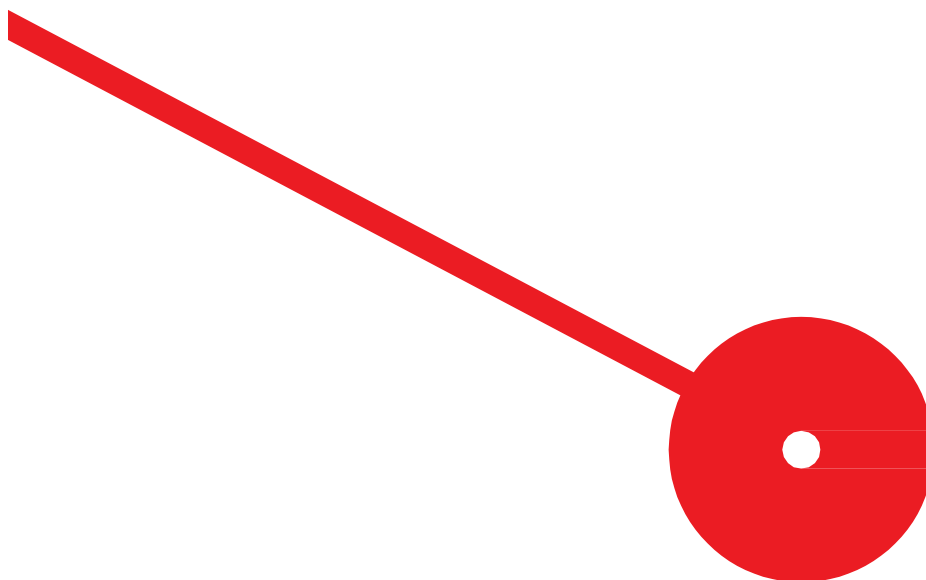


INSTITUTO
SUPERIOR
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO
DO PORTO
POLITÉCNICO
DO PORTO

M MESTRADO
Auditoria

Fundos de Investimento
Imobiliário
Joana Manuela Monteiro
Soares

09/2024



INSTITUTO
SUPERIOR
DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO
DO PORTO
POLITÉCNICO
DO PORTO

M MESTRADO
ÁREA DE ESPECIALIZAÇÃO

Fundos de Investimento Imobiliário

Joana Manuela Monteiro Soares

**Relatório de Estágio
apresentado ao Instituto Superior de
Contabilidade e Administração do Porto para a
obtenção do grau de Mestre em Auditoria, sob
orientação da Professora Doutora Alcina Augusta
de Sena Portugal Dias.**

Resumo:

Este relatório marca a culminação do meu Mestrado em Auditoria, destacando uma experiência de seiscentas horas como assistente de auditoria em uma sociedade de revisores oficiais de contas. O estágio, concebido para desenvolver habilidades práticas de auditoria financeira, foi alinhado com os objetivos delineados no plano de estágio pelos orientadores da empresa e do Instituto.

Integrei o meu estágio em uma SROC, que me proporcionou desde o início um desafio, que me levou a grandes pesquisas e trabalho adicional, a uma vez que fui colocada em uma empresa de Fundos de Investimento Imobiliário. Esta proporcionou um desafio elevado uma vez que esta é a minha experiência inicial a trabalhar na área, e pelo facto de ser um trabalho mais diferenciado da “normalidade” das empresas.

O estágio curricular proporcionou-me uma compreensão valiosa: a teoria ensinada durante o curso de Mestrado em Auditoria é diretamente aplicável na prática da auditoria financeira. A experiência como assistente/júnior de auditoria enriqueceu meus conhecimentos teóricos, evidenciando a importância da prática para o desempenho eficaz nessa função profissional.

Concluo que o estágio curricular não apenas validou a aplicabilidade prática dos conceitos aprendidos, mas também fortaleceu meu interesse e determinação em prosseguir na carreira de auditoria financeira. A experiência na área de Fundos de Investimento Imobiliários, trouxe para mim uma experiência que me complementou ao nível intelectual e de aprendizagem, fortalecendo a minha base de conhecimentos.

Palavras-chave: Auditoria Financeira, Revisor Oficial de Contas, Fundos Investimento Imobiliários

Abstract:

This report marks the culmination of my Master's Degree in Auditing, highlighting an experience of six hundred hours as an audit assistant in an audit firm. The internship, designed to develop practical financial auditing skills, was aligned with the objectives outlined in the internship plan by the company and Institute supervisors.

I did my internship with an SROC, which provided me with a challenge from the outset, leading to extensive research and additional work, as I was placed with a Real Estate Investment Funds company. This provided a high level of challenge as it was my first experience working in the area, and because it was a job that was more different from the "normal" companies.

The internship provided me with a valuable insight: the theory taught during the Master's in Auditing course is directly applicable to the practice of financial auditing. The experience as an assistant/junior auditor enriched my theoretical knowledge, emphasising the importance of practice for effective performance in this professional role.

I conclude that the internship not only validated the practical applicability of the concepts learnt, but also strengthened my interest and determination to pursue a career in financial auditing. The experience in the area of Real Estate Investment Funds, brought me an experience that complemented me on an intellectual and learning level, strengthening my knowledge base.

Key words: Financial Auditing, Chartered Accountant, Real Estate Investment Funds

Índice

CAPÍTULO-INTRODUÇÃO.....	1
CAPÍTULO I-ENQUADRAMENTO TEÓRICO.....	4
1.1 Definição de Auditoria Financeira	5
1.2 Papel do Revisor Oficial de Contas	6
1.3 Código de Ética.....	7
1.4 Controlo Interno.....	10
1.5 Planeamento.....	11
1.6 Materialidade	12
1.7 Risco em Auditoria Financeira.....	13
1.8 Prova de Auditoria	13
1.9 Amostragem.....	15
1.10 Acontecimentos subsequentes.....	16
1.11 Partes Relacionadas.....	16
1.12 Relatório de Auditoria.....	17
1.13 Fundos Imobiliários	19
CAPÍTULO II-METODOLOGIAS DE TRABALHO.....	22
2 Metodologias de Investigação.....	23
2.1 Técnicas Quantitativas	24
2.2 Técnicas Qualitativas	25
2.3 Metodologia adotada.....	25
2.4 Asserções	25
CAPÍTULO III-ESTÁGIO CURRICULAR	27
3 SROC.....	28
3.1 Arquivo Corrente e Arquivo Permanente.....	28

3.2	Preparação da Visita.....	29
3.3	Validação de saldo de abertura	29
3.4	Materialidade	29
3.5	Disponibilidades.....	30
3.6	Ativos Imobiliários	32
3.7	Terceiros	33
3.8	Acréscimos e Diferimentos	34
3.9	Capital.....	34
3.10	Custos e Perdas	34
3.11	Proveitos e Ganhos	37
3.12	Relatório e Contas.....	38
3.13	Certificação Legal de Contas	39
CAPÍTULO IV – APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DE RESULTADOS		40
4	Apresentação de Resultados.....	41
CAPÍTULO V – CONCLUSÃO.....		43
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....		46
5	Bibliografia	47

Índice de Figuras

Figura 1 Plano de Contas	21
Figura 2 Depósitos a Prazo	31
Figura 3 Cálculo do IMI	36
Figura 4 Cálculo do Seguro	37

Índice de Tabelas

Tabela 1 Construção das asserções	26
Tabela 2 Modelo de Análise	41

Lista de abreviaturas

CLC – Certificação Legal de Contas

CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários

DF – Demonstrações Financeiras

DOG – Declaração do Órgão de Gestão

GAT – Guia de Aplicação Técnica

IS – Imposto de Selo

ISA - International Standards on Auditing/Normas Internacionais de Auditoria

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IVA – Imposto de Valor Acrescentado

OIAI – Organizações de Investidores em Ativos Imobiliários

RGOIC – Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

RLC – Realização de Auditorias Legais

ROC - Revisor Oficial de Contas

RRGA – Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos

SROC - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

VATM – Valor do Ativo Total Mensal

VLGF – Valor Líquido Global do Fundo

O presente documento marca um capítulo significativo em meu percurso acadêmico, representando o culminar de esforços para a obtenção do grau de mestre em auditoria. Optei por enriquecer essa jornada através de um estágio curricular de sessenta horas em uma SROC, movido pela convicção de que a aplicação prática dos conhecimentos teóricos adquiridos durante o curso é essencial para o desenvolvimento profissional.

Este relatório será uma narrativa detalhada dividida em três capítulos, cada um delineando facetas específicas da minha experiência durante o estágio. O primeiro capítulo será dedicado às componentes teóricas, mergulhando nos conceitos fundamentais da auditoria, uma disciplina que se baseia nas sólidas Normas Internacionais de Auditoria (ISA).

O segundo capítulo descreverá a metodologias utilizadas neste trabalho. Vão ser assim divididas em dois tipos, metodologias qualitativas e quantitativas. Será demonstrado todos os passos efetuados para chegar às conclusões que irão ser retiradas no final deste trabalho.

No terceiro capítulo, a atenção volta-se à empresa que serviu como palco para a minha experiência de estágio. A SROC, será minuciosamente explorada, apresentando sua estrutura organizacional, áreas de atuação e os principais serviços oferecidos. Esse capítulo visa fornecer uma compreensão aprofundada do ambiente em que o estágio foi conduzido, contribuindo para a contextualização das atividades realizadas.

O terceiro e último capítulo é o ponto culminante, abordando a componente prática do estágio. Aqui, descreverei em detalhes as atividades desempenhadas por mim como estagiária. Uma ênfase especial será dada ao trabalho realizado em uma empresa de capitais de risco, uma experiência singular que se destacou durante meu período na SROC. Este capítulo não apenas documentará as tarefas executadas, mas também incorporará reflexões pessoais e opiniões sobre os procedimentos adotados.

