



Universidade de Brasília (UnB)  
Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade e Gestão de Políticas Públicas  
(FACE)  
Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais (CCA)  
Bacharelado em Ciências Contábeis

LEONARDO FRADE BATISTA

**ANÁLISE DE PROCEDIMENTOS DE PERÍCIAS CRIMINAIS CONTÁBEIS EM  
ENTIDADES CONDOMINIAIS E SUA INFLUÊNCIA EM DECISÕES JUDICIAIS**

Brasília, DF  
2023

LEONARDO FRADE BATISTA

**ANÁLISE DE PROCEDIMENTOS DE PERÍCIAS CRIMINAIS CONTÁBEIS EM ENTIDADES CONDOMINIAIS E SUA INFLUÊNCIA EM DECISÕES JUDICIAIS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de Brasília como requisito parcial de obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Prof. Responsável:  
Edmilson Soares Campos

Linha de pesquisa:  
Contabilidade para a Sociedade

Área:  
Perícia Contábil

Brasília, DF  
2023

Ficha catalográfica elaborada automaticamente,  
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

FF799a Frade Batista, Leonardo  
ANÁLISE DE PROCEDIMENTOS DE PERÍCIAS CRIMINAIS CONTÁBEIS  
EM ENTIDADES CONDOMINIAIS E SUA INFLUÊNCIA EM DECISÕES  
JUDICIAIS / Leonardo Frade Batista; orientador Edmilson  
Soares Campos. -- Brasília, 2023.  
45 p.

Monografia (Graduação - Ciências Contábeis e Atuariais )  
- Universidade de Brasília, 2023.

1. Laudo Pericial. 2. Procedimento Operacional Padrão.  
3. Sentença. 4. Condomínio Residencial. 5. Perícia Contábil.  
I. Soares Campos, Edmilson , orient. II. Título.

Professora Doutora Márcia Abrahão Moura  
Reitora da Universidade de Brasília

Professor Doutor Enrique Huelva Unternbäumen  
Vice-Reitor da Universidade de Brasília

Professor Doutor Diêgo Madureira de Oliveira  
Decano de Ensino de Graduação

Professor Doutor José Márcio Carvalho  
Diretor da Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Gestão de Políticas  
Públicas

Professor Doutor Sérgio Ricardo Miranda Nazaré  
Chefe do Departamento de Ciências Contábeis e Atuarias

Professor Doutora Fernanda Fernandes Rodrigues  
Coordenador de Graduação do curso de Ciências Contábeis - Diurno

Professor Mestre Wagner Rodrigues dos Santos  
Coordenador de Graduação do curso de Ciências Contábeis - Noturno

LEONARDO FRADE BATISTA

**ANÁLISE DE PROCEDIMENTOS DE PERÍCIAS CRIMINAIS CONTÁBEIS EM ENTIDADES CONDOMINIAIS E SUA INFLUÊNCIA EM DECISÕES JUDICIAIS**

Trabalho de Conclusão de Curso (Monografia ou Artigo) apresentado ao Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de Brasília como requisito parcial de obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

---

Prof. Dr. Edmilson Soares Campos  
Orientador  
Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais  
Universidade Brasília (UnB)

---

Laiane Gonçalves Furtado  
Examinadora  
Seção de Perícias de Crimes Econômico-Financeiros  
da Polícia Civil do Distrito Federal

BRASÍLIA  
2023

## **AGRADECIMENTOS**

Deixo meus agradecimentos primeiramente à toda minha família, em especial meus pais, pelo incentivo diário, e à Gabriela pelo apoio incondicional.

Agradeço o meu orientador, professor Edmilson, por todas as reuniões e conhecimentos transmitidos durante esse processo, e pela oportunidade que me foi oferecida, de participar desse projeto de pesquisa. Não posso deixar de agradecer também, à Laiane, minha coorientadora, representando a instituição da Polícia Civil do Distrito Federal, por estar sempre à disposição e trilhar junto comigo essa jornada, que foi a entrega deste trabalho de conclusão de curso.

## RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo principal a análise de Laudos Periciais Criminais Contábeis e sua importância na formação da convicção do magistrado em casos de apropriações indevidas de recursos de condomínios residenciais. Também são abordados os procedimentos a serem seguidos em exames periciais nesse contexto de investigações criminais e propõe o desenvolvimento de um Procedimento Operacional Padrão (POP) para a Seção de Perícias de Crimes Econômico-Financeiros da Polícia Civil do Distrito Federal. A partir de uma abordagem qualitativa, foi desenvolvido um estudo de caso na referida seção utilizando dos Laudos Periciais para analisar as estruturas, procedimentos específicos e a importância dessas peças para a tomada de decisão dos Juízes de Direito. Os resultados obtidos demonstram como a estrutura do Laudo Pericial assegura a qualidade e confiabilidade dos resultados periciais. Além disso, os procedimentos utilizados nos Laudos como a análise da evolução temporal dos recursos e correlação dos extratos bancários com a documentação suporte são fundamentais para todos os exames periciais que envolvem apropriação indébita em entidades condominiais. Atesta-se a importância da peça pericial nas decisões dos Juízes de Direito nos processos judiciais e por fim, é apresentado o POP.

**Palavras-chave:** Laudo Pericial. Procedimento Operacional Padrão. Sentença. Condomínio Residencial. Perícia contábil.

## ABSTRACT

This work aims to analyze Criminal Accounting Expert Reports and their importance in shaping the decisions of judges in cases of misappropriation of funds in residential condominiums. The procedures to be followed in forensic examinations in the context of criminal investigations are also addressed, proposing the development of a Standard Operating Procedure (SOP) for the Economic-Financial Crimes Forensics Section of the Federal District Civil Police. Through a qualitative approach, a case study was conducted in the aforementioned section, using Expert Reports to analyze their structures, specific procedures, and the importance of these documents for the decision-making process of the Judges. The obtained results demonstrate how the structure of the Expert Report ensures the quality and reliability of forensic findings. Additionally, the procedures used in the Reports, such as the analysis of the temporal evolution of resources and the correlation of bank statements with supporting documentation, are fundamental for all forensic examinations involving misappropriation in condominium entities. The importance of the expert report in the decisions of the Judges in legal proceedings is attested, and finally, the SOP is presented.

**Keywords:** Forensic Report. Standard Operating Procedure. Judgment. Residential Condominium. Forensic Accounting.



## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 Análise de procedimentos específicos utilizados nas perícias analisadas .....	20
Tabela 2 Análise do processo arquivado .....	27
Tabela 3 Análise dos processos com sentenças/acórdãos .....	29
Tabela 4 Processos em andamento sem sentença até a presente data (30/06/2023).....	33

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Estrutura dos Laudos Periciais .....	16
Figura 2 Ingressos e Saídas de Recursos Mensal .....	21
Figura 3 Saída de recursos por subgrupo.....	24

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	1
1.1. Objetivos.....	3
1.2. Justificativa.....	4
2. REFERENCIAL TEÓRICO.....	5
2.1. Gestão condominial.....	5
2.1.1. Legislações aplicáveis a condomínios.....	6
2.1.2. Assembleias Condominiais.....	7
2.1.3. Prestação de contas.....	8
2.2. Contabilidade condominial.....	9
2.3. Perícia criminal contábil.....	10
3. METODOLOGIA.....	13
4. ANÁLISE E RESULTADOS.....	16
4.1. Análise da estrutura dos Laudos Periciais realizados.....	16
4.2. Estudo de caso sobre os procedimentos, as técnicas e a metodologia adotados nas perícias analisadas.....	19
4.3. Procedimento operacional padrão (POP) de perícias contábeis em condomínios residenciais.....	25
4.4. Análise da importância dos Laudos Periciais realizados em decisões judiciais.....	27
5. CONCLUSÃO.....	35
REFERÊNCIAS.....	37
APÊNDICE.....	40

## 1. INTRODUÇÃO

O crescimento demográfico, associado ao custo, a facilidades logísticas, e à sensação de segurança, impactou no aumento do número de condomínios residenciais em todo o País. Segundo a Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais, os condomínios brasileiros movimentam mais de R\$165 bilhões por ano (“O PERFIL DOS SÍNDICOS NO BRASIL”, [s.d.]).

Em Brasília, de acordo com Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – PDAD, realizada em 2021 pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal – CODEPLAN, no que diz respeito ao tipo de domicílio, mais de 44% estavam distribuídos entre apartamentos, casas em condomínio e quitinetes/estúdios/flats (CODEPLAN, 2022).

O representante legal de um condomínio, denominado síndico, que não necessariamente é um condômino, é escolhido por meio de assembleia para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se (BRASIL, 2002).

De acordo com Bücken (2014, p. 13):

O síndico pode ser comparado ao diretor de uma empresa, o qual deverá tomar decisões e ser responsável pelas mesmas. [...] Devemos ressaltar que o síndico pode responder civil e criminalmente por seus atos, independentemente de problemas ocorrerem por falta de conhecimento.

Nesse sentido, compete ao síndico prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas, segundo o disposto no art. 1.348, inciso VIII, do Código Civil (BRASIL, 2002). Na prestação de contas, são fornecidos relatórios com dados detalhados sobre receitas, despesas e patrimônio líquido.

Em síntese, informações sobre transações econômico-financeiras realizadas durante o período em que o síndico administra o condomínio são fornecidas por meio de relatórios aos condôminos. Geralmente, esses relatórios são elaborados pelo regime de caixa, por meio de conciliação bancária, ou seja, os recebimentos e os pagamentos são reconhecidos na escrituração contábil quando se recebe ou se paga (mediante dinheiro ou equivalente), respectivamente.

Dessa forma, são conciliados com as transações dos extratos bancários os documentos apresentados a título de ingressos (recebimento das taxas condominiais, transferências da conta poupança, resgates de aplicação financeira etc.) e a título de saídas de recursos (notas fiscais, recibos, transferências para conta poupança e para aplicações financeiras, sejam essas saídas por intermédio de saques, cheques, TED, débito em conta etc.).

Portanto, destaca-se a contabilidade, uma vez que a gestão de condomínios utiliza da emissão de relatórios de prestações de contas, realiza controles financeiros de pagamentos e recebimentos e cumpre diversas obrigações acessórias inerentes a esse tipo de pessoa jurídica (DE OLIVEIRA; PEREIRA, 2021).

Não obstante, na gestão condominial de condomínios de médio/grande porte, são disponibilizados valores expressivos que serão controlados pelo respectivo síndico, o que pode gerar problemas para os condôminos (BÜCKEN, 2014). Não é incomum tomarmos conhecimento de práticas corruptas nessas gestões, que deixam o condomínio em desequilíbrio financeiro e desvalorizado.

O ambiente condominial é propício para negociações e operações escusas, especialmente quando os condôminos não participam ativamente da fiscalização da gestão financeira e patrimonial. A omissão dos condôminos, associada a gestores oportunistas, pode resultar na dilapidação patrimonial do condomínio. Geralmente, essa dilapidação só é percebida quando as contas bancárias estão colapsadas ou quando há aparente deterioração nos ambientes condominiais.

Quando os condôminos suspeitam de fraudes, há diversas providências que podem ser tomadas, tais como a contratação de auditoria externa, a judicialização para ressarcimento de danos materiais e a convocação de assembleia para deliberações. Dentre as possíveis providências, destaca-se a formalização de notícias criminais perante autoridades policiais. Nesse sentido, pode-se instaurar inquérito policial para investigação de eventuais apropriações indevidas de recursos de condomínios residenciais.

Durante as investigações, quando há vestígios, as autoridades competentes requisitam a produção de prova material criminal. Assim, a perícia criminal é realizada para constatar ou comprovar atos e fatos contábeis que indiquem a caracterização e/ou a autoria em apropriações indevidas de recursos de condomínios residenciais.

A produção de prova material com ciência, imparcialidade e excelência impacta diretamente na justiça social. O Laudo Pericial pode ser a peça principal e fundamental para condenar ou inocentar o réu (DOREA; STUMVOLL E QUINTELA, 2003).

Diante desse cenário, a presente pesquisa tem como objetivo pesquisar perícias criminais realizadas em vestígios contábeis, financeiros e patrimoniais de condomínios residenciais. Essas perícias verificam, em um determinado período, perfis de movimentações financeiras, saúde financeira e patrimonial de contas investigadas, e compatibilidade entre as transações financeiras de contas investigadas e os documentos encaminhados para fins de prestação de contas condominiais.

Posto isto, observa-se que é relevante analisar os conceitos, técnicas e procedimentos adotados em perícias criminais que examinam a gestão condominial. O acompanhamento e a padronização de procedimentos em exames de vestígios contábeis, financeiros e patrimoniais de condomínios residenciais garantem ciência e qualidade nos Laudos Periciais produzidos.

Considerando a importância dessas perícias no contexto judicial, surge a seguinte questão de pesquisa: "O Laudo Pericial Criminal Contábil é um instrumento de auxílio a decisões judiciais relacionadas a eventuais apropriações indevidas de recursos de condomínios residenciais? Além disso, como desenvolver um Procedimento Operacional Padrão (POP) para a Seção de Perícias de Crimes Econômico-Financeiros da Polícia Civil do Distrito Federal para a realização de exames periciais nesse contexto de investigações criminais?"

Logo, a pesquisa proporcionará uma visão geral sobre a perícia criminal em gestões condominiais no Distrito Federal e sua importância para a formação da convicção dos magistrados em decisões judiciais, ou seja, perícias realizadas dentro do campo da Seção de Perícias de Crimes Econômico-Financeiros da Polícia Civil do Distrito Federal. Portanto, o objeto de análise são perícias criminais realizadas pela Seção de Perícias de Crimes Econômico-Financeiros no cerne de investigações criminais de eventuais apropriações indevidas de recursos de condomínios residenciais.

