

**CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIDADE DE ENSINO SUPERIOR DOM BOSCO
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

MARIA ELISA DO NASCIMENTO OLIVEIRA

**A CONTABILIDADE COMO FERRAMENTA DE GESTÃO PATRIMONIAL DE
CONDOMÍNIOS DE GRANDE PORTE INSTALADOS EM SÃO LUÍS - MA**

São Luís

2019

MARIA ELISA DO NASCIMENTO OLIVEIRA

**A CONTABILIDADE COMO FERRAMENTA DE GESTÃO PATRIMONIAL DE
CONDOMÍNIOS DE GRANDE PORTE INSTALADOS EM SÃO LUÍS - MA**

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

Orientadora Prof^ª. Ma. Maria Edwige dos Santos Pires

São Luís

2019

Oliveira, Maria Elisa do Nascimento

A contabilidade como ferramenta de gestão patrimonial de condomínios de grande porte instalados em São Luís. / Maria Elisa do Nascimento Oliveira. __ São Luís, 2019.
100f.

Orientador: Prof^a. Ma. Maria Edwige dos Santos Pires

Monografia (Graduação em Ciências Contábeis) - Curso de Ciências Contábeis – Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB, 2019.

1. Contabilidade. 2. Gestão patrimonial. 3. Controle financeiro. 4. Prestação de contas. 5. Condomínios. I. Título.

CDU 657.631.6(812.1)

MARIA ELISA DO NASCIMENTO OLIVEIRA

**A CONTABILIDADE COMO FERRAMENTA DE GESTÃO PATRIMONIAL DE
CONDOMÍNIOS DE GRANDE PORTE INSTALADOS EM SÃO LUÍS - MA**

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

Aprovada em: 26/06/2019.

BANCA EXAMINADORA

Prof. (a) Ms. Maria Edwige dos Santos Pires (Orientadora)
Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB

Prof. (a) Esp. Francly Meyre Moreira Gomes (Examinadora 1)
Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco - UNDB

Prof. (a) Esp. Ana Flavia Pascoal (Examinadora 2)
Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco - UNDB

Dedico este trabalho, primeiramente, a Deus, que me deu forças para vencer todas as dificuldades e à memória de meus pais, José Gustavo e Mariete, com todo meu amor e gratidão. Desejo poder ter sido merecedora do esforço dedicado por vocês em todos os aspectos, especialmente quanto à minha formação.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, em primeiro lugar, a Deus por me permitir concluir este curso.

Ao meu querido noivo, Valdy Junior, também futuro contador, que sempre foi peça fundamental em compartilhar conteúdos e por me incentivar a continuar nos momentos de dificuldade.

Aos meus irmãos Renata, Raquel, Gustavo e Ribamar, pela criação e pelo cuidado desde pequena. Ao Jake, meu cão e melhor amigo.

À minha gerente, Dânia Castello Branco, por todo apoio e paciência durante a minha graduação e por todas as lições aprendidas.

À minha orientadora, Maria Edwige dos Santos Pires, mulher inteligente, guerreira, agradeço imensamente a orientação, pois mesmo com problemas pessoais não desistiu de mim e apoiou meu projeto desde o início.

Ao professor João Conrado, pelo auxílio não somente nesta etapa final, mas durante todo o curso, cujas orientações levarei para a vida toda.

À coordenadora do curso de Ciências Contábeis, professora Nazaré Barros, que abraça cada aluno de Contabilidade como filho, agradeço pelos conselhos e orientações os quais levarei para a vida.

Às minhas amigas queridas de curso: Camila Leite, Cristiane Duarte, Thais Elane e Rhamyda Amorim, que me mostraram a importância do trabalho em equipe.

A todos os professores que tive o prazer de conhecer e que mostraram a importância dessa ciência maravilhosa que se chama Contabilidade.

A todos que direta e indiretamente contribuíram para o meu desenvolvimento acadêmico.

“Talvez seja este o segredo. Não é o que fazemos, mas o motivo por que fazemos.”

- Tyrion Lannister, Game Of Thrones

RESUMO

Este trabalho teve como objetivo apresentar a contabilidade e suas ferramentas como principal alternativa para a tomada de decisão por parte dos administradores de condomínios de grande porte da cidade de São Luís- MA. Através de um estudo múltiplo de casos em condomínios, pesquisa bibliográfica e pesquisa de campo, os dados foram coletados através de questionários voltados para condôminos, síndicos e administradoras de condomínios. Embora as entidades condominiais não tenham a obrigação de elaborar e publicar relatórios gerenciais, é possível identificar que os princípios e relatórios contábeis não conferem somente uma prestação de contas transparente e organizada, como também consistem em um importante instrumento para redução de custos e inadimplência, controle patrimonial, cumprimento de obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas e, sobretudo, subsídio para a gestão. Durante análise dos demonstrativos publicados mensalmente e pesquisa realizada no meio condominial, detecta-se que estes possuem fácil compreensão, no entanto não evidenciam de forma completa a situação financeira e patrimonial da entidade, ou seja, deixam de explicar algumas contas importantes para a tomada de decisão, o que pode levar a interpretações erradas pelos seus *stakeholders*. O resultado evidencia que grande parte dos gestores desse tipo de entidade tem buscado efetuar de forma correta a prestação de contas, em cumprir com a previsão orçamentária, realizam controle dos gastos através da realização de cotações, bem como contratam auditorias periodicamente, no entanto os relatórios gerados e publicados não são suficientes para garantir um adequado controle e uma gestão segura. Para solucionar as falhas identificadas nos demonstrativos, serão apresentados relatórios contábeis que poderiam ser aplicados aos condomínios com a finalidade de possibilitar um adequado controle financeiro e tomada de decisão pelos gestores da entidade condominial.

Palavras-chave: Contabilidade. Gestão patrimonial. Controle financeiro. Prestação de contas. Condomínios

ABSTRACT

This work had as objective to present the accounting and its tools as main alternative for the decision making on the part of the administrators of large condominiums of the city of São Luís-MA. Through a multiple cases study in condominiums, bibliographical research and field research, data were collected through questionnaires addressed to condominium owners, administrators and administrators of condominiums. Although condominium entities do not have the obligation to prepare and publish managerial reports, it is possible to identify that accounting principles and reports do not only confer transparent and organized accountability, but also constitute an important instrument for cost reduction and delinquency, control patrimonial, compliance with tax, social security and labor obligations and, above all, management allowance. During the analysis of the statements published monthly and research carried out in the condominial environment, it is detected that these have easy understanding, however they do not fully evidence the entity's financial and patrimonial situation, that is, they fail to explain some important accounts for the decision, which can lead to misinterpretations by its stakeholders. The result shows that most of the managers of this type of entity have tried to correctly perform the accountability, to comply with the budget forecast, to control expenditures through quotations, and to contract audits periodically, however the reports generated and published are not sufficient to ensure adequate control and safe management. In order to solve the flaws identified in the statements, accounting reports will be presented that could be applied to the condominiums in order to allow an adequate financial control and decision making by the management of the condominium entity.

Keywords: Accounting. Patrimonial management. Financial control. Accountability. Vacation Accommodation

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Estrutura administrativa de condomínio.	29
Figura 2 Princípios contábeis	35
Figura 3 Sistema de informações gerenciais	36
Figura 4 Patrimônio social.....	39
Figura 5 Gastos ordinários e extraordinários.....	40
Figura 6 DIRF.....	42
Figura 7 Obrigações previdenciárias	45
Figura 8 Demonstrações contábeis	48

LISTA DE TABELA

Tabela 1 Condomínios Consultados	23
Tabela 2 IRPF.....	43
Tabela 3 Ativos imobilizados	46
Tabela 4 Estrutura do Fluxo de Caixa	75
Tabela 5 Estrutura do Balanço Patrimonial	76
Tabela 6 ITG 2002.....	77
Tabela 7 Estrutura do Balancete Econômico – Financeiro.....	79

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Modalidade do condomínio.....	51
Gráfico 2 Conhecimento por parte dos condôminos em Contabilidade.....	51
Gráfico 3 Condomínios que possuem contrato com uma assessoria contábil.....	52
Gráfico 4 Percepção dos condôminos sobre a importância de um profissional da área contábil na administração.....	52
Gráfico 5 Benefícios da contratação de assessoria contábil nos condomínios.....	53
Gráfico 6 Modalidade de acesso aos balancetes do condomínio.....	53
Gráfico 7 Facilidade de entendimento dos demonstrativos.....	54
Gráfico 8 Modalidade de acesso aos demonstrativos.....	55
Gráfico 9 Periodicidade de divulgação dos demonstrativos.....	56
Gráfico 10 Conhecimento acerca do plano de contas.....	56
Gráfico 11 Imobilizado do condomínio.....	57
Gráfico 12 Gestão patrimonial através do controle do imobilizado.....	57
Gráfico 13 Percepção dos condôminos quanto ao controle de gastos.....	58
Gráfico 14 Relação entre falta de organização das contas do condomínio e a possibilidade de falta de verba.....	58
Gráfico 15 Participação dos condôminos na prestação de contas do condomínio.....	59
Gráfico 16 Participação dos condôminos na previsão orçamentária.....	59
Gráfico 17 Apontamentos sobre a prestação de contas.....	60
Gráfico 18 Acesso aos balancetes físicos na administração.....	60
Gráfico 19 Formação acadêmica.....	61
Gráfico 20 Conhecimento em contabilidade.....	61
Gráfico 21 Motivação para assumir a sindicância.....	62
Gráfico 22 Modalidade de gestão do condomínio.....	62
Gráfico 23 Percepção dos síndicos quanto à contribuição da contabilidade.....	63
Gráfico 24 Uso do plano de contas.....	63
Gráfico 25 Controle do imobilizado.....	64
Gráfico 26 Processo de compra no condomínio.....	64
Gráfico 27 Realização de auditoria interna.....	65
Gráfico 28 Realização de auditoria externa.....	66
Gráfico 29 Titularidade da conta bancária do condomínio.....	66
Gráfico 30 Tipos de taxas condominiais cobradas.....	67

Gráfico 31 Perfil dos profissionais que elaboram a previsão orçamentária	68
Gráfico 32 Retenção de impostos na fonte	69
Gráfico 33 Inadimplência	69
Gráfico 34 Gestão de contratos nos condomínios	70
Gráfico 35 Controle de estoque nos condomínios	70
Gráfico 36 Modalidade dos condomínios administrados	71
Gráfico 37 Parceria com assessoria contábil	71
Gráfico 38 Funcionamento da assessoria contábil nos condomínios	72
Gráfico 39 Vantagens que a assessoria contábil trouxe aos condomínios	72
Gráfico 40 Profissional contábil na equipe de administração	73
Gráfico 41 Relação entre assessoria contábil, administradora e síndicos	73

LISTA DE ABREVIATURAS

A.G.E	Assembleia Geral Extraordinária
A.G.O	Assembleia Geral Ordinária
CFC	Conselho Federal de Contabilidade
CLT	Consolidação das Leis Trabalhistas
CMV	Custo das Mercadorias Vendidas
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
CPC	Código de Processo Civil
CPC	Comitê de Pronunciamentos Contábeis
CPV	Custo dos Produtos Vendidos
CRC	Conselho Regional de Contabilidade
CSLL	Contribuição sobre o Lucro Líquido
CSV	Custo dos Serviços Vendidos
DACON	Demonstrativo de Apuração de PIS e COFINS
DCTF	Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais
DIPJ	Declaração de Imposto de Renda Pessoa Jurídica
DIRF	Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
IBRACON	Instituto dos Auditores Independentes do Brasil
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte

ISSQN	Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza
LC	Lei Complementar
PIS	Programa de Integração Social
RFB	Receita Federal do Brasil
SIG	Sistema de Informações Gerenciais

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	17
1.1. Problema de pesquisa	19
1.2. Objetivos	20
1.2.1. Objetivo geral.....	20
1.2.2. Objetivos específicos.....	21
2 REFERENCIAL TEÓRICO	25
2.1 Condomínio	25
2.1.1 Legislação	27
2.1.2 Convenção.....	27
2.1.3 Regimento Interno.....	28
2.1.4 Assembleia condominial	28
2.2 Gestão de Condomínio	29
2.3 Síndico	30
2.4 Subsíndico	31
2.5 Conselho Consultivo	32
2.6 Administradora	33
2.7 Contabilidade	33
2.8 Princípios Contábeis	34
2.9 Contabilidade Gerencial	35
2.10 Previsão Orçamentária	37
2.11 Contabilidade nos Condomínios	38
2.12 E-Social: Obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas	41
2.13 Obrigações Fiscais: Retenção na fonte	42
2.13.1 DIRF: PIS, COFINS E CSLL	42
2.14 INSS	43
2.15 ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza)	44
2.16 Obrigações previdenciárias	45
2.17 Imobilizado	45
2.18 Demonstrativos Contábeis	47
2.19 Estado da Arte	48
3 RESULTADOS E DISCUSSÕES	50
3.1 Condôminos	51

3.2	Síndicos.....	61
3.3	Administradoras de condomínios	71
3.4	Proposta de ferramentas contábeis para uso nos condomínios	74
3.4.1	Fluxo de Caixa Direto	74
3.4.2	Balanco Patrimonial	76
3.4.3	Balancete de Verificação.....	78
4	CONCLUSÃO	80
	REFERÊNCIAS.....	83
	APÊNDICES	89
	ANEXOS.....	97

1. INTRODUÇÃO

Os condomínios expandiram nas últimas décadas do século XX e contemporaneamente são identificados como condomínios fechados ou privados, denominados na esfera internacional como *gated communities* (RAPOSO, 2012).

