. À medida que a empresa aumenta sua operação, emprega mais pessoas e investe em sistemas, conseqüentemente é possível segregar as funções e criar controles internos eficazes e necessários para proteger seus bens e evitar fraudes. A ausência de controles internos e falta de organização, fazem com que a auditoria seja difícil e reduz a confiança. Um bom sistema de controle interno auxilia nos procedimentos de auditoria e na detecção de irregularidades, dando segurança e confiabilidade para relatórios financeiros, efetividade e eficiência das operações e garante conformidade com as leis e regulamentações aplicáveis.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

De acordo com os objetivos propostos para esse artigo, concluímos que a auditoria possui um papel fundamental em qualquer entidade e que ela influencia positivamente as áreas relevantes de cada empresa. A auditoria, em si, faz um trabalho de evidenciação para demonstrar onde a empresa pode melhorar e ajustar seus erros, para que futuramente possam ser corrigidos tornando-se algo benéfico. Nosso trabalho buscou evidenciar onde que a empresa poderia melhorar de acordo com nossas análises e mostrar que o papel dos procedimentos utilizados foram eficazes para que a entidade buscasse formas de melhorar as suas áreas que possuem maior relevância nas suas demonstrações.

Dito isso, conseguimos alcançar nossos objetivos, demonstrando que a auditoria foi fundamental para que a empresa pudesse operar continuamente e estava de acordo com as demonstrações contábeis apresentadas. Diante disso, reiteramos que, com base nas análises efetuadas vimos a importância de controles internos dentro de uma empresa até mesmo para destacar não só sua organização e segurança, mas sim sua confiabilidade quanto às demonstrações financeiras sendo assim muito importante para investidores e usuários externos da contabilidade terem uma noção melhor do patrimônio da entidade de forma eficaz e segura, a empresa auditada demonstrou total segurança e controle sobre seu patrimônio evidenciando que é uma empresa séria, organizada e que sabe se manter no mercado.

## REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, M. C. **Auditoria**: abordagem moderna e completa. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2019.
- ATTIE, W. **Auditoria**: conceitos e aplicações. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2018.
- BARDIN, L. **Análise de conteúdo**. São Paulo: Edições 70, 2011.
- CREPALDI, S. A. **Auditoria contábil**: teoria e prática. São Paulo: Atlas, 2019.
- DEMETRIUS, A. P. **Auditoria das demonstrações contábeis**. São Paulo: Saraiva, 2018.
- HERNÁNDEZ SAMPIERI, R. et al. **Metodologia de pesquisa**. 5. ed. Grupo A, 2013.  
<https://congressosp.fipecafi.org/anais/artigos92009/98.pdf>. Acesso em: dia mês ano.
- LAJOSO, P. G. A importância da auditoria interna para a gestão de topo. **Revista de Auditoria Interna**, n. 19, p. 10-12, jan./mar. 2005.
- LÉLIS, D. L. M.; MARIO, P. C. **Auditoria interna com foco em governança, gestão de riscos e controle interno**: análise da auditoria interna de uma empresa do setor energético. 1998.  
Disponível em:
- LINS, L. S. **Auditoria**: uma abordagem prática com ênfase na auditoria externa. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2017.
- MARCONI, M. A.; LAKATOS, E. M. **Metodologia científica**. 8. ed. Barueri: Atlas, 2022.
- MARQUES, M. **Auditoria e Gestão**. [s.l.]: Presença, 1997.
- MARQUES, M. Uma visão da auditoria interna. **Revista de Auditoria Interna**, n. 1, p. 13-14, jul./set. 1999.
- MARTINS, G. A. **Estudo de caso**: uma estratégia de pesquisa. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2008.
- MATIAS-PEREIRA, J. **Manual de metodologia da pesquisa científica**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2016.
- MATTOS, J. G. D. **Auditoria**. Porto Alegre: SAGAH, 2017.
- SANTOS, G. Brasil amarga o título de país pouco auditado. **Jornal Contábil**, 28 out. 2019.  
Disponível em: <https://www.jornalcontabil.com.br/brasil-amarga-o-titulo-de-pais-pouco-auditado/>. Acesso em: 21 maio 2022.
- TEIXEIRA, M. F. **O contributo da auditoria interna para uma gestão eficaz**. 2006. 142 f.  
Dissertação (Mestrado em Contabilidade e Auditoria) — Universidade Aberta, Coimbra, 2006.  
Disponível em: [https://repositorioaberto.uab.pt/bitstream/10400.2/581/1/TMCA\\_Maria%20deFatimaTeixeira.pdf](https://repositorioaberto.uab.pt/bitstream/10400.2/581/1/TMCA_Maria%20deFatimaTeixeira.pdf).
- YIN, R. K. **Estudo de caso**: planejamento e métodos. Porto Alegre: Bookman, 2005.