Ao explorar o ambiente específico de auditoria em empresas de capitais de risco, discutirei as nuances e desafios enfrentados. Reflexões pessoais sobre os aprendizados adquiridos, as competências desenvolvidas e o impacto dessa experiência em minha perspectiva profissional serão articulados de maneira a proporcionar uma visão autêntica e enriquecedora.

Através deste relatório, busco não apenas cumprir um requisito acadêmico, mas também compartilhar uma jornada de aprendizado que vai além das páginas dos livros. Pretendo transmitir como a teoria e a prática se entrelaçaram de maneira sinérgica, ilustrando a importância da experiência prática para o desenvolvimento profissional em auditoria financeira.

Em última análise, este relatório não é apenas uma conclusão acadêmica; é um testemunho do meu compromisso com a excelência profissional, evidenciado através do estágio na SROC. Ao compartilhar essa experiência, espero contribuir para o entendimento mais amplo da interconexão vital entre a teoria acadêmica e a aplicação prática no campo dinâmico da auditoria financeira.

CAPÍTULO I – ENQUADRAMENTO TEÓRICO

1.1 Definição de Auditoria Financeira

Segundo Alberto Carneiro (2004) a auditoria *“tem o objetivo de analisar o funcionamento parcelar ou global das organizações, para avaliar as deficiências de desempenho e sugerir vias de correção e melhoria. A auditoria não é uma atividade meramente técnica que implique apenas a aplicação de certos procedimentos cujos resultados apresentam um indubitável rigor”*

O auditor, sendo um profissional externo à empresa, deve utilizar métodos rigorosos para examinar registos contábeis, transações financeiras e políticas internas, garantindo a conformidade com as normas contábeis e regulamentações aplicáveis.

Assim, a auditoria revela-se como uma disciplina multifacetada, incorporando não apenas os aspetos técnicos, mas também considerando as dimensões éticas e legais que moldam a prática contemporânea de auditoria.

A Auditoria Financeira desempenha um papel de extrema importância ao verificar e avaliar a integridade, precisão e credibilidade das demonstrações financeiras (DF) de uma entidade. Em suma, a auditoria financeira destaca-se como um instrumento vital para a confiança no cenário empresarial, promovendo não apenas a conformidade, mas também a integridade e a responsabilidade nas práticas financeiras das organizações. Ancorada em princípios contábeis e normas de auditoria, esta disciplina visa oferecer uma opinião independente e objetiva sobre a situação financeira e o desempenho económico da organização sob escrutínio. Como citou Carlos Batista da Costa (2010) a auditoria financeira *“...tem como objeto as asserções subjacentes às demonstrações financeiras e como objetivo a expressão de uma opinião sobre estas por parte de um profissional competente e independente.”*

Esta prática engloba a análise de evidências, a avaliação de controles internos e a aplicação de procedimentos de auditoria para verificar a validade das transações e a adequação das políticas contábeis adotadas. Adicionalmente, a auditoria financeira desempenha um papel vital na identificação de riscos financeiros, contribuindo para a mitigação de fraudes, erros e irregularidades. No centro da auditoria financeira está a busca pela credibilidade das informações financeiras, promovendo a transparência e a prestação de contas.

Nesse contexto, é imperativo que o auditor mantenha uma postura imparcial e independente, garantindo que as DF reflitam fielmente a realidade da entidade.

1.2 Papel do Revisor Oficial de Contas

A principal função do ROC é fornecer uma opinião independente e objetiva sobre as DF de uma entidade. Este processo envolve uma análise detalhada dos registos contabilísticos, das transações financeiras e das práticas internas e destina-se a garantir que a informação prestada cumpre as normas contabilísticas aplicáveis e reflete de forma fidedigna a posição e o desempenho financeiro da entidade.

Adicionalmente, o ROC desempenha um papel vital na identificação e comunicação de irregularidades, sejam elas de natureza contabilística, financeira ou ética. A sua independência e imparcialidade são a base para garantir a objetividade das suas análises e opiniões. Se forem feitas conclusões significativas, o ROC poderá ser obrigado a comunicar estas questões aos reguladores ou à gestão da entidade para promover a responsabilização e proteger os interesses das partes interessadas.

Outra função desempenhada pelo ROC diz respeito à emissão de relatórios. Após a conclusão da auditoria, o Comité de Auditoria do ROC emitirá um relatório com as DF expressando sua opinião sobre o cumprimento dos princípios contabilísticos e sobre a adequação das práticas contabilísticas adotadas pela entidade.

A evolução do papel do ROC ao longo do tempo foi marcada pela integração de tecnologias avançadas. A utilização de automação e softwares especializados pode agilizar a análise de grandes conjuntos de dados, aumentando a eficiência da auditoria permitindo um foco mais estratégico na identificação dos riscos.

Em conclusão, os contabilistas públicos certificados desempenham um papel importante na governação e na responsabilidade corporativa, garantindo que as DF apresentam uma imagem precisa e transparente da posição económica de uma empresa. A sua

independência, competência técnica e ética são os principais pontos para o sucesso e integridade do processo de auditoria financeira.

1.3 Código de Ética

O Código de Conduta incentiva todos os auditores a adotarem atitudes responsáveis, tanto pessoal como profissionalmente, que promovam tanto a profissão como a sua própria integridade. As disposições aqui estabelecidas complementam, sem as contradizer, os preceitos legais do Estatuto da irmandade e demais regulamentos aplicáveis.

Os princípios fundamentais que devem ser rigorosamente seguidos pelos auditores incluem integridade, objetividade, competência e zelo profissional, confidencialidade e comportamento profissional.

Além disso, o auditor deve evitar qualquer envolvimento consciente em relações comerciais, profissões ou atividades que possam ameaçar a integridade, a objetividade ou a boa reputação da profissão. Isto inclui recusar-se a transigir em situações que possam comprometer princípios fundamentais, garantindo assim o cumprimento dos mais elevados padrões éticos.

Esta codificação prevê aos auditores orientação abrangente para os ajudar a tomar decisões éticas e estabelece os elevados padrões solicitados para integridade e confiança na profissão de auditoria.

1.3.1 Integridade

O princípio da integridade exige que os auditores sejam profissionais e honestos, adotando uma conduta pessoal e profissional responsável.

Eles devem abster-se de qualquer comportamento desrespeitoso à profissão. Além disso, os auditores não devem associar-se conscientemente a relatórios, declarações ou informações que contenham declarações falsas, informações criadas descuidadamente ou que omitam dados essenciais de maneira enganosa.

Esta orientação pretende garantir a integridade e a veracidade nas atividades dos auditores, sem comprometer a confiança na profissão. Em situações específicas, emitir um relatório revisado sobre as questões mencionadas não configura violação do princípio.

1.3.2 Objetividade

O princípio da objetividade determina aos auditores a responsabilidade de manterem seu julgamento profissional livre de preconceitos, conflitos de interesses ou influências impróprias. O auditor deve evitar prestar serviços profissionais se houver circunstâncias ou relacionamentos que possam comprometer indevidamente sua objetividade. Ao oferecer qualquer serviço, o auditor deve avaliar possíveis ameaças à objetividade decorrentes de relações com clientes ou seus gestores, funcionários ou trabalhadores.

A identificação e avaliação de ameaças à objetividade dependem das circunstâncias específicas e da natureza do trabalho em execução. O auditor é encarregado de analisar a magnitude das ameaças identificadas e implementar salvaguardas, quando necessário, para eliminá-las ou reduzi-las a um nível aceitável. Caso não seja possível aplicar salvaguardas eficazes, é imperativo que o auditor recuse o trabalho ou renuncie ao mandato.

Exemplos de ressalvas incluem desvincular-se da equipe de trabalho, aplicar procedimentos de supervisão, encerrar relacionamentos financeiros ou comerciais que gerem ameaças, discutir a questão com superiores hierárquicos ou com os órgãos de governação do cliente. Essas medidas visam preservar a integridade e a imparcialidade do auditor, garantindo a qualidade e confiança dos serviços profissionais prestado

1.3.3 Competência e Zelo Profissional

O princípio da competência e zelo profissional impõem aos auditores a obrigação de manterem seus conhecimentos atualizados e atuarem com diligência, conforme as normas profissionais. Prestar um serviço competente envolve o exercício de julgamento sólido na aplicação de conhecimentos ao longo das fases de obtenção e manutenção da competência profissional.

A manutenção da competência requer um contínuo alerta e conhecimento sobre desenvolvimentos técnicos, profissionais e do setor. A formação profissional contínua permite que o auditor desenvolva e preserve habilidades necessárias para atuar com competência no ambiente profissional.

A diligência abrange a responsabilidade de executar as tarefas de forma cuidadosa, completa e dentro do prazo estabelecido. O auditor deve adotar medidas para garantir que sua equipe tenha a formação e supervisão adequadas. Em situações apropriadas, o auditor

deve informar os clientes ou outros usuários sobre as limitações inerentes aos serviços profissionais prestados.

1.3.4 Confidencialidade

O princípio da confidencialidade estipula que os auditores devem se abster de revelar informações confidenciais obtidas durante relações profissionais, a menos que haja autorização por escrito da entidade relevante ou um direito ou dever legal ou profissional de divulgar. Além disso, é proibido o uso dessas informações para benefício pessoal ou de terceiros. A obrigação de manter a confidencialidade se estende a ambientes sociais, e os auditores devem estar vigilantes contra divulgações não advertidas.

Os auditores devem preservar a confidencialidade das informações fornecidas por potenciais clientes ou pela entidade a que prestam serviços. São responsáveis por garantir que os profissionais sob seu controle e aqueles a quem solicitaram aconselhamento respeitem o dever de confidencialidade. Esta obrigação persiste mesmo após o término das funções profissionais.

No entanto, o dever de confidencialidade tem exceções no caso de a divulgação ser permitida ou exigida por lei, autorizada pelo cliente, necessária para cumprir normas de qualidade ou requisitos éticos, ou para proteger os interesses profissionais em processos legais. O auditor deve tomar medidas razoáveis para garantir que tais divulgações ocorram de maneira adequada e em conformidade com as normas e regulamentos aplicáveis.