De acordo com a Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais, mais de 68 milhões de pessoas moram em condomínios no Brasil, e tais condomínios são administrados por mais de 421 mil síndicos e síndicas. Além disso, os condomínios brasileiros movimentam mais de 165 bilhões de reais por ano. Ainda de acordo com essa Associação, no Maranhão existem cerca de 4.870 condomínios (BARBOSA; BARBOSA, 2018).

A gestão do condomínio equipara-se a uma pirâmide: o topo é composto pela figura do síndico, o principal dirigente do condomínio, que responde pela entidade nas esferas cível e criminal; o subsíndico, o qual possui todas as atribuições do síndico, contudo assume o tal posição apenas nas ausências esporádicas do síndico, segundo Desimone (2010, p.3), e o conselho fiscal, composto de três membros, cuja função é dar parecer sobre as contas do síndico, conforme Novo CPC (2016).

Devido ao desconhecimento por síndicos sobre todas as exigências desse tipo de entidade, existe também as administradoras de condomínio, cujo papel principal é auxiliar o síndico no cumprimento de todas as obrigações, envolvendo a contratação de funcionários, resolução de conflitos nos condomínios, negociação com fornecedores de serviços e materiais, controle da inadimplência, preparação da prestação de contas, recolhimento de tributos, pagamento de despesas, elaboração de relatórios, atas de reuniões, assembleias condominiais, dentre outras obrigações.

A lei que rege os condomínios é o novo Código de Processo Civil. “O Código de Processo Civil é um conjunto de normas que ajuda advogados, promotores, juízes, etc., a manter os processos de acordo com a lei, de uma maneira justa, mais ágil e eficaz” (DESIMONE, 2015, p.1), vigente desde 18 de março de 2016. Contudo, algumas cláusulas da antiga legislação que regia os condomínios, Lei 4.591/64 (lei das incorporações imobiliárias), ainda tem validade, na qual trata sobre o direito de propriedade, despesas do condomínio, utilização da edificação por parte dos condôminos e da Convenção condominial.

O atual Código Civil aborda sobre diversas questões de condomínios. Em relação ao antigo, de 2003, deu uma atenção especial à questão da inadimplência, um dos principais problemas enfrentados por síndicos e administradoras de condomínios, visto que, para

cumprir com as obrigações mensais, tais como energia elétrica, água, manutenções, pagamento de fornecedores etc. é necessária arrecadação de receita. Contudo, com um baixo saldo arrecadado, o síndico não consegue cumprir com todo o orçamento previsto, atrasando as obrigações e onerando o condomínio com multas.

Além do Novo CPC, existem as normas internas do condomínio: a Convenção, já citada anteriormente, e o Regimento Interno. A Convenção é obrigatória desde a existência da Lei da Incorporação Imobiliária e conhecida como estatuto e a segunda (também chamado de regulamento) são instrumentos obrigatórios e fundamentais no combate à inadimplência e na aplicação das sanções que inibem o mau uso das coisas, sejam elas comuns (as áreas de circulação, de recreação, etc.) ou privativas (os apartamentos, salas – em se tratando de condomínio edilício), segundo Dantas (2015) e o Regimento, desde 2003, quando o Código Civil entrou em vigor.

Obrigatoriamente, o síndico deve divulgar em reuniões condominiais, denominadas Assembleias, a prestação de contas do exercício anterior. Durante esse plenário, os proprietários das unidades privativas, denominados condôminos, questionam o administrador sobre as contas, e é neste momento que o síndico deve buscar em seus relatórios informações cruciais para não gerar insatisfação entre a maioria dos presentes, ser destituído do cargo, pagar multas e até mesmo ser privado de liberdade.

Para que o gestor da entidade condominial possa tomar decisões, vale ressaltar a contabilidade, capaz de gerar informações íntegras e tempestivas acerca da entidade condominial, pois a ausência destes dois fatores durante o processo de mensuração e divulgação da informação pode ocasionar a perda da sua relevância (RESOLUÇÃO CFC nº 1.282/10).

O Novo Código de Processo Civil estabelece algumas regras sobre a prestação de contas nos condomínios, contudo não existem leis específicas que obriguem esse tipo de entidade a cumprir regras de escrituração contábil, o que permite que ocorra a má administração dos recursos, tais como a não emissão de relatórios, emissão de relatórios superficiais e não elucidativos, que mostram de forma equivocada a situação patrimonial, apresentando apenas um relatório denominado balancete, com as informações de receitas e despesas, a primeira para todas as entradas e a segunda para saídas efetivas de caixa, desconsiderando o princípio contábil da Competência, no qual as despesas e receitas são lançadas pelo valor recebido ou pago.

As principais fraudes que podem ocorrer nos condomínios são na compra dos produtos, que podem ser majorados ou sequer existir. Para contornar essa situação, a

contabilidade pode se fazer presente, visto que uma consultoria contábil é capaz de cruzar as informações de compra e venda com os pagamentos realizados, além de controlar as receitas auferidas em determinado período (ALMEIDA; BORTOLI, 2015).

Ressalta-se a auditoria mensal como uma ferramenta muito utilizada por condomínios que desejam atestar a prestação de contas para proporcionar maior confiabilidade destas, na qual pode ser solicitada pelo síndico para verificar se a administradora elaborou a prestação de contas de maneira correta, seja pelos condôminos ou conselho fiscal como forma de supervisionar o trabalho da sindicância.

Os condomínios, embora não possuam mesma natureza jurídica de outras entidades são obrigados a emitirem um CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica). No que tange as obrigações acessórias, estes estão desobrigados da DCTF (Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais) conforme dispõe o art. 3º § 1º da Instrução Normativa RFB nº. 1.110/2010; do DACON (Demonstrativo de Apuração de PIS e COFINS) art. 3º § 1º Instrução Normativa RFB nº. 1.015/2010 e DIPJ (Declaração de Imposto de Renda Pessoa Jurídica) Parecer Normativo CST nº 76/1971. A DIRF (Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte), contudo, deve-se ser entregue por condomínios, no caso de reter imposto de renda de funcionários. Todas essas obrigações devem ser enviadas para o INSS, Receita Federal e Ministério do trabalho através da plataforma denominada e-Social, no qual é requerido muita atenção no envio dessas informações. Uma assessoria contábil é muito importante para que todas essas informações sejam enviadas em tempo hábil e sem erros, dado o conhecimento técnico do profissional de contabilidade (RECEITA FEDERAL, 2019).

1.1. Problema de pesquisa

Administrar condomínios é uma tarefa que envolve o cumprimento de um rol de obrigações. No tocante às obrigações contábeis, não há uma legislação que obrigue condomínios a elaborarem demonstrações e a possuírem uma assessoria contábil, afinal, a responsabilidade do síndico no que tange a obrigação de prestar contas se limita a demonstrar como foi utilizado o dinheiro arrecadado, além de zelar e manter em local seguro os documentos para em caso de perícias, auditorias ou até mesmo servir de consultas por parte de condôminos, por isso muitos síndicos e administradoras apresentam os chamados balancetes, os quais muitas vezes não evidenciam de forma completa e correta a situação econômico-financeira do condomínio, deixando muitos condôminos inseguros quanto à utilização do valor arrecadado, afinal, a utilização da verba condominial é um dos temas mais

polêmicos em condomínios (no Brasil já houve incontáveis casos de desvios de dinheiro desse tipo de entidade), além de fazer com que os administradores tomem decisões equivocadas no dia a dia, principalmente porque o síndico muitas vezes não possui capacitação, visto que não existe uma lei que obrigue uma formação específica de síndicos para ocupar a vaga, tampouco que o síndico deve possuir conhecimento em Contabilidade.

Embora não exista uma legislação que obrigue o exercício da Contabilidade em condomínios, há a obrigação de prestação de contas do exercício anterior pelo síndico anualmente e uma assessoria para condomínios é de grande valia, pois, como qualquer empresa, pública ou privada, o gestor extrai das demonstrações financeiras, gerada por um sistema contábil, e do auxílio de um profissional de contabilidade, informações cruciais para a tomada de decisão.

Além dos demonstrativos gerados por condomínios registrar pelo regime de caixa ao invés do regime de competência, desconsiderando que nem toda receita auferida foi efetivamente recebida ou das despesas simbolizarem ativos que foram sacrificados, outro erro dos demonstrativos de condomínios é não refletir a real situação de determinadas contas, tais como: ativo permanente, provisão de férias, 13º salário, créditos a receber de inadimplentes, obrigações com fornecedores, etc., o que, conseqüentemente, podem gerar uma assimetria informacional. Farber (2005) acredita que é preciso registrar corretamente os fatos patrimoniais, que são as transações a cumprir, títulos a vencer, riscos, ou outras operações de realizações previstas.

Além disso, “a escrituração contábil e as demonstrações contábeis quando elaboradas por pessoas inabilitadas, são apresentadas de forma empírica, não tendo qualquer valor científico” (FARBER, 2005, p. 57). Desse modo, questiona-se: Como a adoção das ferramentas contábeis pode ser útil para a tomada de decisão pelos administradores de condomínios?

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivo geral

Este trabalho tem como objetivo principal apresentar a contabilidade como um instrumento fundamental para o controle da gestão na entidade condominial e tomada decisão.

1.2.2. Objetivos específicos

Para atingir o objetivo geral, os seguintes objetivos específicos precisam ser alcançados:

- a) Identificar os aspectos administrativos e jurídicos dos condomínios.
- b) Elencar as obrigações fiscais e trabalhistas.
- c) Identificar as ferramentas contábeis capazes de auxiliar a tomada de decisão dos administradores de condomínios.

Na elaboração desse trabalho de conclusão de curso se faz necessário entender e conhecer qual metodologia será usada na pesquisa, de modo a garantir a veracidade das práticas e métodos de abordagem desta.

1.3 Tipos de pesquisa

O objetivo desta pesquisa é identificar as ferramentas contábeis necessárias para auxiliar os administradores de condomínios a tomar as melhores decisões, garantindo transparência e fidedignidade financeira e patrimonial aos seus relatórios.

Diante disso, esta pesquisa se classifica como descritiva. Conforme Severino (2007, p. 112), nesse tipo de pesquisa, os fatos serão observados, registrados, analisados, classificados e interpretados. Uma das características desse estudo é a pesquisa descritiva sendo uma técnica padronizada da coleta de dados, realizado por questionários a observação sistemática. Nesta pesquisa serão elaborados 3 (três) questionários, voltados para condôminos, síndicos e administradoras de condomínios.

A finalidade da pesquisa é a básica, também chamada de pesquisa fundamental, motivada por razões de ordem intelectual. Severino (2007, p. 110), diz que esse tipo de pesquisa objetiva “alcançar o saber, para a satisfação o desejo de adquirir conhecimentos (...) é denominada “pura” ou “fundamental”, realizada por cientistas e contribui para o progresso da ciência (...) a pesquisa “pura” pode, eventualmente, proporcionar conhecimentos possíveis de aplicações práticas”.

Assim, a pesquisa visa proporcionar o aumento do conhecimento acerca do uso da contabilidade para que os gestores possam tomar suas decisões corretamente, da mesma forma que pode gerar novas discussões e aplicações práticas.

Quanto ao objeto, será feita uma análise bibliográfica, com levantamento de informações presentes em de artigos, livros, monografias, periódicos e internet que abordem

sobre contabilidade em condomínios. Severino (2007, p.113) explana, “a pesquisa bibliográfica tanto pode ser um trabalho independente como constituir-se no passo inicial de outra pesquisa”.

Além disso, será feita uma pesquisa de campo em condomínios comerciais e residenciais de grande porte, através da aplicação de questionários com condôminos, síndicos e administradoras.

A pesquisa de campo terá como alvo os condomínios comerciais e residenciais, de grande porte, localizados em São Luís/MA. Os questionários serão entregues aos condôminos e síndicos dos empreendimentos administrados por uma administradora de condomínios, bem como síndicos e administradoras de outros condomínios da capital maranhense para fins de comparação.