### **1.1. Objetivos**

O objetivo principal da presente pesquisa é analisar Laudos Periciais Criminais Contábeis e sua importância para a formação da convicção do magistrado em decisões judiciais relacionadas a eventuais apropriações indevidas de recursos de condomínios residenciais, bem como traçar procedimentos que devem ser realizados em exames periciais nesse contexto de investigações criminais, desenvolvendo um Procedimento Operacional Padrão – POP para a Seção de Perícias de Crimes Econômico-Financeiros da Polícia Civil do Distrito Federal.

Os objetivos específicos são:

- Caracterizar a contabilidade condominial, e outros conceitos que a envolvem, como gestão condominial e perícia criminal contábil;
- Analisar a estrutura dos Laudos Periciais realizados;
- Descrever e avaliar os procedimentos, as técnicas e a metodologia adotados nas perícias analisadas;
- Desenvolver um Procedimento Operacional Padrão – POP;
- Analisar a importância dos Laudos Periciais realizados em decisões judiciais.

## **1.2. Justificativa**

O projeto proposto é relevante visto que, considerando os recursos movimentados anualmente por condomínios, bem como a distribuição atual desse tipo de domicílio em Brasília (mais de 44% dos domicílios) [IBGE, 2020], explora um tema de impacto social.

Ademais, é relevante para o campo da ciência, em especial na criminalística, pois é um tema em ascensão e que poderá acrescentar conhecimento em futuros exames periciais em contabilidade condominial.

Destaca-se ainda que o desenvolvimento de um Procedimento Operacional Padrão contribuirá para o aprimoramento dos trabalhos periciais em Crimes Econômico-Financeiros, permitindo que os exames periciais sejam realizados de maneira mais eficiente e padronizada.

## **2. REFERENCIAL TEÓRICO**

### **2.1. Gestão condominial**

A gestão condominial é uma tarefa complexa e um dos principais desafios é a administração de recursos financeiros, que envolve uma série de conceitos, princípios e legislações específicas. Segundo Luz (2018), a gestão financeira em condomínios deve ser pautada em três pilares: a transparência, a previsibilidade e a sustentabilidade. Esses princípios são fundamentais para garantir a boa gestão dos recursos financeiros, evitando problemas e conflitos entre os condôminos.

A transparência envolve a prestação de contas detalhada e clara dos gastos realizados pelo condomínio, garantindo que todos os condôminos tenham acesso às informações financeiras e possam acompanhar a utilização dos recursos. Já a previsibilidade, refere-se à elaboração de um planejamento financeiro anual, que estabeleça metas e objetivos claros para o uso dos recursos do condomínio, evitando surpresas e imprevistos financeiros. Por fim, a sustentabilidade diz respeito à adoção de práticas que garantam a manutenção e conservação dos bens do condomínio, buscando reduzir os impactos ambientais e promover a utilização consciente dos recursos financeiros (LUZ, 2018).

De acordo com Silva (2019), a legislação condominial brasileira é composta por uma série de normas e regras que visam regulamentar a gestão em condomínios residenciais. Entre as principais normas estão a Lei nº 4.591/64 (Lei do Condomínio), que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e o Código Civil Brasileiro, que estabelece as regras gerais para a administração dos condomínios.

Oliveira (2021) destaca a importância da adoção de boas práticas de gestão financeira em condomínios, como a elaboração de um orçamento anual detalhado e a realização de assembleias regulares para prestação de contas e tomada de decisões. Além disso, o autor ressalta a necessidade de contratação de profissionais especializados em gestão financeira condominial, como contadores e administradores, para garantir a eficiência e a transparência na administração dos recursos financeiros.

Em suma, a gestão condominial exige o cumprimento de uma série de conceitos, princípios e legislações específicas. É fundamental que os síndicos e demais responsáveis pela gestão condominial tenham conhecimento desses aspectos, a fim de garantir a transparência, a previsibilidade e a sustentabilidade na administração do condomínio dentro da legalidade.



### 2.1.1. Legislações aplicáveis a condomínios

A gestão condominial é regulada por diversas normas e legislações, que estabelecem os direitos e deveres dos condôminos, do síndico e dos demais envolvidos na administração do condomínio. A primeira legislação específica para condomínios no Brasil foi criada em 1964, a Lei nº 4.591/64, que descreve tópicos como o direito de propriedade privada, o uso e construção de edificações em condomínios, a exigência de criação de Regime Interno para condomínios e as despesas a serem pagas pelos condôminos (LUZ, 2018).

A Lei do Condomínio, também conhecida como Lei nº 4.591/64, estabelece as regras para a criação, administração e dissolução de condomínios, além de determinar as responsabilidades dos condôminos e do síndico. A lei também define os direitos e deveres dos condôminos, como o pagamento de cotas condominiais, a proibição de uso das áreas comuns de forma prejudicial aos demais condôminos e a participação nas assembleias condominiais.

Com a criação do Código Civil em 2002, a Lei nº 4.591/64 passou a ser aplicada apenas em questões em que o Código não aborda, tornando-se assim uma lei acessória para o assunto (SILVA, 2019).

O Código Civil é a principal legislação que rege os condomínios residenciais no Brasil. Ele estabelece regras sobre a administração do condomínio, as responsabilidades dos condôminos, a realização de obras e reformas, entre outros aspectos (OLIVEIRA, 2021). Por exemplo, a responsabilidade pelos pagamentos das despesas condominiais é dos condôminos, assim como a manutenção da segurança, higiene e convivência harmônica no condomínio.

Segundo D'Avila (2020), o principal instrumento jurídico que regulamenta a vida condominial são, principalmente, os artigos 1.331 a 1.358, do Código Civil. Estes artigos estabelecem as regras básicas para a administração dos condomínios edilícios (condomínios verticais e prédios) como a possibilidade de instituir convenções e regimentos internos, a realização de assembleias de condomínio, a arrecadação e aplicação das despesas condominiais, a eleição de síndicos e conselheiros, entre outros.

O síndico é o representante legal do condomínio e é responsável pela administração do prédio, incluindo a gestão financeira, a manutenção das áreas comuns e a contratação de funcionários (OLIVEIRA, 2021). As regras para a realização de obras e reformas no condomínio, que devem ser aprovadas em assembleia condominial e seguir as normas técnicas e de segurança aplicáveis, também são estabelecidas pelo Código Civil (SILVA, 2019).

As assembleias são as reuniões dos condôminos para discutir e votar as decisões do condomínio. O Código Civil estabelece as regras para convocação, instalação e deliberação das assembleias (LUZ, 2018).

### 2.1.2. Assembleias Condominiais

No contexto da gestão condominial, a realização de assembleias condominiais é uma prática importante para garantir a participação dos condôminos na tomada de decisões que afetam o condomínio como um todo. Segundo Scaff (2018), as assembleias são um espaço democrático onde os condôminos podem expressar suas opiniões e votar em questões relevantes, como a eleição de síndico e conselho fiscal.

Além disso, as assembleias são responsáveis por definir as regras de convivência no condomínio, como horários de silêncio e regras para a utilização de áreas comuns. De acordo com Carvalho (2016), é fundamental que essas regras sejam estabelecidas de forma clara e objetiva, levando em consideração o interesse coletivo e a convivência harmoniosa entre os condôminos.

Outra função importante das assembleias condominiais é a aprovação das contas do condomínio, conforme destacado por Silva (2020). Nesse sentido, é fundamental que os condôminos tenham acesso às informações financeiras do condomínio e possam discuti-las em assembleia antes de aprovar o orçamento e as contas.

Segundo Marcondes (2019), a transparência e a comunicação são fundamentais para uma gestão condominial eficiente. O autor destaca que a transparência na prestação de contas e na divulgação de informações relevantes para os condôminos ajuda a construir uma relação de confiança entre a administração do condomínio e os moradores. Além disso, uma comunicação clara e eficiente permite que os condôminos estejam sempre informados sobre as decisões tomadas e as ações realizadas pelo condomínio, o que contribui para a prevenção de conflitos e a solução de problemas.

Dada a importância da assembleia condominial, é necessário um registro adequado das decisões tomadas durante essas reuniões (BONATTI, 2020). Para o autor, a elaboração de uma ata detalhada e precisa é fundamental para documentar as decisões e garantir a transparência e a segurança jurídica das deliberações. Além disso, a ata deve ser divulgada aos condôminos o mais rápido possível, para que estes estejam cientes das decisões tomadas e possam exercer seus direitos e deveres condominiais de maneira adequada.

Portanto, pode-se afirmar que as assembleias condominiais são um instrumento essencial para a gestão condominial participativa e transparente, garantindo a participação dos condôminos nas decisões que afetam a vida e o funcionamento do condomínio.

### 2.1.3. Prestação de contas

A prestação de contas é um tema central na gestão condominial, pois garante a transparência (LUZ, 2018) e a confiança entre os moradores. É importante que o síndico e a administração do condomínio estejam atentos a todos os aspectos envolvidos na prestação de contas, desde a elaboração do orçamento até a apresentação dos relatórios financeiros e de gestão.

Como mencionado na introdução, normalmente, esses relatórios são preparados utilizando o regime de caixa, por meio da conciliação bancária. Isso significa que os recebimentos e pagamentos são registrados na contabilidade somente quando são efetivamente recebidos ou pagos em dinheiro ou equivalente.

Silva (2019) destaca a importância da assembleia condominial no processo de prestação de contas. Segundo o autor, a assembleia é o momento em que os condôminos podem exercer seu direito de fiscalização e aprovar as contas apresentadas pelo síndico.

De acordo com o Código Civil (BRASIL, 2002, art. 1.348), o síndico é responsável por prestar contas regularmente aos condôminos, apresentando um relatório financeiro que evidencie as receitas e despesas realizadas no período. O relatório deve ser claro e detalhado, incluindo informações sobre saldos de caixa e investimentos, bem como a comparação entre o orçado e o realizado.

Ademais, é fundamental que o síndico e a administração apresentem um relatório de gestão, que avalie as ações e decisões tomadas no período anterior. Esse relatório deve incluir informações relevantes para a gestão do condomínio, como a manutenção do prédio, os investimentos realizados e ações judiciais em andamento (SANTOS, 2012).

Dito isso, a contabilidade tem um papel fundamental nesse processo, a partir dela é possível acompanhar de perto a situação financeira do condomínio, identificar possíveis problemas e tomar medidas preventivas (SILVA, 2019), além de ser responsável por registrar todas as movimentações financeiras realizadas pela entidade condominial, para que a administração e o síndico possam ter as informações corretas e necessárias para uma prestação de contas adequada (MARCONDES, 2019).

A prestação de contas deve ser realizada com transparência e clareza, permitindo que os moradores entendam a situação financeira do condomínio e as decisões tomadas pela

administração. Os moradores devem ter acesso aos documentos e informações relevantes, com o intuito de avaliar a gestão financeira e a qualidade de vida (LIMA, 2021).

Para garantir a eficiência da prestação de contas, é importante que o síndico e a administração sigam as normas e princípios relacionados à gestão condominial, tais como a transparência, a honestidade, a ética e a responsabilidade. Além disso, é fundamental que os condôminos participem ativamente do processo de prestação de contas, acompanhando as assembleias e solicitando informações sempre que necessário (OLIVEIRA, 2018).

Dessa forma, a prestação de contas torna-se imprescindível para a gestão condominial, permitindo a transparência e a confiança entre os moradores e garantindo a eficiência da administração, utilizando a contabilidade, como ferramenta principal.

## **2.2. Contabilidade condominial**

A contabilidade condominial é uma área especializada da contabilidade que se dedica ao registro e análise das operações financeiras de um condomínio. Não existe uma norma contábil específica que regulamente a contabilidade de condomínios, de acordo com o Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Nesse sentido, caso a administração do condomínio decida elaborar a contabilidade, é necessário seguir os princípios contábeis aplicáveis a todas as entidades, com destaque para os princípios previstos na ITG 2002 - Entidade Sem Finalidade de Lucros, que foi aprovada pela Resolução CFC nº 1.409/12.

De acordo com a norma, as entidades devem elaborar relatórios contábeis que demonstrem de forma clara e objetiva as operações realizadas durante o período contábil. Esses relatórios devem ser baseados em informações precisas e confiáveis, registrando todas as receitas e despesas, assim como os bens, direitos e obrigações da entidade. Nos condomínios residenciais, tais relatórios promovem uma prestação de contas mais completa, permitindo que os condôminos tenham acesso às informações relevantes e necessárias para o acompanhamento das finanças e tomada de decisões.

Outra área importante para os condomínios é a contabilidade fiscal. De acordo com SÁ (2013), a contabilidade fiscal é fundamental para condomínios residenciais, pois permite a correta apuração e pagamento dos tributos exigidos pela legislação. Além disso, a contabilidade fiscal também proporciona maior transparência e segurança nas informações contábeis do condomínio, evitando erros e irregularidades que possam gerar prejuízos aos condôminos e problemas com órgãos fiscalizadores, visto que as entidades condominiais podem estar sujeitas a vários tipos de impostos, como: IPTU, IRRF, PIS/PASEP e COFINS.

