

# AUDITORIA INTERNA DE RISCO-UM INSTRUMENTO DE INFORMAÇÃO SOBRE PROCESSOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Rosivane Pereira dos Santos<sup>1</sup>  
Erick Samuel Rojas Cajavilca<sup>2</sup>

## RESUMO

Nos processos de incorporação imobiliária, relacionam-se tanto a pessoa jurídica quanto física, essa relação envolve a segurança jurídica e patrimonial dos componentes, sobre a transação a ser formada. O estudo teve como objetivo descrever os principais mecanismos da auditoria interna de risco e sua relevante utilidade nos processos de incorporação imobiliária feita pelas construtoras e incorporadoras situadas no município de Barreiras – BA. Este estudo foi feito através de revisão bibliográfica e de campo através de coletas de dados com aplicação de questionários com perguntas fechadas de múltipla escolha em 10 (dez) empresas do ramo da construção civil em busca de pressupostos teóricos sobre Auditoria interna de risco sobre a segurança jurídica e patrimonial nos processos de incorporação, Contudo 100%, todos os entrevistados foram unânimes nas respostas e disseram que é somente através da auditoria de risco que se pode ter segurança jurídica no negócio, mas nem todos a utilizam. Os resultados evidenciaram que a Auditoria Interna de Risco torna-se uma ferramenta eficaz nos processo de negociação das construtoras e incorporadoras, sendo eficaz no quesito de avaliar a segurança jurídica e patrimonial das empresas. Portanto, a pesquisa mostrou que as incorporadoras e construtoras apesar de terem obrigações e responsabilidades sobre o empreendimento, não fazem uso de técnicas segura e eficaz no processo em questão, se submetendo a riscos eminentes no decorrer do empreendimento.

**Palavras-chave:** Incorporações Imobiliárias; Auditoria Interna; Empreendimentos.

## ABSTRACT

In the real estate development process, relate to both legal and physical person, this relationship involves the legal and property security of the components on the transaction to be formed. The study aimed to describe the main mechanisms of internal audit risk and its significant utility in the real estate development process made by builders and developers located in Barreiras - BA. This study was done through literature review and field through data collection with questionnaires with closed questions multiple choice within ten (10) companies in the construction sector in search of theoretical assumptions on internal audit risk on safety legal and property management in the merger process, however 100%, all respondents were unanimous in responses and said it is only through the audit risk that can have legal certainty in business, but not all use it. The results showed that the Internal Audit Risk becomes an

<sup>1</sup> Graduanda em Ciências Contábeis pela Faculdade São Francisco de Barreiras – FASB/ Bahia, Brasil; Pós-graduanda em Auditoria e Controladoria pela Faculdade São Francisco de Barreiras – FASB/ Bahia, Brasil; E-mail: [rosi.conquista@gmail.com](mailto:rosi.conquista@gmail.com).

<sup>2</sup> Graduação em Economia (1995) e Especialização em Comércio Exterior (1999) pela Universidade Federal do Rio de Janeiro. Mestrado em Desenvolvimento, Agricultura e Sociedade pela Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro (1998), Especialista em Innovación, Desarrollo Territorial y Competitividad pela Universidad Politecnica de Valencia (2005). Doutor em Energia e Ambiente pela Universidade Federal da Bahia. Professor Adjunto I da Universidade Federal do Oeste da Bahia, Coordenador de Criação e Inovação da Universidade. Coordenador do

Curso de Especialização em Gestão da Inovação Tecnológica e Social, o Projeto de Educação Empreendedora Bota pra Fazer UFOB - ENDEAVOR, e o projeto Implantação do Sistema Local de inovação da UFOB.

effective tool in the negotiation process of builders and developers, being effective in the question of assessing the legal certainty and equity of companies. Therefore, research has shown that developers and builders despite obligations and responsibilities on the project, do not make use of safe and effective techniques in the process in question, submitting the eminent risks throughout the enterprise.

**Keywords:** Real Estate Development; Internal Audit; Enterprises.

## INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, principalmente, neste século XXI, com o desenvolvimento e as inovações das tecnologias, as empresas do Brasil e do mundo estão cada vez mais empenhadas em formas de gerenciamentos eficazes que as possibilitem se manter no mercado, pois a globalização está cada vez mais ferrenha e competitiva. Com isso surgiu a auditoria interna, que tem conquistado espaços relevantes e de grande popularidade em todas as áreas de atuação empresarial, como: auditoria forense, auditoria de qualidade, auditoria de *compliance* e auditoria de risco. Esta última, sendo o enfoque principal deste trabalho, o qual foi direcionado às construtoras e incorporadoras no município de Barreiras, Bahia.

O ramo da construção civil está sendo fomentado por incentivos do governo ao crédito imobiliário, apesar do mercado ter altos e baixos, o desenvolvendo no setor imobiliário teve um crescimento exacerbado nos últimos tempos. E de acordo com a Lei 4.591/1964, a incorporação imobiliária é uma atividade desempenhada para construção civil, alienação total ou parcial de edificações, que é uma forma que o Estado encontrou para organizar o mercado da construção civil de uma forma que possa oferecer maior segurança para os investidores e consumidores.

Uma auditoria interna de risco tem a finalidade desenvolver um plano de ação que auxilie a organização empresarial a alcançar seus objetivos, fazendo uma avaliação sistêmica e disciplinada para a melhoria e eficácia dos processos de gerenciamento de riscos, com o objetivo de adicionar valor e melhorar as operações da empresa. Além de avaliar a empresa, ajuda a administração a desenvolver adequadamente suas funções, trazendo análises e recomendações que ajudam nos controles contábeis, financeiros e operacionais. Examina a extensão do cumprimento das normas, dos planos e procedimentos vigentes, protegendo contra todo tipo de perda e os riscos estratégicos do negócio da organização.

Considerando que auditoria interna de risco pode ser vista como um artifício de avaliação que aperfeiçoa as operações de uma organização promovendo a eficácia no processo de gerenciamento de riscos, pressupõe-se que no processo de incorporação imobiliária, cujo

envolvimento, se dá entre diferentes tipos de pessoas, físicas ou jurídicas, em distintos seguimentos, depreende-se que a auditoria interna de risco possa auxiliar o processo em questão.

Dessa forma, pressupõe-se que os procedimentos aplicados pela auditoria interna de risco podem contribuir significativamente para as construtoras e incorporadoras barreirenses, concedendo ao processo, maior segurança jurídica e patrimonial no momento das negociações.

