

CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIDADE DE ENSINO SUPERIOR DOM BOSCO
CURSO CIÊNCIAS CONTÁBEIS

EDUARDO PEREIRA ALMEIDA

**APLICABILIDADE DE CONTROLES INTERNOS NA PREVENÇÃO DE DESVIOS
DE RECURSOS NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS**

São Luís

2023

EDUARDO PEREIRA ALMEIDA

**APLICABILIDADE DE CONTROLES INTERNOS NA PREVENÇÃO DE DESVIOS
DE RECURSOS NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis do Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.
Orientador: Prof. Me. Gustavo Nunes.

São Luís

2023

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Centro Universitário – UNDB / Biblioteca

Almeida, Eduardo Pereira

Aplicabilidade de controles internos na prevenção de desvios de recursos na gestão de condomínios. / Eduardo Pereira Almeida. __ São Luís, 2023.

51 f.

Orientador: Prof. Esp. Gustavo Pereira Nunes.

Monografia (Graduação em Ciências Contábeis) - Curso de Ciências Contábeis – Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB, 2023.

1. Controles internos. 2. Condomínio. 3. Desvios de recursos. 4. Fraudes. I. Título.

CDU 657.31.012.7

EDUARDO PEREIRA ALMEIDA

**APLICABILIDADE DE CONTROLES INTERNOS NA PREVENÇÃO DE DESVIOS
DE RECURSOS NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis do Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Aprovada em: ____/____/____.

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Esp. Gustavo Pereira Nunes (Orientador)

Esp. em Gestão Empresarial

Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco (UNDB)

Prof. Dr. Joao Conrado de Amorim Carvalho

Doutor em Organização e Competitividade

Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco (UNDB)

Prof. Me. Joao Themistocles Ribeiro Adler Delgado Madeira

Mestre em Gestão Empresarial

Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco (UNDB)

Dedico primeiramente a Deus, pois sem Ele, não estaria aqui para viver este momento, logo após dedico a toda minha família e em especial a minha mãe, pois sem ela nada conseguiria.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de expressar minha profunda gratidão a todas as pessoas que contribuíram para a realização deste trabalho.

Primeiramente, agradeço ao meu orientador, Gustavo Pereira Nunes, pela orientação, paciência e conhecimentos compartilhados ao longo deste processo. Sua orientação e paciência foi fundamental para o desenvolvimento e aprimoramento deste trabalho.

Agradeço também aos síndicos e profissionais que disponibilizaram seu tempo e conhecimento para as entrevistas e pesquisas realizadas, fornecendo informações valiosas e contribuindo para a qualidade dos resultados que aqui foram apresentados.

Não posso deixar de agradecer aos meus familiares e amigos e minha namorada que me apoiaram incondicionalmente durante essa jornada acadêmica. O encorajamento, motivação e compreensão da parte de todos foram essenciais para superar os desafios encontrados ao longo do caminho.

Por fim, expresso minha gratidão a todos os participantes e colaboradores que de alguma forma contribuíram para este trabalho. Suas contribuições foram fundamentais para a conclusão deste estudo.

A todos vocês, meu sincero agradecimento por fazerem parte desta jornada e por tornarem possível a realização deste trabalho.

“Onde há vontade, há um caminho.”
Winston Churchill

RESUMO

Os condomínios residenciais estão se tornando cada vez mais complexos, com receitas substanciais e uma variedade de despesas. Eles operam como uma espécie de empresa, com um grupo de condôminos como acionistas e um síndico como diretor. A convenção condominial é como o estatuto da empresa, estabelecendo as regras de administração. Embora a contabilidade não seja obrigatória para condomínios, eles enfrentam desafios semelhantes aos de uma empresa em termos de gerenciamento financeiro e controle das despesas. Assim cada vez mais se vê a importância de adoção de controles internos para dirimir possíveis distorções nos condomínios, que conforme os mesmos são geridos por pessoas físicas, não são totalmente extintos da possibilidade de distorções dentro do processo. Através desta pesquisa bibliográfica, exploratória e qualitativa, buscou-se neste trabalho demonstrar como os condomínios atualmente vem aplicando os controles internos, com o intuito de reduzir ou até mesmo extinguir o risco dessas distorções. Além de reduzirem os riscos com responsabilidades civis e criminais que os agentes envolvidos estão expostos. No final da pesquisa, foi possível evidenciar que os condomínios se utilizam de alguns controles internos para a sua fiscalização e manutenção, mas que ainda faltam alguns controles mais detalhados, podendo ainda assim acarretar em possíveis distorções.

Palavras-chave: Condomínio. Contabilidade. Controles, Fraudes.

ABSTRACT

Residential condominiums are becoming increasingly complex, with substantial revenue and a variety of expenses. They operate like a company, with a group of condominium owners as shareholders and a manager as the director. The condominium bylaws are similar to the articles of incorporation, establishing the rules of administration. Although accounting is not mandatory for condominiums, they face similar challenges to those of a company in terms of financial management and expense control. Therefore, the importance of adopting internal controls in order to mitigate potential distortions in condominiums, which are managed by individuals, cannot be overlooked. Through this bibliographic, exploratory, and qualitative research, this study sought to demonstrate how condominiums are currently implementing internal controls to reduce or even eliminate the risk of such distortions. In addition to reducing the risks associated with civil and criminal liabilities faced by the parties involved. At the end of the research, it was possible to demonstrate that condominiums employ some internal controls for their supervision and maintenance, but there are still some more detailed controls missing, which may still lead to possible distortions.

Keywords: Condominium. Accounting. Controls. Frauds.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Quais as formas de controles internos utilizadas no condomínio?.....	32
Gráfico 4 – Em qual período o conselho fiscal analisa as contas do condomínio?..	36
Gráfico 3 – É realizada a previsão orçamentária no condomínio?.....	37
Gráfico 4 – No condomínio, já houve algum tipo de fraude?.....	39
Gráfico 5 – Qual a forma de emissão e controle dos boletos do condomínio?.....	40
Gráfico 6 – No condomínio, quem é o responsável pelo pagamento das contas?...	42

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

TCC	Trabalho de Conclusão de Curso
AICPA	Instituto Americano dos Contadores Públicos Certificados
CC	Código Civil
ERP	“Enterprise Resource Planning” (Sistema de Gestão Integrado)

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	13
1.1 PROBLEMA DE PESQUISA	14
1.2 OBJETIVOS	15
1.2.1 Objetivo Geral	15
1.2.2 Objetivos Específicos.....	15
1.3 JUSTIFICATIVA	15
2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	17
2.1 Controles Internos.....	17
2.2 Características e Objetivos dos Controles Internos	18
2.3 Condomínios.....	20
2.4 Tipos de Condomínios	21
2.5 Síndico	22
2.6 Conselho fiscal.....	24
2.7 Prestação de Contas	26
3. METODOLOGIA	28
3.1 Conceito de metodologia	28
3.2 Quanto a obtenção dos dados	28
4. DESENVOLVIMENTO	31
4.1 Análise dos Condomínios	31
4.2 Adoção de controles internos.....	31
4.3 Controles Internos Adotados no Condomínio	32
4.4 Regimento Interno dos Condomínios.....	33
4.5 Conselho Fiscal.....	35
4.6 Periodicidade de Análise do Conselho Fiscal	36
4.7 Previsão Orçamentária No Condomínio.....	37
4.8 Distorções no condomínio.....	38
4.9 Arrecadação de Receitas nos Condomínios	40
4.10 Responsabilidade pelas contas a pagar	41
8 CONSIDERAÇÕES FINAIS	44
REFERÊNCIAS	46
APÊNDICES	49
APÊNDICE A	50

1. INTRODUÇÃO

Com os adventos da tecnologia e a globalização do mundo após a pandemia, sabe-se que a ciência da contabilidade vem aperfeiçoando cada vez mais os meios possíveis para a geração de informações fidedignas e que vão ao encontro com a atual situação financeira das empresas, sejam com fins lucrativos ou não. Isso se deu com a necessidade de informações de formas mais rápidas e versáteis, para a melhor gestão das entidades e eficácia financeira.

Com a crescente expansão dos mercados, aumentou-se as exigências em relação à administração das entidades, além da necessidade de informações fidedignas e confiáveis. Nesse contexto, os controles internos vêm com objetivo de suprir a gestão pelas entidades e prevenir possíveis distorções na gestão financeira e contábil das empresas.

Nos controles internos, as demonstrações financeiras e contábeis, além dos documentos originários destes são analisados, com o objetivo principal de verificar se estas demonstrações estão sendo geridas de forma precisa, além de representarem com clareza a atual situação financeira das organizações, com veracidade das informações, credibilidade e confiabilidade das mesmas.

O exponencial crescimento da população, nos grandes centros urbanos, associado às ações dos governos atuais no país em relação a construção civil, vem ocasionando um grande aumento no número de condomínios edilícios, atendendo hoje em dia a vários níveis de renda e classes populacionais que cada vez mais tem acesso aos condomínios como a sua primeira habitação.

Dentro desses condomínios, sejam eles os mais simples ou os mais sofisticados, existe a possibilidade de que os condôminos, por desconhecimento, confiança ou por comodidade, não tenham um acompanhamento das ações e do controles internos realizados pelo síndico, que é o responsável pelas contas do condomínio, ao qual essa falta de interesse pode ser visto nas assembleias condominiais, devido a regularmente encontrar um baixo número de representantes, onde esses são geralmente participantes do conselho fiscal do condomínio, ou pessoas com interesses em deliberações específicas.