Além desses impostos, um condomínio também pode estar sujeito a taxas e contribuições específicas, como a taxa de condomínio, que é paga pelos condôminos para cobrir as despesas comuns do prédio, e a contribuição para o Fundo de Reserva, que é uma reserva financeira para cobrir eventuais despesas extras. É importante lembrar que a legislação tributária pode variar de acordo com a localidade, por isso é fundamental que a contabilidade esteja em dia.

Para Ribeiro (2018), a contabilidade é uma importante ferramenta para a prevenção e combate a fraudes em condomínios residenciais. Isso ocorre porque a contabilidade, quando bem estruturada, permite o controle efetivo das receitas e despesas do condomínio, evitando desvios de recursos e irregularidades. A contabilidade também possibilita a identificação de eventuais inconsistências ou discrepâncias nos registros contábeis, o que pode indicar a ocorrência de fraudes.

Nesse sentido, Ribeiro (2018) destaca a importância da contabilidade fiscal, pois ela permite o correto cumprimento das obrigações fiscais e tributárias, além de garantir a transparência e segurança nas informações contábeis. O autor ressalta que a contabilidade fiscal deve estar integrada com a contabilidade geral do condomínio, para que seja possível identificar possíveis fraudes e irregularidades.

### **2.3. Perícia criminal contábil**

O surgimento da perícia não tem uma origem certa, como descreve Ramos (1997). Contudo, ele diz que em suas origens, a Perícia era exercida pelo próprio árbitro, escolhido entre os líderes ou anciãos do diminuto grupo social daqueles tempos. Isso porque, dada a dimensão territorial e a complexidade reduzida das necessidades desses pequenos grupos, essas pessoas detinham o conhecimento de todas as implicações envolvidas em uma controvérsia social.

Atualmente, a perícia é entendida como um instrumento especial de constatação, prova ou demonstração, científica ou técnica, da veracidade de situações, coisas ou fatos (Alberto, 2012). A finalidade da perícia é a prova, visando servir como subsídio para a justiça e como elemento para a tomada de decisão (SÁ, 1994).

A perícia é um elemento central no sistema judicial. No caso da perícia oficial de natureza criminal, o Art. 2º da Lei N º 12.030/09 cita que é assegurada autonomia técnica, científica e funcional, exigido concurso público, com formação acadêmica específica, para o provimento do cargo de perito oficial.

Nesse sentido, o Novo Código de Processo Civil (Novo CPC) trata da perícia em vários de seus artigos. O artigo 156 do Novo CPC estabelece que, quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico, o juiz nomeará um perito para realizá-la. Além disso, o Código de Processo Penal Brasileiro (CPP), estabelece que o perito nomeado pela autoridade será obrigado a aceitar o encargo, sob pena de multa, salvo justificativa plausível (artigo 277).

Dentre os diversos campos de atuação da perícia criminal, destaca-se a perícia contábil, que é realizada por um perito oficial criminal, que tem a responsabilidade de analisar documentos e registros contábeis para apurar a existência de fraudes, desvios de recursos, lavagem de dinheiro e outras irregularidades de natureza financeira. De acordo com Rangel (2013), a prova pericial é um instrumento fundamental para a justiça, pois fornece elementos técnicos para a tomada de decisão dos magistrados. A Perícia Criminal Contábil é exercida pelo Estado e determinada pelas autoridades policiais dos Institutos de Criminalística (Neves Júnior & Moreira, 2011).

A perícia criminal contábil pode ser solicitada em diversas situações, como em fraudes fiscais, desvio de recursos públicos, lavagem de dinheiro e corrupção. O perito contábil deve ter conhecimento técnico e científico sobre a legislação, contabilidade, finanças e economia, para poder analisar as informações contábeis e financeiras de forma crítica e imparcial (Silva, 2019).

A importância da perícia contábil na investigação criminal pode ser ilustrada pelo caso de condomínios residenciais, que têm sido alvo frequente de fraudes e desvios de recursos. Segundo Amaro e Santos (2019), a perícia contábil é uma ferramenta indispensável para a detecção de fraudes em condomínios, permitindo a identificação de irregularidades contábeis, como desvios de recursos, falsificação de documentos e registro de despesas indevidas.

Para realizar a perícia criminal contábil, o perito contábil precisa seguir um processo metodológico rigoroso, que inclui o exame dos documentos contábeis e financeiros, a análise das operações financeiras e contábeis, a identificação de indícios de fraudes e a elaboração de um Laudo Pericial. Esse laudo deve ser fundamentado tecnicamente, descrevendo todas as etapas da investigação, as evidências coletadas, as conclusões e as recomendações. Dessa forma, em todas as perícias é seguida uma metodologia que se encaixe melhor em cada situação.

O artigo 160 do CPP, estabelece que o Laudo Pericial deve conter a descrição minuciosa sobre o que será examinado, e as respostas aos quesitos. Porém, o artigo 155 define que o juiz não está restrito ao Laudo Pericial, podendo formar sua convicção com base em outros elementos de prova que estejam nos autos.

A contabilidade, segundo o Comitê de Pronunciamento Contábil (CPC 00), tem como objetivo fornecer informações financeiras úteis, relevantes, fidedignas e transparentes sobre os fenômenos econômicos, visando auxiliar os gestores das entidades privadas e públicas. Assim, o perito criminal contábil ocupa lugar central nos processos que envolvem crimes contra o sistema financeiro ou contra a ordem econômica e tributária e tem o papel de elucidar os crimes que envolvem sonegação, desvio ou ocultação de dinheiro, que deveriam ir ao encontro do interesse da sociedade e da efetivação de políticas públicas (Silva, 2019).

Em resumo, a perícia contábil em entidades condominiais apresenta particularidades que devem ser consideradas pelos profissionais responsáveis pela elaboração do Laudo Pericial. Para isso, é fundamental que o perito oficial criminal tenha conhecimentos contábeis e jurídicos específicos e experiência na gestão de condomínios residenciais. A perícia contábil em condomínios deve se concentrar na análise das contas e documentos contábeis, bem como na identificação de eventuais irregularidades e fraudes.

### 3. METODOLOGIA

O tema será desenvolvido por meio de uma pesquisa descritiva e qualitativa.

O método de pesquisa utilizado será descritivo, uma vez que busca proporcionar maiores informações na identificação entre algumas variáveis, observando e interpretando os fatos. Segundo Gil (1999), o principal objetivo da pesquisa descritiva é informar características de um determinado grupo, fenômeno ou estabelecimento.

Já a abordagem é de caráter qualitativo. De acordo com Richardson (1999, p.70), a abordagem qualitativa admite que “os estudos que empregam uma metodologia qualitativa podem descrever a complexidade de determinado problema; analisar a interação de certas variáveis; e compreender e classificar processos dinâmicos vividos por grupos sociais”.

Com relação aos procedimentos técnicos, a pesquisa se caracteriza como um estudo de caso. Conforme Moresi (2003, p. 11), esse tipo de pesquisa

“[...] é o circunscrito a uma ou poucas unidades, entendidas essas como uma pessoa, uma família, um produto, uma empresa, um órgão público, uma comunidade ou mesmo um país. Tem caráter de profundidade e detalhamento. Pode ou não ser realizado no campo.”

O estudo de caso em questão foi efetuado na Seção de Perícias de Crimes Econômico-Financeiros da Polícia Civil do Distrito Federal, a partir do Programa Institucional de Bolsas de Iniciação e Desenvolvimento Tecnológico e Inovação (PIBITI), tendo como instrumento de pesquisa a análise dos exames periciais realizados no cerne de investigações criminais de eventuais apropriações indevidas de recursos de condomínios residenciais.

Para isso, utilizou-se o banco de dados da referida seção entre 2017 e 2021, que contou com 59 Laudos Periciais, do qual realizou-se a estratificação das amostras para alcançar os Laudos relacionados à temática mencionada no parágrafo anterior. Essa seleção resultou em 8 Laudos Periciais, ou seja, 14% do banco de dados.

Os procedimentos metodológicos tiveram início com a minuciosa leitura dos Laudos Periciais, buscando identificar a estrutura comum presente nos textos e compreender a finalidade de cada tópico identificado.

Adicionalmente, foi conduzido um estudo de caso sobre os procedimentos adotados nas perícias analisadas. Como resultado, foram identificadas 5 categorias de análises utilizadas para a elaboração dos Laudos Periciais, a saber:

- Análise da evolução temporal dos ingressos e saídas de recursos;
- Análise da correlação de extratos bancários com documentação de suporte;
- Análise qualitativa dos ingressos de recursos;



- Análise qualitativa das saídas de recursos; e
- Outras análises.

Vale ressaltar que existem análises específicas para cada categoria, que foram detalhadas no tópico intitulado "Estudo de caso sobre os procedimentos, as técnicas e a metodologia adotados nas perícias analisadas". A Tabela 1 foi elaborada para permitir uma melhor visualização dos Laudos Periciais que apresentam ou não determinado procedimento, enquanto as Figuras 2 e 3 foram apresentadas como exemplos práticos reais de procedimentos utilizados.

O detalhamento no tópico supracitado permitiu uma abordagem rigorosa e sistematizada. Além disso, a utilização de tabelas e figuras auxiliou na organização dos dados e na compreensão dos resultados obtidos. Tais análises permitiram traçar procedimentos que foram realizados nos exames periciais pesquisados que foram fundamentais para o desenvolvimento de um Procedimento Operacional Padrão – POP para a Seção de Perícias de Crimes Econômico-Financeiros da Polícia Civil do Distrito Federal.

Quanto à metodologia de análise da importância dos Laudos Periciais para a formação da convicção do magistrado em decisões judiciais, foi necessário buscar, por meio do banco de dados da Polícia Civil do Distrito Federal e do site do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT), os processos judiciais referentes a cada um dos oito Laudos Periciais. Para isso, pesquisou-se pelo nome ou cadastro de pessoa física (CPF) do réu nos bancos de dados supracitados, visto que as peças periciais não apresentam os números dos processos judiciais.

A partir dos processos judiciais, foi verificado se as informações encontradas foram consideradas na formação da convicção do magistrado ao proferir a sentença/acórdão ou decidir pelo arquivamento do caso. Nesse sentido, o parâmetro utilizado foi se o Laudo Pericial influenciou diretamente ou indiretamente na decisão do juiz, ou seja, se foi mencionado explicitamente ou teve alguma menção em relação à materialidade, por exemplo.

Os processos foram então classificados em 3 categorias: processos arquivados, processos com sentenças/acórdãos e processos em andamento, conforme demonstrado nas Tabelas 2 a 4. Nas três tabelas, foram apresentados os campos de "Numeração", indicando o número do processo; "Principais Conclusões do Laudo Pericial"; "Laudo Conclusivo?", indica se a requisição realizada por autoridade competente, solicitando a perícia, foi respondida; e "Tipo Penal", apontando o dispositivo legal que classifica o crime em questão.

Especificamente para a Tabela 2, destinada aos "processos arquivados", foi incluído o campo "Motivo do arquivamento". Já na Tabela 3, voltada aos "processos com

sentença/acórdãos", foram adicionados os campos "Sentença", indicando se a sentença foi condenatória ou não; "O Laudo Pericial foi relevante para a condenação?", respondido com "sim" ou "não"; "O Laudo Pericial foi utilizado pelo Acórdão?" indicando se a decisão da sentença foi mantida ou alterada; e por fim, o campo "Trânsito em julgado?", ambos indicados com "sim" ou "não".

Essas categorizações permitiram uma análise detalhada da importância dos Laudos Periciais para a formação da convicção do magistrado, evidenciando se tais laudos tiveram relevância nas decisões judiciais relacionadas a eventuais apropriações indevidas de recursos de condomínios residenciais.

## 4. ANÁLISE E RESULTADOS

### 4.1. Análise da estrutura dos Laudos Periciais realizados

Neste tópico, será analisada a estrutura dos Laudos Periciais, com uma análise detalhada de cada um dos itens que compõem o documento, a fim de proporcionar um melhor entendimento. É importante ressaltar que a ordem preestabelecida dos itens foi seguida nas produções dos Laudos Periciais.

Nos termos do Manual de Padronização da Estrutura dos Laudos de Perícia Criminal, os Laudos de Perícia Criminal Contábil elaborados no âmbito da Divisão de Perícias Internas do Instituto de Criminalística da Polícia Civil do Distrito Federal possuem a estrutura comum apresentada na Figura 1.

<b>Preâmbulo</b>
<b>1 Histórico</b>
<b>2 Objetivo Pericial / Quesitos</b>
<b>3 Cadeia de Custódia de Vestígios</b>
<b>4 Material</b>
<b>5 Considerações Técnico-Periciais</b>
<b>6 Exames</b>
<b>7 Respostas aos Quesitos</b>
<b>8 Conclusão</b>
<b>Apêndices e Anexos</b>
<b>Referências</b>

Figura 1 Estrutura dos Laudos Periciais

A análise estrutural do Laudo inicia-se pelo Preâmbulo. Nele, registraram-se a data em que o perito criminal foi designado para a realização do exame, a identificação do diretor do Instituto de Criminalística e do perito criminal responsável pelo exame, a natureza do exame ao qual o Laudo de Perícia Criminal se referiu, além da identificação da autoridade que requisitou o exame de perícia criminal.

Avançando para o Histórico, apresentaram-se as informações que contextualizaram a solicitação e os eventos que antecederam a realização dos exames periciais.

No item 3, Objetivo Pericial / Quesitos, delimitou-se o escopo e especificou-se o tipo de exame solicitado, conforme apresentado no Preâmbulo. Além disso, nos Laudos de resposta

a quesitos e Laudos complementares, também foi explicitada a finalidade desses documentos. Nos casos em que foram formulados quesitos pela autoridade solicitante, estes foram transcritos exatamente como apresentados.