1.3.5 Comportamento Profissional

O princípio do comportamento profissional designa aos auditores a obrigação de aderir às leis e regulamentos pertinentes, evitando ações que possam prejudicar a reputação da profissão. É essencial que o auditor mantenha um comportamento irrepreensível em todas as situações, sendo honesto, verdadeiro e preservando a integridade da profissão.

Em todas as interações, o auditor deve tratar os clientes, colegas, a ordem e outras entidades com respeito, estabelecendo relações baseadas na premissa da boa-fé. Esse comportamento visa garantir o exercício adequado dos direitos e o cumprimento dos deveres de todas as partes envolvidas, contribuindo para um ambiente profissional saudável e ético.

1.4 Controlo Interno

O controlo interno é a base da confiança e da integridade das operações de uma organização.

Este representa um sistema de políticas, procedimentos e práticas implementadas para salvaguardar os ativos, assegurando a conformidade regulamentar, promover a eficiência operacional e garantir a fiabilidade da informação financeira.

No contexto da auditoria, a ISA 315 desempenham um papel importante na orientação dos auditores na avaliação deste elemento essencial.

A ISA 315, intitulada "Identificação e Avaliação dos Riscos de Distorção Material através de uma Compreensão da Entidade e do seu Ambiente", exige que o auditor desenvolva conhecimentos sobre a organização a auditar. Esta compreensão inclui não só o contexto do negócio e o seu ambiente interno e externo, como um exame minucioso do seu sistema de controlo interno. No âmbito desta norma, o controlo interno é considerado um elemento importante na mitigação do risco de distorção material das DF. Os auditores devem avaliar a forma como a organização concebeu e implementou o controlo interno e assegurou a sua eficácia.

A compreensão das relações entre as componentes do controlo interno, tais como a autorização, a reconciliação e a verificação, permite aos auditores identificar e avaliar os riscos potenciais. Além disso, a ISA 315 incentiva os auditores a desenvolverem estratégias de auditoria específicas que sejam compatíveis com os riscos identificados. A norma sublinha a importância de uma comunicação transparente com a direção e com os responsáveis pela governação e promove uma abordagem colaborativa para resolver potenciais deficiências no controlo interno.

Em resumo, o controlo interno, demonstra ser uma ferramenta essencial não só para formar a espinha dorsal da empresa, mas também para ressalvar a sua integridade, transparência e credibilidade da informação operacional e financeira de uma organização. Esta abordagem integrada fornece a base necessária para que os auditores expressem uma opinião objetiva e fundamentada sobre as DF da entidade a auditar.

1.5 Planeamento

O planeamento na auditoria é uma fase essencial que se segue à execução dos trabalhos de auditoria. Este envolve a formulação de estratégias, a definição de objetivos e a identificação dos procedimentos a serem seguidos para atingir os mesmos. Este processo é guiado por várias ISAS que visam garantir uma abordagem sistemática e eficaz.

O planeamento no processo de uma auditoria é uma fase importante, uma vez que é a fase que inicia os trabalhos de auditoria. Este envolve a construção das estratégias, a definição de objetivos e a identificação dos procedimentos a serem executados para atingir os mesmos.

O planeamento é uma fase que segue várias ISAS que tem por objetivo garantir uma abordagem sistemática e eficaz.

Assim sendo temos:

ISA 300 - “Planeamento da Auditoria de Demonstrações Financeiras”. Esta aborda diretamente o planeamento da auditoria, destaca a importância de existir um plano adequado para os seus trabalhos por parte do auditor, existindo sempre consideração pelos riscos significativos e o ambiente em que as sociedades estão a trabalhar. O planeamento deve ser proporcional à dimensão e complexidade da entidade.

ISA 315 - “Identificação e Avaliação dos Riscos de Representação Errada Material Através do Entendimento da Entidade e do Seu Ambiente”. Como já mencionado anteriormente esta é uma ISA que está ligada essencialmente ao controlo interno, mas também tem um papel muito importante no planeamento, que consiste na compreensão por parte do auditor acerca da entidade e o seu ambiente de forma a conseguir identificar e avaliar os riscos de distorção material nas DF.

ISA 220 - “Controlo de Qualidade da Auditoria de Demonstrações Financeiras”. Não é essencialmente sobre o planeamento, mas debate o controlo de qualidade de uma auditoria. Um planeamento para ser executado de forma correta deve estar interligado com um sistema de qualidade adequado, assim reforçando a importância de ter políticas e procedimentos adequados de forma a garantir a qualidade da auditoria.

ISA 240 - “Responsabilidade do Auditor em Relação a Fraude, no Contexto de Auditoria de Demonstrações Financeiras”. Esta é a ISA que conduz o auditor para identificar e resolver os riscos de fraude visualizadas nas DF. Assim esta é importante uma vez que tem o “poder” de antecipar e abordar os riscos.

Num contexto mais amplo, o planeamento visa otimizar os recursos, reduzir riscos e garantir uma auditoria eficiente e eficaz. As ISA’s fornecem a estrutura necessária para o auditor realizar um planeamento abrangente, abordando os diferentes aspetos que contribuem para o sucesso da auditoria. Essas normas promovem a consistência e a qualidade nos processos de auditoria em todo o mundo.

1.6 Materialidade

A materialidade é um processo importante na auditoria. As referências da materialidade são muitas vezes debatidas nos referenciais do relato financeiro.

Segundo a ISA 320 “A Materialidade no Planeamento e na Execução de uma Auditoria”, esta caracteriza a informação como material se “as distorções, incluindo as omissões, são consideradas materiais se esperar que, individualmente ou em conjunto, influenciem as decisões económicas tomadas pelos utilizadores com base nas DF”.

Alguns autores como Hayes, Dassen, Schilder, & Wallage (2018), definem a materialidade como “grau de imprecisão ou inexatidão que ainda é considerada aceitável dada a finalidade das demonstrações financeiras.”

O auditor pode desenvolver um julgamento quanto à sua quantificação, que pode ser em fatores quantitativos e qualitativos.

Os fatores quantitativos são desenvolvidos através da utilização dos indicadores financeiros Resultados antes de imposto, Volume de Negócios e Total de Ativos. Ao escolher o indicador financeiro, é aplicada uma percentagem que está estipulada para cada um dos indicadores. A escolha do indicador a ser utilizado depende do julgamento do auditor como das características da empresa a ser auditada.

Os fatores qualitativos baseiam-se em situações em que a sua natureza constrói distorções materiais.

1.7 Risco em Auditoria Financeira

O risco em auditoria refere-se à eventualidade de distorção que as DF podem apresentar, podendo levar a conclusões incorretas para a opinião do auditor. Assim, este representa uma preocupação relevante no processo de auditoria, uma vez que coloca a integridade e a confiança das informações apresentadas. Como citado pelo Glover & Prawitt (2018) “o auditor deve realizar a auditoria para reduzir risco de auditoria para um nível suficientemente baixo antes de expressar uma opinião sobre as DF”

Existem três tipos de risco, o risco inerente, de controlo e deteção.

O risco inerente define-se pela possibilidade de uma distorção material, antes de se considerar os controlos internos determinados pela empresa. Este risco eleva a áreas onde existem julgamentos complexos, como operações internacionais.

O risco de controlo caracteriza-se por uma distorção material nas DF que não consiga ser detetada a tempo pelos controlos internos implementados pela empresa. O elevado grau deste risco pode-se dever ao fraco controlo interno.

Por fim, temos o risco de deteção que é o único que depende do trabalho do auditor. Este é um risco que nunca é nulo devido à limitação existente nos teste e à natureza do julgamento profissional.

A gestão do risco é muito importante, pois demonstra uma visão verdadeira da posição da empresa e possibilita aos stakeholders uma segurança e confiança na informação apresentada.

1.8 Prova de Auditoria

Durante o processo de trabalho de auditoria, são realizados teste, são verificados documentos, existe recolha de processos...

Como nos é indicado pela ISA 500 “Prova de Auditoria” o auditor tem o dever de “conceber e executar procedimentos de auditoria de tal forma que possa obter prova de auditoria suficiente e apropriada para o habilitar a extrair conclusões razoáveis sobre as quais baseia a sua opinião”.

A prova de auditoria tem de ser confiável e pertinente, o que implica assim que todos os trabalhos realizados e todas as provas tenham que ser apropriadas ao tipo de empresa e à sua dimensão, uma vez que são as indicações para as conclusões do auditor.

Assim, durante o seu processo o auditor, para eliminar possíveis distorções materiais, deve considerar as seguintes asserções que estão indicadas na ISA 315 “Identificar e Avaliar os Riscos de Distorção Material Através do Conhecimento da Entidade e do seu Ambiente”:

Asserções sobre transações e divulgações relacionadas

- Ocorrência, as transações registradas foram realmente ocorridas;
- Plenitude, todas as transações ocorridas foram registradas;
- Rigor; as transações foram registradas pelo valor correto;
- Corte, as transações foram registradas no período correto;
- Classificação, todas as transações foram classificadas nas contas corretas;
- Apresentação, todas as transações foram apresentadas nas rubricas corretas.

Asserções sobre saldo de contas e divulgações relacionadas

- Existência, passivos e ativos existentes;
- Direitos e Obrigações, os ativos representam os direitos dirigidos pela empresa e os passivos representam as obrigações desta;
- Plenitude, os ativos, passivos e capitais próprios totalmente registrados;
- Valorização, mensuração dos ativos, passivos e capital próprio são adequados;

Asserções sobre apresentação e divulgações relacionadas

- Ocorrência e direitos e obrigações, acontecimentos, transações e outras matérias que ocorreram e pertencem à empresa;
- Plenitude, foram registradas todas as divulgações que deveriam nas demonstrações financeiras;
- Classificação, informação financeira apresentada de forma correta e apropriada de são claramente expressas;
- Rigor e Valorização, a informação financeira e outras informações estão divulgadas devidamente e na quantia apropriada.