A falta de fiscalização por parte dos moradores em condomínios pode ocorrer em alguns casos, embora não seja uma generalização para todos os

condomínios. Essa falta de fiscalização por parte de condôminos, ligado junto a possibilidade da falta de fiscalização e controle por parte de conselheiros fiscais, muitas das vezes por aliarem a função da fiscalização condominial as suas atividades laborais, dando mais importância a essa última, até mesmo devido a função de conselheiro fiscal ser na maioria das vezes sem remuneração, acaba dando abertura a possíveis distorções por parte de síndicos e gestores de condomínios, seja devido a erros por falta de conhecimento técnico e contábil, ou às vezes, realizam por meros interesses pessoais, utilizando os recursos e o poder de gestão do condomínio para ganhos pessoais.

Por mais que se tenha a esperança que esse tipo de acontecimento seja a minoria nos condomínios, quando ocorre e não são fiscalizados ao longo do tempo, pode trazer diversos prejuízos a entidade, trazendo efeitos hostis para quem sai perdendo. E mesmo que se tenha medidas cabíveis para corrigir os possíveis erros ou distorções, como demissões por justa causa, suspensão de contratos, processos judiciais por distorções ou perdas e danos, acabam esses trazendo mais problemas e o mínimo ressarcimento do que foi perdido ao longo do tempo. Então para que nenhum condômino se torne parte dessa minoria, sendo esse a principal fonte de receita dos condomínios, o caminho mais satisfatório e eficaz é a mitigação desses possíveis riscos.

Apesar de se tratar de uma entidade sem fins lucrativos, os estados e governos cada vez mais vem aumentando as exigências e obrigações em relação ao fisco nos condomínios, o que torna o ato de administrar condomínios uma tarefa cada vez mais complicada, visto que muitos dos condomínios tem arrecadações mensais superior ao de pequenas e médias empresas, e muitas das vezes, comparado a grandes empresas, devido as suas grandes arrecadações; aonde a gestão dos condomínios em tempos pós-pandemia se torna cada vez mais difícil aos síndicos, com as obrigações financeiras e o aumento da inadimplência, devido ao cenário da economia atual, além do fato de estar se gerenciando recursos advindos de terceiros (condôminos), com obrigação de prestação pública de contas, o que torna um desafio a mais por parte dos síndicos.

1.1 PROBLEMA DE PESQUISA

De acordo com a legislação, o síndico pode ocupar a administração do condomínio ao invés de delegá-la a um terceiro. Contudo, é importante antes saber se o mesmo tem os conhecimentos da parte legal, trabalhista, contábil e financeira que envolve esta atividade, senão existem as possibilidades de que ocorram possíveis irregularidades ou desvios na gestão dos condomínios até mesmo devido ao baixo nível de controle e fiscalização das contas que podem acarretar, ao qual tem-se a necessidade de encontrar ferramentas que auxiliem ao esclarecimento dessas irregularidades e possíveis dúvidas.

Nesse sentido, os controles internos têm papel fundamental no objetivo de trazer informações de forma fundamentada, com a finalidade de mostrar a regularidade dos procedimentos realizados, desta forma, esta pesquisa busca resolver a seguinte questão: Quais os principais impactos dos controles internos para a prevenção de desvio de recursos em condomínios edilícios?

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

Identificar como os controles internos podem colaborar com a prevenção de desvios de recursos em entidades condominiais.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Identificar possíveis irregularidades nos controles internos dos condomínios, ao qual são passíveis de distorções;
- Analisar as formas de controle interno adotadas no condomínio;
- Propor possíveis melhorias nos controles internos em condomínios;

1.3 JUSTIFICATIVA

Discutir sobre a importância da aplicação dos controles internos em condomínios, justifica-se pelo fato de que, de acordo com as legislações vigentes, os síndicos e conselheiros fiscais não precisam de nenhum conhecimento técnico

contábil para que exerçam os seus cargos, sendo esses suscetíveis a possíveis erros na gestão financeira. Assim é possível notar que a falta de controles internos nos condomínios impacta diretamente na sociedade, onde uma grande maioria de pessoas mora em condomínios edilícios, através de mecanismos e técnicas que possam auxiliar a eficaz gestão por parte dos síndicos. Assim, não somente síndicos e conselheiros, mas como todas as pessoas que convivem em condomínios reconhecem o grande potencial que esses controles internos podem trazer para a gestão financeira e extinguir possíveis erros ou distorções na gestão. Para tanto, é necessário avaliar os impactos negativos que a falta desses controles internos pode trazer a sociedade condominial.

Os controles internos fornecem informações precisas e confiáveis para apoiar a tomada de decisões pelos gestores do condomínio. Por meio de relatórios financeiros, análises de desempenho e monitoramento contínuo, os controles internos ajudam a avaliar a saúde financeira do condomínio, identificar áreas de melhoria, planejar investimentos e responder a situações emergenciais de forma mais contundente.

Os controles internos ajudam a melhorar a eficiência das operações do condomínio, estabelecendo procedimentos padronizados e orientações claras para a realização de tarefas diárias. Eles otimizam os fluxos de trabalho, reduzem erros, minimizam retrabalhos e promovem a produtividade. Isso resulta em um funcionamento mais suave do condomínio, economia de tempo e recursos, e maior satisfação dos proprietários ou moradores.

Então buscar sobre a aplicação dos controles internos em condomínios é importante primeiramente em uma questão de sociedade, visto que grande parte da população atualmente mora em condomínios, da qual, de acordo com o Sindicato da Habitação - Secovi-SP estima que atualmente existam 40 mil condomínios residenciais em São Paulo e 100 mil no Brasil e que cerca de 16 milhões de pessoas moram em prédios em todo o País. Segundo que é um importante objeto de estudo dentro da contabilidade, podendo trazer possíveis melhorias nos processos e crescimento da economia desses condomínios.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Nesta parte, conceituaremos e dissertaremos quanto a história e os conceitos dos controles internos e sobre os condomínios de acordo com as suas divisões, tipos e procedimentos adotados, pondo em evidência o controle e a detecção de erros e distorções nos condomínios.

2.1 Controles Internos

Os controles internos são um conjunto de ações e políticas implementadas por uma organização para garantir que suas atividades sejam realizadas de maneira eficiente, eficaz e segura, evitando fraudes e irregularidades e assegurando que todas as leis e regulamentos sejam cumpridos.

Segundo Crepaldi (2017, p. 503), os controles internos são instrumentos da organização destinados a vigilância, fiscalização e verificação administrativa, ao qual permitam prever, observar dirigir ou governar acontecimentos que se verificam dentro da entidade e que produzam efeitos em seu patrimônio.

O Instituto Americano dos Contadores Públicos Certificados - AICPA (apud CREPALDI, 2017, p. 502) define:

O controle interno compreende o plano de organização e todos os métodos e medidas adotadas pela empresa para salvaguardar seus ativos, verificar a exatidão e a fidelidade de seus dados contábeis, desenvolver a eficiência nas operações e estimular o seguimento das políticas administrativas prescritas.

O *Institut Français des Experts-Comptables* (apud CREPALDI, 2017, p. 503) conceitua como controles internos:

Controle Interno é formado pelo plano de organização e de todos os métodos e procedimentos adotados internamente pela empresa para proteger seus ativos, controlar a validade dos dados fornecidos pela Contabilidade, ampliar a eficácia e assegurar a boa aplicação das instruções de direção.

Já de acordo com a visão de Almeida (2003, p. 63), controle interno define-se pelo seguinte:

Representa em uma organização o conjunto de procedimentos, métodos ou rotinas com os objetivos de proteger os ativos, produzir dados contábeis

confiáveis e ajudar a administração na condução ordenada dos negócios da empresa.

Podemos dizer ainda que o controle interno é o processo planejado pelos responsáveis da governança (síndicos), e outros funcionários para fornecer a mínima segurança na realização dos objetivos dos condomínios, no que se refere a confiança de relatórios financeiros e eficiência das operações, na conformidade das leis aplicáveis (RIBEIRO, 2013).

A partir dos textos acima, podemos entender que os controles internos são um conjunto de procedimentos, métodos e rotinas adotados pela empresa para proteger seus ativos, verificar a precisão dos dados contábeis, melhorar a eficiência operacional e garantir o cumprimento das políticas administrativas estabelecidas. O controle interno é fundamental para a gestão eficiente e eficaz das atividades da empresa, permitindo o monitoramento e o gerenciamento adequado dos riscos associados às suas operações.

Trazendo a visão no âmbito de condomínios, os controles internos referem-se a um conjunto de procedimentos adotados para proteger os ativos do condomínio, como as estruturas físicas, equipamentos e na nossa visão principalmente os recursos financeiros. Além disso, o controle interno é importante para garantir a precisão dos dados contábeis, como as contas de água, luz, gás e controle da inadimplência, bem como o andamento do condomínio de forma geral.

2.2 Características e Objetivos dos Controles Internos

Dentro dos condomínios, os controles internos são fundamentais para garantir a transparência e a integridade da gestão financeira, assim como para evitar conflitos e disputas entre condôminos. Dentre os principais objetivos dos controles internos em condomínios estão a proteção do patrimônio do condomínio, a prevenção de desvios e distorções, a garantia de conformidade com as normas legais e regulatórias, a melhoria da eficiência operacional e a tomada de decisões com base em informações precisas e confiáveis.

Os controles internos dentro dos condomínios devem ser implantados e monitorados de forma sistemática e eficaz, com o envolvimento de todos os gestores, conselho fiscal e colaboradores envolvidos na gestão condominial. A adoção dessas

práticas contribui para a melhoria da gestão condominial e, conseqüentemente, para a qualidade de vida e satisfação dos condôminos.

Crepaldi (2017) destaca que os controles internos têm como objetivos básicos a salvaguarda dos ativos e a veracidade dos componentes patrimoniais, a conformidade ao registro contábil, a obtenção de informações adequadas e oportunas, a adesão às normas e diretrizes fixadas, a promoção da eficiência operacional da entidade, e a prevenção de práticas ineficientes, distorções e outras inadequações. Esses objetivos são essenciais para garantir a integridade e a transparência das operações financeiras e administrativas das entidades, incluindo condomínios, e para assegurar a confiança dos usuários e dos stakeholders. A implantação e o monitoramento de controles internos eficazes contribuem para a gestão adequada dos recursos e para a tomada de decisões informadas e bem fundamentadas.