Neste contexto esta pesquisa justifica-se pela necessidade de um conhecimento pertinente nesta área nos processos de incorporação imobiliária. É importante salientar que este estudo veio agregar valor em diversos aspectos: no meio empresarial - a auditoria interna de risco funciona como uma prevenção de riscos financeiros, através da análise de dados e viabilidade no negócio, diminuindo a inadimplência dos adquirentes, do incorporador e das instituições envolvidas.

Quanto à metodologia, trata-se de uma pesquisa aplicada feita através de revisão bibliográfica e de pesquisa de campo em busca de pressupostos teóricos sobre Auditoria Interna de Risco sobre a segurança jurídica e patrimonial nos processos de incorporação nas empresas situadas no município de Barreiras, Bahia. Foi feita uma análise crítica, meticulosa e ampla das publicações correntes sobre o tema, para levantar opiniões, atitudes e crenças. E na pesquisa de campo foi feita através de coletas de dados com aplicação de questionários com perguntas fechadas de múltipla escolha. Foram utilizados livros, artigos, monografias, revistas de contabilidade e construção civil, Leis e Resoluções pertinentes ao tema.

A amostra da pesquisa é composta por 10 (dez) empresas do ramo de atividade abordado no estudo, que estão consolidadas no mercado barreirenses no setor imobiliário de acordo com o CREA (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) de Barreiras-Ba, extraída de uma população composta por 30 (trinta) empresas registradas no município, cuja atividade comercial é a construção civil e imobiliária, empresas entre pequeno e médio e grande

porte.

Este estudo tem como objetivo geral descrever os processos da auditoria interna de risco em algumas incorporações imobiliárias situadas no município de Barreiras, Bahia, onde se foi feita análise dos dados obtidos na pesquisa, com o propósito de demonstrar as vantagens para essas empresas locais fazerem suas auditorias. Foi usado nesta pesquisa o método - *Due Diligence* - que é uma auditoria capaz de analisar, confirmar oportunidades e evidenciar riscos para o processo de negociação, precavendo a segurança jurídica e patrimonial dos empreendedores.

## **A AUDITORIA E SUA HISTÓRIA**

A prática da auditoria surgiu provavelmente nos séculos XV ou XVI na Itália e com a evolução da ciência contábil e a técnica desenvolvida por Pacioli com a teoria das “Partidas Dobradas” e tornou-se imprescindível o desenvolvimento da técnica de auditar, que hoje não é apenas um instrumento de mera observância, estático, mas de orientação, de interpretação e de previsão de fatos tornando-se dinâmica e está em constante evolução (ARAÚJO; ARRUDA & BARRETO, 2008, p. 36).

Porém, conforme mostrado por Souza, Dyniewicz & Kalinowski (2010, p. 73) foi na Inglaterra, em 1756, com a Revolução Industrial e expansão do capitalismo, que fatores de desenvolvimento, tais como o surgimento de grandes fábricas e o uso intensivo de capital monetário, contribuíram para a efetiva necessidade de utilização constante e aprimorada das atividades de auditoria. Naquele momento houve uma modificação na forma de se praticar a contabilidade, com aprimoramento da auditoria, que passou a ser uma atividade necessária, mas não classificada como tal.

A auditoria moderna nasceu no Reino Unido no século XX depois de “inúmeros processos de falência de empreendimentos que captavam dinheiro do povo para aplicação em negócios altamente especulativos e, na maior parte das vezes, pouco sérios”. Embora tenha surgido na Inglaterra, a auditoria recebeu grande impulso nos Estados Unidos, de onde são emanados os procedimentos técnicos adotados por contadores de quase todos os países do chamado mundo capitalista, inclusive o Brasil. Nos Estados Unidos, a auditoria foi introduzida por contadores ingleses enviados para auditarem as firmas norte-americanas pertencentes a capitais britânicos e a primeira firma de auditoria se estabeleceu na América foi em 1893 (RICKEN, 2008, p. 19).

Mas no Brasil não existe registro sobre os primórdios da auditoria, Santi (1988, p.18) apud (Ricken, 2008, p. 20) menciona “que o primeiro parecer de auditoria brasileira foi publicado em 1903”, observe as afirmações do autor:

Até 1946, a atividade de auditoria no Brasil praticamente não existia, exceto em empresas estrangeiras, como uma continuidade dos hábitos adotados por suas matrizes. (...) só se recorria aos contadores de maior gabarito profissional, os medalhões, quando se desejava apurar alguma fraude, esclarecer suspeita de desfalque, falência fraudulenta ou dirimir controvérsia envolvendo apuração de haveres. Era um trabalho pericial, bem diferente de uma auditoria. (...) para o desenvolvimento da auditoria no Brasil, o Decreto-Lei 9.295/46 teve o indiscutível mérito de preservar a qualidade dos trabalhos de perícia, que exigiu maior qualificação técnica para os profissionais executores, os bacharéis em ciências contábeis (RICKEN, 2008, p. 21).

Foi somente na década de 1970 que institucionalizaram a auditoria na gestão financeira e orçamentária da União, logo acompanhada pelos Estados. Faltava apenas tornar obrigatória a auditoria para a iniciativa privada, principalmente, os bancos que captavam a poupança popular. Coube ao Banco Central do Brasil, em 1968, criar o registro de empresas de auditoria e de auditores independentes - o Bacen. Isto gerou uma Resolução 220, em 1972, que tornou obrigatória a auditoria, por auditores independentes, para documentos que se referem à letra “a” do item VI, e outras peças e demonstrativos contábeis. Pois, se uma empresa desejasse abrir o seu capital à participação pública e aquelas que já tinham feito tal abertura, teriam necessariamente que exibir demonstrações contábeis e outras informações julgadas indispensáveis pelo Banco Central, acompanhadas de um parecer contendo a opinião de um auditor independente credenciado por aquela Instituição Governamental.

Attie (1998, p. 27), informa que a auditoria está “ancorada na necessidade de confirmação por parte dos investidores e proprietários quanto à realidade econômico/financeira espelhada no patrimônio da empresa investida”, ou seja, é necessário a visibilidade real em todos os aspectos das empresas, que, hoje, por causa da globalização da economia, está multigeograficamente próximas e distribuídas pelo mundo. Isto trouxe a responsabilidade de ser verdadeira naquilo que publicar como fatos reais, que garante a “saúde” da empresa para que não haja distorções, fraudes ou erros. É neste momento que a avaliação das demonstrações contábeis, a revisão contábil, deve testar a eficiência e a eficácia dos sistemas internos e externos da empresa.