1.8.1 Procedimento de auditoria

Os procedimentos de auditoria consistem em:

- Inspeção, que corresponde à revisão de documentos e registos que podem ser externos ou internos para entender os processos;
- Inquérito, corresponde a uma realização de questões para recolher informação de carácter financeiro e não financeiro relevante para a sua análise junto do pessoal responsável pela empresa;
- Observação, corresponde à verificação de processos de procedimentos realizados pela empresa;
- Reexecução, corresponde a um processo realizado normalmente por um funcionário da empresa executado pelo auditor;
- Recálculo, corresponde à validação da precisão matemática, de registos e documentos;
- Confirmações externas, corresponde a um processo que implica a obtenção de evidências diretas dos terceiros.

1.9 Amostragem

Um dos procedimentos do auditor para a realização dos seus testes é através de seleção de elementos.

Segundo a ISA 530 “Amostragem de Auditoria”, o objetivo da sua utilização é “proporcionar uma base razoável para que se possa tirar conclusões acerca da população de onde a amostra é selecionada”.

Ainda define a amostragem como “aplicação de procedimentos de auditoria a menos de 100% dos itens de uma população relevante para a auditoria, de tal forma que todas as unidades de amostragem tenham uma probabilidade de seleção...”

Para a realização da amostragem, o auditor pode determinar a população através de duas técnicas, a estatística e não estatística.

A amostragem estatística é realizada por uma seleção de elementos onde todos os elementos têm a mesma probabilidade de serem selecionados.

A amostragem não estatística já é realizada através da visão do auditor, o proporciona a que nem todos os elementos tenham a mesma oportunidade de serem selecionados.

Como em tudo, a amostragem tem os seus riscos, e isso pode tornar pouco fiável as conclusões do auditor. A seleção aleatória ou não dos elementos pode nem sempre ser a mais eficaz e com outras seleções obterem-se diferentes resultados e opiniões finais.

Uma forma de mitigar estes riscos é aumentar a composição de elementos selecionados, escolher métodos mais apropriados na seleção de elementos ou então o risco associado corresponder a um erro tolerável ou materialmente insignificante, o que não terá efeito relevante nas contas ou saldos.

1.10 Acontecimentos subsequentes

Os acontecimentos subsequentes são acontecimentos que ocorrem após o fecho das contas e da realização das DF até ao relatório do auditor e tenham impacto material nestas.

Segundo a ISA 560 “Acontecimentos Subsequentes” o auditor deve nestes casos obter provas suficientes e apropriadas sobre estes acontecimentos.

Estes acontecimentos podem ocorrer derivado de falência de clientes com impacto elevado na empresa; conclusão de processos judiciais em curso...

1.11 Partes Relacionadas

Como referido na ISA 550 “Partes Relacionadas”, nas empresas podem existir indivíduos ou entidades que têm controlo ou influência nestas, que são designadas de partes relacionadas.

O auditor nestas situações deve ter uma maior atenção, deve deter a maior informação possível da influência que estas têm na empresa que está a trabalhar, uma vez que esta tem uma influência na sua gestão. Assim existem alguns pontos que tem de ter uma grande importância de observação como as transações efetuadas entre elas, uma vez que é um ponto de grande risco de fraude.

1.12 Relatório de Auditoria

A fase final do trabalho do auditor é a emissão do relatório. Neste documento o auditor apresenta a sua conclusão após todo o seu trabalho realizado. Este deve seguir a ISA 700 “Formar uma Opinião e Relatar sobre Demonstrações Financeiras”.

O relatório do auditor pode diferir da empresa em que se está a trabalhar, uma vez que quando se trata de uma empresa que necessita obrigatoriamente de um Revisor Oficial de Contas o relatório que tem de ser emitir é uma Certificação Legal de Contas (CLC), quando a empresa tem revisão voluntária o documento emitido é um Relatório de Auditoria. Embora a sua diferença denominação a sua estrutura é igual.

A sua estrutura define-se assim por:

- Opinião
- Base para opinião
- Incerteza material relacionada com a continuidade
- Matérias relevantes de auditoria
- Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas DF
- Responsabilidades do auditor pela auditoria das DF

Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares:

- Sobre o relatório de gestão
- Sobre o relatório de governo societário
- Sobre as DF
- Sobre o relatório de remunerações
- Sobre os elementos adicionais previstos no Artigo 10º do Regulamento da União Europeia nº 537/2014

1.12.1 Opinião

A opinião do auditor é o ponto mais crítico do relatório do auditor/CLC. Este é o ponto onde o auditor desenvolve o seu julgamento acerca da das DF auditadas para referir a sua veracidade e fiabilidade.

Existem vários tipos de opinião:

- Opinião sem reservas, a opinião do auditor confirma que tudo o que o foi apresentado pela empresa estão corretamente apresentadas e demonstram uma visão correta da empresa;
- Opinião com reservas, o auditor após, obtenção da prova de auditoria suficiente e apropriada, o auditor concluir que as distorções são materiais, mas não profundas;
- Opinião adversa, a opinião do auditor demonstra uma falta de veracidade do que é apresentado nas DF, na opinião do auditor o que é apresentado pela empresa não é uma visão real do que ocorre nesta;
- Escusa de Opinião, o auditor não consegue obter informação suficiente e apropriada para desenvolver uma opinião e concluir possíveis efeitos sobre as suas demonstrações.

1.12.2 Bases para opinião

Neste ponto é onde o auditor explica e demonstra o suporte para a sua opinião dada anteriormente. Este suporte é normalmente desenvolvido pela demonstração das normas aplicadas.

1.12.3 Incerteza material relacionada com a continuidade

Este é o ponto em que apenas é utilizado quando existem dúvidas da possibilidade da continuidade da empresa.

1.12.4 Matérias relevantes de auditoria

Este ponto é onde auditor dispõem as matérias que necessitaram de uma maior atenção durante o seu trabalho, por serem áreas de alto risco de distorção; áreas de risco significativos... Também este deve mencionar neste ponto tudo o que ocorreu durante o período e que teve impacto significativo.

1.12.5 Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

Aqui é descrita toda a responsabilidade do órgão de gestão e do órgão de fiscalização na apresentação da informação financeira, que deve ser verdadeira, consistente com a situação da empresa, que apresenta as normas contabilísticas corretas...

1.12.6 Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Aqui é apresentada toda a responsabilidade do auditor. O auditor tem de demonstrar a sua confiança e segurança nas DF que estão a ser apresentadas como que não existe fraude ou outro tipo de erro, ou controvérsia que possa colocar em causa a sua opinião.

1.13 Fundos Imobiliários

Os Fundos de Investimento Imobiliário são patrimónios autónomos que pertencem aos seus participantes que não respondem pelas dívidas dos participantes nem das sociedades gestoras. Assim estas são destituídas e personalidade jurídica, geridos por uma sociedade gestoras que administra e representa os respetivos representantes.

Segundo o Manuel Valadas Gonçalves (1998) os fundos de investimento imobiliário “... procuram a captação de poupanças, com a colaboração das entidades depositárias e de comercialização, procedendo à sua canalização para o investimento, sobretudo em bens imóveis, permitindo aos participantes usufruir da sua rentabilização por uma gestão profissionalizada e de uma diversificação na carteira de ativos, com vista à redução dos riscos associados a este tipo de mercado”

Estes são sujeitos a autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que pressupõem um património de 5.000.000 de euros até 12 meses após a data de constituição.

Os fundos e seguindo o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), estes podem desenvolver as seguintes atividades:

- Aquisição de imóveis para arrendamento ou destinados a outras formas de exploração onerosa;
- Aquisição de imóveis para revenda;

- Aquisição de outros direitos sobre o imóvel, nos termos previstos em regulamento da CMVM, tendo em conta a respetiva exploração económica;
- Realização de obras de melhoras, ampliação e de requalificação de imóveis em carteira;
- Desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis para arrendamento ou revenda.

Os Fundos de Investimento Imobiliário podem ser de três tipos:

- Fundos abertos, os números de unidades de participação variam de acordo conforme a procura de mercado. Uma subscrição resulta num aumento das unidades de participação e um resgate numa eliminação destas;
- Fundos Fechados, número de unidades de participação são estabelecidos no momento da emissão, podendo aumentar em condições pré-definidas pelo regulamento de gestão. Os investimentos desenvolvem-se por compra e venda de unidades de participação;
- Fundos Mistos, tem características de ambos os fundos (aberto e fechado). Existem unidades de participação fixas e variáveis.

Estes são administrados por uma sociedade gestora que é quem faz toda a administração deste, tendo como função a celebração de negócios e realização de operações que estejam conforme o regulamento de gestão; efetua as operações adequadas à execução da distribuição de resultados; emitir com o depositário as unidades de participação; determinar o valor das unidades de participação, entre outras.

Banco Depositário é uma entidade que recebe em depósitos os valores do fundo, concretiza pedidos de subscrição e de resgate das unidades de participação, títulos representativos de investimentos realizados. Assim este tem como função garantir o cumprimento aos participantes do fundo do Regulamento de Gestão especialmente no que diz respeito à política de investimento e cálculo das unidades de participação; pagar aos participantes a sua cota-parte dos fundos; executar as instruções da Sociedade Gestora salvo se forem contra o Regulamento de Gestão; receber depósitos ou inscrever em registo os valores mobiliários; assegurar o reembolso aos participantes dos pedidos de resgate e registo de participação representativas do Fundo não integradas em sistema centralizado.

Entidade de Supervisão é a entidade que supervisiona a organização das atividades e políticas dos procedimentos instituídos pelo fundo; conflitos de interesse e benefícios

ilegítimos; avaliação da carteira de participações; financiamentos contraídos e garantias prestadas. Devido à supervisão da CMVM aos fundos a sociedade gestora tem várias obrigações de comunicação regulares, alguns exemplos é a comunicação do balancete mensal ao 10º dia útil do mês seguinte; valor das UP's até às 20 horas do 5º dia útil do mês seguinte; relatório de auditoria até ao 10º dia útil do mês seguinte após 30 de abril de cada ano, entre outros.