1.3.1 Método de pesquisa

A abordagem da pesquisa será qualitativa. Nela, o autor é ferramenta essencial, pois é ele quem faz a análise dos dados coletados, buscando os conceitos, princípios, relações e significados das coisas. A abordagem qualitativa tem, pois, caráter subjetivo, tendo em vista que o critério para a identificação dos resultados não é numérico, exato, mas valorativo.

Esta pesquisa terá por método o indutivo, pois neste método o conhecimento advém de observações do processo. Severino (2007) assinala que na indução a cadeia de raciocínio estabelece conexão ascendente, do particular para o geral. Quanto ao método de procedimentos, será realizado um estudo de casos múltiplos.

1.4 Local de estudo

A cidade de São Luís possui muitos condomínios instalados, o que dificultaria a realização da pesquisa em toda a cidade, portanto foi escolhido um campo de pesquisa menor, uma administradora de condomínios, no qual a autora faz parte do seu quadro de funcionários, que administra atualmente 6 (seis) empreendimentos de grande porte na capital maranhense.

O síndico Luiz Leitão da Cunha, participante de uma plataforma de dúvidas do portal Sindiconet (2016) esclareceu que os condomínios podem ser classificados conforme o número de unidades existentes: pequeno porte até 10 (dez) unidades; médio porte até 60 (sessenta) unidades e os de grande porte acima de 60 (sessenta) unidades.

Objetivando expandir a amostra de síndicos, foi entregue o questionário voltado para síndicos aos síndicos participantes do I Congresso de Síndicos e Administradoras de Condomínios, realizado no dia 24 de novembro de 2018, na capital maranhense.

O questionário voltado para condôminos foi entregue aos gerentes dos 6 (seis) prédios listados no quadro abaixo para que pudessem ser divulgados, por terem maior contato com síndicos e condôminos. A divulgação se deu através de uma plataforma denominada “Google Forms”, no período de 10/10/2018 a 30/04/2019 pela qual o participante bastava clicar no link para responder as questões propostas.

Abaixo um quadro com a relação dos condomínios consultados:

Tabela 1 Condomínios Consultados

CONDOMÍNIO	MODALIDADE	UNIDADES
Condomínio A	Comercial	239
Condomínio B	Comercial	389
Condomínio C	Comercial	408
Condomínio D	Residencial	720
Condomínio E	Residencial	288
Condomínio F	Residencial	288

Elaborado pela autora (2019)

O universo da pesquisa compreendeu 101 respostas obtidas pelos condôminos; 20 respostas obtidas pelos síndicos e 5 respostas obtidas por administradoras de São Luís.

1.5 Hipóteses

- ✓ Primeira hipótese: Por não ser obrigatório, os condomínios não se fundamentam na contabilidade para a mensuração das informações econômicas e financeiras.
- ✓ Segunda hipótese: Não é informada aos condôminos, através dos relatórios, a verdadeira situação patrimonial dessas entidades.

1.6 Justificativa

Discutir sobre o assunto abordado nesta pesquisa tem relevância no sentido de chamar atenção dos administradores de condomínios sobre a necessidade do uso da

contabilidade, pois esta possui um importante papel no cumprimento de todas as obrigações frente aos seus *stakeholders*, ou seja, os interessados nas informações, tais como: o governo, conselho fiscal e condôminos.

O governo, devido às obrigações fiscais e trabalhistas, o conselho fiscal do condomínio juntamente com os condôminos busca saber se o síndico está administrando as contas da maneira correta e se não está havendo desvios de recursos. Portanto, a contabilidade, com seu objetivo de fornecer informações para o controle do patrimônio de pessoas físicas e jurídicas, embora não seja obrigatória para este seguimento, tem um papel fundamental no controle de condomínios, pois proporciona ferramentas que podem auxiliar o síndico e administradora a controlar as finanças desse tipo de empreendimento.

1.7 Estrutura da pesquisa

A pesquisa é composta por três capítulos, segmentados da seguinte forma: inicialmente é apresentada a Introdução, composta pelo problema, objetivo geral, objetivos específicos, metodologia, hipóteses e justificativa.

O segundo capítulo consiste no Referencial Teórico, no qual é abordado em tópicos temas que embasaram a pesquisa, tais como: o conceito do condomínio, a legislação e os respectivos regulamentos condominiais, a gestão nos condomínios, conceito da contabilidade e sua aplicabilidade em condomínios, demonstrando as obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas e os demonstrativos contábeis existentes. Ao final deste capítulo, são apresentados os resultados obtidos com base em questionários aplicados junto a condôminos, síndicos e administradores a fim de detectar a percepção destes quanto ao uso da contabilidade e sua contribuição no âmbito financeiro desse tipo de entidade e, baseado no resultado da pesquisa, são sugeridas três ferramentas contábeis para uso em condomínios. O terceiro capítulo busca expor a conclusão e sugestão para futuros trabalhos.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

O referencial teórico consiste em uma revisão bibliográfica. Inicialmente será apresentado o condomínio, de modo a demonstrar o conceito de condomínios, a legislação condominial, suas normas e o corpo administrativo. A segunda parte focará na área contábil, evidenciando o conceito, princípios, obrigações perante os órgãos públicos e suas ferramentas.

2.1 Condomínio

A lei referente ao condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, dispõe o conceito de condomínio: “As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei” (BRASIL, Lei 4.591/64, art.1). Ou seja, esse tipo de entidade caracteriza-se como uma propriedade comum destinado ao uso coletivo.

Segundo Cunha (2010, p.28), o condomínio é instalado dentro de uma unidade privativa e áreas comuns, sendo que essas áreas comuns não podem ser alienadas, divididas, pois pertencem a todos os condôminos, ou seja, todos os condôminos precisarão utiliza-la de forma compartilhada.

Portanto, depreende-se que em um condomínio existe uma propriedade comum, na qual todos os condôminos podem usufruir, e que possui regras próprias, visto que pertence a todos, e uma particular.

Temos como partes pertencentes à propriedade comum o solo em que se constrói o edifício, suas fundações, pilastras, teto, vestíbulos, pórtico, escadas, elevadores, assoalho, corredores, pátios, aquecimento central, ar condicionado central, depósito, morada do zelador, em suma, todos os efeitos e utilidades destinados ao uso comum (CRC/CE, 2008, p.5).

De acordo com o CRC/CE, o condômino pode utilizar a área comum, desde que respeite a destinação da mesma e não prejudique a coletividade. Geralmente, é nos regulamentos do condomínio que possuem as informações acerca da destinação das áreas comuns.

O CRC/CE (2008, p.5), conceitua propriedade particular como “a propriedade particular constitui-se pelas unidades ou apartamentos autônomos, delimitados pelas paredes divisórias na qual cada proprietário tem domínio único e exclusivo sobre suas partes ou dependências.”

O Código Civil (Lei 10.406/02) aborda sobre o tema, expondo no artigo 1.331, parágrafos 1 e 2:

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.

§ 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 (BRASIL, 2002, CÓDIGO CIVIL, art. 1331).

Quando o Código Civil ainda não existia em sua forma atual, quem regulava a vida em condomínio era a Lei 4.591, de 1964. Com a chegada do Código Civil (Lei 10.406/02), a grande maioria dos tópicos que abordavam sobre condomínios na primeira Lei foi substituída, todavia, no que tange áreas privativas, a antiga Lei continuou a abordar sobre garagens. Vejamos:

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965) (BRASIL, 2002, CÓDIGO CIVIL, art. 2º).

Nesse sentido, percebe-se que a garagem é vinculada a unidade autônoma, de uso privativo, mesmo estando localizado em uma área comum.

Sobre a personalidade jurídica do condomínio, Pacheco (2002, p.66 apud Poersch 2010, p. 28), comenta que: “O condomínio, por lei, não é reconhecido como pessoa jurídica, a exemplo das sociedades comerciais, mas sim uma comunidade de interesses comuns de proprietários de uma determinada edificação ou conjunto de edificações”.

2.1.1 Legislação

De acordo com Vieira (2018), a primeira legislação a abordar sobre condomínios foi no Código Civil brasileiro de 1916 (artigos 524, 623 a 646, 856 a 863, 1.143 e 1.288 a 1.340), contudo, de forma genérica. Somente em 1964, com a lei nº. 4.591/64, é que o assunto foi abordado com mais critério.

Essa lei de 1964 é mais conhecida como a lei do condomínio, a qual aborda sobre o direito de propriedade, de como convocar e fazer assembleias, das despesas do condomínio, e da utilização da edificação por parte dos condôminos, dentre outros assuntos. Embora seja uma lei antiga, na qual não foi extinta, pelo contrário, ainda se encontra em vigor, pois tem assuntos que são abordados nessa lei e que não o são no Código Civil.

O Código Civil (Lei nº. 10.406/02 – Art. 1.331 a 1.358) instituído em relação a lei dos condomínios, é mais abrangente.

Vieira (2018) explana:

O Código Civil trata apenas de assuntos mais abrangentes, como forma de administração, multas, direitos e deveres dos condôminos. Questões mais específicas foram deixadas para se sejam tratadas nas respectivas convenções e regimentos internos dos condomínios. Esta nova lei trouxe uma importante valorização para estes instrumentos, os quais são verdadeiras leis para o condomínio (VIEIRA, 2018, p. 15).

Em 2016 entrou em vigor o Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015) que delibera principalmente sobre a inadimplência, haja vista que nos últimos anos houve muitas ações judiciais em relação a atrasos de cotas condominiais.

2.1.2 Convenção

A Convenção é o mais importante documento do condomínio, definido como “a bíblia de qualquer condomínio, é o legal constitutivo, que em consonância com a legislação vigente, disporá sobre todos os assuntos de interesse do condomínio” (CRC, 2008, p.11).

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará: I – a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; II – sua forma de administração; III – a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações; IV – as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; V – o regimento interno (CRC, 2008, p.11).

A Convenção é a lei interna do condomínio, no entanto esta não pode se sobrepor a nenhuma lei federal, estadual ou municipal, nem às normas técnicas.

2.1.3 Regimento Interno

O Regimento interno consiste nas regras que devem ser seguidas pelos condôminos e pelas pessoas que o utilizam. O regulamento deve ser elaborado por escrito e aprovado em Assembleia Geral pelos proprietários das unidades autônomas do condomínio.

“Este regimento complementa a convenção, decidindo assuntos mais específicos do ambiente condominial, como animais de estimação nos apartamentos, horários e usos de áreas comuns como piscina, salão de festas, quadra de esportes, entre outros” (POERSCH, 2010, p. 22).

2.1.4 Assembleia condominial

Assembleia condominial é uma reunião no qual os condôminos participam e debatem assuntos pertinentes do condomínio. Este encontro é formalizado desde o edital de convocação até a reunião propriamente dita, ou seja, todos os eventos e assuntos são registrados em ata.

“Podemos afirmar que a Assembleia Geral é o Órgão Máximo na Administração de um condomínio. Todos devem obedecer às decisões tomadas pela Assembleia, desde que esta decisão não contrarie a lei” (CRC/CE, 2008, p.14).

Existem dois tipos de assembleias gerais: Ordinária e Extraordinária. Para Poersch (2010, p. 25), A AGO (Assembleia Geral Ordinária) é a reunião anual dos condôminos, na qual são apresentadas as prestações de contas, a previsão orçamentária para o próximo exercício e para, eventualmente, elegerem o síndico e o conselho consultivo e, ainda, de ter poderes para alterar o Regimento Interno. Ela é regulamentada pelo art. 1.350 do Código Civil de 2002 e é de caráter obrigatório. A AGE (Assembleia Geral Extraordinária) pode ser realizada sempre que algum condômino achar necessário, podendo ser convocada tanto pelo síndico como por um quarto dos condôminos.

Abaixo o que delibera o novo Código Civil sobre assembleias condominiais:

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.

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

Art. 1.352. Salvo quando exigido *quorum* especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido *quorum* especial.

Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

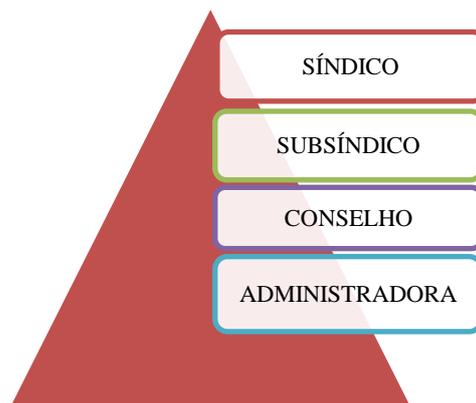
Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos (NOVO CPC, 2016).

Portanto, as assembleias definem o condomínio, por isso é muito importante que os condôminos participem destas reuniões, pois as deliberações afetarão todos os usuários do condomínio.

2.2 Gestão de Condomínio

Em linhas gerais, as figuras da administração do condomínio são o síndico, subsíndico, conselho consultivo e a administradora de condomínios, conforme representado na figura abaixo:

Figura 1 Estrutura administrativa de condomínio.