Segundo a Resolução do CFC Nº 1.203/2009, “o objetivo da auditoria é aumentar o grau de confiança nas demonstrações contábeis por parte dos usuários”. Isso é transcrito através de um parecer do auditor sobre as demonstrações contábeis, analisando todas as minúcias que forem consideradas pertinentes, se adequando as exigências dos relatórios financeiros aplicáveis, com propósito de acrescentar maior confiabilidade nas demonstrações contábeis para os usuários.

Em 1972, o Conselho Federal de Contabilidade expediu as Resoluções 317 que institucionalizou o “Cadastro Especial de Auditores Independentes - CEAI” e a Resolução 321, que informou sobre as “Normas e Procedimentos de Auditoria” que está em pleno vigor nos dias de hoje. No que concerne às entidades profissionais do Brasil, contamos com várias organizações que se dedicam ao desenvolvimento da contabilidade como profissão, como os Sindicatos dos Contabilistas localizados em várias unidades da Federação, entre outras. Tratando-se, exclusivamente, de assuntos relacionados com auditoria, encontramos o Instituto dos Auditores Internos do Brasil, com sede em São Paulo. O qual tem o status de representante

brasileiro junto a órgãos internacionais e vem procurando incentivar o aperfeiçoamento técnico das práticas de auditoria.

Portanto, a auditoria significa o conjunto de procedimentos técnicos para a revisão da contabilidade e pode ser interna e externa. Consiste na publicação de informações sobre fatos reais de uma empresa quando o auditor omite opinião a respeito da mesma que está sendo auditada em relação a determinadas normas.

## **AUDITORIA INTERNA, EXTERNA E AS NORMAS BRASILEIRAS DE CONTABILIDADE**

A auditoria interna tem uma função contínua, completa e independente, desenvolvida por pessoas pertencentes à organização, com o intuito de verificar a existência, o cumprimento, a eficácia e a otimização dos controles internos, contribuindo para o cumprimento dos objetivos organizacionais. É uma atividade independente e objetiva, que presta serviços de avaliação e consultoria e tem como objetivo adicionar valor e melhorar as operações de uma organização.

O autor informa que no Brasil existem normas e padrões aplicáveis às auditorias internas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que tratam:

Dos aspectos profissionais e técnicas relativas à atividade de auditoria interna como a norma profissional emitida pelo CFC através da Resolução CFC n. 781/95 (NBC PI 01), que estabelece que o auditor interno, não obstante sua posição funcional, deve preservar sua autonomia profissional. Já a norma técnica (NBC TI 01), aprovada através da Resolução CFC n. 986/03, e aplicável a pessoas jurídicas de direito público e privado, discorre sobre os objetivos da auditoria interna, planejamento de auditoria, documentação, riscos, procedimentos, amostragem e relatório. Não há, contudo, conflito com entendimentos do IIA, apenas alguns aspectos discutidos pelo instituto internacional não são considerados nas normas brasileiras emitidas pelo CFC (LÉLIS & PINHEIRO, 2012, p. 7).

Assim, a auditoria interna e externa possuem características diferentes, as técnicas utilizadas de ambas são as mesmas, no entanto a auditoria externa é caracterizada por ser realizada mediante contrato de prestação de serviço sem vínculo empregatício e tem com foco principal em emitir o parecer sobre as demonstrações contábeis. Enquanto, a auditoria interna é caracterizada por vínculo empregatício com o propósito de auxiliar o controle da organização, ou seja, existe dentro de cada empresa um grupo de funcionários que fazem esta auditoria para melhor funcionamento da mesma.

De acordo com Cordeiro & Marcelo (2013, p. 8) a auditoria externa é:

Uma atividade é executada mediante contrato de prestação de serviços, e os testes de auditoria se espelham por onde haja necessidades de levantar questões que auxiliam

na conclusão dos trabalhos, sempre enfatizando a relevância e materialidade das informações. (...) compreende a verificação por meio de um profissional independente, a verificação do material existente na organização analisando a situação patrimonial e financeira da empresa, ou seja, a solidez da organização.

De fato da auditoria externa foca na análise das demonstrações contábeis finais. Isto fez com que as organizações necessitassem de um sistema que acompanhasse os procedimentos e as políticas internas e a auditoria interna cumpre o seu fundamental papel no controle interno, avalia as atividades operacionais e gerenciais da empresa.

A norma que institui a prática da auditoria interna é a Resolução CFC Nº 986/2003, ditadas pelo Conselho Regional de Contabilidade do estado de São Paulo aprovando a Norma Brasileira de Contabilidade/Técnica (NBC T 12), que foi alterado pela Resolução CFC Nº 1.329/11, modificando a sigla para NBC TI 01, nela apresentam o conceito, objetivos, planejamento, papéis de trabalho, dentre outros assuntos pertinente a auditoria interna.

Na NBC TI 01 do CFC, em relação aos objetivos a auditoria interna expõe que:

A auditoria interna compreende os exames, análises, avaliações, levantamentos e comprovações, metodologicamente estruturados para a avaliação da integridade, adequação, eficácia, eficiência e economicidade dos processos, dos sistemas de informações e de controles internos integrados ao ambiente, e de gerenciamento de riscos, com vistas a assistir à administração da entidade no cumprimento de seus objetivos.

Dessa maneira, referindo-se aos objetivos da auditoria, esta norma explana o suporte que os administradores possuem ao aderir à auditoria interna como ferramenta de trabalho, as benfeitorias são aplicadas em todos os processos da empresa, desde a base operacional ao estratégico, possibilitando que a empresa cumpra com a política de funcionamento existente, ou se adeque as novas propostas. No entanto para tais benefícios serem alcançados a auditoria interna deve ter acesso irrestrito à empresa para que o parecer emitido no percurso do seu trabalho seja claro e preciso, esboçando uma opinião imparcial, sugestões e recomendações necessárias.

A NBC TI 01 – Da Auditoria Interna aborda justamente a respeito do papel de trabalho do auditor que deve alcançar todos os aspectos funcionais da empresa.