Segundo Oliveira (2008, p. 134), os principais objetivos do controle são:

1. Verificar e assegurar o cumprimento de políticas e normas da companhia, incluindo o código de ética nas relações comerciais e profissionais;
2. Obter informações adequadas, confiáveis, de qualidade e em tempo hábil, que sejam realmente úteis para as tomadas de decisões;
3. Comprovar a veracidade de informes e relatórios contábeis, financeiros e operacionais;
4. Proteger os ativos da entidade, o que compreende bens e direitos;
5. Prevenir erros e fraudes. Em caso de ocorrência dos mesmos, possibilitar sua descoberta o mais rápido possível e determinar sua extensão e atribuições de corretas responsabilidades;
6. Servir como ferramenta para a localização de erros e desperdícios, promovendo ao mesmo tempo a uniformidade e a correção;
7. Registrar adequadamente as diversas operações, de modo a assegurar a eficiente utilização dos recursos da empresa;
8. Estimular a eficiência do pessoal, mediante a vigilância exercida pelos relatórios;
9. Assegurar a legitimidade dos passivos da empresa, com o adequado registro e controle das provisões, perdas reais e prevista;
10. Assegurar o processamento correto das transações da empresa, bem como a efetiva autorização de todos os gastos incorridos no período;
11. Permitir a observância e o estrito cumprimento da legislação em vigor.

Baseando-se nos textos acima citados, podemos dizer que é importante que os condomínios verifiquem e assegurem o cumprimento de suas políticas e normas, obtenham informações confiáveis e comprovem a veracidade de seus informes e relatórios contábeis, protejam seus ativos, previnam distorções e observem a legislação em vigor. A adoção de controles internos efetivos é essencial para garantir a transparência e integridade das operações financeiras e administrativas dos condomínios e para manter a confiança dos condôminos.

2.3 Condomínios

Primeiramente, é interessante de se verificar que, em grandes centros urbanos, o conhecimento de condomínios se meramente pela questão da convivência, mas ao aprofundar sobre o conceito de condomínios, o entendimento já não é tão claro.

No geral, condomínio é um tipo de propriedade compartilhada em que várias pessoas possuem partes de uma mesma propriedade, como uma edificação ou conjunto de edificações. Cada unidade é de propriedade exclusiva de um condômino, mas as áreas comuns são compartilhadas e de responsabilidade coletiva.

Karpat (2002, p.27), conceitua que o “condomínio é a propriedade em comum, onde cada condômino pode exercer todos os direitos compatíveis com a possibilidade de divisão”.

Segundo Rizzardo (2021) conceitua-se condomínio “[...] se apresenta quando duas ou mais pessoas têm a titularidade do bem, e não sobre uma porção ou parte do mesmo, que se dá no especial, comumente chamado condomínio edilício [...]”.

Na visão de Junqueira e Carvalho (2009), o condomínio pode ser definido como o direito de propriedade exercido por duas ou mais pessoas, conjuntamente, sobre o mesmo imóvel, cabendo a cada um o mesmo poder jurídico, onde a cada condômino é atribuído uma parte ou fração ideal do mesmo imóvel.

Corroborando para esta conceituação Pinassi (1999), ao destacar a respeito de condomínio:

“É uma espécie de propriedade, em que dois ou mais sujeitos, são titulares, em comum, de uma coisa indivisa (pró-indiviso), atribuindo-se, a cada condômino, uma parte ou fração ideal da mesma coisa (PINASSI, 1999, p. 19).”

Coelho (2006), a respeito de condomínio apresenta a definição:

Condomínio é a comunhão de direitos entre duas ou mais pessoas sobre a mesma coisa ou conjunto de bens, é a propriedade comum, ou o domínio 26 exercido em comunhão, considerando uma coisa comum, onde os titulares ou proprietários são denominados condôminos, co-proprietários, comunheiros ou consortes” (COELHO, 2006, p. 15).

Verificando-se os textos, podemos entender que o condomínio se conceitua pela forma de propriedade compartilhada por duas ou mais pessoas, onde cada um dos condôminos tem poderes jurídicos iguais e lhe são atribuídos uma fração igualitária do bem.

2.4 Tipos de Condomínios

Pouco se conhece no país os tipos de condomínios que existem, até mesmo porque muito se conhece e se denomina pelo senso comum como somente pela nomenclatura de condomínio.

Segundo a legislação brasileira de acordo com a Lei 10.406, que legisla quanto ao Código Civil (BRASIL, 2002), os tipos de condomínios são divididos entre o condomínio edilício, sendo este o mais comum visto atualmente e o que compreende os edifícios residenciais e outros, sendo shoppings e salas comerciais, e o condomínio geral, da qual abrange o condomínio voluntário e o necessário.

Quanto aos condomínios voluntários e necessários, os mesmos se distinguem da seguinte forma:

“Condomínio voluntário é formado pela vontade das partes, constitui-se a propriedade conjunta simultaneamente em favor de mais de uma pessoa.” (Rizzardo, 2011, p. 5).

“Condomínio necessário, também conhecido como forçado ou obrigatório, decorre de disposições legais sendo insuscetível de divisão.” (Rizzardo, 2011, p.6).

Quando se discute sobre condomínios voluntários, refere-se aos condomínios edilícios, os quais são também chamados de condomínios em plantas horizontais.

Trata-se de um condomínio voluntário, formado pela vontade dos titulares, tendo como uma das causas mais diretas o melhor aproveitamento econômico do solo, abrangendo determinadas coisas destacadas e contratadas, e que forma a chamada propriedade horizontal, ou propriedade em planos horizontais, ou condomínio em planos horizontais superpostos, tudo porque se tem uma propriedade horizontalmente dividida (RIZZARDO, 2011, p. 9).

Neste estudo, o foco será dado principalmente aos condomínios edilícios, que segundo Rizzardo (2011, p. 7) são caracterizados pela copropriedade de unidades privativas autônomas em um prédio. Essas unidades são de uso exclusivo

dos condôminos, enquanto as partes comuns do prédio são de propriedade compartilhada. Em outras palavras, um condomínio edilício refere-se à propriedade conjunta de diferentes unidades em um loteamento ou edifício de vários pavimentos, sendo cada unidade pertencente a um proprietário diferente.

O Código Civil Brasileiro, Lei 10.406 de 2002, em seu capítulo VII trata sobre condomínio edilício da seguinte maneira:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos. § 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público. § 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio. Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Podemos concluir que a legislação brasileira é abrangente quando se trata de condomínios, especialmente em relação à regulamentação das relações entre os condôminos. Em outras palavras, existem diversas leis e normas que visam estabelecer direitos e deveres dos proprietários de unidades em um condomínio, buscando garantir uma convivência harmoniosa e o bom funcionamento do empreendimento.

2.5 Síndico

O conceito de síndico refere-se a uma pessoa ou entidade responsável por administrar um condomínio ou um conjunto de propriedades, garantindo o cumprimento das regras e regulamentos estabelecidos, bem como a manutenção e conservação das áreas comuns.

Gasparetto e Guidon (2010, p. 27) definem síndico o representante legal eleito pelos condôminos, ou seja, pelos proprietários ou moradores do condomínio.

Pinassi (1999) define o síndico como a pessoa eleita durante a assembleia geral do condomínio para assumir a função de administrar todas as questões relacionadas ao condomínio. Ele atua como representante legal do condomínio, tanto dentro quanto fora dos tribunais, e desempenha uma variedade de atribuições inerentes ao cargo.

A responsabilidade dos síndicos junto ao condomínio é garantir uma administração eficiente e adequada, representando legalmente o condomínio e agindo em seu melhor interesse. Isso envolve a gestão financeira responsável, o cumprimento das regras e regulamentos, a manutenção adequada das áreas comuns, a contratação e supervisão de funcionários, a resolução de conflitos e a promoção de um ambiente seguro e harmonioso para os condôminos. Os síndicos também podem ser responsáveis por tomar medidas legais quando necessário, além de realizar assembleias condominiais para tomar decisões importantes em conjunto com os condôminos.

Segundo Schwartz (2022, p. 43), quanto a responsabilidade legal do síndico:

Ao assumir o cargo de síndico, muitas vezes motivado pelo momento e incentivado pelos vizinhos, o recém-eleito desconhece sua real responsabilidade. As atividades de síndico não podem ser encaradas com temor, mas deve-se ter consciência da sua amplitude. As funções de um síndico envolvem muitas áreas e proporcionam uma oportunidade maravilhosa para ampliar conhecimentos e aprimorar o relacionamento pessoal. No decorrer do livro serão abordados os principais assuntos que o síndico precisa conhecer.

No exercício do cargo, o síndico vai se deparar com muitos problemas, sendo que alguns podem ocasionar acidentes ou prejuízo, como na contratação de uma empresa para a pintura da fachada do prédio, controle ineficaz da conta bancária, problemas estruturais, trincas na fachada, incêndio, infestação de insetos e má qualidade da água. Para evitar transtornos, ter tranquilidade e garantir o sucesso da gestão, o síndico deve ter interesse em conhecer, ainda que superficialmente, as diversas áreas com as quais vai lidar e contar com a assessoria de uma boa empresa.

O texto destaca a importância de os síndicos estarem cientes da amplitude de suas responsabilidades ao assumirem o cargo. Muitas vezes, as pessoas são motivadas a se tornarem síndicos por influência do momento ou por incentivo dos vizinhos, sem compreender completamente as tarefas e desafios envolvidos.