Regulamento de Gestão, é um documento responsável da Sociedade Gestora que contem os elementos identificadores do fundo, da sociedade gestora, do banco depositário, direitos e obrigações dos participantes, identidade do auditor, lista de peritos avaliadores, todos os encargos suportados pelo fundo, valor e modo de cálculo e as condições de cobrança das obrigações do fundo, política de distribuição dos resultados do fundo, entre outros.

Uma particularidade dos Fundos de Investimento Imobiliário é a sua diferenciação de qualquer outro tipo de entidade no seu plano de contas como estipulado no Regulamento nº 2/2005 da CMVM. Assim a estrutura das contas é a seguinte:

Código	Designação
1	Disponibilidades
2	Carteira de títulos e Participações
3	Ativos Imobiliários
4	Terceiros
5	Acréscimos e Diferimentos
6	Capital
7	Custos e Perdas
8	Proveitos e Ganhos
9	Extrapatrimoniais

Figura 1 Plano de Contas

CAPÍTULO II – METODOLOGIAS DE TRABALHO

2 Metodologias de Investigação

Este capítulo descreve como o processo de pesquisa será conduzido, explorando os diferentes métodos que podem ser usados para conduzir a pesquisa. Segundo Fortin (1999), a etapa metodológica da pesquisa é crucial para garantir a credibilidade e a qualidade dos resultados, pois é nesta etapa que são determinados os métodos utilizados para responder às questões de pesquisa ou testar as hipóteses propostas.

A escolha do tipo de pesquisa e do método de coleta de dados depende da natureza do estudo e do tipo de informação que se busca obter (Fortin, 1999).

Segundo Campenhoudt e Quivy (2005), a escolha de uma técnica de pesquisa envolve definir a natureza dos dados a serem coletados, focando primeiro no projeto e nos seus objetivos, para depois passar ao procedimento de descrição dos próprios princípios do trabalho. Pesquisar.

Boaventura (2004) vê a metodologia como um meio de estudar soluções para problemas, utilizando diferentes métodos dependendo do contexto temporal do problema. Se o problema for passado, use a pesquisa histórica; se existir, use a pesquisa experimental, a coleta de dados ou estudos de caso; se for futuro, considere a pesquisa-ação. O objetivo principal desta última abordagem é alcançar melhores resultados na prática e promover o desenvolvimento das pessoas e grupos envolvidos. Sousa & Baptista (2011) definem metodologia de investigação como o processo de seleção de uma estratégia de investigação que orienta a seleção das técnicas de recolha de dados e garante que as mesmas são adequadas aos objetivos pretendidos. Eles também categorizam os métodos de pesquisa em qualitativos, quantitativos e mistos, enfatizando a importância de selecionar métodos apropriados com base na natureza da pesquisa.

Em suma, esta secção destaca a relevância da etapa metodológica na pesquisa, enfatizando a importância de selecionar métodos apropriados com base nos objetivos da pesquisa e na natureza da informação que se pretende obter. As perspectivas dos vários autores contribuem para uma compreensão abrangente das decisões metodológicas a tomar no planeamento e condução da investigação.

2.1 Técnicas Quantitativas

Os métodos quantitativos são um método de pesquisa concentrada na coleta e análise de dados numéricos para compreender padrões, relações e tendências em fenómenos específicos, ou também o uso numérico para a confirmação de cálculos.

Ao empregar métodos quantitativos, os investigadores utilizam ferramentas padronizadas, tais como questionários estruturados, escalas de avaliação ou testes padronizados, para recolher dados mensuráveis de forma consistente. A análise estatística subsequente permite identificar padrões importantes, relações causais e fazer inferências sobre a população em geral.

Adotar uma abordagem quantitativa significa definir claramente as variáveis do estudo, formular hipóteses testáveis e desenvolver um plano de amostras representativo. Esta abordagem é frequentemente associada a estudos experimentais, levantamentos e estudos longitudinais, fornecendo uma base sólida para a compreensão quantitativa de diferentes fenómenos.

A fiabilidade e a validade dos instrumentos de recolha de dados são aspetos cruciais, garantindo que as medições efetuadas são consistentes e as conclusões podem ser generalizadas de forma robusta. Portanto, os métodos quantitativos desempenham um papel vital na obtenção de insights precisos e na geração de evidências científicas confiáveis.

Alguns métodos utilizados neste trabalho formam:

- Cálculo do IMI
- Cálculo de Juros
- Cálculo de Comissões

2.2 Técnicas Qualitativas

Os métodos qualitativos são um método de pesquisa que não utiliza instrumentos estatísticos, focando-se na interpretação ao invés da quantificação (Richardson, 1989).

Este é um método que se desenvolve através da absorção de informação, mas que não expressa em números, como citado por Tesch, 1990 “os dados qualitativos também expressam informação não expressas em palavras, tais como palavras, pinturas, fotografias, desenhos, filmes...”

A maioria dos trabalhos realizados nesta metodologia são as entrevistas, observação de participantes, análise documental, estudos de caso, história de vida.

2.3 Metodologia adotada

No relatório a ser elaborado, foi utilizada como metodologia de estudo a mista, que faz uma combinação entre a metodologia quantitativa e qualitativa.

Assim aproveitamos as vantagens que ambas as metodologias oferecem e utilizamos no nosso relatório de forma obter os melhores resultados.

Na metodologia quantitativa a base de elementos utilizada para a elaboração dos nossos teste, análises e relatórios foram o balanço, faturas, avaliações, balancetes entre outros documentos.

Na metodologia qualitativa a base de elementos utilizada passou pela recolha de informação fornecida pelos elementos do cliente, relativamente a algumas áreas da mesma. Além disso um dos elementos também utilizados para o desenvolvimento desta foi o facto de ter realizado auditoria a outros Fundos de Investimento Imobiliário.

A escolha desta metodologia tem assim como intuito retirar conclusões acerca de algumas asserções elaboradas tais como a afetação do julgamento do auditor no trabalho realizado; a utilização de dados externos para a conclusão dos seus trabalhos e a responsabilidade do auditor em caso de existir fraude.

2.4 Asserções

Esta metodologia será usada para confirmar ou não as Asserções construídas através das questões suscitadas pela revisão da literatura.

Asserções**Questões de Investigação**

A1: Afetação do julgamento do auditor no trabalho realizado	Como é que o uso do julgamento do auditor pode afetar o trabalho a desenvolver? (ISA 320)
A2: Utilização de trabalho realizado por externos ao auditor	O auditor deve aceitar e utilizar no seu trabalho as avaliações dos peritos? (ISA 620)
A3: Responsabilidade do auditor quando é verificada fraude em uma empresa	O auditor deve ser responsabilizado em caso de fraude? (ISA 240)

Tabela 1 Construção de Asserções

No ponto da Análise e Discussão de resultados serão tratados os respetivos resultados.

CAPÍTULO III – ESTÁGIO CURRICULAR

3 SROC

Em torno do que é pedido pela pelo mestrado de Auditoria e segundo os meus objetivos com a frequência do mesmo, decido optar pela realização do estágio curricular em Auditoria Financeira.

Esta opção deveu-se à procura de colocar na prática todos os conhecimentos adquiridos durante todo o meu processo académico e, portanto, consolidá-los.

Este estágio decorreu na sociedade SROC sediada no Porto. Esta sociedade está inscrita na OROC como também na lista de auditores da CMVM.

Durante o meu estágio tive a oportunidade de conhecer e trabalhar em vários dos clientes da sua carteira, como executar trabalho em várias áreas diversificadas de negócio, tais como Fundos Imobiliários, empresas de contexto têxtil, fabril entre outras.

3.1 Arquivo Corrente e Arquivo Permanente

Atualmente, os programas de auditoria estão em constante evolução e se tornaram grandes aliados no trabalho dos auditores com seus clientes. No entanto, durante meu estágio, toda a documentação dos dossiês foi gerenciada em formato físico.

A estrutura organizacional dos arquivos de todas as empresas auditadas segue um padrão uniforme, facilitando a consulta e evitando qualquer ambiguidade em sua utilização. Essa organização é dividida em dois conjuntos: o Arquivo Permanente e o Arquivo Corrente.

O Arquivo Permanente é dedicado a armazenar informações históricas da empresa em auditoria, servindo de referência para esclarecimentos necessários ao trabalho do auditor. Ele inclui documentos como a constituição da empresa, informações sobre os órgãos sociais, atas, escrituras, estatutos, contratos de longa duração e alta relevância, o Modelo 22, a Informação Empresarial Simplificada, relatórios de contas, a declaração do órgão de gestão e a certificação legal das contas.

Por outro lado, o Arquivo Corrente organiza todos os papéis de trabalho elaborados durante a auditoria, os quais servem como evidência e suporte para a conclusão final do auditor. Este arquivo contém documentos como balancetes, extratos de contas, extratos bancários, reconciliações bancárias, respostas externas, mapas de depreciações e documentos coletados na empresa, entre outros. Também são anexados neste arquivo todos os testes realizados e os trabalhos de controle.

Assim como início do meu estágio a minha primeira tarefa foi organizar o dossier corrente para o ano de 2023 e visualizar o dossier permanente de forma a conhecer melhor a empresa a trabalhar.

3.2 Preparação da Visita

Com o intuito de organizar de forma mais eficiente o trabalho a ser realizado fora do escritório antes da visita, elaboramos um documento solicitando os elementos indispensáveis para a execução das atividades, de modo a otimizar o tempo.

No contexto da empresa em que estagiei, que é um Fundo Imobiliário, fizemos um pedido de informações que incluía: um balancete de abertura de 2023, balancetes mensais do ano em questão, extratos anuais de conta, a circularização dos saldos bancários, a documentação relativa à aquisição de imóveis durante 2023, avaliações atualizadas, contratos de arrendamento, um relatório de gestão recente, o mapa de responsabilidades junto ao Banco de Portugal, a base de dados do Banco de Portugal, atas do ano de 2023, apólices de seguros dos imóveis, a Certidão de Não Dívida da Autoridade Tributária, e uma declaração do advogado atestando a inexistência de processos judiciais ativos.