O próximo item, Cadeia de Custódia de Vestígios, teve como objetivo descrever detalhadamente e de forma consistente a maneira como os vestígios examinados foram recebidos para análise. É importante mencionar que, de acordo com o Art. 158-A do Código de Processo Penal, a Cadeia de Custódia foi definida como "o conjunto de procedimentos utilizados para manter e documentar a história cronológica do vestígio coletado em locais ou em vítimas de crimes, rastreando sua posse e manuseio desde o momento em que é reconhecido até o descarte". O mesmo dispositivo legal, em seu Art. 158-A, §3º, define vestígio como "todo objeto ou material bruto, visível ou latente, constatado ou recolhido, que se relaciona à infração penal".

Prosseguindo para a seção de Materiais, os peritos listaram de forma abrangente os elementos recebidos pela seção e que foram analisados durante a condução do exame. Este item pode ser subdividido de acordo com os diferentes tipos de materiais, dependendo do caso em questão.

No que diz respeito às Considerações Técnico-Periciais, apresentaram-se as informações técnicas que serviram de base para o raciocínio na análise e interpretação dos vestígios, especialmente quando se referiram a conhecimentos específicos com domínio restrito. Além disso, este item foi utilizado para especificar e delimitar as condições de contorno dos exames, além de instruir e esclarecer o leitor sobre técnicas e termos utilizados no Laudo de Perícia Criminal, evitando, assim, possíveis interpretações inadequadas. Nos Laudos analisados, foram informadas as fontes das quais foram extraídas as informações apresentadas.

Na seção de Exames, descreveram-se as análises realizadas pelo próprio Perito Criminal. Observa-se que as redações foram feitas no pretérito, uma vez que o Laudo de Perícia Criminal foi elaborado em momento posterior aos exames. Este item foi dividido em subitens, denominados de maneira a explicitar os tipos de procedimentos e/ou vestígios examinados. Não havia uma ordem pré-estabelecida, mas os subitens desta categoria foram apresentados de forma lógica para facilitar a interpretação do leitor.

Além disso, foi possível observar que esta seção podia ser subdividida em Metodologia, Análise e Resultados, e Exames Correlatos. Na Metodologia, buscou-se evidenciar ao leitor as ferramentas metodológicas utilizadas pelo Perito Criminal na condução dos exames, detalhando de maneira objetiva o que foi realizado e como foi feito para se chegar aos resultados apresentados. Já no subitem Análise e Resultados, expuseram-se os resultados obtidos a partir

da aplicação dos procedimentos metodológicos nos materiais que eram objetos da perícia criminal, visando alcançar o objetivo pericial. Os exames diversos que foram realizados podiam ser apresentados na seção denominada Exames Correlatos, que constituía o último subitem do item de Exames, quando houve subdivisão.

O item 7, Respostas aos Quesitos, esteve presente apenas nos Laudos que possuíam quesitos formulados. Nestes casos, o Perito Criminal respondeu aos quesitos transcrevendo-os textualmente e fornecendo as respostas na mesma sequência em que foram formulados. As respostas foram apresentadas em subitens de forma simplificada e resumida, com detalhes técnicos mais aprofundados sendo remetidos ao corpo do Laudo Pericial.

No item de Conclusão, seguiu-se obrigatoriamente uma consequência lógica do que já foi argumentado e exposto nos tópicos anteriores, estabelecendo uma relação lógica com o Objetivo Pericial. Além disso, neste item também foram informados os encaminhamentos relacionados aos objetos arrecadados durante os exames.

Os Laudos de Perícia Criminal Contábil foram finalizados informando o número de páginas contidas nos documentos, mencionando os documentos anexados com seus respectivos números de páginas, bem como os nomes dos Peritos Criminais Relatores e Revisores. Por fim, foram apresentadas as assinaturas digitais.

Após todos os itens mencionados acima, observou-se a inclusão de Apêndices e/ou Anexos em alguns Laudos examinados. No caso dos apêndices, trataram-se de documentos ou textos elaborados pelo autor do Documento Técnico com o objetivo de complementar e explicar a argumentação. Já os anexos foram documentos ou textos que não foram criados pelo autor do Documento Técnico, mas que fundamentaram e comprovaram seu embasamento. Esses elementos foram opcionais e foram identificados por letras maiúsculas do alfabeto, seguidas pelo nome do documento separado por um travessão. Caso houvesse apenas um apêndice ou anexo, observou-se que não era necessário utilizar a identificação por letras. Quando foram incluídos apêndices e anexos, isso foi explicitamente mencionado no fechamento do Laudo de Perícia Criminal. Por último, as Referências foram apresentadas de acordo com as normas da ABNT NBR 6.023.

É importante ressaltar que foi possível observar que a estrutura descrita acima seguia um padrão formal adotado na elaboração de Laudos Periciais, visando fornecer clareza, organização e precisão às informações apresentadas. Essa estrutura buscou garantir a compreensão adequada do Laudo e sua validade jurídica, assegurando a qualidade e confiabilidade dos resultados periciais.

## **4.2. Estudo de caso sobre os procedimentos, as técnicas e a metodologia adotados nas perícias analisadas**

A Tabela 1 apresenta os procedimentos específicos utilizados pela Polícia Civil do Distrito Federal nos Laudos Periciais analisados. Entretanto, todos esses procedimentos específicos faziam parte de quatro grandes análises, sendo elas: Análise Descritiva, Documental, Exploratória e Comparativa e de Correlação.

De acordo com a metodologia dos Laudos Periciais analisados, os exames iniciavam com a Análise Descritiva, que consistia em realizar leituras minuciosas dos documentos com o objetivo de obter o máximo de dados possível e de se familiarizar com a questão em debate nos respectivos laudos. Nessa fase inicial, buscava-se identificar elementos de interesse pericial dentro de um conjunto de dados disponibilizados.

Em seguida, era realizada a Análise Documental, na qual avaliava-se a qualidade dos documentos enviados. É importante ressaltar que, nesse contexto, não se tratava de verificar a autenticidade ou falsidade dos documentos, mas sim a possibilidade ou impossibilidade de identificar elementos essenciais contábeis para análise. Verificava-se se os documentos utilizados para comprovar as transações de entrada e saída de recursos atendiam aos requisitos das boas práticas contábeis.

Posteriormente, passava-se à etapa de Análise Exploratória. Nesse estágio, após a leitura cuidadosa e aprofundada realizada na etapa anterior, realizavam-se leituras adicionais acompanhadas da criação de esquemas que facilitavam o desenvolvimento de um raciocínio lógico e coerente. Os dados selecionados eram devidamente tabulados, discriminados e processados, transformando-se em informações relevantes.

Por fim, conduzia-se a Análise Comparativa e de Correlação. As informações obtidas eram correlacionadas entre os extratos bancários, notas fiscais e outros comprovantes apresentados, a fim de identificar e estabelecer as relações entre os documentos. Os dados eram comparados de forma coordenada e precisa, verificando lançamentos contábeis, saldos e outros elementos de interesse ao longo dos meses examinados.

Tabela 1 Análise de procedimentos específicos utilizados nas perícias analisadas

TIPO DE ANÁLISE	LAUDOS							
	1	2	3	4	5	6	7	8
	25519 /2017	53039 /2019	50641 /2020	51472 /2020	52676 /2020	52698 /2021	59828 /2021	60994 /2021
Análise da evolução temporal dos ingressos e saídas de recursos								
Conta corrente (Cc.)	x	x	x	x	x	x	x	x
Conta poupança e/ou aplicações financeiras	x	x	x	x	x	x	x	x
Análise da correlação de extratos bancários com documentação de suporte								
Análise de Notas Fiscais		x	x	x	x	x	x	x
Análise de outros comprovantes de pagamentos				x	x	x	x	x
Análise de qualidade da documentação suporte		x	x	x	x	x	x	x
Análise qualitativa dos ingressos de recursos								
Em geral (por tipo de ingresso)			x	x	x	x	x	x
Análise de inadimplência e ausência de repasse de valores pagos pelos condôminos aos cofres condominiais				x				
Análise qualitativa das saídas de recursos								
Em geral (por tipo de saída)	x	x	x	x	x	x	x	x
Análise de recolhimento de contribuições previdenciárias							x	
Análise de recolhimento de tributos federais sem comprovação de pagamento					x	x	x	
Análise de despesas com funcionários					x			
Análise de cheques			x					x
Outras análises								
Análise quantitativa dos principais fornecedores				x				

Após a realização das Análises Descritiva, Documental, Exploratória e Comparativa e de Correlação nos Laudos Periciais, foram obtidos resultados que revelam importantes aspectos relacionados à prestação de contas dos condomínios analisados. Retomando a análise dos

procedimentos específicos presentes na Tabela 1, constatou-se que os oito Laudos Periciais apresentavam uma série de procedimentos específicos.

A análise da evolução temporal dos ingressos e saídas de recursos foi realizada em 100% dos Laudos Periciais. Consistia no uso dos vestígios disponíveis, principalmente extratos bancários de conta corrente e/ou de aplicações financeiras/poupança, para desenvolver tabelas que possibilitassem visualizar a diferença entre entradas e saídas de recursos, juntamente com a média dos saldos do período em análise e o total do mesmo. Com a média definida, pôde-se utilizar a análise gráfica para ter uma visualização mais adequada da evolução temporal dos recursos, bem como uma visualização da existência de desvios significativos em relação às médias apuradas.

A Figura 2 demonstra um exemplo real de um exame pericial sobre o comportamento da evolução dos ingressos e saídas de recursos de um condomínio, no período de 2019 e 2020.

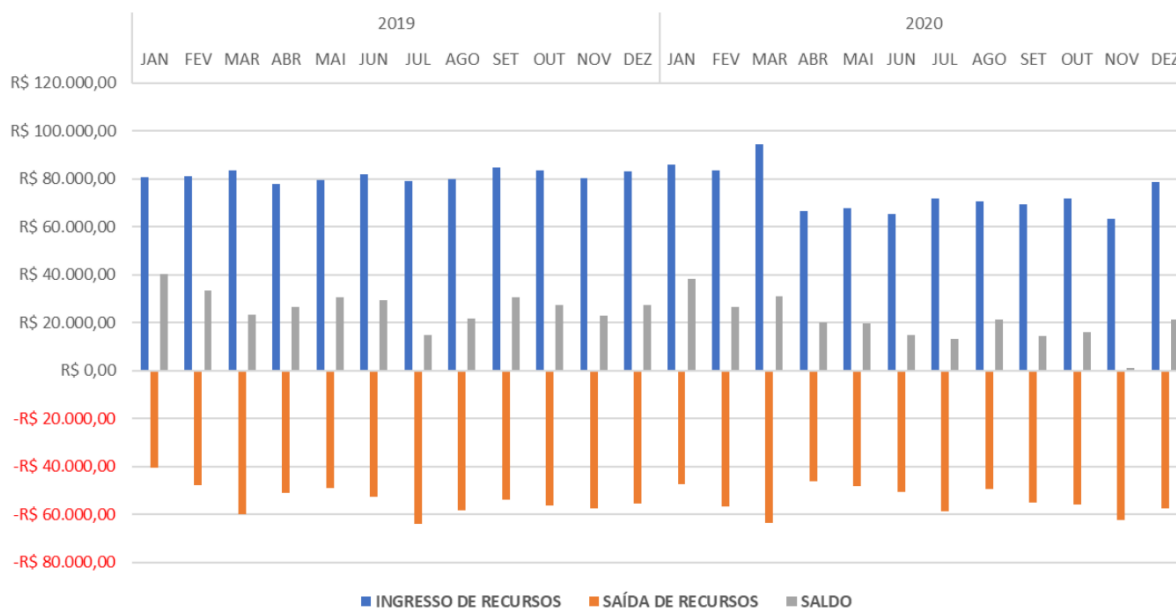


Figura 2 Ingressos e Saídas de Recursos Mensal

Fonte: Laudo Pericial 60.994/2021

No que diz respeito à análise da correlação de extratos com documentação de suporte, o procedimento dependia dos vestígios disponíveis para os peritos, como notas fiscais, comprovantes de pagamento, recibos, entre outros.

O objetivo era verificar se essa documentação de suporte era compatível com as informações presentes nos extratos bancários de conta corrente e/ou aplicações financeiras/poupança, a fim de confirmar a veracidade das informações e de identificar possíveis adulterações de documentos e/ou manipulação de dados. Nessa análise, foram utilizadas notas fiscais em 88% dos casos e comprovantes de pagamento/recibos em 63% dos



exames periciais realizados. No entanto, o Laudo Pericial 1 foi uma exceção, pois não foram disponibilizados documentos para a realização da perícia. Nesse caso, a correlação foi feita entre os extratos bancários e os registros dos balancetes do condomínio.

Além disso, dentro desse procedimento, realizava-se a análise da qualidade da documentação de suporte, a qual tinha como objetivo averiguar os documentos utilizados para a prestação de contas do condomínio. Essa análise foi realizada em todas as perícias estudadas, com exceção do Laudo 1. Como não há uma regra específica que indique como ou quais documentos devem ser utilizados para a prestação de contas, espera-se, no mínimo, que eles estejam de acordo com as boas práticas contábeis.