Enquanto a Resolução 986/03, NBC TI 01 – Da Auditoria interna, no item 12.1.2 – expõe os papéis de Trabalho, (p,10), e ressalta que: “os papéis de trabalho constituem documentos e registros dos fatos, informações e provas, obtido no curso da auditoria, a fim de evidenciar os exames realizados e dar suporte à sua opinião, críticas, sugestões e recomendações”.

Por isso, uma auditoria interna de uma empresa deve ser flexível a possíveis mudanças e estar disposta a esclarecer todos os fatos ocorridos dentro da organização, Attie (1986, p. 27) afirma que “a auditora interna, como um todo, precisa ter amplo, livre e irrestrito acesso a todas as atividades da empresa”. Pois ela não tem por finalidade desvendar erros ou fraudes e sim dar suporte e melhoria, antecipando possíveis irregularidades da mesma.

Lopes de Sá (2002, p. 56), afirma que “para o desempenho de suas tarefas o auditor precisa ter conhecimento técnicos e gerais da empresa da mais variada naturezas”. O autor se refere às aplicabilidade e atuação do auditor em diversos ramos empresariais, seja industrial, agrícola, comercial, imobiliário, e outras vertentes na área do conhecimento, sendo fundamental destacar o fim que se destina a auditoria. São competências da auditoria:

- a) assessorar, orientar, acompanhar e avaliar os atos de gestão da administração, no que concerne a orçamento, finanças, patrimônio, operações, informática, informação e pessoal, objetivando a economicidade, a eficiência, a eficácia, a efetividade e a equidade, assim como a aderência regulatória; (...)
  - b) instituir e monitorar planos e programas de auditoria, estabelecer critérios de avaliação e métodos de trabalho, com o objetivo de obter mais eficiência e eficácia nos controles internos administrativos, colaborando para a redução de erros. (...)
- (MANUAL DE AUDITORIA – BRASÍLIA: TCE / SCI, 2008, p. 19).

Dessa maneira, nenhum processo, documento ou informação poderá ser sonegado aos auditores, no desempenho de suas atribuições, sendo que as auditorias devem ser previamente planejadas. É dever dos profissionais da empresa de auditoria guardar sigilo sobre as informações a que tiverem acesso e dos documentos produzidos com a auditora. Os auditores, ao utilizar informações produzidas, devem registrar em seus relatórios a fonte dessas informações.

## **AUDITORIA DE RISCO COM O MÉTODO - *DUE DILIGENCE***

Do latim “*diligentiaquam suis rebus*” (diligência de um cidadão em gerenciar suas coisas), o termo *due diligence*, se literalmente traduzido para o português, significa “devida diligência”. Mas no Brasil utiliza-se, na maioria das vezes, o termo em inglês. E no âmbito imobiliário, uma *due diligence* consiste em um procedimento de análise de certidões, documentos e informações relativas a um imóvel que se pretende adquirir, bem com seus proprietários e antecessores, conforme o caso, objetivando mensurar riscos efetivos e potenciais. É dirigido aos potenciais compradores que buscam conhecer os riscos fiscais de todos os principais tributos que a empresa alvo esteja sujeita, além daqueles trabalhistas e previdenciários que serão assumidos pela efetivação do negócio, riscos esses que poderão

perdurar por muitos anos e, dependendo dos valores apurados, que poderiam inviabilizar os negócios com determinada empresa (RICKEN, 2008, p. 8).

Martins Neto (2014, p. 1) mostra que isso na prática é muito comum o comprador solicita do vendedor, simplesmente, a certidão de matrícula atualizada do imóvel, e/ou cópia simples dos documentos pessoais necessários à outorga da escritura, dispensando-se as certidões de feitos ajuizados de que trata a Lei 7.433/85. Mas é uma conduta deveras temerária, pois o Artigo 593, II, do Código de Processo Civil diz no seu Art. 593 - “Considera-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens: (...) II. Quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência”.

Desse modo, percebe-se que a partir da vigência da Lei nº 7.433/1985, para a lavratura de escritura pública relativa ao imóvel, o tabelião obrigatoriamente consigna, no ato notarial, a apresentação das certidões relativas ao proprietário do imóvel emitidas pelos cartórios distribuidores judiciais, ficam arquivadas junto ao respectivo Cartório no original ou em cópias autenticadas.

Para se evitar “problema” na compra de um imóvel, o adquirente deve depois de realizada a compra, fazer uma *due diligence* na concretização do negócio em todos os documentos e certidões obtidas. Essa é a maneira de se provar que o adquirente foi diligente à época da aquisição do imóvel. Se o comprador tomou todas as providências de segurança, em caso de decretação de fraude à execução, é resguardado a ele o direito de exigir do vendedor a respectiva reparação de danos, com a devolução dos valores desembolsados e eventual indenização. Ou seja, inegável que, antes de se adquirir um imóvel, uma *due diligence* imobiliária é de extrema importância (MARTINS NETO, 2014, p. 8).

Ricken (2008, p. 13), afirma que “A *due diligence* abrange vários itens, tais como contratos atos societários, tributos, questões ambientais, previdenciárias, trabalhistas e outras, conforme o ramo de negócios em que atua a empresa auditada” e em anexo estão questionários que devem ser aplicados quando for fazer a *due diligence*.

A auditoria interna de risco está correlacionada a risco e gestão, pois ambos correspondem à tomada de decisão, ao risco no meio empresarial, que é caracterizado como possibilidade de algo dar errado, incertezas. A gestão é o ponto principal da tomada de decisões, o caminho a seguir, que é de competência do gerenciamento administrativo, assim a inserção da auditoria interna de risco é uma deliberação do controle interno gerencial de uma organização.

## AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS E A AUDITORIA INTERNA DE RISCO

A incorporação imobiliária é regida pela Lei nº 4.591/64 e consiste na “atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.

E a atividade corporativa tem obrigações e responsabilidades sobre o empreendimento, pois a lei exige que os incorporadores ao negociar as unidades construídas deve ser registrado na incorporação no Registro de Imóveis, ter o título de domínio do terreno que estejam arquivadas em cartório as certidões judiciais e fiscais, e com o projeto de construção aprovado, o memorial descritivo das especificações da obra, com a minuta da convenção condominial etc., o incorporador de posse de tudo pode dar início à construção, a partir daí pode informar o número desse registro nos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, referentes ao empreendimento. Pois a incorporação imobiliária é uma atividade dinâmica, complexa e de longo prazo.