O texto ainda ressalta que as funções do síndico abrangem diversas áreas e oferecem a oportunidade de adquirir conhecimentos e aprimorar relacionamentos pessoais. É mencionado que ao longo do livro serão abordados os principais assuntos que um síndico precisa conhecer.

Quanto a questão da escolha do síndico Schwartz (2022, p. 43), destaca:

A Lei nº 4.591/1964, art. 22, estabelece que a Convenção de condomínio deve prever a forma como o síndico é eleito. Essa exigência criava problema para os antigos condomínios que não possuíam Convenção. A Lei atual, que revogou tacitamente esse artigo, transferiu esses poderes para que a assembleia escolha o síndico (art. 1.347). A Convenção deverá definir a forma de escolha, se ele será remunerado, o valor da remuneração, se deverá ser condômino (coproprietário) ou não, morador ou não do condomínio e, ainda, o tempo de renovação do mandato.

Ou seja, essa mudança permite que a assembleia de condôminos tenha maior flexibilidade na escolha do síndico, adaptando-se às necessidades e características específicas de cada condomínio. A convenção, por sua vez, deve estabelecer as regras claras e transparentes para garantir um processo eleitoral justo e adequado.

Essa mudança permite que a assembleia de condôminos tenha maior flexibilidade na escolha do síndico, adaptando-se às necessidades e características específicas de cada condomínio. A convenção, por sua vez, deve estabelecer as regras claras e transparentes para garantir um processo eleitoral justo e adequado.

2.6 Conselho fiscal

De acordo com o próprio termo, o conselho fiscal tem a função de realizar fiscalizações, realizar estudos e emitir pareceres ao síndico, a fim de auxiliá-lo em questões relacionadas ao condomínio. A existência do conselho fiscal não é obrigatória, a menos que seja estabelecida na convenção do condomínio. Caso esteja prevista, a assembleia é responsável por escolher seus membros, os quais devem ser condôminos, sendo necessário a formação de um conselho com no mínimo três

membros. Os mandatos dos membros do conselho consultivo não podem exceder dois anos, com a possibilidade de reeleição.

A Lei n. 4.591 de 1964 estabelece em seu artigo 23:

Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de 3 (três) condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. Parágrafo único: Funcionará o conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

O conselho fiscal é uma instância estabelecida pelo Código Civil Brasileiro de 2002, e sua principal atribuição é analisar e emitir parecer sobre as contas apresentadas pelo síndico. Em outras palavras, o conselho fiscal tem a responsabilidade de fiscalizar as movimentações financeiras do condomínio, verificando a adequação e transparência na gestão dos recursos pelo síndico.

De acordo com o CC (BRASIL, 2002)

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Em resumo, o conselho fiscal contribui para o bom funcionamento do condomínio, assegurando uma gestão financeira responsável, transparente e em conformidade com as normas estabelecidas. Sua atuação é essencial para proteger os interesses coletivos dos condôminos e promover a eficiência na administração condominial.

Ainda quanto a definição do conselho fiscal, Schwartz (2022, p. 218), define:

A Lei nº 4.591/1964 prevê a figura do subsíndico (art. 22, § 6º) e do Conselho Consultivo, o qual deveria ser composto de três condôminos (art. 23). Havia a exigência de que os conselheiros fossem condôminos, ou seja, deveriam ser coproprietários, e não inquilinos ou possuidores.

O atual Código menciona que poderá haver no condomínio um Conselho Fiscal, composto de três membros (art. 1.356), porém, não os define. Os condôminos poderão optar por não ter um conselho, o que não é recomendável, visto que tal atitude concentra as decisões nas mãos do síndico. A Lei atual também não enfatiza a necessidade de os componentes do Conselho Fiscal serem condôminos, abrindo a possibilidade para que inquilinos façam parte do Conselho. Não foi mencionada a figura do subsíndico.

Os conselheiros fiscais têm um papel de extrema importância na transparência e boa gestão financeira do condomínio, atuando como um controle interno para garantir o uso adequado dos recursos e a proteção dos interesses dos condôminos.

De acordo com Schwartz (2022, p. 218), os conselheiros resumidamente, poderão ter as seguintes tarefas atribuídas:

- “Conferir periodicamente as contas do condomínio, comparando-as com os comprovantes originais;
- Analisar as contas apresentadas pelo síndico;
- Emitir parecer sobre as contas e apresentá-lo em assembleia geral;
- Autorizar o síndico a efetuar despesas necessárias, não previstas, com custo não elevado, que não ultrapassem o orçamento mensal e que não necessitem de rateio extra ou saque do fundo de reserva;
- Elaborar, para ser aprovado em assembleia, um regulamento e as alterações que forem necessárias para o uso das partes recreativas do condomínio, sem que haja disposições contrárias ao estabelecido na Convenção;
- Auxiliar o síndico em suas atividades. ”

Em resumo, os conselheiros fiscais desempenham um papel importante no condomínio, sendo responsáveis por fiscalizar as contas e a administração financeira do empreendimento.

2.7 Prestação de Contas

A prestação de contas desempenha um papel essencial na gestão dos condomínios, pois promove a transparência, estabelece confiança entre os membros e garante uma governança eficiente. É por meio da prestação de contas que os proprietários ou moradores têm acesso a informações claras e precisas sobre as finanças e as operações do condomínio. Isso cria um ambiente de transparência, onde todos se sentem seguros de que seus interesses estão sendo protegidos. Além disso, a prestação de contas incentiva a participação ativa dos membros do condomínio, permitindo que eles tomem decisões informadas e contribuam para o desenvolvimento da comunidade. A prestação de contas também serve como mecanismo de controle e fiscalização, ajudando a evitar práticas inadequadas e fraudulentas.

Quanto da responsabilidade do síndico em relação à prestação de contas perante os condôminos a Lei nº 10.406/02, estabelece:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno. § 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

Isso significa que o síndico tem a obrigação de apresentar um relatório detalhado das atividades financeiras e administrativas do condomínio durante o período determinado. A prestação de contas anual permite que os condôminos tenham acesso às informações relevantes sobre as receitas, despesas, investimentos e demais movimentações financeiras do condomínio.

3. METODOLOGIA

3.1 Conceito de metodologia

A metodologia adotada nos permite uma análise detalhada das características dos diferentes métodos disponíveis, avaliando suas capacidades, potencialidades e possíveis distorções. Além disso, são examinadas as implicações da utilização de cada método, permitindo uma crítica fundamentada. Nesse sentido, são apresentados os métodos, técnicas e materiais mais adequados para o desenvolvimento do estudo, bem como são descritos os procedimentos que serão realizados na pesquisa.

Marconi e Lakatos (2010, p. 65) definem método como: [...] o conjunto das atividades sistemáticas e racionais que, com maior segurança e economia, permite alcançar o objetivo – Conhecimentos válidos e verdadeiros -, traçando o caminho a ser seguido, detectando erros e auxiliando as decisões do cientista.

3.2 Quanto a obtenção dos dados

Para chegarmos aos objetivos, primeiramente foi realizada a pesquisa bibliográfica e científica exploratória, onde foi abordado primeiramente os controles internos e seus conceitos mais relevantes. Logo após, foi abordado sobre os condomínios edilícios, de acordo com as regras código civil, exemplificando todas as suas propriedades e conceitos relacionados.

A pesquisa bibliográfica é aquela que se realiza a partir do registro disponível, decorrente de pesquisas anteriores, em documentos impressos como livros, artigos, teses etc. Utiliza-se de dados ou categorias teóricas já trabalhadas por outros pesquisadores e devidamente registrados. Os textos tornam-se fontes dos temas a serem pesquisados. O pesquisador trabalha a partir das contribuições dos autores dos estudos analíticos constantes dos textos (SEVERINO, 2007, p. 122).

Logo após, o presente estudo buscou evidenciar, através de abordagem qualitativa das atividades do condomínio, os controles internos que estes mesmos se utilizam. Para se chegar a essas informações, utilizou-se da pesquisa de campo mediante as técnicas de coleta de dados da entrevista e aplicação de questionário

(Apêndice A) elaborado pelo autor, ao qual foi previamente testado junto a um pequeno grupo, revisado e ajustado para sua aplicação final.

Segundo Severino (2007, p. 123) “na pesquisa de campo o objeto é abordado em seu meio ambiente próprio (...) sendo observados sem intervenção do pesquisador. Abrange levantamentos mais descritivos, até estudos mais analíticos.

Severino (2007, p. 125), conceitua quanto ao questionário;

Conjunto de questões, sistematicamente articuladas, que se destinam a levantar informações escritas por parte dos sujeitos pesquisados, com vistas a conhecer a opinião dos mesmos sobre os assuntos em estudo. As questões devem ser pertinentes ao objeto e claramente formuladas, de modo a serem bem compreendidas pelos sujeitos. As questões devem ser objetivas, de modo a suscitar respostas igualmente objetivas, evitando provocar dúvidas, ambiguidades e respostas lacônicas.

Na aplicação do questionário consegue-se evidenciar, quais controles internos são utilizados pelos condomínios entrevistados, e como eles podem impactar significativamente na prevenção de distorções nos mesmos, de modo a buscar melhorias de forma social aos condôminos habitantes dentro dos condomínios mediante as melhorias em seu imóvel investido.

Quanto a pesquisa de fato, a mesma foi realizada junto a 10 síndicos, da qual obtivemos a resposta de 7 deles, todos eles síndicos em condomínios da região da cidade de São Luís – MA.

A pesquisa foi realizada conforme formulário online, que foi disponibilizado aos síndicos por aplicativo de mensagens, para que os mesmos pudessem contribuir com as suas respostas.