Nesse sentido, os documentos deviam conter informações essenciais, como data, valor, identificação do prestador e destinatário dos serviços, tipo de serviço ou bens contratados e informações sobre tributos recolhidos. Notas fiscais, documentos auxiliares de notas fiscais eletrônicas (Danfe), recibos de pagamentos de autônomos com informações sobre recolhimento de tributos, comprovantes de pagamentos de funcionários e benefícios, e faturas de serviços de energia, água ou esgoto em nome do condomínio eram exemplos de documentos adequados para atender a esses requisitos.

Por outro lado, documentos de comprovação, como recibos simples, ordens de serviço, orçamentos sem valor fiscal, documentos sem identificação dos prestadores e destinatários e/ou dos serviços/bens contratados, bem como documentos de comprovação sem assinaturas, quando não respaldados por outros documentos mais robustos, não foram considerados adequados para comprovar as despesas realizadas por um condomínio periciado. Esses documentos podiam levantar dúvidas quanto à veracidade das informações e comprometiam a transparência e a legalidade das transações.

Dessa forma, nos exames periciais verificados nesta pesquisa, procedeu-se a separação dos comprovantes que satisfizeram ou não os requisitos mencionados anteriormente, e eles foram organizados em tabelas para facilitar a identificação daqueles que não estavam em conformidade, indicando quais requisitos estavam pendentes e o valor total dos documentos que não atenderam às boas práticas contábeis.

É importante mencionar que o fato de um comprovante de despesa não ter atendido aos requisitos esperados não era considerado, por si só, um crime. No entanto, poderia representar indícios de atividade ilícita quando aliados a outros fatores de conhecimento da Polícia Civil do Distrito Federal.

A análise qualitativa dos ingressos de recurso foi utilizada em 75% dos Laudos Periciais. Esse procedimento visava verificar quais eram as fontes das entradas de recursos, baseando-se

na conta corrente dos condomínios. Os ingressos eram categorizados e tabulados, facilitando, assim, a identificação da origem das transações. Por exemplo, ingressos da categoria de "cobranças" representavam recebimentos de valores por meio de boletos de cobrança, provavelmente provenientes de pagamentos de taxas de condomínio e outros montantes.

A análise de inadimplência e ausência de repasse de valores pagos pelos condôminos aos cofres condominiais foi realizada em apenas um dos Laudos Periciais. Utilizando a tabulação da análise qualitativa dos ingressos de recurso, verificou-se a correlação dos recursos que entraram na conta corrente, referentes a pagamentos de taxas condominiais, com as informações descritas nos livros condominiais, a fim de verificar se as informações estavam de acordo com a realidade. Após essa primeira análise, foram verificados os lançamentos dos registros de inadimplência e se estavam sendo feitas as baixas corretas para aqueles que pagaram a dívida, ou parte dela.

A análise qualitativa das saídas de recurso foi utilizada em 100% dos Laudos Periciais. O objetivo desse procedimento era identificar as destinações dos recursos financeiros em um determinado período. Assim como na análise de ingressos, utilizou-se a conta corrente como base para o processo. As saídas eram tabuladas e categorizadas de modo a evidenciar cada grupo de despesas, conforme se observa na Figura 3, que demonstra um exemplo real de um exame pericial.

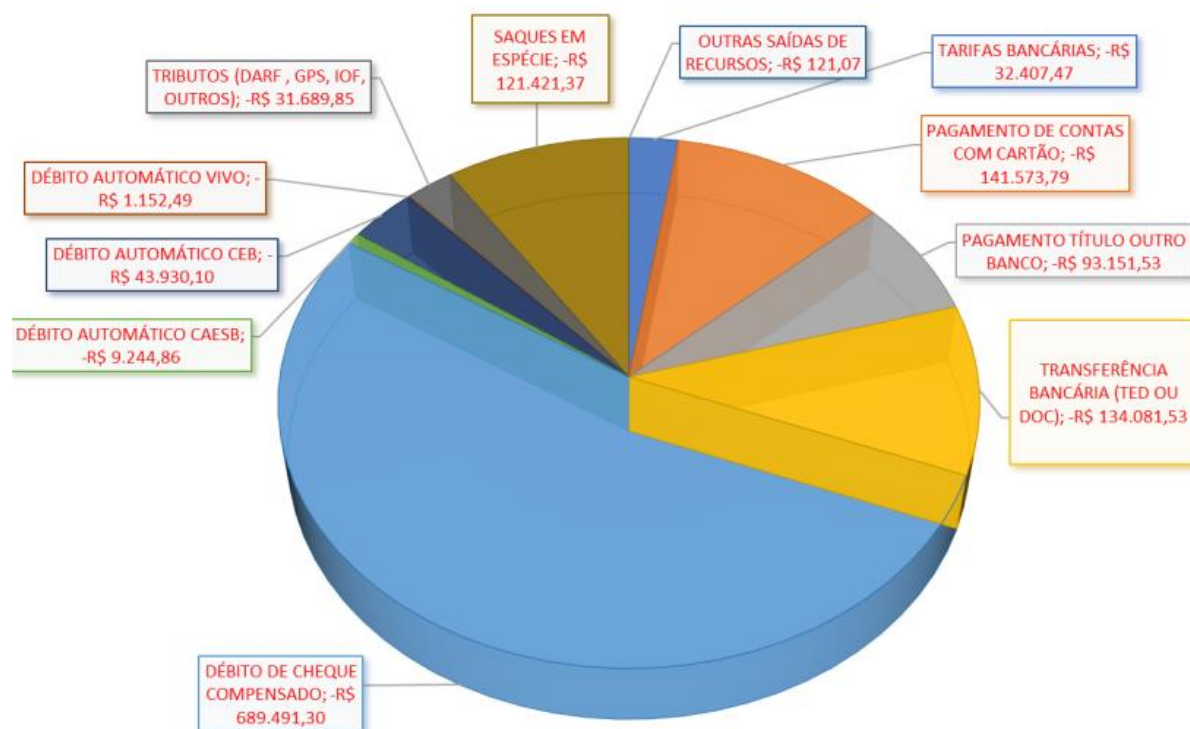


Figura 3 Saída de recursos por subgrupo

Fonte: Laudo Pericial 52.698/2021

A partir do mapeamento das despesas, eram realizadas duas análises específicas. A primeira diz respeito ao recolhimento das contribuições previdenciárias, que foi realizada em 13% dos Laudos Periciais. Esse procedimento consistiu em verificar se os documentos previdenciários disponibilizados e as guias de recolhimento de impostos, como Guia GPS e DARFs, apresentavam os devidos comprovantes de pagamento. Além disso, verificou-se se o recolhimento das contribuições previdenciárias foi feito para uma empresa com vínculo com o condomínio, conferindo se as informações disponíveis nos livros condominiais estavam em conformidade com as empresas mencionadas nas guias de recolhimento.

A segunda análise refere-se aos tributos federais e foi realizada em 38% dos Laudos Periciais. Também utilizando a análise qualitativa de ingressos e saídas de recursos como base, verificou-se se os documentos fiscais disponibilizados e as guias de recolhimento de impostos apresentavam os devidos comprovantes de pagamento. Além disso, avaliou-se se o recolhimento dos tributos federais foi realizado de acordo com as normas vigentes.

A análise das despesas com pessoal foi realizada em apenas 13% dos Laudos Periciais. Esse procedimento envolvia a verificação detalhada das tabelas contendo a relação de funcionários para aquisição de vale-transporte, optantes por depósito em conta corrente ou por Cartão Fácil. Foram analisados os comprovantes bancários de depósito e recibos, além de ter sido feito o cotejamento com os extratos bancários.

A análise de cheques foi realizada em 25% dos Laudos Periciais. Esse procedimento consistiu em verificar se os cheques depositados no período analisado possuíam provisão de fundos suficientes, com base nos saldos da conta corrente. Além disso, buscava-se identificar as destinações dos cheques compensados, utilizando as informações presentes nos extratos bancários e nas microfílmagens, quando disponíveis.

Por último, há a análise quantitativa dos principais fornecedores, que foi utilizada em 13% dos Laudos Periciais. Com base na análise qualitativa das saídas de recursos, foi feita uma relação dos principais fornecedores de produtos ou serviços com os quais os condomínios mantinham relação. Essa informação permitiu quantificar o volume financeiro representado por esses fornecedores no orçamento das entidades condominiais, facilitando a visualização por meio de gráficos e fornecendo uma medida da distribuição desses fornecedores em relação ao total de despesas da entidade.

Dessa forma, por meio do estudo dos oito Laudos Periciais, foi possível obter um panorama completo dos exames realizados e das irregularidades identificadas. Observou-se que os Laudos Periciais foram elaborados por profissionais especializados em contabilidade e perícia financeira, seguindo metodologias e normas técnicas estabelecidas. Os documentos forneciam uma análise imparcial e técnica sobre a prestação de contas dos condomínios investigados, auxiliando na identificação de possíveis irregularidades/crimes.

Em suma, a análise da evolução temporal dos recursos, a correlação dos extratos bancários com a documentação suporte e a verificação da qualidade dessa documentação são etapas fundamentais nos Laudos Periciais de análise de prestação de contas de condomínios. Essas análises permitem identificar possíveis irregularidades, desvios de recursos e falhas na gestão financeira, contribuindo para a transparência, a legalidade e a eficiência na administração dos condomínios. Cabe aos responsáveis pela gestão condominial adotarem boas práticas contábeis e de controle interno para garantir uma prestação de contas adequada e confiável.

#### **4.3. Procedimento operacional padrão (POP) de perícias contábeis em condomínios residenciais**

O Procedimento Operacional Padrão (POP) é um documento que estabelece as diretrizes, os procedimentos e as instruções necessárias para realizar uma atividade específica de forma padronizada e segura. Na área de Perícias em Crimes Econômico-financeiros, o desenvolvimento de POPs é essencial para garantir a eficiência e a qualidade dos trabalhos periciais.

A finalidade do POP é padronizar os processos, minimizar as chances de erros e aumentar a produtividade da equipe de peritos. Além disso, o POP pode ser utilizado como uma ferramenta de controle de qualidade para garantir que todos os trabalhos periciais estejam sendo realizados da mesma forma, seguindo as mesmas diretrizes e critérios.

A importância de desenvolver POPs na área de Perícias em Crimes Econômico-financeiros está relacionada à necessidade de seguir um padrão de qualidade e segurança na realização dos trabalhos periciais, garantindo assim a imparcialidade e a confiabilidade dos resultados apresentados. Dessa forma, é possível aumentar a credibilidade da perícia, tanto para as partes envolvidas quanto para o sistema de justiça como um todo.

Existem diversos exemplos de POPs em outras áreas periciais, como a Perícia Criminal, a Perícia Contábil e a Perícia Médica. Na Perícia Criminal, por exemplo, um POP pode ser desenvolvido para a coleta de impressões digitais em locais de crime, estabelecendo as técnicas e os equipamentos a serem utilizados, bem como os procedimentos de segurança para evitar a contaminação das evidências (SOUSA, 2016). Na Perícia Contábil, um POP pode ser criado para a análise de documentos financeiros, estabelecendo os critérios e as técnicas para identificar possíveis irregularidades nas contas.

Após uma minuciosa análise da estrutura dos Laudos Periciais e um estudo de caso detalhado dos procedimentos técnicos e metodologias utilizados nos exames periciais examinados, os resultados obtidos possibilitaram a elaboração de um Procedimento Operacional Padrão (POP) para a área de perícia contábil, especialmente no âmbito das investigações criminais relacionadas a questões econômico-financeiras em condomínios residenciais.

O POP consiste em um guia abrangente que apresenta o passo a passo para conduzir uma perícia contábil criminal de forma sistemática e precisa. O referido documento contém uma estrutura básica que os exames periciais devem seguir, bem como os principais procedimentos utilizados neste campo pericial específico. O documento que representa o POP está anexado no apêndice 1 deste artigo.

A relevância do POP na perícia contábil é inestimável, pois estabelece um padrão de atuação e padroniza os procedimentos a serem seguidos pelos peritos criminais, garantindo maior eficiência, qualidade e confiabilidade dos resultados. Além disso, os POPs promovem a transparência e aprimoram as práticas dos peritos contábeis criminais, permitindo que outros profissionais repliquem os métodos utilizados, validem os resultados encontrados e/ou aprimorem os exames periciais.

Ao aplicar o POP, os peritos que trabalham em exames de casos de crimes econômico-financeiros em condomínios residenciais têm uma base sólida para conduzir suas análises, resultando em laudos mais confiáveis e robustos, cujas conclusões são fundamentadas. Adicionalmente, o POP pode ser uma ferramenta de referência para a formação e qualificação de novos peritos criminais lotados na Seção de Perícias de Crimes Econômico-Financeiros, promovendo a especialização na área e o aprimoramento contínuo da perícia contábil.

Em síntese, o Procedimento Operacional Padrão desenvolvido nesse estudo é um recurso importante no campo da perícia contábil, e sua inclusão no anexo deste artigo acadêmico representa uma valiosa ferramenta para o avanço da prática pericial nesta área de atuação, contribuindo para a justiça e eficiência nos processos judiciais de investigações de crimes econômicos e financeiros em condomínios residenciais.

#### 4.4. Análise da importância dos Laudos Periciais realizados em decisões judiciais

Conforme descrito no tópico de metodologia, buscou-se os processos judiciais referentes a cada Laudo, e após serem analisados e tabulados, foram separados em três categorias: processos arquivados, processos com sentenças/acórdãos e processos em andamento, conforme as Tabela 2, Tabela 3 e Tabela 4, respectivamente.