Elaborado pela autora (2018)

A pirâmide acima representa a hierarquia administrativa da entidade condominial, no qual o síndico é o principal gestor do condomínio. Em seguida, tem-se a figura do subsíndico, o qual deve auxiliar o síndico nas tarefas do dia a dia. Abaixo, a figura do Conselho, responsável pela fiscalização do exercício da sindicância e, por último, a administradora, responsável por auxiliar o síndico a cumprir com todas as obrigações legais do condomínio.

2.3 Síndico

Síndico deriva do grego *syndikos* e que significa aquele que assiste com justiça. Nos dicionários, o termo designa como uma pessoa escolhida entre os membros de um condomínio, para zelar pelos interesses do mesmo. Trata-se da função mais importante de um condomínio na qual pode ser representado por uma pessoa, física ou jurídica, proprietário ou não do condomínio.

O Novo Código Civil (2016) delibera acerca da Administração do Condomínio:

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico: I – convocar a assembleia dos condôminos; II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III – dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; IX – realizar o seguro da edificação (BRASIL, NOVO CÓDIGO CIVIL, 2016).

Em tese, o síndico é o administrador do condomínio que deve zelar pelo empreendimento durante o seu mandato. No que tange a responsabilidade do síndico perante as esferas civil e criminal, de acordo com Farber (2004), a responsabilidade toma maior seriedade se considerar que o alcance da Lei não se restringe somente ao previsto na Lei maior do condomínio, o Código Civil, mas ainda em outras leis, a exemplo da Lei nº 8.137, de 27 de Dezembro de 1990, que trata dos crimes de ordem tributária, econômica e contra as relações de consumo e também o Código de Defesa do Consumidor, regulamentado pela Lei Nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Assim, depreende-se que o síndico, eleito pela maioria dos condôminos em Assembleias condominiais, deve tomar decisões visando representar as pessoas daquele condomínio e não pode tomar atitudes visando o seu próprio interesse, do mesmo modo que não pode tomar atitudes visando favorecer alguns condôminos. Em condomínios, deve-se visar o bem comum, no qual todos os condôminos são iguais.

Conquanto, o condomínio poderá investir em uma administradora, por exemplo, para exercer as funções burocráticas do condomínio, dependendo da aprovação dos condôminos em reunião condominial, conforme prevê o Novo Código Civil, no Art. 1.348:

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção (BRASIL, NOVO CÓDIGO CIVIL, 2016).

De acordo com Farber (2004), no tocante à administração do condomínio, é possível observar três modalidades de gestão: autogestão, cogestão e terceirização. A autogestão ocorre quando o síndico assume a administração do condomínio, ou seja, o mesmo é responsável por executar as rotinas administrativas e rotineiras do condomínio; Na cogestão, é contratada uma empresa de administração de condomínios, sem transferência das responsabilidades legais, as quais permanecem dirigidas ao síndico; A terceirização é a transferência da responsabilidade total do condomínio a uma administradora, onde essa será denominada “síncica” do empreendimento, representando legalmente o condomínio.

2.4 Subsíncico

A subsindicância não é citada na legislação, mas é regulamentada pela Convenção do condomínio. A mesma aparece de forma implícita no Novo Código Civil, nos parágrafos 1 e 2. do art. 1347, onde:

§ 1. Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação. § 2. O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção (BRASIL, NOVO CÓDIGO CIVIL, 2016).

O subsíncico, assim como o síndico e o conselho consultivo, é eleito em assembleia, com mandato não superior a dois anos, podendo ser reeleito, e possui todas as

atribuições do síndico, mas assume seu lugar apenas nas ausências esporádicas do síndico. No caso da renúncia ou da morte do síndico, o subsíndico assume o cargo apenas provisoriamente, e compete a ele convocar uma assembleia para que seja feita uma nova eleição (DESIMONE, 2010).

De acordo com site Juris Brasil (2010), a função do subsíndico é auxiliar o síndico na administração diária do condomínio e assumir as funções deste no seu impedimento, renúncia ou destituição. Como auxiliar do síndico, o subsíndico não pode adotar deliberações contrárias à gestão do síndico.

O Subsíndico pode ser uma figura de grande auxílio ao Condomínio, buscando orçamentos, triando pedidos, fornecendo/recebendo dados da Administradora de Condomínios, presidindo assembleias quando o Síndico é impedido pela Convenção, tendo voz de comando aos colaboradores na ausência mais elástica do Síndico, sendo o ouvidor dos moradores no caso de intransigência ou falta de resposta pelo Síndico (GAZETA DO POVO, 2016).

Dessa forma, o cargo de subsíndico, embora não seja obrigatório, pode ser de grande valia para auxiliar o síndico nas principais decisões dentro do condomínio, visto que conforme já abordado a sindicância possui um rol de obrigações.

2.5 Conselho Consultivo

Há também a figura do conselho consultivo, o qual, de acordo com o Art. 1356 do Novo Código Civil (2016), deve ser composto por três membros, eleitos em assembleia, por prazo não superior a dois anos com a principal tarefa de fiscalizar as contas do síndico e emitir parecer sobre a prestação de contas em assembleia.

De acordo com o Conselho Regional de Contabilidade (2008), a partir do momento que o conselho fiscal aprova as contas do síndico, aquele passa a ser responsável juntamente com o síndico pelas contas apresentadas.

Atualmente várias Convenções dividem o conselho em dois grupos, o consultivo e fiscal. Resumidamente, poderão ter as seguintes tarefas: 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 extraordinárias não previstas no orçamento; Elaborar 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 (CRC/CEARÁ, 2008, p.18-19).

O síndico precisa conhecer as atribuições do Conselho Fiscal dentro do condomínio, para que haja uma relação sólida e imparcial. O conselho, por sua vez, deve manter uma relação profissional com o síndico.

2.6 Administradora

A contratação de uma administradora de condomínios pode ser para exercer tanto uma administração compartilhada quanto terceirizada. Conforme já ventilado anteriormente no capítulo que aborda sobre a sindicância, na primeira modalidade, o síndico contrata uma empresa especializada (Administradora de Condomínios), geralmente escolhida pelos demais condôminos em assembleia, para efetuar parte dos serviços atribuídos ao mesmo.

Neste modelo, as administradoras controlam as contas, os tributos, a inadimplência, elaboram previsões orçamentárias, entre outras atividades burocráticas, ficando o síndico responsável apenas pela administração mais direta. Este modelo é muito recomendado para os condomínios que possuem pessoas dispostas a serem síndicos, em especial nos condomínios de médio e grande porte, onde os controles devem ser mais rigorosos (BUCKEN, 2014, p. 14-15).

Na segunda modalidade, administração terceirizada, o condomínio, através de uma assembleia, contrata uma administradora para todas as atribuições que competem a um síndico ou então contrata duas empresas, na qual uma terá as atribuições de administradora e outra empresa (ou pessoa física) terá as atribuições do síndico.

“Este modelo é uma nova tendência de mercado, pois, devido aos riscos existentes na atividade de síndico, dificilmente encontram-se candidatos capacitados e com disposição para síndico nos condomínios” (BUCKEN, 2014, p.15).

Conforme cita a Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, o síndico pode assumir total administração do condomínio. No entanto, é importante saber se o síndico possui todo o rol de conhecimentos da parte legal, trabalhista, contábil e financeira que envolve a administração condominial, do contrário, é mais seguro possuir uma assessoria especializada.

2.7 Contabilidade

A Contabilidade é a ciência social que objetiva medir para poder informar os aspectos quantitativos e qualitativos do patrimônio de quaisquer entidades.

Constitui um instrumento para gestão e controle das entidades, além de representar um sustentáculo da democracia econômica, já que, por seu intermédio, a sociedade é informada sobre o resultado da aplicação dos recursos conferidos às entidades (SZUSTER et al, 2013, p. 15).

Em relação ao condomínio, a contabilidade representa a linha tênue que visa fornecer o resultado da aplicação dos recursos aos condôminos.

Para Marion (2013), a Contabilidade tem como objeto o patrimônio da empresa, ou seja, o conjunto de bens, direitos e obrigações para com terceiros pertencentes a uma empresa com ou sem fins lucrativos e assinala que seu objetivo básico pode ser resumido no fornecimento de informações econômicas para os vários usuários, de forma que propiciem decisões racionais.

A obtenção, o registro e a sumarização da informação econômica visam fundamentar o processo decisório de todas as pessoas relacionadas com as entidades, tais como os administradores, investidores, o Governo, os empregados, financiadores e toda a sociedade (SZUSTER et al, 2013,p. 16).

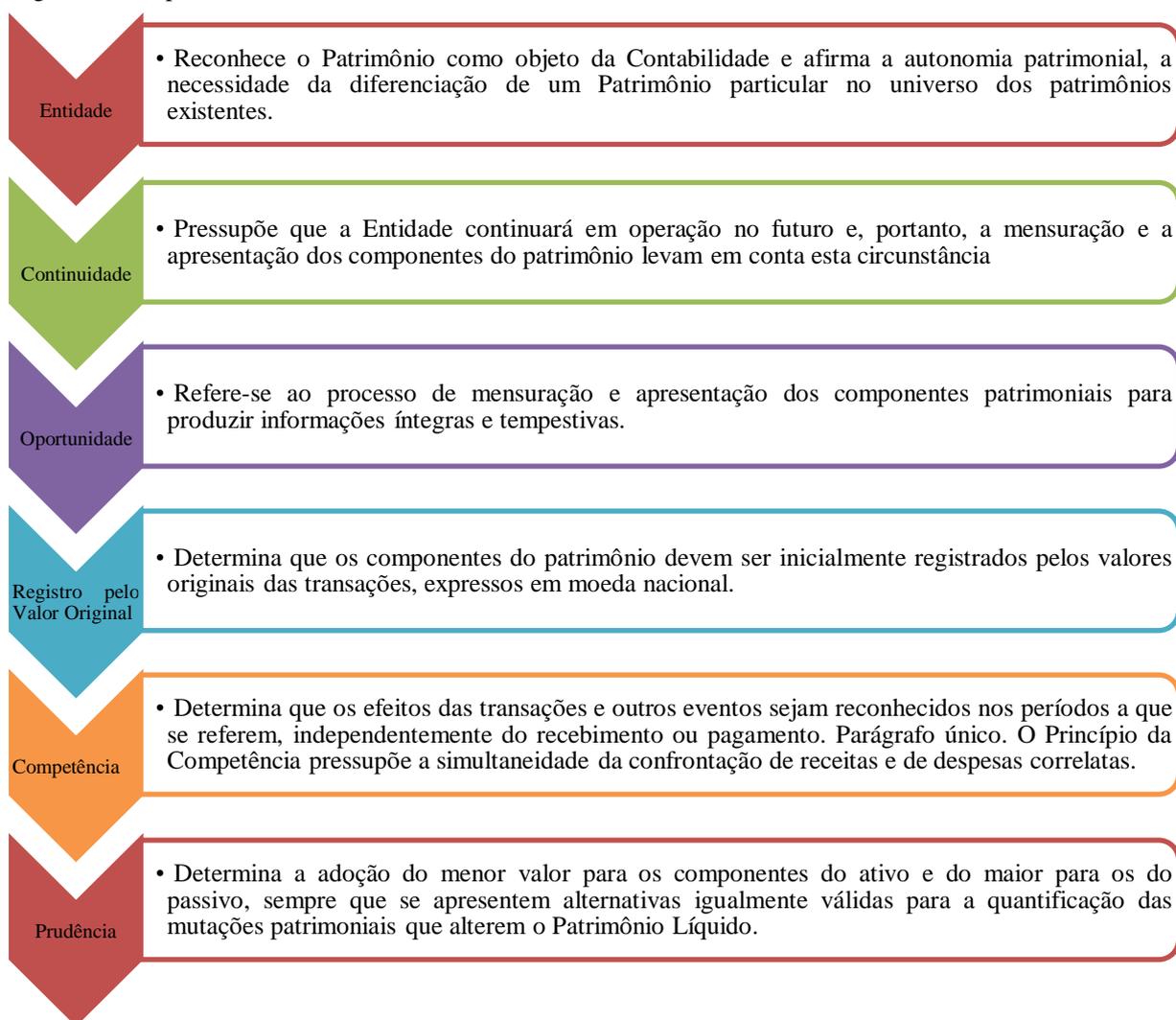
2.8 Princípios Contábeis

O Conselho Federal de Contabilidade (2008), através da Resolução 530/81, Capítulo II, define os princípios Fundamentais da Contabilidade, como:

Art. 2: Os Princípios Fundamentais da Contabilidade representam a essência das doutrinas e teorias relativas à Ciência da Contabilidade, consoante o entendimento predominante nos universos científico e profissional de nosso País. Concernem, pois, à Contabilidade no seu sentido mais amplo de ciência social, cujo objeto é o patrimônio das entidades (CFC, 2008, art. 2).