Realizamos a análise junto aos síndicos do período de 05 de junho de 2023 até 09 de junho do mesmo ano vigente. Como medida de proteção aos dados sensíveis dos condomínios e até mesmo dos síndicos, nenhum dos mesmos foram citados diretamente nessa pesquisa, todos sendo nomeados como síndico e o numeral a seguir (Ex: Síndico 1, Síndico 2 e assim sucessivamente).

Os princípios éticos adotados nesta pesquisa foram guiados por uma abordagem transparente, respeitosa e responsável.

Todos os indivíduos envolvidos foram devidamente informados sobre os propósitos da pesquisa, os métodos a serem utilizados, os potenciais riscos e benefícios associados. Além disso, eles expressaram sua concordância voluntária em

participar, com a garantia de que tinham o direito de retirar seu consentimento a qualquer momento, sem sofrer consequências negativas.

O objetivo principal desta pesquisa foi promover o progresso do conhecimento científico e trazer benefícios tanto para os participantes quanto para a sociedade como um todo. Tivemos o esforço para reduzir ao mínimo os riscos envolvidos e maximizar os benefícios para os participantes, garantindo que os resultados da pesquisa fossem utilizados de maneira ética e responsável.

Durante o processo de coleta e análise de dados, buscamos manter imparcialidade e objetividade, evitando qualquer tipo de discriminação, preconceito ou favorecimento. Garantimos que todos os participantes fossem tratados de maneira justa e igualitária, sem levar em consideração sua origem, gênero, etnia, religião ou qualquer outra característica pessoal.

4. DESENVOLVIMENTO

Neste capítulo, abordaremos o perfil dos condomínios de onde foram buscados os dados, de forma a evidenciar os dados da pesquisa, seguinte a análise e interpretação desses dados, sendo a maioria deles, em forma de gráficos.

4.1 Análise dos Condomínios

Todos os condomínios, sendo eles de médio, grande ou pequeno porte existem possibilidades de ocorrer falhas nos processos e nos controles internos, o que podem acarretar em possíveis distorções, seja ela por qualquer um dos agentes internos do condomínio, visto isso porque o mesmo não tem a mesma fiscalização em comparação a uma empresa privada.

Abaixo, apresentaremos os dados coletados na pesquisa de campo e os resultados que foram constatados:

4.2 Adoção de controles internos

Em relação ao conhecimento e adoção dos controles internos nos condomínios de forma geral, tivemos os seguintes dados apresentados:

Na primeira questão elencada, percebeu-se que todos os condomínios da onde os entrevistados (síndicos) realizam a gestão, dispõem de controles internos dentro dos condomínios, mas ainda de acordo com a afirmação dos síndicos, poucos deles são documentados ou apresentados de forma formal, aonde na maioria das vezes, os mesmos ficam de responsabilidade geral da administradora do condomínio e citam como principais formas de controles internos a rotina dos funcionários deste, controle das regras de utilização de acordo com o regimento interno do condomínio (uso das áreas comuns), além do controle financeiro, sendo este último alguns do síndicos informaram que não realizam o acompanhamento definitivo, ficando este completamente por parte da administradora.

Visando a questão do controle interno para dirimir as distorções, por mais que existam os controles internos nos condomínios, de acordo com as respostas dadas pelos síndicos estes controles não são de fato fiscalizados, como o exemplo o

financeiro, aonde esse fica totalmente a cargo de quem realiza o controle, e não sendo fiscalizado, pode ser passível de distorções pelo agente que realiza o controle.

Um manual de controles internos abrange os procedimentos, normas e responsabilidades que devem ser seguidos por todas as partes dentro de uma organização. Ele detalha os objetivos, a forma de execução e o controle dessas medidas, definindo claramente os responsáveis e os deveres de cada um.

Além dos apresentados acima, os síndicos relataram que os controles internos são realizados mais de uma forma geral, sem aprofundar muito em um assunto ou questão específica para fiscalização, mesmo sendo esta responsabilidade dos conselheiros fiscais do condomínio.

4.3 Controles Internos Adotados no Condomínio

Logo após, questionamos junto aos síndicos perguntados, qual a forma de controle interno que adotam no condomínio, ao qual tivemos os seguintes resultados:

Quais as formas de controles internos utilizadas no condomínio?

7 respostas

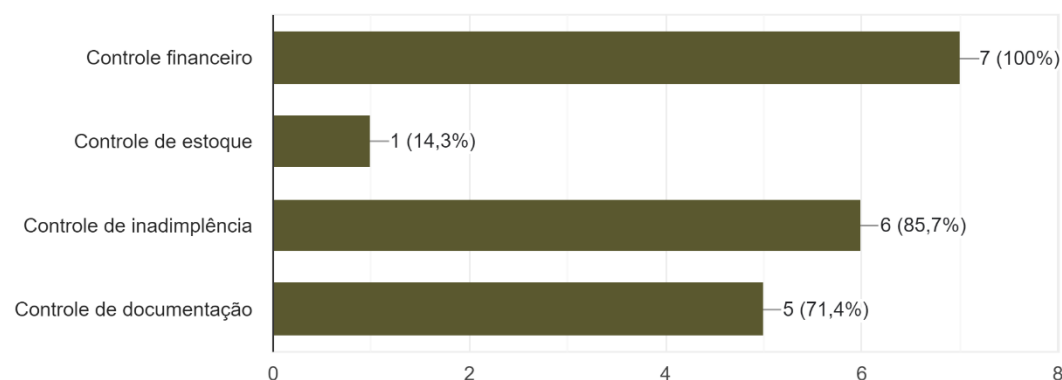


Gráfico 1 – Quais as formas de controles internos utilizadas no condomínio?

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Analisando-se de acordo com as respostas apresentadas, verificamos que a maioria dos síndicos aplicam os controles internos relacionados a gestão financeira (contas a receber, contas a pagar, controle de emissão de notas fiscais dentre outros controles financeiros), controles quanto a gestão da inadimplência (formas de cobrança extrajudicial e judicial), e o controle da documentação, ao qual alguns

citaram que é realizado de forma física e digital, e outros relataram que é realizado até o momento somente de forma física, ficando a disposição dentro do condomínio.

Quanto a questão dos controles de estoque dos 7 síndicos questionados, somente 1 deles efetivamente citou a questão de se realizar controles de estoque, o que pode ser de crucial importância para a possibilidade de distorções de materiais do condomínio, por parte dos agentes internos.

O controle de estoque ajuda a evitar desperdícios e compras desnecessárias. Quando há um sistema eficiente para rastrear os níveis de estoque, é possível identificar com antecedência a necessidade de reposição e fazer compras em quantidades adequadas. Isso evita a compra excessiva de itens que podem expirar, ficar obsoletos ou se deteriorar, reduzindo assim os custos operacionais.

Um controle de estoque adequado permite que o condomínio monitore de perto as entradas e saídas de materiais. Isso inclui registrar todas as compras, receber os itens corretamente e documentar as saídas para uso interno ou distribuição aos moradores.

Então na visão dos condomínios que não realizam o controle de estoque, a falta desse tipo de controle pode trazer para o condomínio a possibilidade de distorções, visto que os mesmos não terão ciência exata do estoque disponível, além de não ter a informação do que consta em falta, o que pode trazer falta de estoque ou estoque em excesso, além de gerar a possibilidade de distorções dentro do processo, com o possível desvio de materiais e recursos do condomínio.

Analisa-se também, que muitos dos condomínios realizam controles internos, muito mais por uma questão do viés financeiro, do que outras questões, que também são extremamente importantes para prevenir possíveis distorções dentro dos condomínios.

4.4 Regimento Interno dos Condomínios

Visando a questão da documentação dos condomínios, questionamos junto aos síndicos se os condomínios da qual são geridos pelos mesmos possuem a documentação legal para o devido funcionamento, sendo um deles o regimento interno.

A LEI Nº 4.591 (BRASIL, 1964), denomina quanto ao regimento interno:

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

Ou seja, verifica-se que o Regimento Interno de um condomínio é obrigatório e faz parte da estrutura normativa que rege as relações entre os condôminos e estabelece as regras de convivência dentro do condomínio. O Regimento Interno é elaborado de acordo com as disposições da Lei dos Condomínios (Lei nº 4.591/1964) e tem como objetivo principal promover a harmonia, a organização e a segurança no condomínio.

Embora o Regimento Interno não seja legalmente obrigatório, ele desempenha um papel essencial na gestão do condomínio e na convivência dos moradores. Ele funciona como um complemento à Convenção Condominial, que é um documento legalmente exigido e estabelece a organização, direitos e responsabilidades dos condôminos. Em resumo, o Regimento Interno é uma ferramenta importante para a administração e harmonia do condomínio, complementando as diretrizes definidas na Convenção Condominial.

Assim, de acordo com o segundo questionamento realizado, tivemos o seguinte retorno por parte dos síndicos:

De acordo com os dados apresentados, verifica-se que em todos os condomínios que são geridos pelos respectivos síndicos, os mesmos dispõem do regimento interno, isso deve-se dar justamente pela questão de uma obrigatoriedade legal assim que o condomínio é implantado, dessa forma trazendo mais segurança e veracidade nos processos do condomínio.

Ainda perguntado quanto a aplicabilidade desse Regimento Interno nos processos do condomínio, os gestores repassaram que a aplicação e penalização de acordo com o regimento interno na maioria das vezes é realizada pela administradora do condomínio, sobre o aval do síndico ou então do jurídico do condomínio (quando se tem este).

O regimento interno é de extrema importância, até mesmo para que seja documentado toda e qualquer tipo de penalização e processo a se seguir, justamente para inibir ou até mesmo extinguir, as distorções que podem ser impostas dentro do

condomínio, seguindo o caso, todos os gestores informam que existe o regimento interno e que o mesmo é adotado de fato nos condomínios.

4.5 Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal, é uma ferramenta de extrema importância dentro do condomínio, isso claro, quando o mesmo é atuante e fiscaliza de fato os controles internos adotados e possíveis distorções, seja em qualquer um dos âmbitos.