Como já mencionei, durante o meu estágio, a minha empresa não utilizava nenhum software de auditoria, o que fez com que todo o trabalho fosse realizado nas plataformas Microsoft Word e Microsoft Excel.

3.3 Validação de saldo de abertura

A validação dos saldos de abertura do ano N é um procedimento essencial para garantir que a transição dos saldos entre os exercícios financeiros foi efetuada corretamente.

Como etapa inicial da análise, comparei o saldo de abertura de 2023 com o saldo de fechamento de 2022. Após realizar essa comparação utilizando uma ferramenta do Excel, verifiquei que os saldos estavam, de facto iguais.

Se essa igualdade não tivesse ocorrido, teríamos de entrar em contato com a empresa para investigar as razões das discrepâncias encontradas entre os dois saldos.

3.4 Materialidade

O cálculo da materialidade efetuou-se inicialmente com a escolha do indicador, que neste caso foi ao nível das DF igual a 1% do valor líquido global do fundo (VLGF) e a materialidade de execução de classes de transações, saldos de contas ou divulgações

corresponde a 80% da materialidade das DF. No que respeita a distorção trivial, ou seja, valor abaixo do qual as distorções são excluídas dos ajustamentos propostos pela sua irrelevância, consideramos 5% sobre o valor da materialidade de execução.

Assim o cálculo efetuado para a materialidade foi:

DF: $5.054.148,97\text{€} * 1\% = 50.541,49\text{€}$

Execução: $50.541,49\text{€} * 80\% = 40.433,19\text{€}$

Distorção trivial ou erro: $40.433,19\text{€} * 5\% = 2.021,66\text{€}$

3.5 Disponibilidades

As disponibilidades representam todos os recursos financeiros que uma empresa possui para uso imediato, permitindo que ela cumpra suas obrigações de curto prazo.

3.5.1 Base de Dados do Banco de Portugal

Para a análise solicitada, foi necessário obter a Base de Dados do Banco de Portugal, um documento que contém informações bancárias detalhadas sobre a empresa. Esta base inclui todas as contas mantidas pela entidade em bancos autorizados em Portugal, abrangendo informações desde a abertura até o eventual encerramento das contas. É importante notar que essa base de dados não apresenta os saldos das contas. O trabalho realizado consistiu em verificar se as contas abertas na base de dados correspondem às contas registadas na contabilidade da empresa. Após esta análise, constatei que ambas estavam em conformidade e que os dados eram coerentes.

3.5.2 Reconciliação Bancária

A reconciliação bancária tem o objetivo de comparar o saldo contabilístico das contas bancárias com os extratos bancários. Esse processo é importante especialmente quando, por exemplo, existem cheques emitidos que ainda não foram descontados ou transferências de clientes que já foram creditadas no banco, mas ainda não registadas na contabilidade. Na nossa análise, verificamos os saldos na conta bancária em relação aos extratos bancários obtidos por circularização, referentes ao saldo de 31 de dezembro de 2023. A empresa possuía três contas bancárias e, entre elas, apenas uma apresentava diferença de saldo. Após validação dos saldos, realizei a reconciliação bancária e examinei todos os movimentos bancários até identificar a origem da diferença. Essa diferença, de 50.000€, era referente a uma transferência realizada em 29 de dezembro de

2023, que estava registada na contabilidade, mas só foi contabilizada no extrato bancário em 3 de janeiro de 2024. Para confirmar o saldo de dezembro, solicitei o extrato de janeiro de 2024.

3.5.3 Depósitos a Prazo

Os depósitos a prazo são uma forma de investimento em que clientes depositam dinheiro em instituições bancárias por um período determinado, recebendo, em troca, uma taxa de juro fixa. Esses investimentos são considerados de baixo risco, pois oferecem rendimentos garantidos.

Para validar os juros recebidos de todos os depósitos a prazo estabelecidos em 2023 ou de depósitos constituídos em 2022 que geraram rendimentos em 2023, os quais estão registrados na conta 8113, além dos valores a serem recebidos ao final do prazo, que constam na conta 5113, a análise foi realizada da seguinte maneira: inicialmente, coletei todas as informações necessárias para o cálculo, como o valor do depósito, a periodicidade, a taxa de juros e a forma de recebimento dos juros, se este seria feito apenas ao final do prazo ou em intervalos mensais durante o período do depósito.

Banco	Montante	Data de Constituição	Data de Vencimento	Dias	Taxa	Juros a Receber DP no fim do prazo	Valor a especializar em 2023
XXX	500 000,00 €	01/12/2023	01/03/2024	91	3,50%	4 423,61 €	1 458,33 €
XXX	850 000,00 €	27/01/2023	26/02/2023	31	0,90%	658,75 €	- €
XXX	850 000,00 €	27/02/2023	27/03/2023	28	1,75%	1 156,94 €	- €
XXX	850 000,00 €	27/03/2023	11/04/2023	15	1,50%	531,25 €	- €
XXX	500 000,00 €	01/09/2023	01/12/2023	91	2,50%	3 159,72 €	- €
XXX	400 000,00 €	01/06/2023	01/09/2023	92	1,50%	1 533,33 €	- €
XXX	4 000 000,00 €	27/01/2023	26/02/2023	30	0,65%	2 166,67 €	- €
XXX	4 000 000,00 €	28/02/2023	31/03/2023	31	0,75%	2 583,33 €	- €
	11 950 000,00 €					16 213,61 €	1 458,33 €

Figura 2 Depósitos a Prazo

Então os cálculos que efetuamos como testes são os seguintes (usando o depósito de período 01/12/2023 a 01/03/2024) como exemplo.

O cálculo efetuado para saber o valor a receber total dos juros é o seguintes, primeiramente verificamos a periodicidade em dias do depósito a validar neste caso subtraímos (01/03/2024 – 01/12/2023, que será igual a 91 dias), de seguida dividimos o valor da taxa, neste caso 3,5% pelos 360 dias de uma ano, de forma a obter a taxa diária do juros, após estes passos fazemos o cálculo final que procuramos e então multiplicamos o valor do período do depósito e multiplicamos por o valor da taxa diária e multiplicamos por o valor do montante do depósito ($91 * 0.0009722 * 500.000 = 4423,61$). Como no caso

em que utilizamos como exemplo o vencimento do depósito é no ano de 2024 e a nossa auditoria é do ano de 2023, embora o valor só seja recebido no vencimento, tem que ser efetuado uma especialização do valor correspondente a 2023 de juros, assim para verificar o valor correto realizamos o seguinte cálculo, inicialmente cálculos o número de dias desde a constituição do depósito até 31/12/2023 que é a data a que estamos a auditar as contas (31/12/2023 – 01/12/2023, que será igual a 30 dias), neste caso como já tínhamos calculado o valor do juros diários não necessitamos de voltar a fazer o cálculo, assim para chegar ao resultado final o cálculo foi o seguinte ($30 \times 0.0009722 \times 500.000 = 1458,33$).

Após a verificação dos cálculos, verificamos se tudo foi lançado nas contas corretas, assim sendo 500.000€ lançados na conta 13 a débito, que representa o valor do depósito efetuado, de seguida verifiquei se o valor dos 1458,33€ estava lançado a crédito na conta 5113 por fim como na conta 8113 se foram lançados todos os juros recebidos em 2023, que neste caso são $658€ + 1.156,54€ + 531,25€ + 3.159,72€ + 1.533,33€ + 2.166,67€ + 2.583,33€ = 11.790€$ a crédito.

Nesta situação confirmou-se que estava tudo correto.

3.6 Ativos Imobiliários

Os ativos imobiliários são o importante da atividade e o que rentabiliza a empresa.

A sua valorização é sujeita a certas regras, como recorrer a um avaliador externo obrigatoriamente registado na CMVM, tal como indica no nº 2, alínea c) do artigo 33º da Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos (RRGA).

A sua valorização é uma estimativa do órgão de gestão, o que faz com que o auditor tenha em consideração os procedimentos constantes da ISA 540 – Auditar estimativas contabilísticas e respetivas divulgações, a quando o desenvolvimento do seu trabalho. Esta estimativa é suportada ainda por a ISA 500 – Prova de Auditoria uma vez que as avaliações são efetuadas por peritos registados na CMVM e de acordo com esta é considerado alguém especializado na área e onde o seu trabalho é utilizado como apoio à preparação das DF

Os ativos imobiliários formam adquiridos no ano de 2023, pelo que o seu registo contabilístico foi efetuado pelo valor de aquisição. Mesmo assim foram realizadas duas avaliações de forma a verificar o valor de mercado dos imóveis.

Como se tratou de duas compras, foram pedidas as escrituras dos imóveis, como prova de auditoria.

Ainda foi pedido a Caderneta Predial da Autoridade Tributária para a totalidade dos imóveis.

3.7 Terceiros

A conta de terceiros tem um grande papel na proteção dos investidores e na

Nesta conta são registados todos os movimentos que ocorrem entre o cliente e os seus terceiros, sendo registadas faturas e respetivos pagamentos.

Esta divide-se em duas subcontas a devedores e credores, onde a devedores como a própria palavras diz representa os saldos em dívida, já o credor representa os saldos que o cliente tem em dívida com outros.

Esta é uma conta que está interligada com a conta 7 de custos e perdas, pelo que a diferença entre estas é que na conta de terceiros se divide por cada entidade e na conta de perdas por categorias de gastos.

3.7.1 Devedores

Esta conta é representada pelos arrendatários dos imóveis que o fundo possui.

Neste caso a 31 de dezembro de 2023 nenhum dos arrendatários tinha saldo em dívida pelo que esta subconta se encontra com saldo nulo.

3.7.2 Credores

Esta conta é representada pelos fornecedores, que neste caso são a Sociedade Gestora, o Estado e Fornecedores de Serviços, tais como Seguradoras, Advogados, ROC, entre outros.