Em primeiro lugar, é importante elucidar que nas tabelas indicadas encontram-se apenas sete processos judiciais, isso ocorreu devido à inexistência de informações sobre o processo judicial referente ao Laudo Pericial nº 52.698/2021, tanto no banco de dados eletrônico da Polícia Civil do Distrito Federal quanto no site do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT). Tal fato provavelmente ocorreu em virtude da implantação do Processo Judicial Eletrônico (PJe). Provavelmente esse processo ainda não foi digitalizado. Portanto, o impacto do referido Laudo não pôde ser analisado.

Os processos arquivados são apresentados na Tabela 2.

Tabela 2 Análise do processo arquivado

Numeração	Laudo conclusivo?	Principais conclusões do Laudo Pericial	Tipo Penal	Motivo do arquivamento
0701380-89.2021.8.07.0008	Sim	Os Peritos Criminais concluíram que a análise não evidenciou ingressos no valor de R\$19.553,59, valor este quesitado pela autoridade policial. Ademais, concluíram que, em relação aos registros contábeis, não foram constatadas incongruências aparentes.	Apropriação Indébita	Ausência de materialidade, citando o Laudo Pericial e sua conclusão.

Pode-se observar que a Tabela 2 trata de processos arquivados, e que contém apenas o processo nº 0701380-89.2021.8.07.0008 relacionado ao Laudo Pericial nº 52.676/2020, referente ao tipo penal “Apropriação Indébita”. Nesse contexto, verificou-se que o motivo do arquivamento está diretamente relacionado com o resultado do Laudo Pericial. O Laudo foi conclusivo, respondendo ao questionamento realizado sobre ingressos de valores. O resultado da perícia foi utilizado como razão principal para o arquivamento, explicitamente, na manifestação do Ministério Público da União que foi acolhida pelo Juiz de Direito.

Os processos judiciais com sentenças/acórdãos são apresentados na Tabela 3.

Tabela 3 Análise dos processos com sentenças/acórdãos

Numeração	Laudo conclusivo?	Principais conclusões do Laudo Pericial	Tipo Penal	Sentença	O Laudo Pericial foi relevante para condenação?	O Laudo Pericial foi utilizado pelo Acórdão?	Transitou em julgado?
0007142-33.2017.8.07.0020	Sim	Os Peritos Criminais constataram indícios de adulteração dos extratos bancários fixados aos balancetes do condomínio. Ademais, concluíram a ocorrência de uma diferença na Cc. do condomínio no valor nominal de R\$295.640,81 e uma diferença na conta poupança no valor de R\$143.900,00, totalizando R\$439.540,81.	Furto qualificado e falsificação de documento particular.	Condenatória.	Sim.	Sim. Manteve o disposto na sentença.	Sim.
0729993-77.2020.8.07.0001	Sim	Os Peritos Criminais constataram inconsistências nos ingressos e saídas de recursos e um montante de R\$37.680,00, referente a cheques não compensados. Ademais, concluíram uma diferença total de R\$137.164,76, referente ao confronto entre os registros contábeis dos Demonstrativos de Receitas e Despesas e os dados dos extratos bancários das Cc. e poupanças.	Apropriação indébita e furto qualificado pelo abuso de confiança.	Condenatória.	Sim.	Sim. Manteve o disposto na sentença, só aumentou a dosimetria da pena.	Não. Em consulta ao site do Superior Tribunal de Justiça, consta que o AREsp 202203867700, encontra-se no aguardo de Decisão.
0706289-64.2022.8.07.0001	Sim.	Os Peritos Criminais constataram que R\$22.200,00 foram transferidos da Cc. do condomínio para o síndico investigado. Ademais, concluíram que houve uma diferença atualizada de -R\$77.779,24 entre os valores que saíram da Cc. do Condomínio do Edifício Danjo'u e o montante total dos comprovantes de despesas apresentados. Por fim, constataram que R\$16.500,32 foram descontados da Cc. do condomínio por meio de emissão de cartões de cheque tendo como destinatário o síndico investigado.	Apropriação Indébita.	Condenatória.	Sim.	Não constava Acórdão até a presente data (30/06/2023).	Não.



Nessa tabela, identificam-se os processos: nº 0007142-33.2017.8.07.0020, referente ao Laudo Pericial nº 25.519/2017; processo nº 0729993-77.2020.8.07.0001, referente ao Laudo nº 50.641/2020; e processo nº 0706289-64.2022.8.07.0001, referente ao Laudo nº 60.994/2021. Todas as perícias realizadas tiveram impacto nas decisões condenatórias dos juízes que analisaram cada um desses casos.

No processo nº 0007142-33.2017.8.07.0020, relacionado aos tipos penais de furto qualificado e falsificação de documento particular. O litígio do referido processo avançou da primeira instância com a decisão condenatória do Juiz de Direito para a segunda instância. Na segunda instância, o colegiado decidiu manter a sentença inicial, utilizando como base de argumentação o Laudo Pericial. Por fim, a decisão transitou em julgado, ou seja, não cabem mais recursos.

Desse modo, a peça pericial encontrou evidências de adulteração nos extratos de conta corrente e aplicação financeira/poupança. Além disso, os peritos criminais concluíram que os valores finais de conta corrente e aplicação financeira/poupança possuíam um desfalque de R\$295.640,81 e R\$143.900,00, respectivamente. Para tanto, o magistrado cita o Laudo Pericial como peça fundamental de prova para sua tomada de decisão, conforme citação a seguir, retiradas da sentença e do acórdão, respectivamente:

Processo 0007142-33.2017.8.07.0020 (1ª Vara Criminal e do Tribunal do Júri de Águas Claras)

A perícia criminal – exame contábil (ID 44097862) –, que confrontou os extratos bancários que subsidiaram a formulação de balancetes contábeis com os extratos bancários originais, constatou “inúmeras transações bancárias que estão nos extratos originais, mas não estão nos extratos bancários anexados aos balancetes contábeis do condomínio” (grifo no original). A prova técnica também acrescenta que as “inúmeras transações bancárias constantes nos extratos fixados nos balancetes que são INCOMPATÍVEIS com as transações apresentadas nos extratos originais encaminhados, constatadas pelos signatários, se deram a partir do mês de setembro de 2016” (grifo no original). Assim, com a prova técnica, fica comprovada a subtração de valores das contas do condomínio, cujo montante está discriminado no laudo citado. Além disso, os peritos concluíram que os extratos fixados nos balancetes “foram adulterados”, o que comprava, também, os delitos de falsificação de documento particular (ID 44097862).

O cotejo dos depoimentos testemunhais coesos, associados ao Laudo de Perícia Criminal – Exame Contábil (ID's: 29241512, 29241513 e 29241514), não deixam dúvida de que o apelante foi o autor dos crimes sob análise. / Conforme demonstrou a perícia contábil, o prejuízo suportado pelo condomínio resultou no montante expressivo de R\$ 439.540,81[...], sendo que desse valor, R\$ 295.640,81[...] foram de subtrações da conta corrente, mediante a compensação de cheque no valor de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) em favor do apelante e mais 73 (setenta e três) saques; e R\$ 143.900,00[...] da conta poupança.

O processo nº 0729993-77.2020.8.07.0001, relacionado aos tipos penais apropriação indébita e furto qualificado pelo abuso de confiança, tramitou na primeira instância, onde ocorreu uma decisão condenatória proferida pelo Juiz. Após a apelação, o caso foi encaminhado

para a segunda instância, onde a sentença foi mantida e a dosimetria da pena foi aumentada. Em ambas as instâncias, o Laudo Pericial foi citado como a principal prova para embasar a decisão. Até o presente momento, o caso ainda não transitou em julgado, o que significa que é possível recorrer da decisão.

Para tanto, a perícia observou inconsistências nos ingressos de saídas e recursos. Além disso, verificou-se uma diferença total de R\$137.164,76, referente ao confronto entre os registros contábeis de Receitas e Despesas e os dados dos extratos bancários da conta corrente e poupança, e um montante de R\$37.680,00 de cheques não compensados. A análise efetuada no Laudo Pericial embasou a sentença proferida pelo Juiz de Direito, que utilizou esses valores como justificativa para a condenação, conforme os trechos a seguir:

Processo 0729993-77.2020.8.07.0001 (2ª Vara Criminal de Brasília)

Corroborando a prova da autoria mencionada acima, consta nos autos, extratos bancários que demonstram a retirada dos valores levantados, via saque, da quantia aproximada de R\$ 137.164,76 [...], em prejuízo do patrimônio do condomínio e, por consequência, dos condôminos, haja vista que detinha a posse dos valores depositados pelos moradores referentes às taxas condominiais, em especial, do fundo de reserva. De igual modo, o desfalque patrimonial restou demonstrado a partir de perícia contábil feita pelos peritos do Instituto de Criminalística da Polícia Civil do Distrito Federal – IC/PCDF. Porquanto oportuno, merecem ser transcritas as conclusões a que chegaram os peritos (fls. 08/37 do ID: 72513658):

[...] verificou-se uma diferença total de R\$137.164,76 [...], referente ao confronto entre os registros contábeis dos Resumos dos Demonstrativos de Receitas e Despesas e os dados dos extratos bancários das contas corrente nº 204603183-5 e poupanças nº 204015566-4 e nº 204015567-2.

Em relação aos cheques emitidos sem suficiente provisão de fundos, observou-se que os cheques nº 2071; nº 2073; nº 2074; nº 2076; nº 2089; nº 2090; e nº 2092 não foram devidamente compensados, resultando em um montante de R\$37.680,00 [...].

O processo nº 0729993-77.2020.8.07.0001, também relacionado à apropriação indébita, foi conduzido exclusivamente na primeira instância, na qual o magistrado proferiu uma decisão condenatória em relação ao réu, embasada na resolução da perícia apresentada. No entanto, é importante ressaltar que o caso ainda não alcançou a fase de trânsito em julgado, o que significa que é possível interpor um recurso contra essa decisão.

Para tanto, a perícia observou inconsistências nos ingressos de saídas e recursos. Além disso, verificou-se uma diferença total de R\$137.164,76, referente ao confronto entre os registros contábeis de Receitas e Despesas e os dados dos extratos bancários da conta corrente e poupança, e um montante de R\$37.680,00 de cheques não compensados. A análise efetuada no Laudo Pericial embasou a sentença proferida pelo Juiz de Direito, que utilizou esses valores como justificativa para a condenação, conforme os trechos a seguir:

Processo 0729993-77.2020.8.07.0001 (2ª Vara Criminal de Brasília)

Corroborando a prova da autoria mencionada acima, consta nos autos, extratos bancários que demonstram a retirada dos valores levantados, via saque, da quantia aproximada de R\$ 137.164,76 [...], em prejuízo do patrimônio do condomínio e, por consequência, dos condôminos, haja vista que detinha a posse dos valores depositados pelos moradores referentes às taxas condominiais, em especial, do fundo de reserva. De igual modo, o desfalque patrimonial restou demonstrado a partir de perícia contábil feita pelos peritos do Instituto de Criminalística da Polícia Civil do Distrito Federal – IC/PCDF. Porquanto oportuno, merecem ser transcritas as conclusões a que chegaram os peritos (fls. 08/37 do ID: 72513658):

[...] verificou-se uma diferença total de R\$137.164,76 [...], referente ao confronto entre os registros contábeis dos Resumos dos Demonstrativos de Receitas e Despesas e os dados dos extratos bancários das contas corrente nº 204603183-5 e poupanças nº 204015566-4 e nº 204015567-2.

Em relação aos cheques emitidos sem suficiente provisão de fundos, observou-se que os cheques nº 2071; nº 2073; nº 2074; nº 2076; nº 2089; nº 2090; e nº 2092 não foram devidamente compensados, resultando em um montante de R\$37.680,00 [...].

O processo nº 0706289-64.2022.8.07.0001, também relacionado à apropriação indébita, percorreu apenas a 1ª instância, na qual o magistrado determinou pela condenação do réu, baseando-se na resolução da peça pericial. Contudo, ainda não transitou em julgado, dessa forma cabe recurso.

O Laudo Pericial constatou que R\$22.200,00 foram transferidos da conta corrente do condomínio para a conta do ex-síndico, réu do processo. Além disso, durante a gestão do ex-síndico, foi identificada uma diferença negativa de R\$77.779,24 entre as saídas de recursos da conta corrente da entidade condominial e os comprovantes de despesas apresentados pelo réu durante a perícia. Assim, embora o Juiz de Direito não ter mencionado o Laudo Pericial diretamente ao proferir a sentença, utilizou-se dos valores encontrados na perícia para fundamentar sua decisão, conforme os trechos a seguir:

Processo 0706289-64.2022.8.07.0001 (1ª Vara Criminal de Brasília)

Constatou-se que, durante sua gestão, houve uma diferença negativa de R\$77.779,24 entre os valores que saíram da conta corrente do condomínio e o montante total dos comprovantes de despesas apresentados pelo denunciado nos autos do inquérito policial. Ademais, do valor dessa diferença, foi apurado que R\$22.200,00 foram transferidos da conta corrente do Condomínio do Edifício Danjo' u [...] para a conta corrente pessoal do denunciado [...], por meio de várias transferências online.

Posto isso, com fulcro no artigo 383 do CPP, desclassifico a conduta inicialmente narrada e JULGO PROCEDENTE A PRETENSÃO PUNITIVA DEDUZIDA NA DENÚNCIA, para condenar ALEXANDRE FERNANDES ALCÂNTARA nas penas do artigo 168, § 1o, II do Código Penal.

Os processos em andamento são apresentados na Tabela 4.