O Conselho Fiscal do condomínio é fundamental para prevenir distorções e garantir transparência financeira. Ele supervisiona as finanças, audita as contas e verifica a conformidade com os procedimentos estabelecidos. Sua responsabilidade inclui identificar irregularidades ou suspeitas de distorção. Em resumo, o Conselho Fiscal desempenha um papel crucial na prevenção de distorções e assegura a integridade financeira do condomínio.

De acordo com os dados respondidos pelos síndicos na terceira pergunta, verifica-se que todos os condomínios geridos pelos síndicos, apresentam conselho fiscal eleito dentro do condomínio.

Muitas das vezes, o conselho fiscal do condomínio é representado por 3 membros, sendo um presidente, vice-presidente e secretário. Quanto a questão do conselho fiscal, nos condomínios apresentados, de acordo com a resposta dos síndicos muitos deles não são severamente atuantes na fiscalização do condomínio, sendo eles muitas vezes acionados somente em casos mais graves, ou na aprovação das prestações de contas, onde às vezes essa nem mesmo é analisada de fato e prontamente aprovada.

Ainda aprofundando sobre o caso, de acordo com as respostas dos síndicos a maioria dos conselheiros fiscais não tem tempo suficiente para analisar de fato as contas do condomínio, sendo estes muitas vezes atuantes em outras áreas laborais, podendo trazer erros na fiscalização financeira, e uma probabilidade de ocorrer distorções no condomínio. Sem um conselho fiscal efetivo, os seguintes problemas podem surgir, dentre eles o descontrole financeiro, corrupção e distorções, aumento nas taxas condominiais devido ao descontrole da gestão, má gestão dos recursos além de conflito entre moradores.

É fundamental que os condomínios tenham um conselho fiscal competente e comprometido com a fiscalização das contas e a transparência na gestão do condomínio.

4.6 Periodicidade de Análise do Conselho Fiscal

O conselho fiscal do condomínio tem um papel essencial na supervisão das questões financeiras e das atividades do condomínio. Sua principal responsabilidade é fiscalizar as contas, revisar os registros financeiros, analisar contratos e relatórios, e garantir que as práticas contábeis estejam de acordo com as leis e regulamentos estabelecidos.

Além disso o conselho fiscal atua como um mecanismo de controle interno, garantindo transparência e integridade na gestão financeira do condomínio. Ele desempenha um papel de vigilância, verificando cuidadosamente as transações e identificando possíveis irregularidades, desvios ou erros financeiros.

De acordo com a resposta anterior, perguntamos aos síndicos, de acordo com o conhecimento dos mesmos, qual a periodicidade de análise e fiscalização dos controles internos dos condomínios por parte do conselho fiscal, da qual tivemos o seguinte retorno mediante o gráfico abaixo:

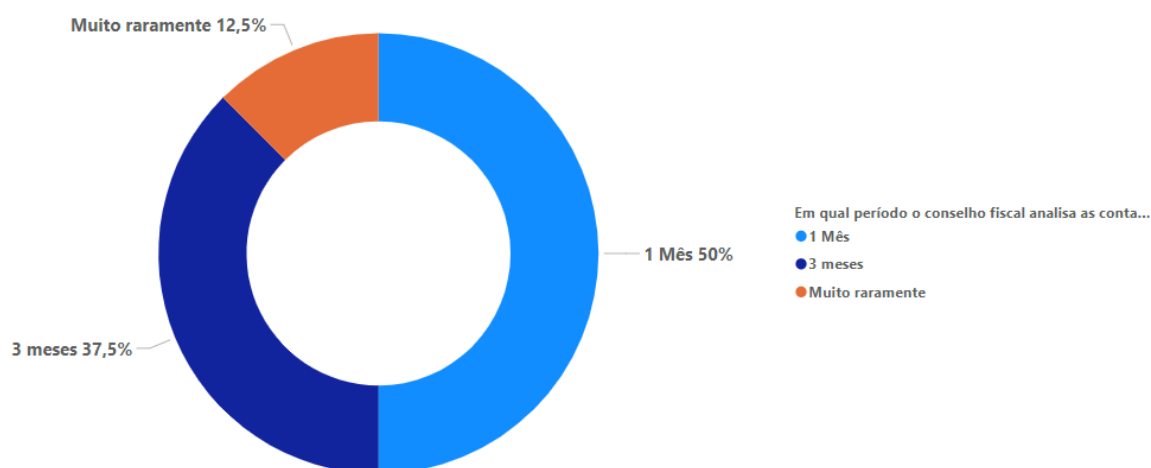


Gráfico 2 – Em qual período o conselho fiscal analisa as contas do condomínio?
Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Verifica-se, conforme o gráfico acima, que por mais que metade dos condomínios tenha um conselho fiscal atuante, ainda boa parte destes não avalia os controles do condomínio em tempo hábil, quando se não, nem mesmo avaliam.

Isso pode corroborar em possíveis distorções, que, quando não analisadas de imediato podem ocasionar ainda um maior problema junto ao condomínio, visto ao tempo que a distorção pode estar corroborando sem a detecção por parte da fiscalização, além do mais, o logo processo e o gasto de tempo que o condomínio vai ter para novamente repor essas contas, causando ainda mais transtornos e insatisfação por parte dos condôminos junto a gestão do condomínio.

A atuação do conselho fiscal tem como objetivo proteger os interesses dos condôminos, assegurando que os recursos do condomínio sejam gerenciados de forma adequada e benéfica para a comunidade. Sua fiscalização contribui para a confiança, a transparência e o bom funcionamento do condomínio como um todo.

4.7 Previsão Orçamentária No Condomínio

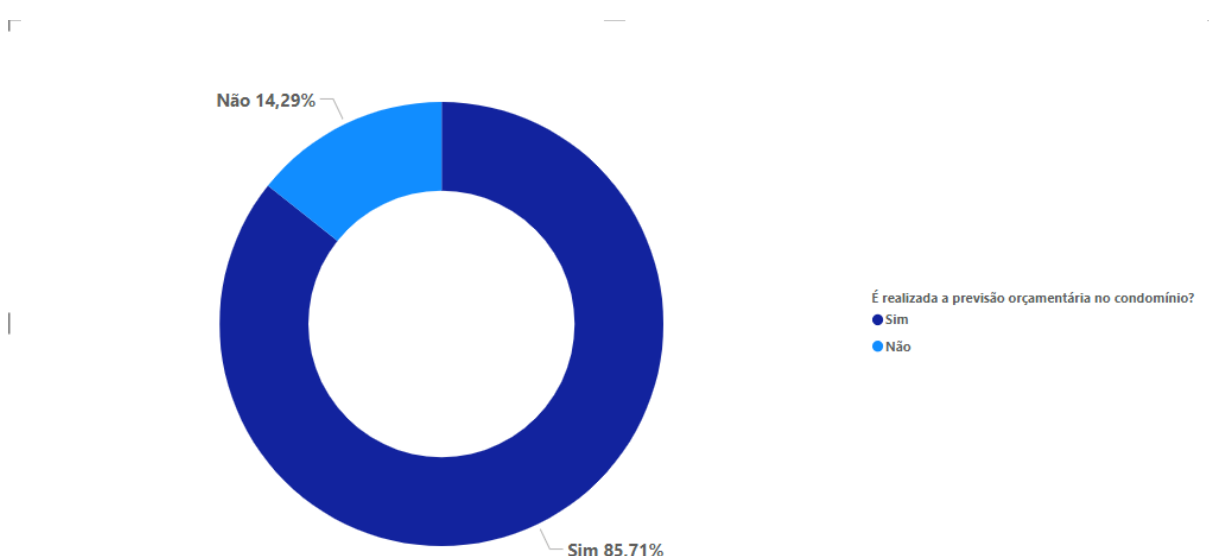


Gráfico 3 – É realizada a previsão orçamentária no condomínio?
Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

A previsão orçamentária em condomínios é uma estimativa das receitas e despesas previstas para um período, geralmente de um ano, que é crucial para o planejamento financeiro e a gestão eficiente do condomínio.

Para um planejamento e uma previsão orçamentária eficiente nos condomínios, se valem de várias etapas, como a coleta de informações, aonde o

síndico juntamente com o conselho fiscal reúne informações financeiras relevantes, como o histórico de inadimplência do condomínio, contas a pagar e a receber, entre outras informações pertinentes para a previsão.

Logo, verifica-se que a previsão orçamentária é de fundamental importância para o planejamento anual do condomínio, sendo que a mesma permite que o condomínio planeje suas finanças com antecedência, identificando as receitas esperadas e as despesas projetadas. Isso permite uma melhor gestão dos recursos, evitando surpresas financeiras e permitindo o cumprimento de obrigações e pagamentos de forma adequada.

Como mostra o gráfico acima, a maior parte dos condomínios já se faz presente da previsão orçamentária de forma anual para o controle das contas e tomadas de decisão por parte dos seus gestores.

É de se verificar, também que de acordo com o CC e a Lei 4.591/64, é necessário realizar uma assembleia geral ordinária anual para que os condôminos deliberem sobre os assuntos relacionados ao condomínio, incluindo a aprovação das prestações de contas.

Diante da pesquisa foi constatado que todos os condomínios cumprem a legislação realizando assembleias anuais, onde as decisões são registradas em atas e as presenças são controladas em um livro de presenças, demonstrando uma forma adicional de controle dos procedimentos, assim evitando a probabilidade de distorções no processo.

4.8 Distorções no condomínio

Indagamos juntos aos gestores, se, mesmo em gestões anteriores às deles, houve algum tipo de distorções da qual não foi de fato verificada pelos controles internos realizados no condomínio, da qual tivemos o seguinte retorno mediante o gráfico 6.