Na sequência serão resumidos os princípios da Contabilidade que regem a Contabilidade.

Figura 2 Princípios contábeis



Elaborado pela autora a partir do Portal Só Contabilidade (2007-2019)

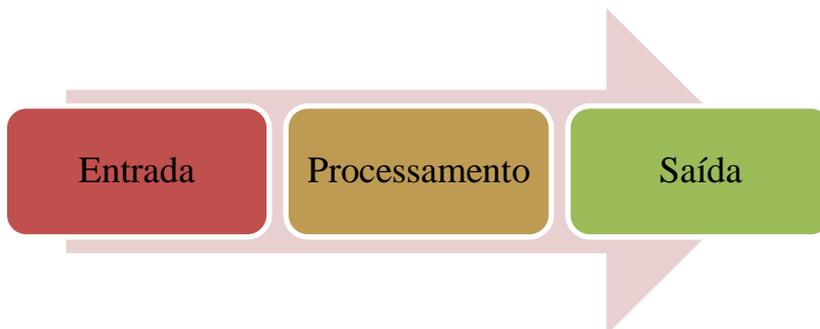
Os princípios contábeis garantem, a qualquer entidade, um adequado controle patrimonial. Destaca-se os princípios da competência, prudência e oportunidade. O princípio da competência, pois os eventos devem ser reconhecidos nos períodos a que se referem, independentemente da movimentação de caixa; O princípio da prudência, para que haja maior confiabilidade das informações e o da oportunidade, para proporcionar informações íntegras e tempestiva aos interessados nas informações.

2.9 Contabilidade Gerencial

De acordo com Padovese (1996 apud Brizolla, 2008, p. 14), a Contabilidade trata da coleta, apresentação e interpretação de dados econômicos e a Contabilidade Gerencial é utilizada para descrever essa atividade dentro de uma organização.

Na visão de Abreu e Abreu (2002 apud Brizolla, 2008, p. 15) um Sistema de Informações Gerenciais, também chamado de SIG, pode ser definido como o processo de transformação de dados em informações, as quais serão utilizadas na estrutura decisória da empresa e que proporcionam a sustentação administrativa visando a otimização dos resultados. Esse processo de transformação pode ser representado na figura abaixo:

Figura 3 Sistema de informações gerenciais



Elaborado pela autora a partir de Brizolla (2008).

Em tese, as entradas representam as movimentações nos elementos que constituem o patrimônio da empresa, o processamento é a transformação dos dados em informações e a saída representa a divulgação.

Abreu e Abreu (2002 apud Brizolla, 2008, p.17) infere que essas movimentações de entrada são expressas monetariamente e são originados de lançamentos contábeis no qual após o processamento, originam as demonstrações financeiras que são divulgadas para o conhecimento do público interessado.

Em condomínios, as entradas são as receitas e despesas os quais são transformados e geram os demonstrativos financeiros que devem ser divulgados periodicamente aos condôminos.

Os sistemas igualmente fornecem relatórios internos ou externos, relativos a dados históricos que contribuem para a elaboração do orçamento das empresas e podem auxiliar na projeção de receitas, custos, despesas, financiamentos ou investimentos, os quais constituem instrumentos de ordem gerencial, destinados a subsidiar a alta administração no processo de planejamento, organização e controle dessas empresas (BRIZOLLA, 2008, p. 17).

Ou seja, o sistema de informações pode proporcionar relatórios capazes de auxiliar síndicos e administradores a elaborarem o orçamento anual e o auxílio na tomada de decisões no condomínio.

A informação também propicia à empresa um profundo conhecimento e o uso eficiente da sua estrutura a partir de seus recursos disponíveis (pessoas, materiais, equipamentos, tecnologia, dinheiro, informação), facilitando o planejamento, organização e controle dos processos, enfim, a gerência do negócio, tendo como propósito básico habilitar a empresa a alcançar seus objetivos. (PADOVESE, 1996 apud BRIZOLLA, 1996, p. 17)

Ou seja, em condomínios, essas informações permitem que síndicos e administradores possam tomar decisões capazes de reduzir os custos e evitar déficits.

2.10 Previsão Orçamentária

O valor da cota condominial é um dos assuntos mais questionáveis em condomínios, principalmente porque pode haver mudanças de despesas, reajustes de tarifas de despesas já orçadas, enfim, situações em que a cota pode aumentar. A avaliação de receitas e despesas, denominada previsão orçamentária - o grande alicerce das finanças do condomínio - deve ser aprovada em assembleia ordinária, anualmente, na qual a verba prevista é rateada entre os próprios condôminos para o pagamento das despesas condominiais. O art. 24 da lei nº 4.591/64 assinala que esse recurso aprovado deverá ser utilizado para despesas “de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas”.

A previsão orçamentária está intimamente ligada com as receitas e despesas ordinárias do condomínio, já que é através dos lançamentos e do acompanhamento dessas últimas que será possível verificar se o que foi previsto está sendo realizado ou se há divergências ou erros (POERSCH, 2010, p. 37).

Assim, para a gestão financeira do condomínio, é importante o gestor definir o que é necessário pagar para que o condomínio funcione corretamente, portanto é necessário elencar todas as manutenções, serviços e materiais da entidade.

A elaboração da previsão orçamentária é fundamental para todo e qualquer condomínio. Se o condomínio já tiver instalado, é preciso buscar nos anos anteriores, a partir de demonstrativos mensais, os gastos para projetar o orçamento do ano seguinte, caso contrário é necessário estimar os gastos.

Este controle mensal com base nos demonstrativos serve de embasamento também para verificar a ocorrência de desvios, através do confronto de receitas arrecadadas e as despesas do período. De acordo com Poersch (2010, p. 37), “o controle se faz fundamental,

pois se houver a necessidade de rever a previsão, serão verificados quais itens da despesa estão mais elevados do que o proposto, e qual será o novo valor a ser rateado entre os condôminos”.

Para a elaboração do orçamento, Carvalho (1999 apud Poersch, 2010, p. 37) advoga que é aconselhável acrescentar um valor para despesas eventuais, a fim de que, caso ocorra algum imprevisto que demande recursos, ou algum reajuste de despesa significativa do condomínio, o mesmo tenha recursos para efetuar o pagamento sem precisar chamar assembleia para rateio extraordinário ou revisão da previsão orçamentária.

Essa previsão orçamentária deve contemplar o maior número de despesas possíveis de calcular. Deve constar todas as despesas correntes, como salário, encargos sociais, materiais diversos, energia, água e esgoto, assim como também, pela experiência da administração, despesas que incorrerão no curso do ano, como recarga de extintores, manutenção de elevadores etc. (CRC-CE, 2008, p.30).

Poersch (2010) chama atenção que o valor adicional para despesas eventuais de forma alguma substitui o Fundo de Reserva, uma vez que o primeiro caso refere-se a uma despesa que aumentou de valor em decorrência de uma emergência, já o fundo de reserva deverá ser utilizada para emergência aprovada.

2.11 Contabilidade nos Condomínios

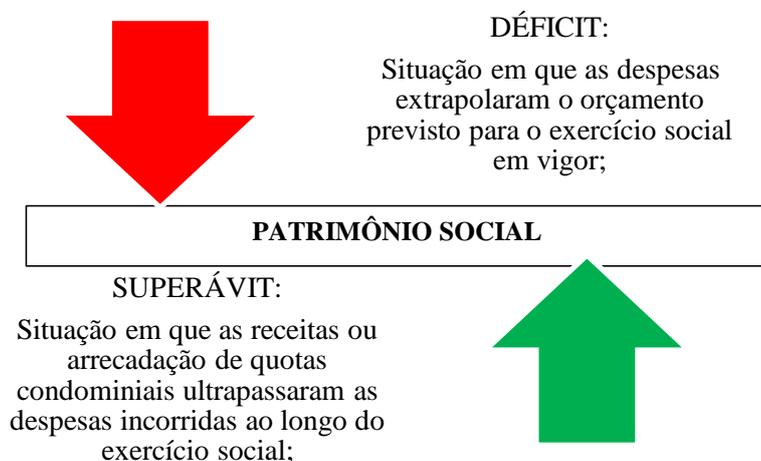
Conforme já abordado nos tópicos anteriores, os condomínios possuem diversas regras e legislações que devem ser cumpridas e embora não tenha natureza jurídica, pois não visam o lucro, os recursos administrados devem ser utilizados de forma a satisfazer as necessidades desse tipo de entidade. A cota ordinária, por exemplo, é uma receita “temporária”, afinal, a mesma é auferida para pagar as despesas previstas e devidamente aprovadas em Assembleia. Para que estes recursos sejam aplicados de forma apropriada, é possível à utilização de algumas ferramentas e ao mesmo tempo atrelá-las aos princípios contábeis. Neste subcapítulo verificaremos algumas ferramentas e as maneiras que elas podem ser utilizadas para o aprimoramento da gestão de um condomínio.

Conforme já abordado, periodicamente deve haver a prestação de contas do exercício anterior aos condôminos em assembleias gerais, independentemente se o condomínio é comercial ou residencial.

Por não se tratar de uma empresa, o objetivo dos condomínios não é o de ter lucro, mas o de evitar déficits, meta que poder ser melhor alcançada se for realizada uma boa administração contábil. Considerando-se esse objetivo, faz-se necessária uma boa e organizada gestão, baseada em adequado planejamento, um plano de contas bem elaborado, uma previsão financeira e orçamentária adequada às reais necessidades e compatível com a receita e o apoio de profissionais qualificados, não apenas na área contábil, mas também com conceitos na área jurídica e de recursos humanos (FARBER; SEGRETI, 2004, p.9).

Nota-se que o autor utilizou a palavra “déficit” ao contrário de prejuízo, pois em condomínios alguns itens são diferentes das empresas comerciais, as quais visam obter lucros. Os condomínios, portanto, por não objetivarem gerar lucros para serem distribuídos aos condôminos, a figura da conta “lucros ou prejuízos acumulados” torna-se inapropriada para a sociedade comum, bem como “patrimônio líquido”, afinal parte desse valor configura bens de uso comum e propriedades individualizados. Para o autor Cunha (2010), os termos mais apropriados seriam:

Figura 4 Patrimônio social



Elaborado pela autora, a partir de Cunha (2010, p. 29)

O Patrimônio Social é termo que faz referência ao patrimônio líquido numa empresa de capital aberto; sendo gerado no ato da incorporação do condomínio, composto pelas frações ideais de cada condômino (CUNHA, 2010, p.29).

Em relação ao regime contábil, há dois tipos: caixa e competência. É muito comum encontrar demonstrativos de condomínios feitos através do regime de caixa, computando receitas e despesas efetivadas no respectivo mês. Contudo, essa prática fere o princípio contábil da competência, e deve se reconhecer o fato no momento em que ele ocorre, independentemente de ter sido pago ou recebido. Para o CRC – CE (2008), o regime de competência é o que melhor se adequa as práticas contábeis, uma vez que através deste

regime são contabilizadas todas as provisões e a administração pode se preparar para os eventos que serão pagos no futuro, sendo importante fonte de informações, como por exemplo, 13º salário, férias, obrigações sociais, sentenças judiciais, etc.

Mesmo que o condomínio possua um demonstrativo que respeite os princípios contábeis, é importante destacar que o demonstrativo deve ser representado através de um plano de contas, previamente definido.

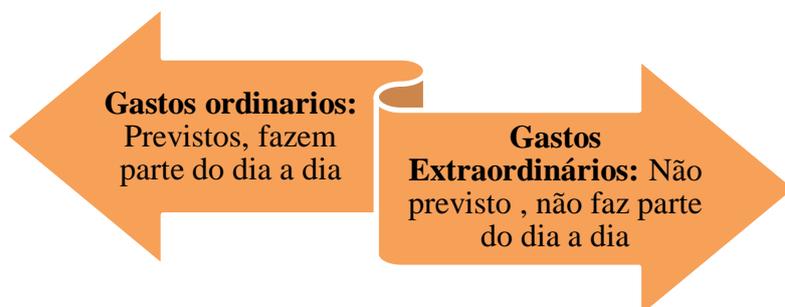
De acordo com Bucken (2014), essa prática se torna importante para checar se as receitas estão sendo corretamente utilizadas e se as mesmas foram corretamente dimensionadas, o que permitirá que os gestores do empreendimento possam antecipar futuros problemas.

O Plano de contas é uma ferramenta contábil utilizada nas empresas e que permitem maior organização.

Um condomínio não pode visar lucros e suas receitas devem estar diretamente ligadas as suas despesas, portanto um plano de contas adequado é o primeiro passo para que haja uma correta cobrança desta taxa. Este plano de contas deve possuir os gastos diretos e indiretos com os serviços, pois freqüentemente verificamos condomínios e condôminos que não visualizam gastos como tributos e taxas de seus serviços, gerando déficits nas receitas (BUCKEN, 2014, p.16).