Tabela 4 Processos em andamento sem sentença até a presente data (30/06/2023)

Numeração	Laudo conclusivo?	Principais conclusões do Laudo Pericial	Tipo Penal - Denúncia
0706262-38.2019.8.07.0017	Sim.	Os Peritos Criminais constataram declínio na saúde financeira do referido condomínio. Os vestígios encontrados apontavam provável lesão às contas condominiais no valor de R\$ 18.887,23 durante a gestão objeto da análise. Ademais, foram constatadas despesas sem comprovação no valor de R\$ 20.972,71, bem como se constatou um saldo devedor de R\$ 70.641,48, referente a despesas contraídas na gestão do síndico investigado.	Apropriação Indébita
0713529-57.2020.8.07.0007	Sim.	Os Peritos Criminais constataram inconsistências nas prestações de contas do condomínio, principalmente no que tange às saídas de recurso das contas condominiais sem comprovação, perfazendo o total de R\$ 212.146,58.	Apropriação Indébita
0713375-86.2022.8.07.0001	Sim.	Os Peritos Criminais constataram uma diferença de R\$ 15.191,85 para o período de janeiro de 2019 a dezembro de 2020.	Apropriação Indébita

Na Tabela 4, podem ser observados os últimos três processos: o processo nº 0706262-38.2019.8.07.0017, referente ao Laudo Pericial nº 53.039/2019; o processo nº 0713529-57.2020.8.07.0007, relacionado ao Laudo 51.472/2020; e o processo 0713375-86.2022.8.07.0001, conexo ao Laudo nº 59.828/2021.

Nesses casos, os processos judiciais estavam em andamento, portanto não foi possível avaliar o impacto deles nos respectivos litígios. Dito isso, os três Laudos Periciais foram conclusivos, ou seja, responderam aos questionamentos encaminhados aos peritos criminais. Dessa forma, é necessário acompanhar o andamento dos processos em questão para uma futura análise.

Em suma, nos oito Laudos Periciais analisados, observou-se que se tratavam de laudos conclusivos. Não obstante, observou-se que 50% desses laudos foram relevantes para a tomada de decisão dos magistrados (um Laudo Pericial serviu como embasamento para o arquivamento e três foram relevantes no proferimento das sentenças e dos respectivos acórdãos). Os outros 50% se referem a três Laudos Periciais cujos processos penais se encontram em andamento e um cujas informações sobre o processo judicial eram inexistentes no banco de dados eletrônico da Polícia Civil do Distrito Federal e no site do TJDF.

Assim, é possível inferir que os Laudos Periciais desempenharam um papel fundamental na tomada de decisão dos magistrados, fornecendo informações consistentes, de qualidade e coerentes com os termos dos processos em questão. Esses laudos foram utilizados como base para fundamentar as sentenças e arquivamento dos processos, contribuindo significativamente para convencer o julgador na resolução do caso. Além disso, os resultados dos Laudos Periciais demonstram a excelência dos trabalhos realizados pelos peritos designados.

## 5. CONCLUSÃO

Esta pesquisa teve como principais pilares a análise de 8 Laudos Periciais Criminais Contábeis e a sua importância na formação da convicção do magistrado em decisões judiciais relacionadas a crimes econômico-financeiros em condomínios residenciais. Além disso, buscou-se caracterizar a contabilidade condominial, e outros conceitos que a envolvem, como gestão condominial e perícia criminal contábil. Também foram traçados os procedimentos que devem ser seguidos nos exames periciais nesse contexto de investigações criminais, através do desenvolvimento de um Procedimento Operacional Padrão - POP para a Seção de Perícias de Crimes Econômico-Financeiros da Polícia Civil do Distrito Federal. Dessa forma, todos os objetivos foram alcançados com sucesso.

Os objetivos específicos de caracterizar a contabilidade condominial, gestão condominial e perícia criminal contábil foram plenamente atingidos por meio da pesquisa conduzida no referencial teórico. As expectativas foram devidamente alcançadas, permitindo um aprofundamento nas características dessas áreas e uma compreensão mais abrangente de suas interações e importância no contexto condominial.

A partir da base de dados, desenvolveu-se uma análise detalhada sobre a estrutura do Laudo Pericial. Concluiu-se que os Laudos seguem um padrão formal, que fornece clareza, organização e precisão das informações apresentadas, o que contribui para garantir sua compreensão, tal como sua validade jurídica e a confiabilidade dos resultados.

O estudo de caso realizado para os procedimentos, as técnicas e a metodologia adotados nas perícias analisadas indicou que a análise da evolução temporal dos recursos, a correlação dos extratos bancários com a documentação suporte e a verificação da qualidade dessa documentação são etapas imprescindíveis nos Laudos Periciais que envolvem condomínios residenciais. Tais análises permitem identificar possíveis irregularidades, desvios de recursos e falhas na gestão financeira.

Em relação à análise da importância dos Laudos Periciais realizados em decisões judiciais, verificou-se que em 50% dos processos a peça pericial foi utilizada como prova principal para a decisão, seja ela condenatória (37,5% dos processos) ou de arquivamento (12,5% dos processos). Para os outros 50%, não pôde ser realizada a análise, visto que ou estão em andamento (37,5%) ou devido a inexistência de informações nos bancos de dados da PCDF e TJDFT (12,5%).

Por fim, foi apresentado o POP para a Seção de Perícias de Crimes Econômico-Financeiros da Polícia Civil do Distrito Federal, vide Apêndice 1, que visa estabelecer um

padrão de atuação e padronizar os procedimentos a serem seguidos pelos peritos criminais, garantindo maior eficiência, qualidade e confiabilidade dos resultados.

Relativamente às sugestões para pesquisas futuras, pode-se desenvolver POPs para outras áreas de perícia contábil, ou até mesmo para procedimentos específicos de outras áreas da contabilidade de forma geral, bem como analisar os processos que estão em andamento, e não foram possíveis analisar, na presente pesquisa.

## REFERÊNCIAS

- ALBERTO, Valder; Luiz, Polombo. (2012). Perícia contábil. 5ª Ed. São Paulo: Atlas.
- AMARO, M. L.; SANTOS, M. C. L. Perícia contábil em condomínios: análise de casos práticos. Revista de Contabilidade e Controladoria, v. 11, n. 2, 2019.
- BRASIL. Lei nº 3.689, de 3 de outubro de 1941. Código de Processo Penal. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Decreto-Lei/Del3689.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del3689.htm)>.
- 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, Brasília, DF, 17 dez. 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4591compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591compilado.htm). Acesso em: 03 abr. 2023.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 10 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406\\_compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406_compilada.htm)>. Acesso em: 5 set. 2022.
- BRASIL. Lei nº 12.030, de 17 de setembro de 2009. Dispõe sobre as perícias oficiais, os peritos judiciais e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 18 set. 2009. Seção 1, p. 1. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2009/Lei/L12030.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12030.htm)>. Acesso em: 10 abr. 2023.
- BONATTI, T. Assembleias condominiais: organização, condução e soluções de conflitos. São Paulo: GZ, 2020.
- BÜCKEN, Hermann Erwin. O uso da contabilidade na gestão dos condomínios edilícios. Porto Alegre, 2014. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/140670/000968530.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 5 set. 22.
- CABENELAS Martinez, Simone A efetividade do laudo pericial : um estudo sobre a influência do laudo pericial de informática na decisão judicial / Simone Cabanelas Martinez. – 2013. 63 f.
- CARVALHO, A. J. G. Perícia contábil em condomínios: análise de casos reais. Revista de Ciências da Administração, v. 18, n. 43, 2016.
- CARVALHO, M. A. de. Condomínios: aspectos práticos e jurídicos. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2016.



- CODEPLAN. Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – PDAD. DISTRITO FEDERAL: CODEPLAN, 12 maio 2022. Disponível em: <[https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/PDAD-DF\\_2021.pdf](https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/PDAD-DF_2021.pdf)>. Acesso em: 5 set. 2022.
- D'AVILA, F. Condomínio edilício: da teoria à prática. Editora LTr, 2020.
- DE OLIVEIRA, Valeska Soares Leal; PEREIRA, Ricardo da Silva. O uso da contabilidade pela gestão dos condomínios: uma análise das obrigações acessórias em uma administradora localizada em João Pessoa–PB. Revista Campo do Saber, v. 7, n. 2, 2021.
- DOREA, Luiz Eduardo Carvalho; STUMVOLL, Victor Paulo; QUINTELA, Victor. Tratado de Perícias Criminalísticas. Campinas: Millennium, 2003.
- FRANCO, R. H. L. Perícia contábil: uma abordagem teórica e prática. São Paulo: Atlas, 2015.
- GIL, Antônio Carlos. Métodos e técnicas de pesquisa social. São Paulo: Atlas, 5. Ed. 1999.
- IBGE. Censo Demográfico 2020: características gerais dos domicílios, dos moradores e dos produtos da agropecuária. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9662-censo-demografico-2020-caracteristicas-gerais-dos-domicilios-dos-moradores-e-dos-produtos-da-agropecuaria.html?=&t=o-que-e>>. Acesso em: 21 mar. 2023.
- INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA DA POLÍCIA CIVIL DO DISTRITO FEDERAL. MEMORANDO CIRCULAR Nº 41 DE 14 DE AGOSTO DE 2020. Manual de padronização da estrutura dos laudos de perícia criminal: Divisão de Perícias Internas. Brasília, DF, ago 2020.
- ITG 2002 - Entidade Sem Finalidade de Lucros. Resolução CFC nº 1.409/12. Aprova a ITG 2002 que dispõe sobre a Entidade Sem Finalidade de Lucros. Brasília, 2012.
- LIMA, F. S. Acesso dos moradores a documentos e informações relevantes: impactos na gestão financeira e qualidade de vida condominial. Revista de Gestão de Condomínios, v. 9, n. 1, p. 45-58, 2021.
- LUZ, Orandyr Teixeira. (2018). O Condomínio & você – práticas da gestão condominial. Editora Juruá.
- MORESI, Eduardo, Metodologia da Pesquisa, Brasília, 2003, Universidade Católica De Brasília – UCB, Pró-Reitoria De Pós-Graduação – PRPG Programa De Pós-Graduação Stricto Sensu Em Gestão Do Conhecimento E Tecnologia Da Informação.
- DAS NEVES JÚNIOR, Idalberto José; DE SOUZA MOREIRA, Evandro Marcos. Perícia contábil: uma ferramenta de combate ao crime organizado. Revista de Educação e Pesquisa em Contabilidade (REPeC), v. 5, 2011.

- OLIVEIRA, R. (2021). Condomínios: Direito e Gestão. Editora Saraiva
- O PERFIL DOS SÍNDICOS NO BRASIL. [s.l: s.n.]. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento/download/0dd0ef22-dd5e-4dbe-993f-9c25d3700107>>. Acesso em: 6 set. 2022.
- OLIVEIRA, R. F. Transparência e participação na prestação de contas condominial: princípios fundamentais para a gestão eficiente. Revista Brasileira de Administração de Condomínios, v. 6, n. 1, p. 67-82, 2018.
- PAMPLONA, Renan Arakawa. A relevância do laudo pericial contábil para a tomada de decisões dos magistrados da Justiça Comum do Distrito Federal. 2014. 61 f. Trabalho de conclusão (Curso de Ciências Contábeis). Universidade de Brasília, Brasília, 2014. PJeConsultaPública. (s.d.). Consulta Pública - PJe. Recuperado de <https://pjeconsultapublica.tjdf.tjus.br/consultapublica/ConsultaPublica/listView.seam>
- RAMOS, Alfredo Torrecilas. Perícia contábil e seu aspecto penal. In: XIV CONGRESSO NACIONAL DE CRIMINALÍSTICA. São Paulo, 1997.
- RANGEL, Paulo. Direito Processo Penal. 21 Ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 456
- RIBEIRO, L. Contabilidade aplicada a condomínios residenciais: prevenção e combate a fraudes. São Paulo: IBRACON, 2018.
- RICHARDSON, Roberto Jarry. Pesquisa social: métodos e técnicas. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999.
- SÁ, Antônio Lopes de. Perícia Contábil. 10 ed. São Paulo: Atlas, 2011
- SANTOS, S. M. dos; SOUZA, D. S. USO DA CONTABILIDADE GERENCIAL COMO FERRAMENTA DE APOIO NA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL. ConTexto - Contabilidade em Texto, Porto Alegre, v. 22, n. 51, p. 75-87, 2022. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/index.php/ConTexto/article/view/116760>. Acesso em: 7 fev. 2023.
- SCAFF, F. Assembleias condominiais: como fazer e como aproveitar ao máximo. São Paulo: Saint Paul Editora, 2018.
- SILVA, C. P. da. Gestão de condomínios: teoria e prática. São Paulo: Atlas, 2020.
- SILVA, J. Condomínio: aspectos jurídicos relevantes. Editora Lumen Juris, 2019.
- SOUSA, J. Procedimentos de coleta de impressões digitais em locais de crime. Revista Brasileira de Criminalística, v. 6, n. 1, p. 25-36, 2016.
- SOUZA, J. C. A relevância da perícia contábil na elucidação de fraudes e crimes financeiros. Revista de Perícia Contábil, v. 7, n. 1, p. 89-103, 2020.

## APÊNDICE

### PROCEDIMENTO OPERACIONAL PADRÃO – EXAME CONTÁBIL EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

#### 1 OBJETIVO

Visa fornecer orientações para exames periciais em vestígios econômico-financeiros que busquem a materialização e/ou a autoria em ilícitos penais relacionados à gestão de condomínios residenciais, por requisição das autoridades competentes.