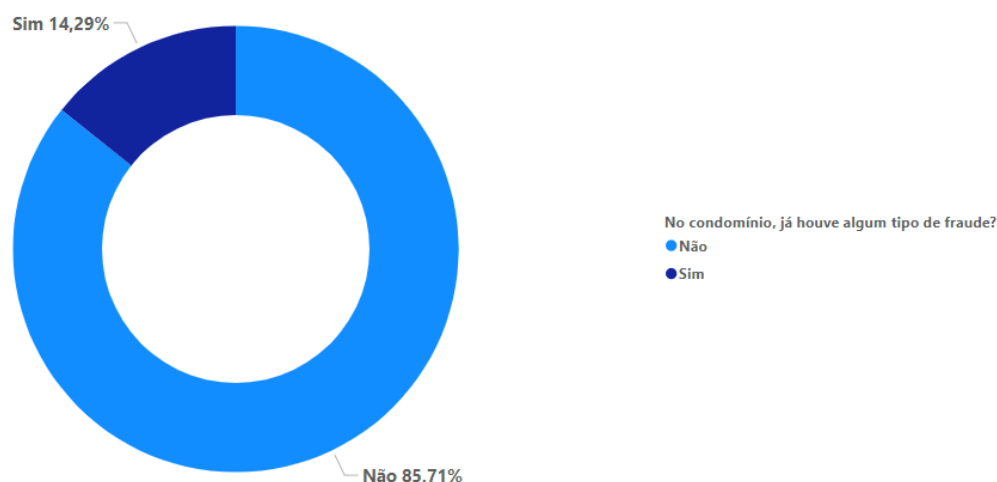


Gráfico 4 – No condomínio, já houve algum tipo de fraude?

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Segundo a resposta dadas pelos gestores, a maioria informou que ainda não teve nenhum tipo de distorções nos condomínios da qual são síndicos, apesar que, as respostas apresentadas pelos síndicos, foram diretamente ligadas mediante um viés financeiro, ou seja, de distorções nas contas dos condomínios. Mas além da distorções financeira, existem outros tipos de distorções que podem ocorrer nos condomínios, ao qual podem ser distorções na prestação de serviços, que é quando uma empresa contratada pelo condomínio apresenta notas superfaturadas, ou cobrança por serviços não realizados; distorções em obras ou contratações, muitas das vezes, quando se tem o desvio de recursos do condomínio ou quando os contratos são direcionados para pessoas próximas da gestão; até mesmo distorções na eleição dos gestores dos condomínios, por volta de manipulação de votos ou falsificação de procurações.

Distorções em condomínios podem resultar em perdas financeiras significativas, prejudicando a capacidade do condomínio de cumprir suas obrigações financeiras. Isso pode levar a um aumento das despesas condominiais, exigindo taxas mais altas para compensar as perdas e também desconfiança na gestão do condomínio, podendo trazer a destituição do síndico ou da administradora atuante.

Além disso, as distorções afetam a imagem e a reputação do condomínio. A descoberta de uma administração desonesta pode prejudicar a imagem perante os condôminos, fornecedores e possíveis compradores ou locatários. Isso pode resultar

em dificuldades na venda de unidades, afastamento de investidores e deterioração do relacionamento entre os moradores.

Em resumo, as distorções são uma ameaça séria aos condomínios, resultando em perdas financeiras, danos à reputação e possíveis disputas legais entre os condôminos. É crucial implementar tomadas de decisão preventivas, como controles internos eficazes, para reduzir o risco de distorções e proteger os interesses e o patrimônio do condomínio e de seus moradores.

4.9 Arrecadação de Receitas nos Condomínios

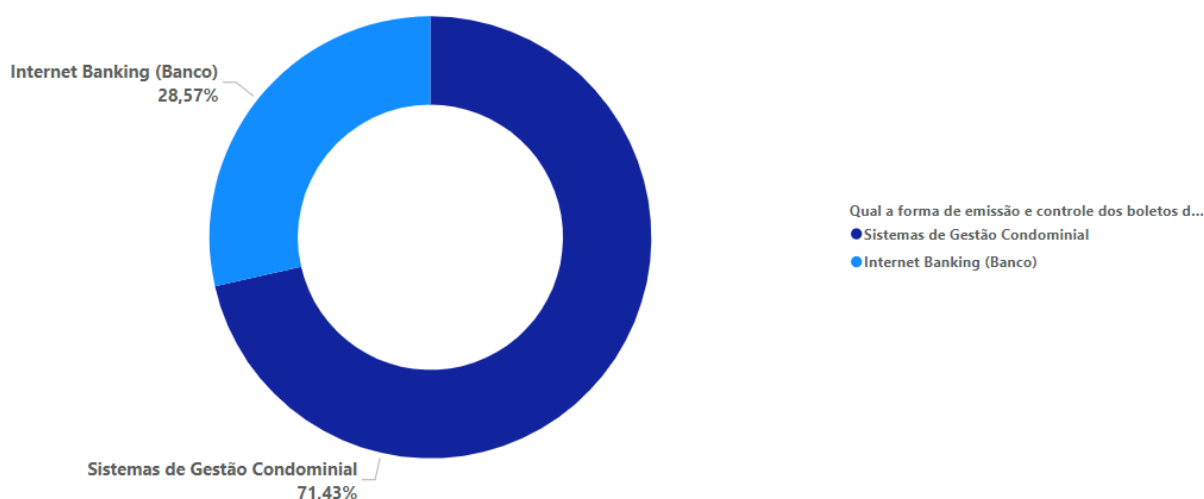


Gráfico 5 – Qual a forma de emissão e controle dos boletos do condomínio?
Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

No gráfico acima, verifica-se que a maior parte dos condomínios questionados, já se utilizam de sistema integrados de gestão condominial (ERP) para o controle do recebimento das receitas das taxas condominiais, mas ainda existem grande parte que se utiliza somente do serviço nativo do banco para realizar o controle das receitas.

A utilização somente de “internet banking” para o controle das receitas, pode trazer insegurança nos relatórios e nos controles internos, visto que o próprio banco não consegue de fato detalhar de onde é proveniente aquela receita que o condomínio recebe, que pode ser de taxas de condomínios, multas impostas a condôminos, processos judiciais de recuperação de inadimplência ou outro tipo de receita.

A ausência de um sistema ERP pode resultar em processos manuais e demorados para realizar tarefas de gestão. Por exemplo, a emissão de boletos de pagamento, a nomenclatura do plano de contas e a geração de relatórios podem exigir mais tempo e esforço quando não automatizados por um sistema e somente controlados por planilhas ou o sistema do banco.

Um sistema ERP facilita o gerenciamento eficiente da manutenção do condomínio, incluindo a criação de ordens de serviço, agendamento de tarefas, controle de estoque e acompanhamento das atividades realizadas. Isso promove a manutenção adequada das instalações, prevenindo problemas e valorizando o patrimônio.

A fiscalização diante do sistema garante que todos os condôminos estejam cumprindo com suas obrigações financeiras. Ao monitorar o pagamento das contas, é possível identificar e abordar prontamente qualquer inadimplência, evitando acumulação de dívidas e problemas de fluxo de caixa.

Em suma, a implementação de sistemas ERP em condomínios é de extrema importância para garantir uma gestão eficaz e eficiente. Esses sistemas contribuem para a organização financeira, a automação de processos, a centralização de informações, a gestão de manutenção e serviços, e a análise de dados para tomada de decisões embasadas. Ao adotar um sistema ERP adequado, os condomínios podem alcançar maior transparência, eficiência operacional e satisfação dos moradores.

4.10 Responsabilidade pelas contas a pagar

O responsável pela movimentação de transações de contas a pagar no condomínio, é um dos principais agentes para a prevenção ou até mesmo a causa de distorções na gestão dos mesmos. Esse papel muitas das vezes, fica em cargo de outros que não sejam o síndico, sendo que ele legalmente tem responsabilidade pelo condomínio no período de sua gestão.

O gráfico abaixo, mostra como é o comportamento dos condomínios, quanto a responsabilidade pelo pagamento das contas:

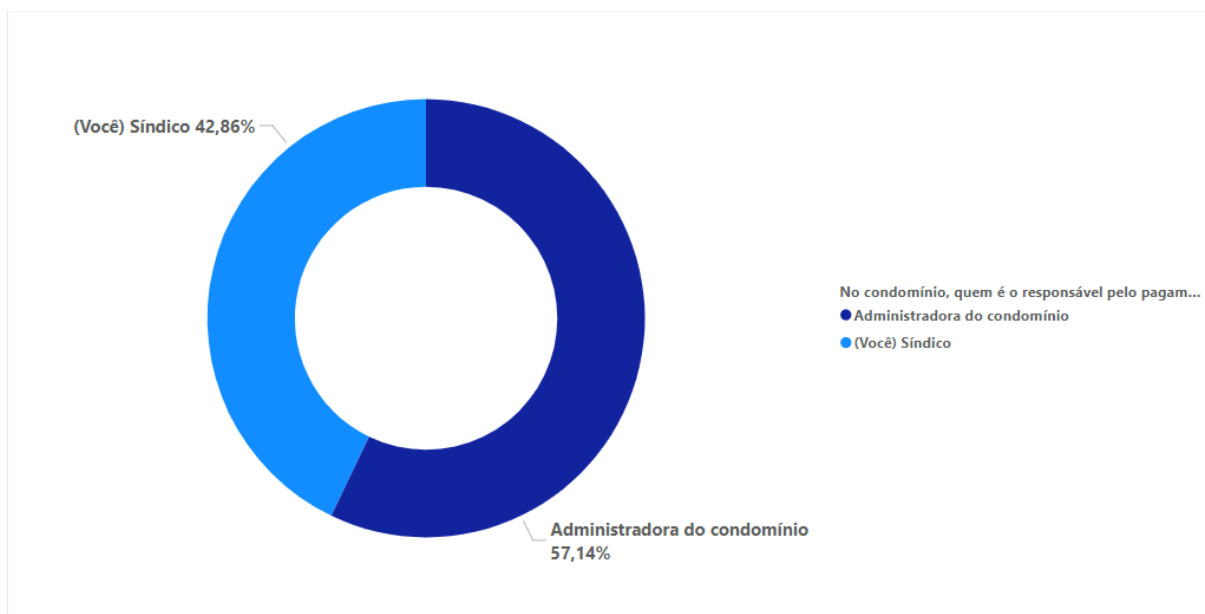


Gráfico 6 – No condomínio, quem é o responsável pelo pagamento das contas?