É extremamente importante diferenciar gastos ordinários e extraordinários no condomínio.

Figura 5 Gastos ordinários e extraordinários



Elaborado pela autora, a partir de Bucken (2014)

As despesas extraordinárias podem ser classificadas tanto como melhorias (aquisição de equipamentos novos, reformas, modernização) quanto como despesas emergenciais. Na primeira, é necessário consultar uma assembleia e ser aprovado e a segunda não é necessário, visto que é emergencial. “Visualizando a não utilização indevida de

recursos, é importante que o condomínio possua separadamente as contas orçamentárias e extra-orçamentárias nas receitas e nas despesas” (BUCKEN, 2014, p. 17).

Sobre a prestação de contas, Bucken (2014) infere que a prestação de contas condominial nada mais é do que a apresentação destes demonstrativos em conjunto com a documentação comprobatória das receitas e despesas. Para isso, é importante que o síndico apresente os documentos fiscais (notas fiscais, recibos, cupons fiscais etc) além de documentos complementares (orçamentos, guias de recolhimento de tributos e obrigações das empresas contratadas, referências as atas de aprovação, entre outros). Outros documentos também devem contemplar as prestações de contas, como relatório de inadimplência, previsão orçamentária com plano de contas e demais documentos que se referem aos gastos do condomínio.

2.12 E-Social: Obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas

O Decreto nº 8.373/2014 instituiu o e-Social, uma plataforma desenvolvida pelo governo federal para unificar o recolhimento de informações fiscais, trabalhistas e previdenciárias que integra o envio de informações para o INSS, Receita Federal e Ministério do Trabalho. Tornou-se obrigatório para condomínios em 16 de julho de 2018.

A finalidade do sistema, de acordo com o portal do e-Social: (...) padronizar sua transmissão, validação, armazenamento e distribuição. A prestação das informações ao e-Social substituirá, na forma disciplinada pelos órgãos ou entidades participantes, a obrigação de entrega das mesmas informações em outros formulários e declarações a que estão sujeitos.

Ou seja, anteriormente ao e-Social, as informações eram enviadas separadamente, para diversos órgãos, todavia com a sua chegada as informações estarão contidas em um único banco de dados, não sendo necessário enviar novamente as mesmas informações.

De acordo com o site Rede Jornal Contábil (2018), aproximadamente 45 arquivos deverão ser preenchidos e enviados pela internet dentro do prazo legal, sob pena de aplicação de multa por eventual atraso. O site pontua ainda que caso os condomínios não enviem alguma informação, o mesmo poderá ser penalizado com multas.

Condomínios recebem tratamento diferenciado das outras entidades inscritas no CNPJ. Estes estão obrigados a certas regras tais como retenções fiscais, tais como encargos trabalhistas e os rendimentos auferidos em aplicações financeiras (CUNHA, 2010).

Para a Receita Federal, condomínios são isentos do pagamento de imposto de renda, ou seja, não fazem qualquer declaração, o que cabe ao síndico e seus usuários.

De acordo com Desimone (2013), o condomínio precisa efetuar o pagamento de encargos e impostos, enviar e transmitir informações.

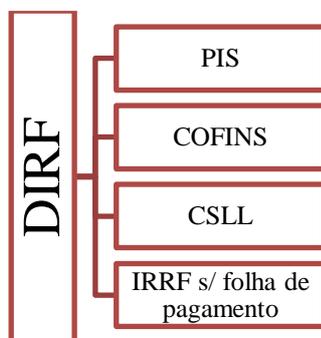
2.13 Obrigações Fiscais: Retenção na fonte

Retenção de valores para INSS e PIS/COFINS/CSLL e ISS quando da contratação de empresas prestadoras de serviços. Essas retenções são a cargo do tomador de serviços, ou seja, do síndico/condomínio.

2.13.1 DIRF: PIS, COFINS E CSLL

Os condomínios possuem obrigatoriedade de reter os impostos federais: PIS/PASEP (Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido) e IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) sobre folha, formando a DIRF (Declaração do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte). Conforme a Receita Federal (2019), DIRF é a declaração feita pela fonte pagadora, com o objetivo de informar à Secretaria da Receita Federal do Brasil: Os rendimentos pagos a pessoas físicas domiciliadas no País; o valor do imposto sobre a renda e contribuições retidas na fonte, dos rendimentos pagos ou creditados para seus beneficiários; o pagamento, crédito, entrega emprego ou remessa a residentes ou domiciliados no exterior; os pagamentos a plano de assistência à saúde – coletivo empresarial.

Figura 6 DIRF



Elaborado pela autora (2019)

Abaixo o que diz a legislação sobre o assunto:

Art. 30. Os pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas a outras pessoas jurídicas de direito privado, pela prestação de serviços de limpeza, conservação, manutenção,

segurança, vigilância, transporte de valores e locação de mão-de-obra, pela prestação de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, bem como pela remuneração de serviços profissionais, estão sujeitos a retenção na fonte da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, da COFINS e da contribuição para o PIS/PASEP. (Vide Medida Provisória nº 232, 2004) § 1o O disposto neste artigo aplica-se inclusive aos pagamentos efetuados por:

...
 IV - condomínios e edifícios.
 (Lei 10.833/2003)

De acordo com Desimone (2010), os condomínios devem reter na fonte e declarar o IR (Imposto de Renda) retido dos seus funcionários. Na DIRF, declaram-se os rendimentos com retenção dos funcionários, autônomos e empresas contratadas. Abaixo a tabela do IRPF 2018 – ano calendário 2017:

Tabela 2 IRPF

Base de cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a deduzir do IRPF (R\$)
Até 1.903,98	-	-
De 1.903,99 até 2.826,65	7,5	142,80
De 2.826,66 até 3.751,05	15	354,80
De 3.751,06 até 4.664,68	22,5	636,13
Acima de 4.664,68	27,5	869,36

Fonte: Receita Federal do Brasil (2018)

2.14 INSS

A sigla INSS significa Instituto Nacional do Seguro Social (órgão do Ministério da Previdência Social, ligado diretamente ao Governo) e é responsável pelos pagamentos das aposentadorias e demais benefícios dos trabalhadores brasileiros que contribuem com a Previdência Social. De acordo com o portal Só Contabilidade (2007-2019), a contribuição garante: Aposentadoria por tempo de contribuição, aposentadoria por idade e invalidez, pensão por morte, auxílio-doença, auxílio-acidente, salário maternidade, salário-família, reabilitação profissional, 13º salário, dentre outros. A contribuição é tanto do empregado quanto do empregador.

Desimone (2015) assinala que nos casos de prestação de serviços mediante cessão ou empreitada de mão de obra, deve-se reter 11% sobre o total da Nota Fiscal ou recibo emitido, a título de retenção da Previdência Social, exceto, o caso em que a empresa não tiver funcionários, o serviço for prestado pelo próprio sócio e o faturamento do mês anterior for igual ou inferior a duas vezes o limite máximo do salário contribuição.

2.15 ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza)

O Imposto Sobre Serviços (ISS) é um tributo que incide na prestação de serviços realizada por empresas e profissionais autônomos. Ele é recolhido pelos municípios e pelo Distrito Federal e também é conhecido como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN).

De acordo com Torres (2018, p.1), “a maioria das empresas que prestam serviços devem recolher esse tributo. A exceção ocorre quando um serviço é prestado no exterior e com reflexos apenas fora do Brasil.”

Caso o prestador de serviço esteja localizado em outro município, deve-se também reter o ISS que deverá ser recolhido à Prefeitura onde o condomínio está localizado.

De acordo com o Art. 6 da Lei Complementar nº 116, de 31 de Julho de 2003, os Municípios e o Distrito Federal, podem atribuir a outrem a responsabilidade de reter o imposto, mesmo que o prestador de serviço não tenha destacado a retenção na nota fiscal:

§ 1º Os responsáveis a que se refere este artigo estão obrigados ao recolhimento integral do imposto devido, multa e acréscimos legais, independentemente de ter sido efetuada sua retenção na fonte.

§ 2º Sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, são responsáveis (Vide Lei Complementar nº 123, de 2006): I – o tomador ou intermediário de serviço proveniente do exterior do País ou cuja prestação se tenha iniciado no exterior do País; II – a pessoa jurídica, ainda que imune ou isenta, tomadora ou intermediária dos serviços descritos nos subitens 3.05, 7.02, 7.04, 7.05, 7.09, 7.10, 7.12, 7.14, 7.15, 7.16, 7.17, 7.19, 11.02, 17.05 e 17.10 da lista anexa; III – a pessoa jurídica tomadora ou intermediária de serviços, ainda que imune ou isenta, na hipótese prevista no § 4º do art. 3º desta Lei Complementar (Incluído pela Lei Complementar nº 157, de 2016) (BRASIL, LC nº 116, 2003).

Desse modo, o condomínio assim como qualquer outra empresa, ao tomar um serviço, é obrigado a fazer a retenção do imposto.

No caso de prestador de serviço autônomo, o síndico deve consultar na Prefeitura se há obrigatoriedade de retenção da alíquota.

2.16 Obrigações previdenciárias

De acordo com Desimone (2013), as obrigações previdenciárias se aplicam aos autônomos, síndicos e funcionários, conforme demonstrado na figura abaixo:

Figura 7 Obrigações previdenciárias

Autônomos	Síndico	Funcionários
O condomínio deve recolher 20% sobre o valor pago para a execução do serviço, além de reter 11% dos vencimentos do funcionário.	O condomínio deve recolher 20% do valor recebido pelo síndico - seja uma ajuda de custo, desconto ou pró-labore. O condomínio só não recolhe quando não há nenhum tipo de contrapartida. O empreendimento fica obrigado a reter ainda 11% do recebido pelo síndico, observado o valor máximo do salário de contribuição previdenciário.	A obrigação com o INSS soma 20% do que o funcionário recebe. Há também as contribuições para Seguro Acidente de Trabalho (percentual variável para cada condomínio em razão do Fator Acidentário de Prevenção - FAP, divulgado anualmente no site do Ministério da Previdência Social) mais 4,5% a título de outras entidades e fundos).

Elaborado pela autora, a partir de Desimone (2013)

Na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o síndico pode assumir total administração do condomínio, no entanto, é importante saber se o síndico possui todo o rol de conhecimentos da parte legal, trabalhista, contábil e financeira que envolvem a administração condominial.

2.17 Imobilizado

De acordo com Frazão (2015), o ativo imobilizado “são todos os bens destinados à manutenção de suas atividades ou exercidos com essa finalidade, esperando que seja utilizado por mais de um período”. Para que os bens cumpram com a sua finalidade, as empresas precisam efetuar o devido controle.

De acordo com o CPC 27, Ativo imobilizado é o item tangível que:

- (a) é mantido para uso na produção ou fornecimento de mercadorias ou serviços, para aluguel a outros, ou para fins administrativos; e
- (b) se espera utilizar por mais de um período.

Leite; Padoveze e Benedicto (2016), explicitam exemplos de classes individuais de ativos imobilizados (agrupamento de ativos imobilizados de natureza e uso semelhantes): a) terrenos; b) terrenos e edifícios; c) máquinas e equipamentos; d) veículos; e) móveis e utensílios.

De acordo com o Frazão (2015), não devem ser considerados como ativo imobilizado os imóveis e terrenos mantidos por uma entidade para obter renda, ativos biológicos, que estão relacionados com a atividade agrícola e os direitos sobre jazidas e reservas minerais como petróleo, gás natural, carvão mineral e dolomita e outros recursos não renováveis semelhantes, tratados em outros CPC's.

De acordo com o CPC 27, existem 3 (três) etapas de dos ativos imobilizados:

Tabela 3 Ativos imobilizados

Reconhecimento
“for provável que futuros benefícios econômicos associados ao item fluirão para a entidade; o custo do item puder ser mensurado confiavelmente.”
Mensuração
“A entidade deve mensurar um item do ativo imobilizado no reconhecimento inicial pelo seu custo” (CPC 27, item 15). Frazão (2015, p.1) acredita que “Para mensurar esse custo do ativo imobilizado deve-se considerar o valor à vista na data do reconhecimento. Caso o pagamento tenha sido postergado, o custo considerado é o valor presente dos pagamentos futuros.”
Depreciação
“A depreciação do item de ativo imobilizado deve ocorrer durante a sua vida útil. A vida útil de um ativo é o tempo, determinado pelo fabricante, em que o produto tem validade e terá bom desempenho (FRAZÃO, 2015, p.1)”

Elaborado pela autora (2019)

Dessa forma, infere-se que reconhecer o ativo imobilizado é muito importante para as empresas e vai além de cumprir uma exigência fiscal. “É importante que uma empresa tenha conhecimento sobre o domínio do seu patrimônio para determinar o tratamento contábil

para os ativos imobilizados e facilitar os questionamentos de auditorias internas e independentes, bancos, exigências licitatórias, entre outros” (FRAZÃO, 2015, p.1).