#### 2 CAMPO DE APLICAÇÃO

Destina-se aos Peritos Criminais lotados na Seção de Perícias de Crimes Econômico-Financeiros do Instituto de Criminalística.

#### 3 RECURSOS NECESSÁRIOS

- Computador com acesso à internet;
- Software de edição de texto;
- Software para planilhas em pastas de trabalho editáveis;
- Certificado Digital e software de assinatura digital.

#### 4 DESCRIÇÃO

##### 4.1 Dos Procedimentos Preliminares

4.1.1 O(A) Perito(a) Criminal designado(a) como relator(a), ao proceder ao exame, deve inicialmente verificar se há vestígios físicos encaminhados. Cabe ao(à) Perito(a) Criminal designado(a) como relator(a) manter rígido controle sobre todo e qualquer material recebido, enquanto o manipula para os respectivos exames periciais, mantendo-o sempre em seu poder ou guardado em local seguro, com acesso restrito e controlado até o momento da devolução do material.

4.1.2 No caso de encaminhamento de vestígios físicos, o(a) Perito(a) Criminal designado(a) como relator(a) deve documentar e registrar por meio de fotografia no Laudo Pericial, no tópico referente à Cadeia de Custódia de Vestígios, descrevendo o acondicionamento.

4.1.3 No caso de mídias, deve-se duplicar o(s) arquivo(s) enviado(s) por meio de técnica apropriada, realizando uma cópia fidedigna do seu conteúdo para um disco rígido de trabalho. Assinale-se que, como medida de segurança, os exames periciais devem ser realizados preferencialmente nos arquivos copiados, ficando a mídia original preservada.

## **4.2 Do Histórico**

4.2.1 No tópico "Histórico" do Laudo Pericial, o(a) Perito(a) Criminal designado(a) como relator(a) deve apresentar, de forma cronológica, as informações que contextualizam a solicitação e os eventos que antecederam a realização dos exames periciais.

4.2.2 O último parágrafo deste tópico deve abordar a solicitação da Perícia Econômico-Financeira, descrevendo o documento recebido pela Seção de Perícias de Crimes Econômico-Financeiros (Memorando ou Ofício).

## **4.3 Do Objetivo Pericial**

4.3.1 No tópico "Objetivo Pericial" do Laudo Pericial, o(a) Perito(a) Criminal designado(a) como relator(a) deve apresentar os objetivos gerais e específicos, delimitando o escopo e especificando o tipo de exame solicitado. Caso tenham sido formulados, os quesitos apresentados pela autoridade solicitante devem ser transcritos literalmente.

## **4.4 Da Cadeia de Custódia de Vestígios**

4.4.1 No tópico "Cadeia de Custódia de Vestígios" do Laudo Pericial, o(a) Perito(a) Criminal designado(a) como relator(a) deve descrever detalhadamente e de forma consistente a maneira como os vestígios para exame ingressaram na Seção de Perícias de Crimes Econômico-Financeiros.

#### **4.5 Dos Materiais**

4.5.1 No tópico "Materiais" do Laudo Pericial, o(a) Perito(a) Criminal designado(a) como relator(a) deve listar de forma precisa os materiais recebidos e examinados, tanto aqueles utilizados para obtenção direta de dados a serem comparados quanto aqueles que serviram como fonte de informações para a compreensão da questão em análise.

#### **4.6 Das Considerações Técnico-Periciais**

4.6.1 No tópico "Considerações Técnico-Periciais" do Laudo Pericial, o(a) Perito(a) Criminal designado(a) como relator(a) deve apresentar informações técnicas que fundamentaram a análise e interpretação dos vestígios, especialmente quando se referem a conhecimentos específicos com domínio restrito, como definições de termos técnicos.

#### **4.7 Da Metodologia**

4.7.1 No tópico "Metodologia" do Laudo Pericial, o(a) Perito(a) Criminal designado(a) como relator(a) deve evidenciar as ferramentas metodológicas utilizadas na condução dos exames, descrevendo detalhadamente o que foi feito e como foi feito para obter os resultados que serão apresentados. Além disso, é necessário especificar o período abrangido pelo objetivo pericial.

4.7.2 Nesse tópico, deve-se descrever eventuais limitações na disponibilidade de informações necessárias para a perícia contábil. Essas limitações podem incluir a falta de documentos ou registros importantes, dados incompletos ou imprecisos, ou quaisquer outros obstáculos que dificultem a obtenção de informações relevantes.

4.7.3 Além disso, deve-se descrever eventuais limitações técnicas, destacando que as análises e conclusões se restringem aos vestígios disponibilizados e periciados. Deve ser ressaltado que não são avaliados aspectos contábeis e financeiros além do escopo do objetivo pericial, assim como não são realizadas análises sobre a veracidade ou autenticidade dos documentos, uma vez que isso extrapola a área de competência da Seção de Perícias de Crimes Econômico-Financeiros.

4.7.4 Nos exames periciais em vestígios econômico-financeiros que busquem a materialização e/ou autoria de ilícitos penais relacionados à gestão de condomínios

residenciais, podem ser realizadas as seguintes análises: Análise Descritiva, Análise Documental, Análise Exploratória e Análise Comparativa e de Correlação.

4.7.4.1 A Análise Descritiva consiste em realizar uma leitura minuciosa dos documentos com o objetivo de obter o máximo de dados possíveis e se familiarizar com a questão em debate. Nessa fase inicial, busca-se identificar elementos de interesse pericial dentro do conjunto de dados disponibilizados.

4.7.4.2 A Análise Documental consiste na verificação dos documentos encaminhados para exame, avaliando sua qualidade. No entanto, não se trata de verificar a autenticidade ou falsidade dos documentos, mas sim a possibilidade ou impossibilidade de identificar elementos contábeis essenciais para a análise. Verifica-se se os documentos utilizados para comprovar as transações de entrada e saída de recursos atendem aos requisitos das boas práticas contábeis.

4.7.4.3 A Análise Exploratória consiste em realizar leituras posteriores acompanhadas da criação de esquemas que possibilitem a construção e condução de um raciocínio consistente. Os dados selecionados devem ser devidamente tabulados, discriminados e processados, transformando-se em informações relevantes.

4.7.4.4 A Análise Comparativa e de Correlação consiste na comparação coordenada e precisa de lançamentos bancários, saldos e demais elementos de interesse entre os meses examinados. Por meio dessa análise, correlacionam-se os extratos bancários com as Notas Fiscais e outros comprovantes apresentados. As informações obtidas devem ser correlacionadas para identificar e evidenciar as relações entre os documentos.

## **4.8 Da Análise e Resultados**

4.8.1 No tópico "Análise e Resultados" do Laudo Pericial, o(a) Perito(a) Criminal designado(a) como relator(a) deve descrever os exames realizados.

4.8.2 Nos exames periciais em vestígios econômico-financeiros que busquem a materialização e/ou autoria de ilícitos penais relacionados à gestão de condomínios residenciais, podem ser realizados os seguintes exames: Análise da evolução temporal dos ingressos e saídas de recursos, Análise qualitativa dos ingressos de recursos, Análise

qualitativa das saídas de recursos, Análise da correlação de extratos bancários com documentação de suporte e Outras Análises.

4.8.3 Ao realizar os exames de Análise da evolução temporal dos ingressos e saídas de recursos, Análise qualitativa dos ingressos de recursos, Análise qualitativa das saídas de recursos, Análise da correlação de extratos bancários com documentação de suporte e Outras Análises, o(a) Perito(a) Criminal designado(a) como relator(a) deve prestar atenção às transações entre contas bancárias, de mesma titularidade, do condomínio residencial periciado. Essas transações devem ser destacadas na análise, evitando-se assim o registro duplicado de valores.

4.8.3.1 A análise da evolução temporal dos ingressos e saídas de recursos consiste em examinar e compreender as variações e tendências dos fluxos financeiros nas contas correntes, poupanças e/ou investimentos do condomínio residencial periciado ao longo de um período determinado.

- I. Em contas correntes, analisa-se o comportamento temporal dos ingressos, saídas e saldos de recursos das contas correntes do condomínio residencial periciado. Essa análise revela padrões de entrada e saída de dinheiro nas contas correntes, bem como períodos atípicos. Além disso, permite identificar a capacidade econômica e a estabilidade financeira do condomínio.
- II. Em contas poupança, examina-se a evolução dos depósitos e retiradas de recursos ao longo do tempo. Isso ajuda a compreender os hábitos de poupança do condomínio, identificar momentos de aumento ou diminuição das reservas financeiras e avaliar a consistência na busca por objetivos de poupança.
- III. Em contas de investimentos, analisa-se a evolução dos investimentos realizados pelo condomínio ao longo do tempo. Verifica-se a performance dos investimentos, identifica-se tendências de ganhos ou perdas e avalia-se a rentabilidade.

4.8.3.2 A análise qualitativa dos ingressos de recursos consiste em examinar a natureza, a origem e as características dos recursos que entram nas contas correntes, poupanças e/ou investimentos do condomínio. Busca-se compreender as fontes de

receita, como pagamentos de condomínio, recebimentos de aluguel, entre outros, e analisar se são consistentes.

- I. Em contas correntes, essa análise evidencia a diversidade e a estabilidade das fontes de renda, bem como o impacto de eventos externos ou sazonais nos ingressos de recursos das contas correntes do condomínio periciado ao longo de um período determinado.
- II. Em contas poupanças, essa análise permite avaliar se os depósitos são regulares e predefinidos, indicando um plano de poupança estruturado, ou se são mais esporádicos, relacionados a eventos específicos.
- III. Em contas de investimentos, essa análise permite avaliar a estratégia de investimento adotada, como investimentos de curto ou longo prazo e preferências por investimentos conservadores ou de maior risco.

4.8.3.3 A análise qualitativa das saídas de recursos visa examinar a natureza, o propósito e as características dos recursos que saem das contas correntes, poupanças e/ou investimentos do condomínio. Busca-se compreender os tipos de despesas, como pagamentos de fornecedores, despesas de manutenção, entre outros.

- I. Em contas correntes, essa análise evidencia a diversidade e a finalidade das transações de retirada, bem como o impacto de eventos externos ou sazonais nas saídas de recursos das contas correntes do condomínio periciado ao longo de um período determinado. Ademais, essa análise permite avaliar se as saídas estão relacionadas a pagamentos de despesas regulares, como contas de serviços públicos, manutenções prediais, salários e prestadores de serviços, ou se estão relacionadas a gastos esporádicos. Além disso, pode-se analisar a finalidade das retiradas, como pagamentos de empréstimos, compras de bens ou serviços, investimentos ou transferências para outras contas do condomínio residencial periciado.
- II. Em contas poupanças, essa análise permite avaliar se as saídas estão relacionadas a situações emergenciais, necessidades imprevistas ou eventos planejados, como uma reforma na fachada. Além disso, pode-se considerar a consistência das retiradas em relação aos objetivos de poupança estabelecidos



anteriormente. Essa análise qualitativa auxilia na compreensão sobre a capacidade de resposta a emergências, o planejamento financeiro e a disciplina de poupança da gestão do condomínio residencial periciado.

- III. Em contas de investimentos, essa análise permite avaliar se as retiradas estão relacionadas a necessidades de liquidez, como o pagamento de despesas urgentes ou oportunidades de investimento. Além disso, pode-se analisar se as retiradas são planejadas como parte de uma estratégia de investimento.

4.8.3.4 A análise da correlação de extratos bancários com documentação de suporte consiste em comparar os registros financeiros nos extratos bancários com a documentação fornecida, como Notas Fiscais, recibos, comprovantes de pagamento, entre outros.

4.8.3.5 O objetivo da análise da correlação de extratos bancários com documentação de suporte é identificar possíveis divergências, inconsistências ou omissões entre os registros bancários e a documentação de prestação de contas, considerando transações correspondentes; valores coincidentes; classificação correta e comprovação de gastos. Desse modo, pode-se:

- I. Verificar se todas as transações financeiras registradas nos extratos bancários ao longo do período periciado possuem um correspondente na documentação de prestação de contas, destacando eventuais inconsistências encontradas.
- II. Comparar os valores registrados nos extratos bancários com os valores apresentados na documentação de prestação de contas, identificando eventuais diferenças.
- III. Analisar se as transações estão corretamente classificadas e categorizadas na documentação de prestação de contas, de acordo com as rubricas e categorias contábeis estabelecidas para o condomínio.
- IV. Verificar se os comprovantes de pagamento, recibos ou Notas Fiscais apresentados na documentação de prestação de contas estão de acordo com as transações registradas nos extratos bancários.

4.8.3.6 Outras análises podem ser realizadas conforme necessário, levando em consideração os aspectos específicos do objetivo pericial estabelecido. Isso pode incluir a análise de contratos, documentos contábeis adicionais, registros de movimentações financeiras específicas ou qualquer outra análise relevante para o exame pericial.

## **4.9 Da Conclusão**

4.9.1 No tópico "Conclusão" do Laudo Pericial, o(a) Perito(a) Criminal designado(a) como relator(a) deve apresentar as conclusões obtidas a partir da análise dos vestígios econômico-financeiros. As conclusões devem ser claras, objetivas e fundamentadas nas informações e análises realizadas ao longo do processo pericial.

4.9.2 As conclusões devem abordar aspectos como a identificação de possíveis irregularidades, inconsistências ou indícios de ilícitos penais relacionados à gestão do condomínio residencial, conforme o objetivo pericial e eventuais quesitos encaminhados.