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Verifica-se que, na maior parte das vezes, o responsável principal pelo pagamento das contas do condomínio se dá pela administradora, até mesmo pelo fato de muitas das vezes o síndico do condomínio exercer uma outra atividade laboral, acaba ficando sem o tempo devidamente disponível para efetuar o pagamento das contas e deixa essas na responsabilidade de terceiros.

A responsabilidade do pagamento por uma administradora de condomínio é importante para dirimir possíveis distorções, mas o mesmo deve ser acompanhado de perto pelo condomínio em todos os seus agentes (síndico, conselho fiscal e condôminos), visto que diversas vezes a questão do pagamento das contas fica incumbido por uma pessoa específica dentro da administradora, e essa pode vir a acarretar possíveis erros ou até mesmo intenções fraudulentas ao realizar o pagamento das contas.

Mais uma vez, nessa situação um conselho fiscal atuante é extremamente importante no intuito de trazer cada vez mais segurança para o condomínio, com a aplicação do controle das prestações de contas e aprovação dessas mesmas com um fisco mais detalhado.

Ao realizar uma fiscalização rigorosa, o condomínio demonstra transparência em sua gestão e prestação de contas aos condôminos. Isso ajuda a manter um ambiente de confiança e colaboração entre os moradores, evitando suspeitas e conflitos relacionados ao uso dos recursos financeiros.

De acordo com o que foi pesquisado e analisado apesar de a maioria dos síndicos informarem que possuem controles internos e de fato os mesmos são aplicados, verifica-se que os mesmos não costumam ser fiscalizados com afinco, por parte de agentes internos dos condomínios.

Realizada a análise final, pode-se verificar também que, por mais que os condomínios possuam controles internos e apliquem estes aos condomínios, os mesmos ainda são numerosamente vagos, não tendo na maioria deles, controles internos específicos para certo tipo de avaliação, seja este nos controles de estoque, controle financeiro entre outros.

Como discussão, podemos trazer à tona a possibilidade desses condomínios realizarem periodicamente auditorias internas nos condomínios, como forma de trazer maior transparência nas atividades, visto também que, conforme citado anteriormente, muitas das vezes os conselheiros fiscais dos condomínios executam outras atividades além do cargo de conselheiro fiscal, deixando assim estes a atividade de fiscalização do condomínio em segundo plano.

É de se verificar também, que a adoção de outros tipos de controle interno, não sendo somente visando a gestão financeira é extremamente essencial, visto que dos condomínios entrevistados, somente um deles informou realizar o controle de estoque.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os controles internos desempenham um papel fundamental na prevenção de distorções em condomínios, pois eles ajudam a detectar precocemente qualquer irregularidade ou desvio de recursos. Esses controles estabelecem procedimentos e mecanismos que possibilitam uma resposta rápida para mitigar o impacto financeiro e minimizar danos ao condomínio.

Além disso, os controles internos também protegem os ativos do condomínio, como recursos financeiros, equipamentos e propriedades. Eles garantem que os fundos e bens do condomínio sejam utilizados de acordo com as diretrizes estabelecidas, evitando desvios e uso indevido.

A transparência e responsabilidade também são promovidas pelos controles internos. Ao estabelecer procedimentos claros e documentados, eles asseguram que todas as transações sejam registradas adequadamente e possam ser verificadas posteriormente. Isso gera confiança entre os condôminos e facilita a prestação de contas.

Outro benefício dos controles internos é a minimização de erros e omissões. Eles incluem a segregação de funções e a definição de responsabilidades claras, o que ajuda a evitar erros acidentais e omissões, reduzindo a probabilidade de ocorrerem distorções por descuido ou negligência.

Diante da pesquisa realizada, consideramos que conseguimos atingir os objetivos estipulados, de forma que conseguimos identificar mediante a pesquisa, quais são os controles internos adotados no condomínio e também em alguns dos condomínios entrevistados, possíveis irregularidades dentro do processo de análise desses controles internos, que podem futuramente ser alvo de possíveis distorções da gestão.

Como melhoria, podemos propor que os mesmos condomínios possam avaliar e admitir novas formas de controle, como o controle de estoque por exemplo, e caso possível, buscar um profissional capacitado de forma que possa avaliar os controles já realizados e propor novas formas de controle interno, de acordo com a realidade de cada condomínio.

Como fragilidades metodológicas, podemos colocar a grande resistência por parte dos síndicos em responder os questionários, além do número de síndicos

entrevistados, da qual significam uma pequena amostragem comparado ao número de condomínios na região.

Em resumo, os controles internos são essenciais para prevenir distorções em condomínios, pois contribuem para a detecção precoce de irregularidades, proteção dos ativos, transparência, responsabilidade, conformidade legal e monitoramento contínuo das operações. Eles garantem uma gestão mais eficiente, confiável e segura do condomínio.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Marcelo Cavalcanti. **Auditoria: um curso moderno e completo**. 8ª edição. São Paulo: Atlas, 2012.

BÜCKEN, Hermann Erwin. **O uso da contabilidade na gestão dos condomínios edifícios**. 2014.

COELHO, José Fernando Lutz. **Condomínio Edifício: teoria e prática**. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2006.

CONTÁBEIS, Portal. **Auditoria interna**. Disponível em: <https://www.contabeis.com.br/artigos/701/auditoria-interna/>. Acesso em: 27 jun. 2023.

CREPALDI, S. **Auditoria Contábil: Teoria e Prática**. São Paulo: Atlas, 2017.

DA CONCEIÇÃO LOPES, Vanessa. **A importância dos controles internos para prevenir erros e fraudes em um condomínio comercial**. 2015.

EGITO, Francisco Machado. **Um primeiro olhar sobre a contabilidade em condomínios**.

FARBER, João Carlos; SEGRETI, João Bosco. **Contribuição da Contabilidade para a Eficácia da Gestão e Controle de Condomínios**. In: Congresso USP de Controladoria e Contabilidade. São Paulo. 2004.

GASPARETTO, Evelyn Roberta; GUIDON, Cristina Muccio. **Administrando condomínios**. Campinas: Servanda, 2010.

GOMES DA SILVA, Cezimar. **Contabilidade e finanças em condomínios: "Um enfoque contábil em serviços de condomínio"**. CRV, 2020.

HORCAIO, Ivan. **Manual Prático do Condomínio, Síndico e Condôminos**. [S. I.]: Imperium, 2022.

JUNQUEIRA, Gabriel José Pereira e CARVALHO, Luis Batista Pereira De. **Manual Prático do Condomínio**. Leme/SP: [s.n.], 2009.

KARPAT, Gabriel. **Condomínios: orientação e prática**. 7ª edição. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2002.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Trata do Código Civil Brasileiro. Brasília: Presidência da República, 2002.

BRASIL. **Lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Brasília: Presidência da República, 1964.

Manual de normas e orientação de trabalhos acadêmicos conforme as normas da ABNT. Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco. São Luís, 2020.

MARCONI, Maria de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

MARION, José Carlos. **Contabilidade Básica**. 10ª edição. São Paulo: Editora Atlas SA, 2009.

OLIVEIRA, Luís Martins de; DINIZ FILHO, André. **Curso básico de auditoria**. São Paulo: Atlas, 2001.

PINASSI, Ayrton. **Administração de condomínio**. Campinas: Agá Juris, 1999.

Repositório Institucional do Centro Universitário UNDB: Ciências Contábeis. Disponível em: <http://repositorio.undb.edu.br/handle/areas/21>. Acesso em: 9 jun. 2023.

RIBEIRO, Osni Moura. **Auditoria Fácil**. 2ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013.

RIBEIRO, Osni Moura. **Contabilidade básica**. 3ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

SCHWARTZ, Rosely. **Revolucionando o Condomínio**. 16ª edição. Benvirá, 2022.

SEVERINO, A. J. **Teoria e prática científica. Metodologia do trabalho científico**, 2007.

APÊNDICES

APÊNDICE A – Questionário utilizado junto aos síndicos

APÊNDICE A – Questionário utilizado junto aos síndicos

1. No condomínio, possui controles internos?
 Sim
 Não

2. Quais as formas de controles internos utilizadas no condomínio?
 Controle financeiro
 Controle de estoque
 Controle de inadimplência
 Controle de documentação

3. O condomínio possui Regimento Interno?
 Sim
 Não

4. O condomínio possui Conselho Fiscal?
 Sim
 Não

5. Em qual período o conselho fiscal analisa as contas do condomínio?
 1 Mês
 3 meses
 6 meses
 1 ano
 Não sei responder.

6. É realizada a previsão orçamentária no condomínio?
 Sim
 Não
 Outros _____

7. No condomínio, já houve algum tipo de fraude?
 Sim
 Não
 Outros _____

8. Qual a forma de emissão e controle dos boletos do condomínio?
 Internet Banking (Banco)

- Sistemas de Gestão Condominial
- Planilhas
- Outros _____

9. No condomínio, quem é o responsável pelo pagamento das contas?

- (Você) Síndico
- Administradora do condomínio
- Escritório Contábil
- Conselho Fiscal
- Outros _____