Em condomínios, o controle do ativo imobilizado não é obrigatório, todavia seu uso se faria necessário para controlar os bens do condomínio, facilitando a elaboração da previsão orçamentária anual e inclusive a alocação de recursos para futuros investimentos.

2.18 Demonstrativos Contábeis

Segundo o IBRACON (Instituto dos Auditores Independentes do Brasil) (NPC 27), as demonstrações contábeis entendem-se como “uma representação monetária estruturada da posição patrimonial e financeira em determinada data e das transações realizadas por uma entidade no período findo nessa data” (CPC 27). De acordo com esta norma, o objetivo de tais demonstrações é fornecer informações acerca da posição patrimonial aos usuários dessas informações para que estes possam tomar decisões e obter resultados do gerenciamento dos recursos confiados à administração.

Existem 6 (seis) demonstrações contábeis utilizadas no meio empresarial e que são reconhecidas na contabilidade: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) Demonstração de Fluxo de Caixa (DFC), Demonstração do Valor Adicionado (DVA) e Notas Explicativas. Abaixo uma figura com o resumo de cada demonstração:

Figura 8 Demonstrações contábeis

Balanco Patrimonial	<ul style="list-style-type: none">• O Balanço tem como função demonstrar a situação financeira e patrimonial da empresa, detalhando o que a empresa possui entre bens, direitos e obrigações.
Demonstração do Resultado	<ul style="list-style-type: none">• A Demonstração do Resultado do Exercício é elaborado para que se demonstre as operações realizadas dentro do período que agregaram rendimentos ou gastos para a empresa.
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	<ul style="list-style-type: none">• A DMPL tem como função apresentar as alterações no patrimônio líquido, ou seja, o quanto aumentou ou diminuiu a "riqueza" da organização durante o período.
Demonstração dos Fluxos de Caixa	<ul style="list-style-type: none">• A Demonstração dos Fluxos de Caixa é responsável pelas entradas e saídas de dinheiro, durante o período, no caixa da empresa.• A conta caixa já deve aparecer no Balanço Patrimonial, porém apenas com o seu valor final. Aqui ele será detalhado entre pagamentos e recebimentos operacionais, em investimentos e em financiamentos.
Demonstração do Valor Adicionado	<ul style="list-style-type: none">• A Demonstração do Valor Adicionado tem como objetivo evidenciar a criação de riqueza durante o período, e a forma que ela foi distribuída.• O que a DVA faz é detalhar de que forma essa riqueza foi distribuída entre funcionários, fornecedores, agentes financiadores, acionistas e governo, ou seja, entre todos os setores que participaram, diretamente ou indiretamente, da sua geração.
Notas Explicativas	<ul style="list-style-type: none">• As Notas Explicativas são obrigatórias por lei, aparecendo após as demonstrações como um complemento de todas as informações. O objetivo está em apresentar com mais detalhes os critérios de avaliação e valores que aparecem implícitos nas demonstrações.

Elaborado pela autora, a partir de Dicionário Financeiro (2019).

A ITG 2002 (2015) dispõe sobre as demonstrações contábeis em entidades do terceiro setor e que são aplicáveis a condomínios, pois alcançam entidades cuja finalidade é o interesse comum. Nesta Interpretação, destaca-se o uso das demonstrações: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Período, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração dos Fluxos de Caixa e as Notas Explicativas.

Infere-se a importância dos relatórios complementares, tais como pareceres dos auditores independentes, que realizam auditorias externas nos condomínios, e do conselho fiscal, uma vez que estes somam credibilidade à gestão da sindicância e das demonstrações financeiras emitidas.

2.19 Estado da Arte

Em um estudo realizado por Cunha (2010), os balancetes gerados pelos condomínios distorcem aspectos fundamentais da própria contabilidade, dificultando a análise gerencial. Como alternativa aos balancetes conturbados apresentados por muitas administradoras, tem-se o Fluxo de Caixa Direto e o Balanço Patrimonial. Segundo ele, o

primeiro objetiva “controlar as entradas e saídas financeiras a fim de projetar os gastos futuros, considerando as taxas de inadimplência” e o segundo “possibilita estabelecer a relação entre contas a receber e a pagar, resolvendo problemas como receitas recebidas em períodos diferentes.”

Nascimento (2013), em estudo realizado, detectou que os síndicos utilizam a contabilidade na sua gestão, porém há a necessidade de aperfeiçoamento ao utilizar essa ferramenta até mesmo por aqueles que têm assessoria de profissional especializado. Em questionários aplicados, detectou fragilidade nas respostas que se referem à apresentação dos relatórios e as informações relevantes a respeito dos patrimônios dos condomínios.

Amaral Filho (2016) infere que há uma lacuna na lei 4.591/94, no art. 22 § 2º, que discorre: “As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos”, no qual permite inferir que a administração condominial deva ser conduzida por um profissional contábil em parceria com o síndico, uma vez que esse último não é obrigado a possuir conhecimento na área, no entanto, para o autor, deve-se prevalecer pelo menos o bom senso de se unir a um profissional contábil para prestar auxílio no que for necessário.

O Conselho Federal de Contabilidade publicou, em 02 de setembro de 2015, no Diário Oficial da União (DOU), a revisão da Interpretação Técnica Geral (ITG) 2002 – Entidade sem finalidade de lucro. As alterações realizadas na ITG 2002 têm como objetivo melhor esclarecer sobre o tratamento contábil que deve ser dispensado às subvenções e ao trabalho voluntário. De acordo com a vice-presidente Técnica Verônica, o novo texto da ITG 2002 estabelece que “as subvenções concedidas a pedido, e em caráter individual, devem ser reconhecidas como receitas no resultado das entidades, e as que são concedidas pelo Estado a todas as entidades sem fins lucrativos não devem ser registradas como receitas.”

3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

A pesquisa foi realizada por meio de três questionários virtuais, disponibilizados em *links* (por meio de formulários elaborados a partir do *Google Forms*, aplicativo do Google que permite a criação, compartilhamento e disponibilização na *web*).

O primeiro questionário foi voltado aos condôminos dos 6 (seis) prédios administrados por uma administradora, dessa forma foi encaminhado aos gerentes dos prédios para que enviassem aos condôminos.

O segundo questionário teve como foco os síndicos dos 6 (seis) empreendimentos e a síndicos de outros empreendimentos da capital, durante a participação da autora no I Congresso de Síndicos e Administradoras de condomínios, o qual ocorreu em Novembro/2018, em São Luís, e o terceiro questionário foi voltado às administradoras de condomínios.

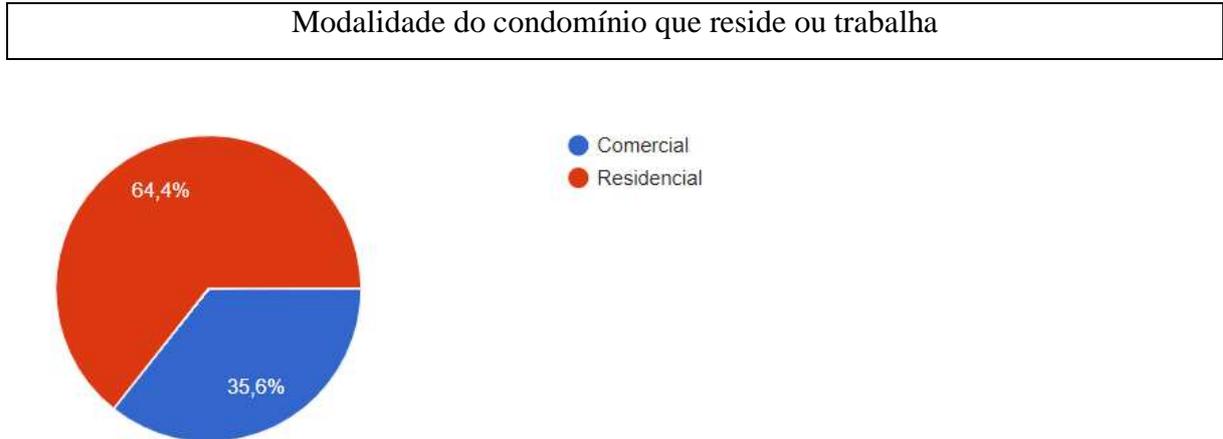
Esses questionários foram respondidos durante os meses de Outubro de 2018 e Abril de 2019. O universo da pesquisa compreendeu 101 respostas obtidas pelos condôminos; 20 respostas obtidas pelos síndicos e, quanto ao último questionário, foram obtidas respostas de 5 administradoras de São Luís. Estes questionários foram a ferramenta metodológica que norteou a pesquisa, sendo que sua elaboração visou coletar a percepção das partes quanto ao uso da contabilidade como ferramenta para embasar as decisões de síndicos e administradores de condomínios.

Para coleta de dados utilizou-se de questões de múltipla escolha, sendo algumas abertas a comentários, buscando obter informações mais abrangentes sobre o assunto objeto da pesquisa.

O perfil dos participantes da pesquisa são essencialmente condôminos (moradores e salistas), síndicos e administradoras de condomínios da cidade de São Luís/MA.

3.1 Condôminos

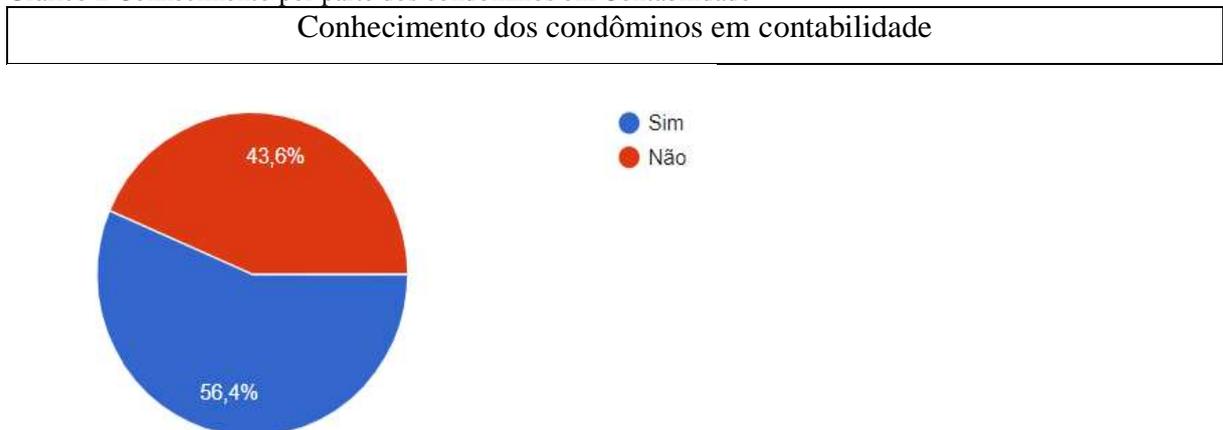
Gráfico 1 Modalidade do condomínio



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

No questionário voltado aos condôminos, inicialmente foi requisitado informar a modalidade de condomínio, ou seja, se é residencial ou comercial, no qual, de acordo com o gráfico 1, foi identificado que 64,4% dos participantes utilizam condomínios para moradia, denominados de residenciais, enquanto 35,6% afirmaram que utilizam condomínios para exploração comercial, denominados de condomínios comerciais.

Gráfico 2 Conhecimento por parte dos condôminos em Contabilidade



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Os participantes foram questionados se possuem conhecimento em Contabilidade, no que foi identificado que 56,4% possuem conhecimento na área, demonstrando que os condôminos conhecem os relatórios contábeis, sabem identificar números, conseqüentemente são detentores de *know how* para analisar a prestação de contas.