O principal fomentador da área imobiliária é a sociedade empresarial incorporadora, a qual se responsabiliza pessoal e diretamente com o consumidor pela entrega da unidade imobiliária, além é claro da boa qualidade do produto final (CASTRO Fº, 2011, p. 5).

Mas é interessante ressaltar que, antes da Lei 4.591 de 1964, os compradores de unidades imobiliárias de um futuro condomínio ou edifício se encontravam em situação de completo desamparo jurídico. Naquela época, a negociação se dava quando:

O empreendedor procurava um dono de terreno que pudesse abrigar a construção de prédio coletivo, sugerindo o pagamento do imóvel, negociava com o dono a participação deste último nas vendas das unidades imobiliárias. Depois o empreendedor procurava um construtor, que lhe fornecia o projeto e o custo da obra, colocava as unidades à venda no mercado e passava a captar recursos de seu público-alvo, os consumidores. Em seguida, depois de vendidas todas as unidades, lavrava-se a competente escritura de transmissão do domínio envolvendo o dono do terreno e os adquirentes que, em muitas das vezes, sequer conheciam o tal empreendedor. Como se vê, sequer no Registro de Imóveis surgia o nome do empreendedor, que era na realidade o verdadeiro incorporador (VON ZUBEN, 2013, p. 28).

E quando os problemas, antes da lei, foram aos Tribunais de Justiça, segundo Caio Mário da Silva Pereira apud Castro Fº (2001, p. 34) notou-se a completa ausência de responsabilização dos empreendedores pela frustração dos projetos. Nos julgamentos, o incorporador era equiparado à figura do corretor, em outros era considerado um mero mandatário ou gestor de negócios, sem que os adquirentes obtivessem do Judiciário uma correta resposta aos prejuízos que haviam sofrido. As coisas começaram a melhorar quando veio a institucionalização da Lei 4.591/64.

Von Zuben (2013, p. 29) declara que a o exercício da atividade de incorporação “não exige qualquer qualificação especial e tampouco o registro do incorporador em qualquer órgão de controle de classe, o que revela uma grande falha da Lei de Incorporações”. Isso favorece a entrada de qualquer um nesse mercado de grande complexidade. Embora a lei preveja em seu Art. 32 a necessidade de ser levada a arquivo uma quantidade grande de documentos no Registro de Imóveis, nada garante que o incorporador vá mesmo direcionar os recursos captados dos consumidores para a construção imobiliária.

As incorporações submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução em caso de falência ou outro problema. Observe o que diz a Lei 10.931/2004, cujo Art. 31 diz que a instituição do Patrimônio de Afetação diz que “o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes” (VON ZUBEN, 2013, p. 12).

E quanto à capacidade financeira do incorporador, o Art. 32 da Lei 10.931/2004 diz que deve apresentar “atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 5 (cinco) anos”. Desta forma a compra de imóvel na planta por meio do regime de incorporação, não pode ser considerada uma operação 100 % (cem por cento) segura. O consumidor precisa tomadas medidas de precaução, principalmente, quando o assunto é capacidade financeira do incorporador.

Somente podem promover a iniciativa de uma incorporação, as seguintes pessoas: o proprietário do terreno; o comprador; o cessionário; o construtor e o corretor de imóveis. O Art.

39 diz que o proprietário do terreno é uma das pessoas autorizadas a promover incorporação, a lei permite que o incorporador, que adquire o terreno por meio da permuta em unidades presentes no futuro condomínio ou edifício, operação de permuta, é de grande vantagem para o incorporador, pois dispensa o desembolso de vultosos valores.

O incorporador deve promover os atos administrativos e judiciais necessários à boa administração, à sua preservação e a manter apartados os bens e direitos dos objetos da incorporação, captando recursos financeiros necessários, manter e movimentar esses recursos em conta de depósito aberta especificamente para tal fim, a manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Além de assegurar a nomeação de uma comissão para fiscalizar o patrimônio da afetação e com livre acesso à obra, aos livros, contratos, à movimentação da conta de depósito exclusiva e a quaisquer outros documentos relativos ao empreendimento. Deverá fornecer à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes e a entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos ao patrimônio de afetação.

Pois, o incorporador é uma pessoa jurídica organizada sob uma das formas societárias autorizadas em lei, é quem vai ao mercado buscar terrenos para a construção do empreendimento imobiliário, é quem concebe o projeto de edificação, levando-o à aprovação pelas autoridades competentes, é quem providencia o registro dos documentos necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos termos da Lei de Incorporação, é quem empreende diretamente ou por meio de terceiros a venda das unidades e, por fim, é quem constrói ou delega a construção, sob sua supervisão. É quem estabelece com o agente financiador da obra uma linha de crédito a ser ofertada para futuros compradores (CASTRO Fº, 2011, p. 29).

Desse modo, para o bom andamento da incorporação a comissão nomeada deve fazer uso da auditoria. Devem ter acesso a todas as informações sobre o empreendimento e guardar sigilo das informações, essa atuação ajuda a garantir a responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor.

E considerando o contexto e os fins que se destinam a auditoria, faz-se necessário uma abordagem a respeito da aplicabilidade e relevância da auditoria interna de risco, nos processos de incorporação imobiliária no mercado da construção civil.

Primeiramente, vale entender o sentido de risco, o termo risco provém do latim *risicu* ou *riscu*, que significa ousar. Normalmente, quando se pensa em risco, em primeiro lugar vem o receio de que algo pode não dar certo, desencadeando a incerteza, o medo de fazer por conta do medo de perder, e por último a ousadia, a qual pode ser que nem flua. E o Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC (2007, p. 11) apud Silva (2012, p. 15) explica que tanto as pessoas físicas quanto as jurídicas estão suscetíveis a riscos – ou seja, qualquer atividade é passível de riscos, seja na vida pessoal, profissional e as organizações, porque são formadas por pessoas.

E no sentido corporativo Márcia Dali Germano Dias da Silva destaca que o risco:

Se não for observado e cuidado podem comprometer ou aperfeiçoar capacidade da empresa de operar, executar sua atividade fim e gerar valor. Podem, ainda, arranhar ou ferir profundamente uma marca, transtornar o clima organizacional, afetar a saúde financeira da empresa, seus investimentos, sua produção, colocando em questão a ética e, entre outros impactos, o seu patrimônio maior, que é a confiança. O nível pode ser de brando a catastrófico e podem ter origem interna e externa: a) Origem externa: são eventos vinculados ao ambiente macroeconômico político, social, tecnológico, meio ambiente, natural ou setorial de atuação das organizações. b) Origem interna: são eventos que têm origem na estrutura da própria organização, em seus processos, em relação a seus colaboradores – em sua infraestrutura física, humana, estratégica e tecnológica (SILVA, 2012, p. 23).