Nesta subconta o saldo existente a 31 de dezembro de 2023 é de 932,37€ a crédito que corresponde a uma fatura da sociedade de advogados que não tinha sido paga no fecho de contas, mas que fui questionar aos responsáveis se já tinha existido o pagamento e uma vez que sim, eles disponibilizaram-nos o comprovativo de pagamento desta que tinha sido realizado a 15 de janeiro de 2024.

3.8 Acréscimos e Diferimentos

Esta é a conta 5 apresenta todas os gastos e rendimentos no período correto.

3.8.1 Acréscimos

Os acréscimos correspondem as todas as receitas ou despesas que já foram incorridas, mas que ainda não ocorreram o respetivo pagamento ou recebimento até á data 31 de dezembro de 2023.

No nosso cliente os acréscimos apresentados são os juros do depósito a prazo que só terminará em 2024 como referido no ponto anterior.

3.8.2 Diferimentos

Os diferimentos correspondem a todas as receitas e despesas que foram recebidas ou pagas antecipadamente, mas que correspondem a períodos futuros.

Os diferimentos que encontramos são recebimentos de adiantamento de rendas, neste caso as cauções.

3.9 Capital

A conta de capital junta todas as contas que em conjunto com o resultado líquido do período revelam o VLGf.

3.9.1 Unidades de Participação

A sua alteração é efetuada consoante a periodicidade decidia pelo Regulamento de Gestão e é determinada pelo valor do VLGf pelo número de UP's do fundo.

3.10 Custos e Perdas

A conta de custos e perdas é representada por todas as despesas ocorridas pelo fundo, como registo de perdas que tenham impacto no património líquido.

3.10.1 Comissões da Sociedade Gestora

3.10.1.1 Sociedade Gestora

A sociedade gestora é a entidade responsável pela administração e gestão dos fundos. Esta tem o objetivo de garantir que os ativos estão a ser geridos de acordo com os regulamentos e objetivos do mesmo.

Como trabalho que realiza para o fundo, são cobradas comissões ao fundo.

- MComissões

Realizei testes de confirmação dos valores cobrados de comissão e que estão registados na contabilidade. Os testes realizados foram o cálculo da comissão de gestão, comissão de depósito, comissão de supervisão e imposto de selo, esta é calculada mensalmente.

Nos testes às comissões da entidade gestora, a nossa base de dados e “roteiro” para o cálculo deste foram o relatório de gestão pedido ao fundo, uma vez que este contém a forma como são calculadas as comissões e o valor mensal do fundo, de janeiro até dezembro de 2023.

- Comissão de Gestão

O cálculo da comissão de gestão é o Valor do Ativo Total Mensal (VATM) do fundo sobre a taxa de comissão variável.

Assim para o mês de dezembro o cálculo foi $5.092.322,78€ * 0,50\% = 2.162,49€$.

- Comissão de Depósito

O cálculo da comissão de depósito é o VATM fundo sobre a taxa da comissão de depósito.

Assim no mês de dezembro o cálculo foi $5.092.322,78€ * 0,10\% = 432,50€$.

- Comissão de Supervisão

O cálculo da comissão de supervisão é o Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) sobre a taxa de supervisão.

Assim o cálculo para o mês de dezembro é $5.054.148,97€ * 0,0026\% = 131,41€$, mas como no relatório de gestão tem uma alínea que diz que a comissão de supervisão não pode ter um valor mensal inferior a 200€ nem superior a 20.000€.

Após os cálculos validei as contas 53241, 53251 e 5326 onde se encontra a crédito os valores do mês de dezembro que ao dia 31 ainda não tinha sido saldado e a conta 724, 725 e 726 que têm de ter um saldo devedor no montante das comissões cobradas durante o ano todo.

- Imposto de Selo

O Imposto de Selo (IS) é calculado pela média do VLG do trimestre sobre a taxa de incidência.

O cálculo de teste que realizamos ao quarto trimestre foi então o seguinte $5.032.060,01\text{€} * 0,0125\% = 629,01\text{€}$.

Após os cálculos validei as contas 5345 onde se encontra a crédito os valores do IS do último trimestre que ao dia 31 ainda não tinha sido saldado e a conta 74122 que têm de ter um saldo devedor no montante do IS cobrado no ano de 2023.

3.10.2 Impostos

Como em todas as áreas de negócio e os fundos não são exceção, existem obrigações a cumprir

-Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Estimativa IMI						
Identificador	Localização		Valor Inicial	Valor	Taxa IMI 2023	Est. IMI 2023
XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX		1 518 240,00	1 518 240,00	0,3240%	4 919,10
XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX		475 500,00	697 060,00	0,3000%	2 091,18
						7 010,28

Figura 3 Cálculo do IMI

Foi efetuado o cálculo de forma a verificar se o valor estipulado para pagamento estava correto.

Assim inicialmente verifica-se a taxa de IMI de 2023 para os conselhos onde se localizam os imóveis, e de seguida iniciamos os cálculos que são o valor do imóvel sobre a taxa de IMI correspondente.

Usando como exemplo o imóvel do Porto, $1.518.240,00\text{€} * 0,324\% = 4.919,10\text{€}$.

Este valor foi lançado corretamente na conta de gastos e na conta de acréscimos e diferimentos, uma vez que será um gasto só pago em 2024.

3.10.3 Fornecedores e Serviços Externos

Os fornecedores e serviços externos são os gastos que a empresa tem, mas que provêm de entidades externas à empresa.

Eles procuraram entidades externas de Seguros, Auditoria, Empresas de Manutenção e Construção.

3.10.3.1 Seguros

O cliente possui dois contratos de seguro, onde o seu período é igual a um ano.

Um dos seguros o gasto foi totalmente reconhecido aquando do pagamento deste, o outro é reconhecido ao longo do período do seguro.

Assim no caso deste efetuei teste de forma a verificar que os valores reconhecidos nas contas estavam corretos.

Montante	Data de Constituição	Data de Vencimento	Data atual	Dias já passados	Pago até	Valor em falta
1035,39	09/08/2023	09/08/2024	31/12/2023	144	408,48	626,91
573,23	09/08/2023	09/08/2024	31/12/2023	144	226,15	347,08

Figura 4 Cálculo do Seguro

O cálculo que efetuei foi $573,23/366$ dias *144 dias de forma aperceber o valor a ser reconhecido em 2023. Este valor conferi se tinha sido lançado na conta 7603 de gastos com seguros.

Para o excedente que será reconhecido em 2024 retirei o valor reconhecido em 2023 ao montante inicial, depois verificando se este foi lançado na conta de 5282 de despesas com custo diferido.

3.10.3.2 Serviços de manutenção

No ano de 2023 forma realizados alguns serviços de manutenção nos imóveis adquiridos, o que levou a procura de serviços externos.

Nesta situação o procedimento a ter foi a recolha das faturas dos serviços e verificação destas. Assim existe uma verificação do número de contribuinte, verificação do Imposto de Valor Acrescentado (IVA) (taxa e cálculo) e serviço realizado.

3.11 Proveitos e Ganhos

Esta é a conta que representa todos os rendimentos da empresa, neste caso estão aqui representadas todas as rendas recebidas pelos inquilinos que são o rendimento principal do fundo e os juros recebidos pelos depósitos a prazo constituídos nas entidades bancárias.

3.11.1 Serviços Prestados

No ano de 2023 estes incluíram apenas nos seus serviços o arrendamento dos seus dois imóveis. Assim foi recolhido as últimas faturas emitidas pelo cliente aos seus

arrendatários como os contratos de arrendamento. Realizou-se uma verificação da fatura de forma a verificar que tudo se encontrada correto.

3.12 Relatório e Contas

O relatório e contas é o relatório anual que apresenta todos os resultados do ano da empresa.

Este tem o intuito de apresentar transparência, conformidade, planeamento e credibilidades das contas finais, apresentadas.

Este é constituído tem uma estrutura que inclui:

- **Capa;**

- **Índice;**

- **Mensagem da Administração ou Direção;**

- **Relatório de Gestão**, onde apresenta uma visão das operações da empresa durante o ano, análise nos principais indicadores de desempenho e perspectivas futuras e estratégias de crescimento;

- **Demonstrações Financeiras, esta é constituída pelo:**

Balanço, onde demonstra a posição financeira da empresa, dividindo por ativos, passivos e capital do fundo,

Demonstração de Resultados por Natureza, onde é demonstrado o desempenho financeiro do período através de receitas, despesas, lucros e prejuízos,

Demonstração de Fluxos de Caixa, onde é representado todas as entradas e saídas de caixa classificadas em operacionais, investimento e financeiro;

- **Anexo às Demonstrações Financeiras**, que explica todas as políticas de contabilidade utilizadas e informação adicional de ajude a compreender os valores apresentados nas DF.

Aqui foi realizado o trabalho de verificação dos valores apresentados, conferindo se estavam todos corretos.

3.13 Certificação Legal de Contas

Durante a realização do trabalho de auditoria tem de se ter em consideração todo o trabalho realizado, realizando-se no final uma compilação destes de forma a retirar as suas conclusões, para que de seguida se emita a CLC e a Declaração do Órgão de Gestão (DOG).

A DOG é considerada uma prova de auditoria que tem de pretender confirmar de uma forma escrita todas as informações que foram demonstradas ao auditor durante o seu trabalho. Para o desenvolvimento correto da mesma e seguir todas as orientações apresentadas na ISA 580 “Declarações Escritas”, a Guia de Apoio Técnico (GAT) nº 13 – Declaração do Órgão de Gestão, oferece assim todas as indicações para que a ISA seja respeitada.

A CLC como relatório que traduz toda a opinião do auditor e todas as conclusões que foram retiradas desta, contando com o apoio da GAT 5 – Modelo de Relatório de Auditoria para Organismos de Investimento Coletivo, incluindo Organismos de Investimento em Capital de Risco. Durante o trabalho não foi encontrada nada fora do normal pelo que não foi referido nenhuma situação na certificação.