Dessa maneira, uma avaliação do risco, durante a fase do planejamento da auditoria, destina-se à identificação de áreas e sistemas relevantes a serem auditados. São as seguintes as espécies de riscos operacionais: a) risco humano (erro não intencional, incapacidade técnica, fraude); b) risco de processo (modelagem, transação, conformidade, controle, técnico); c) risco tecnológico (equipamentos, sistemas, confiabilidade da informação). Ela deve se adequar conforme a necessidade, pois tem por finalidade prever riscos futuros, evidenciar a real situação financeira da empresa, verificando eventuais passivos ocultos, sejam fiscais, previdenciários, ambientais, dívidas internas, analisando a viabilidade do negócio, utilizando uma investigação extensa, com levantamento de dados, análise de documentos, *check-list*, *check-up* preventivo, proporcionado maior eficiência ao andamento da transação, evitando uma contingência jurídica empresarial (SILVA, 2012, p. 37).

O auditor ao avaliar risco identificar, medir e priorizar os riscos para possibilitar o foco nas áreas auditáveis mais significativas para facilitar um planejamento capaz de testar os controles mais significativos da empresa. Neste caso o profissional de auditoria pode sistematizar e estruturar informações de riscos sobre o ambiente de análise, utilizar um diagrama de avaliação de risco, para estabelecer o impacto potencial e as probabilidades de ocorrência dos riscos identificados. Os riscos considerados de baixa gravidade poderão ser aceitos e monitorados, com ou sem redirecionamento de condutas/procedimentos, mas os riscos de alto impacto poderão requerer a adoção de medidas saneadoras e corretas (MANUAL DE AUDITORIA – BRASÍLIA: TCE / SCI, 2008, p. 38).

E quando se pensa em auditoria de risco em empresas imobiliárias os empresários sabem que os desafios são enormes, pois dependem da variação de mercado mundial, pois representa um valor estimado e calculado, então esta probabilidade de risco é maior. Pode ocorrer inadimplência, variação de mercado, inflação que podem provocar riscos inesperados, tudo relacionada a possíveis perdas ou impactos negativos.

E para compreender os riscos nas corporações imobiliárias é oportuno observar as palavras de Von Zuben (2013, p. 2) que afirma que muitos acreditam que para construir basta comprar um terreno e começar as obras, mas não é bem assim. Existem muitos fatores que devem ser considerados, principalmente, no aspecto ambiental. Pois, o setor imobiliário brasileiro está diante de um novo cenário com a desindustrialização nos grandes centros urbanos, que exerce um importante papel de articulação e parcerias entre o público e as empresas nas operações dessas construções. Observe suas palavras:

Faz-se necessária a realização de uma Avaliação Preliminar (30 dias), estudo que pesquisará o histórico de ocupação e das atividades ali desenvolvidas depois uma Avaliação Detalhada (prazo indeterminado), cujo objetivo é obter uma avaliação hidrogeológica e hidroquímica detalhada, com a determinação de concentrações em diferentes profundidades, visando conhecer a distribuição vertical dos compostos de interesse, possibilitando a delimitação de plumas de isoconcentrações para os compostos de relevância ambiental nas águas subterrâneas. Em seguida a realização de uma Avaliação de Risco à Saúde Humana, ou seja, verificar por meio de dados e cálculos se a contaminação existente apresenta risco à saúde humana. Com o resultado da Avaliação de Risco é possível iniciar a etapa de Remediação, que depende da nova utilização que será dada para área (VON ZUBEN, 2013, p. 2).

As incorporações imobiliárias são regulamentadas pela Lei nº 4.591/1964, que apesar de estar em vigor desde 1964, veio a ser objeto de interesse depois do plano real, que consagrou maior estabilidade financeira para a população brasileira, possibilitando maior oferta de crédito aos investidores neste ramo. Note o Art. 28 e 29 que diz: “Das Incorporações - atividade de construção civil, com alienação total ou parcial, podendo ser o incorporador pessoas físicas ou jurídicas”. Enquanto o Art. 28 e 29 informa: Das Incorporações:

(...) comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Por tudo isso as incorporações imobiliárias estão num crescimento vertiginoso nos últimos anos, e segundo o IBGE (2012), as empresas de Construção realizaram incorporações, obras e serviços giraram em torno do valor de R\$336,6 bilhões, o que significou crescimento, em termos reais, de 10,2% em relação ao ano anterior. Com esse crescimento acentuado, o setor busca se adequar as exigências impostas pelo mercado, se ajustando às tecnologias, as novas formas de gerenciamento e regulamentos jurídicos que possam garantir maior credibilidade e segurança empresarial.

## APRESENTAÇÃO E RESULTADO DA PESQUISA

A pesquisa foi feita com doze perguntas para conhecer o perfil das empresas e treze para conhecer o grau de conhecimento das organizações sobre Auditoria Interna de Risco. Foi lembrado aos pesquisados que auditoria de risco é um instrumento de informação sobre a segurança jurídica e patrimonial nos processos de incorporação imobiliária executada por empresas constituídas na forma de construtoras e incorporadoras situadas no município de Barreiras – Bahia.

Foram entregues dezessete questionários para as empresas do município, mas somente dez empresas devolveram os questionários respondidos. Todos os pesquisados eram do sexo masculino, sendo três na faixa de idade de 25 a 35 anos, quatro da faixa de 36 a 45, e três entre 46 a 60 anos. Quanto à formação profissional: quatro tem especialização em sua área, três só tem graduação e três apenas Nível Médio. E o tempo de trabalho na empresa: três tem mais ou menos um ano, quatro está entre um ano e três anos, dois anos, de três a cinco anos, e um informou que está entre cinco anos a dez anos.

Quando perguntados sobre o seu cargo na empresa, quatro estão na direção e seis na gerência, informaram que a atividade principal da empresa: cinco são construtoras e incorporadoras e cinco são construtoras. E o tempo que a empresa atua no mercado de Barreiras: duas estão apenas a um ano, três, de dois a três anos, três de três a cinco anos, e apenas duas informaram que estão mais de cinco anos no mercado. Ao serem perguntadas sobre a opção jurídica da empresa, duas disseram que é o “lucro real” e oito, o “lucro presumido”.

Todas as empresas são classificadas na forma de sociedade limitada (sociedade LTDA) constituída por dois ou mais sócios, e o capital está dividido por quotas, onde cada um possui uma responsabilidade limitada. E quanto ao porte da empresa, duas são classificadas de pequeno porte e oito, de médio porte. Quantos prestadores de serviço e/ou funcionários a empresa tem atualmente, todos contratados sob o regime da CLT, cinco empresas tem entre vinte a quarenta funcionários, uma tem entre quarenta e setenta, quatro não informaram. E qual é a sua clientela, duas empresas responderam que trabalham com o governo estadual, municipal e do setor privado; sete trabalham somente com o setor privado; e uma empresa informou que só trabalha com pessoas físicas.

<b>RESUMO SOBRE PERFIL DO CORPO ADMINISTRATIVO DAS EMPRESAS</b>			
<b>1. Dez entrevistados</b>	<b>SEXO</b>	<b>FAIXA ETÁRIA</b>	<b>ÚLTIMO CURSO QUE CONCLUIU</b>

	10 Masculinos	- 3 de 25 a 35 anos; - 4 de 36 a 45 anos; - 3 de 46 a 60 anos.	- 4 com Especializações; - 3 com Graduação; - 3 com Ensino Médio.	
<b>TEMPO DE EMPRESA</b>	<b>CARGO NA EMPRESA</b>	<b>ATIVIDADE PRINCIPAL DA EMPRESA</b>	<b>TEMPO DE ATUAÇÃO NO MERCADO</b>	<b>OPÇÃO JURÍDICA TRIBUTÁRIA DA EMPRESA</b>
- 3 tem 1 ano ou menos; - 4 tem mais de 1 ano a 3 anos; - 2 tem mais de 3 anos a 5 anos; - 1 mais de 5 anos a 10 anos.	- 4 Direção; - 6 Gerência.	- 5 são construtoras e Incorporadoras; - 5 são apenas Construtora.	- 2 de até 1 ano; - 3 de 2 anos a 3 anos ; - 3 de 3 a 5 anos; - 2 acima de 5 anos.	- 2 responderam Lucro Real; - 8 Lucro Presumido.
Todas as dez empresas são LTDA;				
Porte da empresa: 2 são classificadas de pequeno porte e 8 de médio porte; Número de funcionários da empresa: 5 empresas tem entre 20 a 40 funcionários; 1 tem entre 40 e 70; 4 não informaram.				

Fonte: O próprio autor

Quando o questionário abordou a Auditoria de Risco na Empresa foi explicado o que os investimentos, as aquisições de serviços, ou junção de empresas, entre outros tipos de eventos, como a própria incorporação imobiliária, as partes envolvidas costumam fazer uma *Due Diligence* - Auditoria de Risco. É uma investigação sobre o passado e o estado que está a empresa, nesta análise é feito não somente uma análise da empresa, como também de todos os envolvidos no projeto. O que se procura é evidenciar qualquer coisa que vá colocar em risco a negociação, como passivos ambientais, tributários, trabalhistas, processos trabalhistas, criminais, endividamento, realiza um levantamento do histórico da propriedade a regularidade dos atos de registro, dos aspectos ambientais, além de outros riscos *etc.* Investiga se também a situação financeira da pessoa física interessados na aquisição das unidades ofertadas pela incorporadora. Fazendo uma análise previa do projeto e proporcionando mais confiabilidade ao negócio.

Desse modo, pôde-se concluir neste estudo que a Auditoria Interna de Risco é um processo de segurança jurídica e patrimonial nos processos de incorporação nas empresas. E a pesquisa foi feita com questionários com perguntas fechadas de múltipla escolha e descobriu-se nas respostas da pesquisa alguns pontos interessantes, dentre eles:

Que 80% disseram que nunca usaram auditoria em suas empresas.

Que destes, 56% disseram que sim, que tem consciência da importância da Auditoria Interna de Risco nas Imobiliárias e Construtoras.

No entanto, notou-se que 50% tem consciência da importância da auditoria interna de Risco, porém 70% dos entrevistados disseram que não acham tão importante assim a auditoria na compra de terrenos e/ou outros negócios da incorporadora e construtora, e apenas 30% deram importância ao processo de auditoria de risco nas negociações.

Contudo 100%, todos os entrevistados foram unânimes nas respostas e disseram sim, que é somente através da auditoria de risco que se pode ter segurança jurídica no negócio. Mas nem todos a usam. Apesar de 80% concordarem que a auditoria é uma ferramenta para desenvolver a eficiência e a eficácia dos negócios das construtoras e incorporadoras. Isto mostra algumas questões são polêmicas e discrepantes, pois ao mesmo tempo em que acham que a auditoria é importante, não a usam.

Dessa forma, a pesquisa mostrou que as incorporadoras imobiliárias e construtoras têm obrigações e responsabilidades sobre o empreendimento, mas deixam a desejar em algumas questões. A maioria se mostrou responsável com seus empreendimentos, mas nem todos usam a auditoria de risco com a frequência devida em seus negócios.

#### **4. CONCLUSÃO**

O presente trabalho foi feito, de forma que investigasse a utilidade da auditoria de risco no ramo da construção civil, através de uma pesquisa com os gerentes e administradores de empresas, construtoras e incorporadoras de Barreiras, Bahia sobre a utilização da *Due Diligence* – Auditoria Interna de Risco nos processos de viabilização operacionalização de incorporações imobiliárias.

Foi uma investigação sobre o passado e o estado que está a empresa e como pensam os envolvidos no processo de administração das mesmas. O que se procurou evidenciar foi a importância de se fazer auditoria de risco todas às vezes que for acontecer uma negociação, bem como as vantagens decorrentes, salientando que as transações comerciais são envolvidos tanto pessoas físicas quanto jurídicas, o qual envolve a segurança patrimonial de ambas as partes, pois envolve investimentos financeiros no projeto proposto por elas.

Considerando que a Auditoria de Risco pode analisar os passivos financeiros, ambientais, tributários, trabalhistas, e/ou criminais, bem como endividamento, levantamento do histórico da propriedade, registros que podem ter algum risco ou inadimplência, dentre outros.