CAPÍTULO IV – APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DE RESULTADOS

4 Apresentação de Resultados

Durante o estágio como referi anteriormente trabalhei em clientes de diferentes áreas, assim tendo oportunidade de conhecer várias áreas de negócio.

Optei por escolher os Fundos de Investimento Imobiliário, devido às suas particularidades. Assim o meu objetivo foi entender algumas questões que se foram colocando durante o trabalho.

Asserções	Questões de Investigação	Análise realizada
------------------	---------------------------------	--------------------------

A1: Afetação do julgamento do auditor no trabalho realizado	Como é que o uso do julgamento do auditor pode afetar o trabalho a desenvolver? (ISA 320)	Averigui que o julgamento do auditor está muito dependente do seu julgamento profissional.
A2: Utilização de trabalho realizado por externos ao auditor	O auditor deve aceitar e utilizar no seu trabalho as avaliações dos peritos? (ISA 620)	Verifiquei se a informação era verídica, como se toda esta fornecida iria a favor dos procedimentos estabelecidos.
A3: Responsabilidade do auditor quando é verificada fraude em uma empresa	O auditor deve ser responsabilizado em caso de fraude? (ISA 240)	Realização de procedimentos e verificação de regulamentos e leis.

Tabela 2 Modelo de análise

Em relação à a primeira asserção, durante o trabalho realizado no estágio, percebi que o julgamento do auditor é uma componente importante do trabalho realizado. Todas os procedimentos ocorridos durante o trabalho são escolhas do auditor que podem ser corretas ou não e influenciar assim as suas conclusões finais. Assim durante o trabalho tive exemplos como a escolha do indicador e da percentagem no cálculo da Materialidade; a escolha das faturas verificadas nos serviços de manutenção. No meu caso prático como estamos a falar de um fundo recente e que não tem muita atividade ainda a verificação foi total dos documentos, mas durante o meu estágio que ocorreu em outros clientes o método de amostragem escolhido pode levar às conclusões erradas para o auditor. Deste modo o

juízo do auditor pode “danificar” os resultados e levar a que as conclusões do mesmo não sejam corretas e criar um risco nas mesmas.

Na segunda asserção, um dos pontos importantes do trabalho realizado foi a avaliação efetuada aos imóveis do fundo. Este tem um importante peso uma vez que fazem parte do património e são o que valorizam o valor do fundo. Assim existiram procedimentos a ser realizados como a comprovação de que pertenciam a certificação da CMVM, como são realizadas duas compararam-se ambas e caso haja diferenças nos valores das mesmas acima dos 20% como indica o Regulamento nº3/2020 da CMVM, notifica-se a Sociedade Gestora para apuramento deste; também são testados e verificados os métodos utilizados nas avaliações a ver se estão corretos. Com todas as verificações anteriormente mencionadas, o auditor pode utilizar o trabalho destes como prova para o mesmo.

A terceira asserção, o trabalho que os auditores realizam desde testes e procedimentos é com o intuito de verificar e analisar as contas da empresa, tais como fazer a verificação de que estão a ser cumpridas todas as leis e regulamentos a que este compete. Assim a realização de verificação de documentos como escrituras de aquisição de imóveis; verificação de contratos de arrendamento; verificação e análise de documentos fiscais de forma a garantir que estes estão corretos são formas de verificação de redução do risco de fraude, a opinião do auditor não é válida a 100% porque todos podem errar mas daí a importância do papel do auditor pois pode reduzir a possibilidade de isso ocorrer.

O relatório apresentado teve como intuito a verificação de alguns pressupostos do papel do auditor, e demonstrar como a forma como este chega lá e obtêm as suas conclusões, tendo sempre em entendimento uma auditoria realizada com a maior fidedignidade possível.

Este relatório possui como início uma apresentação dos conceitos que iriam ser falados durante este trabalho, de forma a compreender o conceito e o trabalho realizado em auditoria. Assim foram abordados os conceitos que apoiaram o desenvolvimento do trabalho como a materialidade. Este passa pelo valor que é calculado através da escolha de um indicador de *cut off* em termos de distorções. No campo este foi definido em função do valor dos ativos o que vai influenciar a decisão económica a ser tomada a quanto à averiguação de omissões materiais; obtenção de provas de auditoria, a interpretação de como devem ser realizados os procedimentos de forma a obter as provas suficientes para extrair as conclusões necessárias para basear a opinião. Assim no caso prático podemos incluir as avaliações do ativo imobiliário, o conceito dos fundos imobiliários pela demonstração da diferença do seu plano de contas, o entendimento dos rendimentos da área de negócio, a existência de três tipos de fundos, o facto de estes serem administrados por sociedades gestoras, a sua ligação com os regulamentos impostos pela CMVM. Todos estes elementos levaram ao entendimento dos riscos e das preocupações a ter aquando do trabalho a ser realizado.

Assim na revisão da literatura foram tirados conceitos que tiveram um papel crucial no desenvolvimento do trabalho realizado no estágio, desde o planeamento da auditoria até a elaboração do respetivo relatório. As questões suscitadas por esta revisão foram enquadradas numa técnica de análise mista, uma vez que associava a pesquisa qualitativa e a quantitativa. A utilização de uma metodologia qualitativa foi utilizada pela troca de impressões através da experiência do trabalho realizado em outros fundos imobiliários.

Como metodologia quantitativa esta foi usada nos processos de teste de cálculos, como a verificação do cálculo dos seguros, das comissões a ser pagas à sociedade gestora, o valor do banco depositário, imposto de selo e a taxa de supervisão.

As Aserções construídas que em suma se podem descrever sucintamente:

A1: Afetação do julgamento do auditor no trabalho realizado

A2: Utilização de trabalho realizado por externos ao auditor

A3: Responsabilidade do auditor quando é verificada fraude em uma empresa

foram confirmadas pelo estágio realizado. Acresce que experiência obtida durante a realização do estágio na SROC, permitiu inicialmente um conhecimento geral de várias áreas de negócio. A carteira de clientes é uma carteira muito diversificada, o que permitiu para o meu relatório de estágio desenvolver competências a nível de desenvolvimento de trabalho de forma que este fosse mais completo e mais eficaz; durante este período também sempre me foi facultado o acesso a todos os documentos solicitados, tais como foram desenvolvidas explicações a dúvidas existentes a cerca do trabalho a realizado.

Limitações do trabalho

O trabalho realizado teve em conta a base e o conceito do local onde o estágio foi realizado, sendo as conclusões muito específicas e casuísticas não permitindo a generalização de conceitos ou conclusões.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

5 Bibliografia

- Balula, M. (2021). Fundos de Investimento Imobiliário Fechado.
- Boaventura, E. (2004). *Metodologia da Pesquisa*. Editora Atlas.
- Carneiro, A. (2004). *Auditoria e Controlo de Sistemas de Informação*. FCA.
- CMVM. (s.d.). *Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo*.
- CMVM. (s.d.). *Regulamento do Regime da Gestão de Ativos*.
- CMVM. (s.d.). *Regulamento n° 2/2005*.
- Código do Imposto de Selo. (s.d.).
- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. (s.d.).
- Código Imposto sobre o Valor Acrescentado. (s.d.).
- Costa, C. B. (2010). *Auditoria Financeira*. Rei dos Livros.
- Europeia, U. (s.d.). *Artigo 10° do Regulamento da União Europeia n° 537/2014*.
- Fortin, M. F. (1999). *O processo de Investigação: da conceção à realização*. Lusociência.
- GAT N° 13 da OROC. (s.d.).
- GAT n° 5 da OROC. (s.d.).
- Glover, P. (2018). *Auditing & Assurance Services: A Systematic Approach*. MC Graw Hill.
- Gonçalves, M. V. (1998). *Fundos de Investimento Imobiliário*. Rei dos Livros.
- Hayes, D. S. (2018). *Principles of Auditing - An Introduction to International Standards on Auditing*. Prentice Hall - Financial Times.
- IFAC. (s.d.). *ISA 220 - Controlo de Qualidade da Auditoria de Demonstrações Financeiras*.
- IFAC. (s.d.). *ISA 240 - Responsabilidade do Auditor em Relação a Fraude, no Contexto de Auditoria de Demonstrações Financeiras*.
- IFAC. (s.d.). *ISA 300 - Planear uma Auditoria de Demonstrações Financeiras*.

- IFAC. (s.d.). *ISA 315 - Identificação e Avaliação dos Riscos de Distorção Material através de uma Compreensão da Entidade e do seu Ambiente.*
- IFAC. (s.d.). *ISA 320 - A Materialidade no Planeamento e na Execução de uma Auditoria.*
- IFAC. (s.d.). *ISA 500 - Prova de Auditoria.*
- IFAC. (s.d.). *ISA 530 - Amostragem de Auditoria.*
- IFAC. (s.d.). *ISA 540 - Auditar Estimativas Contabilísticas, Incluindo Estimativas Contabilísticas de Justo Valor e Respetivas Divulgações.*
- IFAC. (s.d.). *ISA 550 - Partes Relacionadas.*
- IFAC. (s.d.). *ISA 560 - Acontecimentos Subsequentes.*
- IFAC. (s.d.). *ISA 580 - Declarações Escritas.*
- IFAC. (s.d.). *ISA 620 - Usar o Trabalho de um Perito do Auditor.*
- IFAC. (s.d.). *ISA 700 - Formar Opinião e Relatar sobre Demonstrações Financeiras.*
- Reymond & Campenhoudt, L. Q. (2005). *Manual de Investigação em Ciências Sociais* . Gradiva.
- Richardson, R. J. (1989). *Pesquisa Social: Métodos e Técnicas* . Atlas.
- Sousa, B. &. (2011). *Como Fazer Investigação, Dissertações, Teses e Relatórios*. Pactor.
- Tesch, R. (1990). *Qualitative Research: Analysis Types and Software Tools*. The Falmer Press.