A pesquisa foi aplicada numa amostra de 10 (dez) empresas barreirenses, entre médio e pequeno porte, extraídas de uma população de 30 empresas do ramo de atividade de construtora e incorporadora, e ela demonstrou que as empresas não costumam utilizar métodos eficazes nos processos de viabilização do negócio. Um dos dados mais interessantes é que o prazo de deferimento de projetos e organização dos documentos é visivelmente prolongado causando perda de tempo no que diz respeito a operacionalização do investimentos proposto, e conseqüentemente provocando problemas futuros.

Assim é possível afirmar que auditoria interna de risco torna-se um artifício de avaliação que aperfeiçoa as operações das empresas, promovendo a eficiência e a eficácia no processo de gerenciamento de riscos, visto que no questionamento a maioria das empresas utiliza apenas a administração da empresa ou auxiliares revelando que na maioria das vezes isso por si só não está sendo suficiente, pois há sempre um empecilho mesmo que seja de pequeno teor.

Das dez empresas do setor imobiliário no mercado barreirenses que responderam ao questionário, todas foram despertadas a se conscientizarem da importância de utilizar a auditoria de risco, com a finalidade desenvolver um plano de ação que auxilie a organização empresarial a alcançar seus objetivos, fazendo uma avaliação sistêmica e disciplinada para a melhoria e eficácia dos processos de gerenciamento de riscos, com o objetivo de adicionar valor e melhorar as operações da empresa. A auditoria pode avaliar a organização imobiliária, ajudando a administração a desenvolver adequadamente suas funções, trazendo análises e recomendações que ajudam nos controles contábeis, financeiros e operacionais.

Portanto, a Auditoria de Risco examina a extensão do cumprimento das normas, dos planos e procedimentos vigentes, protegendo contra todo tipo de perda e os riscos estratégicos do negócio da organização. É importante salientar que este estudo veio agregar valor em diversos aspectos: no meio empresarial - a auditoria interna de risco funciona como uma prevenção de riscos financeiros, através da análise de dados e viabilidade no negócio, diminuindo a inadimplência dos adquirentes, do incorporador e das instituições envolvidas. E, por fim, esta pesquisa tornou-se tão extensa que é pertinente dar continuidade a discussão sobre o tema abordado, com a intenção de contribuir para a divulgação de uma área tão importante e que deve ser discutida infinitamente,

## REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Inaldo da Paixão Santos; ARRUDA, Daniel Gomes & BARRETTO, Pedro Humberto Teixeira. **Auditoria contábil: enfoque teórico, normativo e prático.** São Paulo: Saraiva, 2008.

ATTIE, Willian. **Auditoria Interna.** 1 ed. São Paulo: Atlas, 1986.

\_\_\_\_\_. **Auditoria: conceitos e aplicações.** 3 ed. São Paulo: Atlas. 1998.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. **Pesquisa anual da indústria da construção 2012:** Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/PAIC2012.pdf>, acesso: 18/04/2015.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/civil\\_03/leis/l4591](http://www.planalto.gov.br/civil_03/leis/l4591), acesso: 01/03/2015.

BRASIL. LEI Nº 7.433, de 18 de Dezembro de 1985. **Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L7433.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7433.htm), acessado em: 07/7/2016.

BRASIL. LEI No 10.931, de 02 de Agosto de 2004. **Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.** Disponível em: [www.planalto.gov.br/civil](http://www.planalto.gov.br/civil), acesso: 18/04/2015.

BRASIL. Resolução 986/03 CFC. **Norma Brasileira de Contabilidade NBC TI 01, da Auditoria Interna.** Disponível em: <http://www.cfc.org.br/sisweb/sre>, acesso: 16/04/2015.

BRASIL. Resolução Conselho Federal De Contabilidade - CFC Nº 1.203 De 27.11.2009. Disponível em: [http://www.normaslegais.com.br/legislacao/resolucao/cfc/1203\\_2009.htm](http://www.normaslegais.com.br/legislacao/resolucao/cfc/1203_2009.htm), acessado em 07/07/2016.

Brasil. Tribunal Superior Eleitoral. **Manual de Auditoria.** – Brasília: TSE/SCI, 2008. Disponível em: [http://www.tse.jus.br/hotsites/catalogo-publicacoes/pdf/49\\_manualauditoria.pdf](http://www.tse.jus.br/hotsites/catalogo-publicacoes/pdf/49_manualauditoria.pdf), acessado em 07/07/2016.

CASTRO FILHO, Hylton Pinto de. **Breve estudo sobre a atividade de incorporação imobiliária.** 2011. Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/18539/Nqf>, acesso dia: 2/09/2015.

CORDEIRO C. M. Rodrigues, **Auditoria Interna e Operacional: Fundamentos, Conceito, e Aplicações Práticas.** São Paulo: Atlas, 2013.

LÉLIS, Débora Lage Martins & PINHEIRO, Laura Edith Taboada. **Percepção de auditores e auditados sobre as práticas de auditoria interna em uma empresa do setor energético.** 2012. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S1519-70772012000300006/pdf>, acesso dia: 23/08/2015.

MARTINS NETO, Orlando Quintino. **Precauções necessárias ao se adquirir um imóvel. A importância da *due diligence* imobiliária.** 2014.

RICKEN, Samuel Viero, **Due diligence:** Um instrumento de apoio nos processos de cisão, fusão, incorporação, e aquisição de empresas. (Monografia) Universidade Federal de Santa Catarina- SC. 2008. Disponível em: <http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis292209>, acesso: 10/04/2015.

SÁ, Antonio Lopes de. **Curso de Auditoria.** 10. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

SILVA, M. D. G. D. Gestão de Risco e Gestão de Crise – Case: Shopping Center Norte / Márcia Dali Germano Dias da Silva. São Paulo, 2012.

SOUZA, Luiziane Agostine Alves de; DYNIEWICZ, Ana Maria & KALINOWSKI, Luísa Canestraro. **Auditoria:** uma abordagem histórica e atual. Disponível em: [www.google.com.br/cqh/pdf](http://www.google.com.br/cqh/pdf), acesso dia: 30/08/2015.

ZUBEN, Erika Von. **Mercado imobiliário e áreas contaminadas.** 2013. Hera Consultoria e Treinamento. Disponível em: [www.google.com.br](http://www.google.com.br).