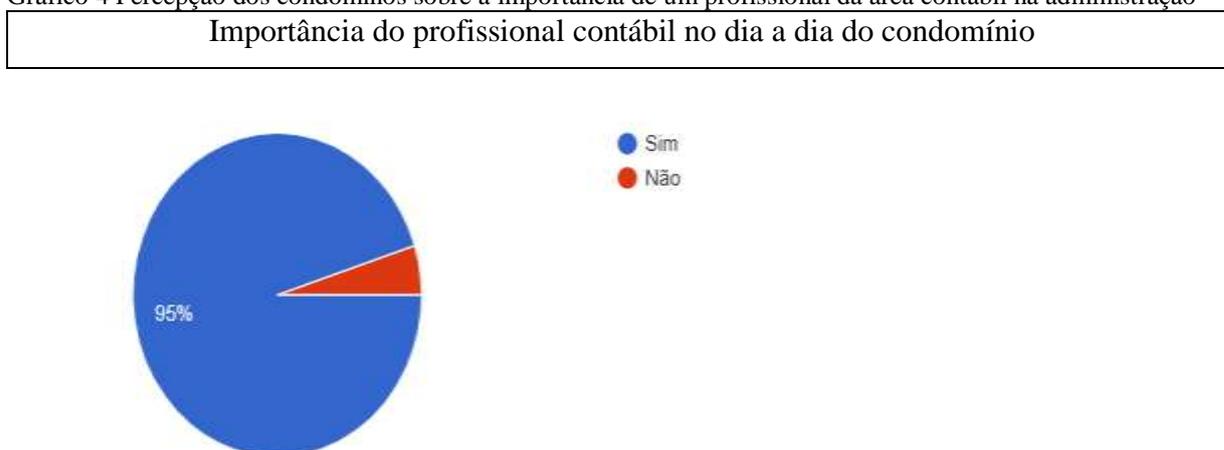
Gráfico 3 Condomínios que possuem contrato com uma assessoria contábil



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Ao serem questionados se o condomínio possui contrato com uma assessoria contábil, as respostas foram divididas entre “sim”, “não” e “não tenho conhecimento”, no qual a maioria, 54,5%, afirmou que o condomínio possui auxílio contábil, o que demonstra que os profissionais contábeis têm sido requisitados pelos gestores para auxiliar no cumprimento das obrigações acessórias dos condomínios de grande porte da cidade de São Luís/MA. 37,6% dos participantes responderam que não possuem conhecimento sobre isso e 7,9% alegaram que o condomínio que moram/ trabalham não possuem assessoria contábil.

Gráfico 4 Percepção dos condôminos sobre a importância de um profissional da área contábil na administração

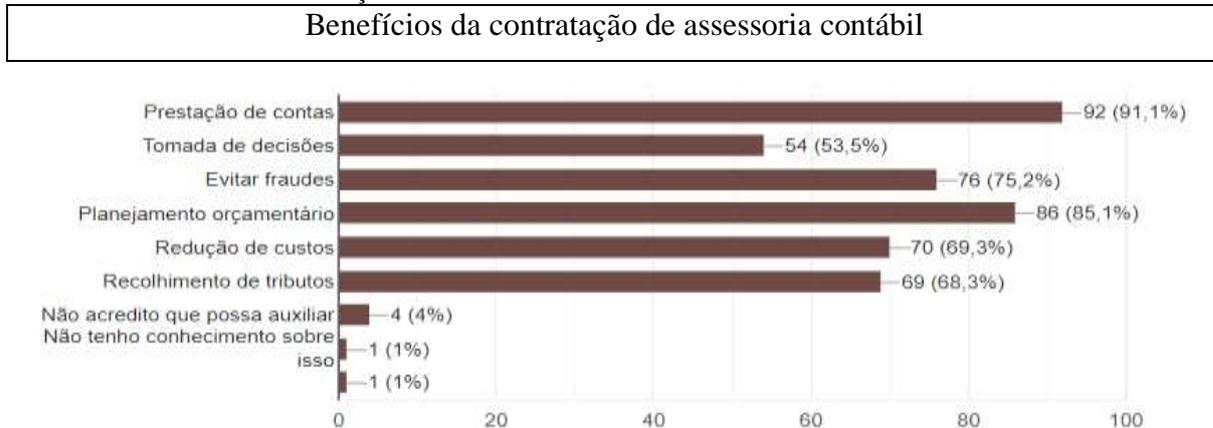


Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Os condôminos foram questionados se acreditam que a administração do condomínio deva ser constituída por pelo menos um profissional contábil, no qual o resultado foi praticamente unânime, com 95% das respostas afirmativas, demonstrando que os condôminos reconhecem a importância do profissional contábil para controlar as finanças do

condomínio. Apenas 5% julgaram não ser necessário o acompanhamento de um profissional de contabilidade.

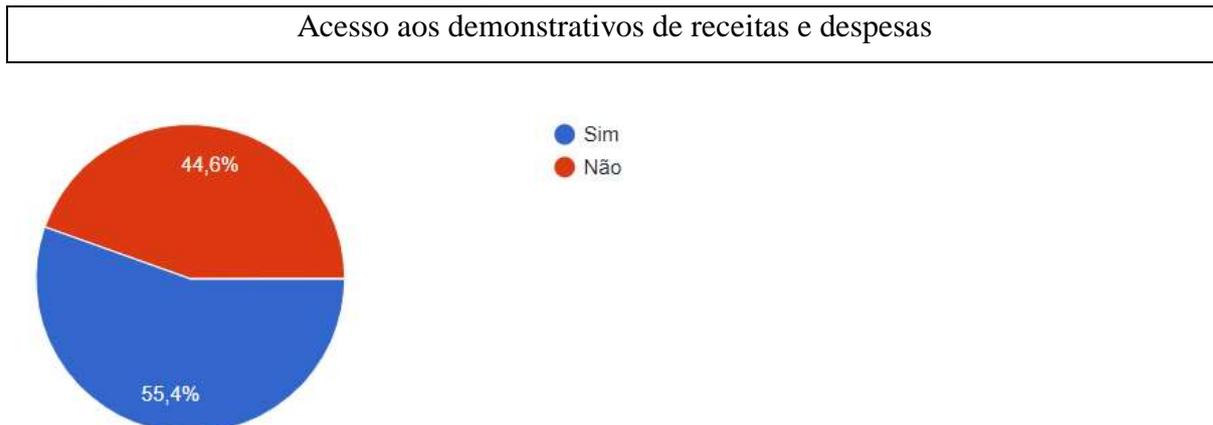
Gráfico 5 Benefícios da contratação de assessoria contábil nos condomínios



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Os condôminos precisaram elencar as formas pelo qual a contabilidade pode auxiliar o condomínio, no que foram selecionadas as opções: prestação de contas (91,1%), planejamento orçamentário (85,1%), para evitar fraudes (75,2%), redução de custos (69,3%), recolhimento de tributos (68,3%), tomada de decisões (53,5%), credibilidade e confiabilidade das informações (1%), contra apenas 4%, que não acreditam que a contabilidade possa auxiliar o condomínio. Ou seja, percebe-se que os condôminos acreditam que a contabilidade possui papel fundamental nos condomínios não somente para a prestação de contas, prevista em lei (Art.1350 do Novo Código Civil), como também representa um instrumento para tomada de decisões, por exemplo.

Gráfico 6 Modalidade de acesso aos balancetes do condomínio

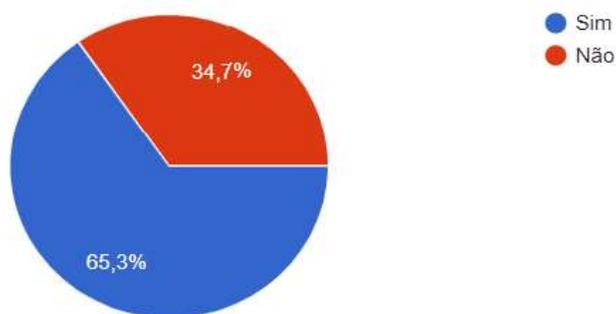


Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Os participantes precisaram responder se possuem acesso aos demonstrativos do condomínio, 55,4% afirmaram que sim, contra 44,6%.

Gráfico 7 Facilidade de entendimento dos demonstrativos

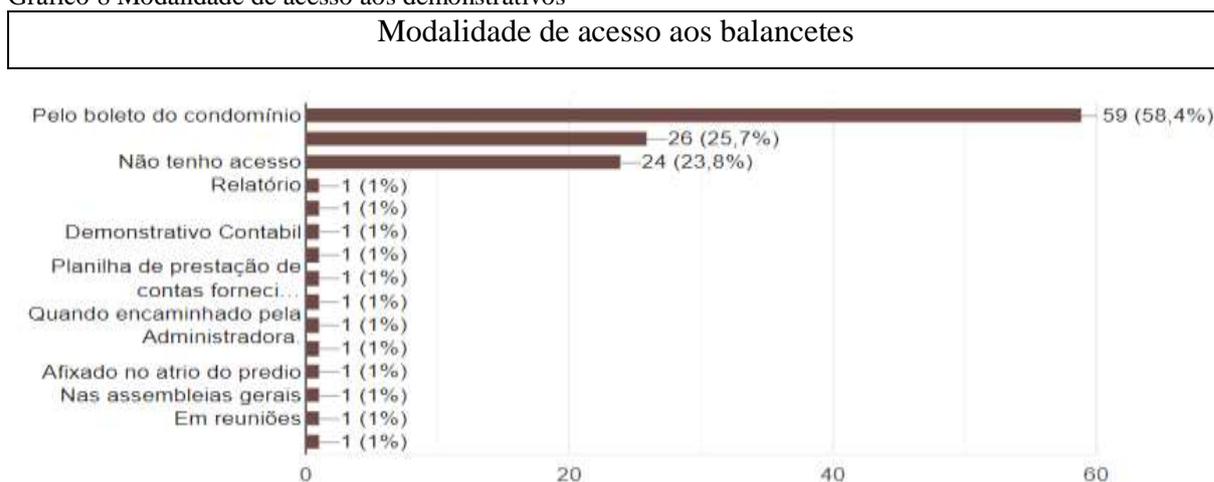
Facilidade de entendimento dos demonstrativos



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Ao serem questionados se os demonstrativos possuem fácil entendimento, 65,3% dos participantes afirmaram que sim, contra 34,7%. Os 6 (seis) condomínios consultados fazem o uso do mesmo software de administração, o qual gera os demonstrativos de receitas e despesas mensais e anuais padronizados (anexo). Analisando o demonstrativo mensal de 1 (um) dos condomínios, constatou-se que este possui um plano de contas, fazendo com que seja possível verificar as receitas auferidas bem como despesas pagas de forma ordenada, no entanto, embora possua fácil compreensão, o mesmo considera como receitas as cotas anteriores e antecipadas, o que pode gerar uma falta de recebimento no mês seguinte. Além disso, este demonstrativo não elenca contas como créditos a receber de inadimplentes e obrigações com fornecedores (através das quais é possível fazer um planejamento financeiro) e imobilizado, com a relação de bens e o tempo de vida útil de cada bem adquirido, de modo a realizar todas as manutenções periódicas ou adquirir novos bens, tais contas são imprescindíveis para a tomada de decisão dos gestores de condomínios.

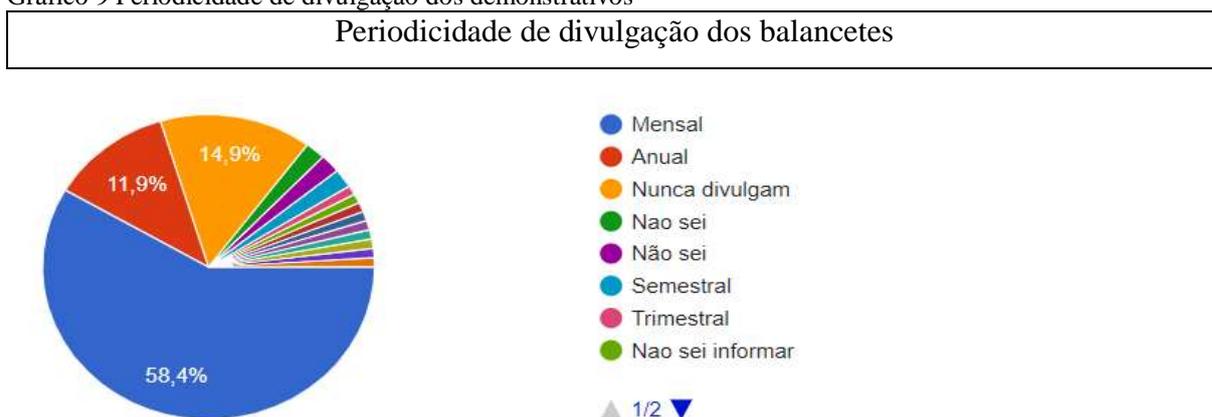
Gráfico 8 Modalidade de acesso aos demonstrativos



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

De acordo com o item VIII do Art. 1348, do Novo Código Civil (2016), o síndico deve prestar contas à assembleia anualmente e sempre quando exigidas. Sob esse enfoque, foi questionada a forma pela qual os condôminos têm acesso aos balancetes do condomínio. Como resultado, 58,4% dos participantes afirmaram que têm conhecimento das receitas auferidas, bem como dos dispêndios do condomínio pelo boleto da cota condominial; 25,7% têm acesso ao demonstrativo pela internet, mediante acesso à plataforma do sistema de administração condominial, 2% assinalou que possui acesso quando encaminhado pela administradora, 2% apontaram que têm acesso às pastas nas assembleias, 2% têm acesso aos balancetes físicos localizados na administração, 2% assinalou que a prestação de contas é divulgada nos halls (corredores) do condomínio, 23,8% dos participantes afirmaram que não têm acesso em nenhuma das modalidades e 1% afirmaram não saber como ter acesso a essas informações. Ademais respostas foram escritas pelos participantes, no entanto não foram consideradas, pois foram consideradas vagas.

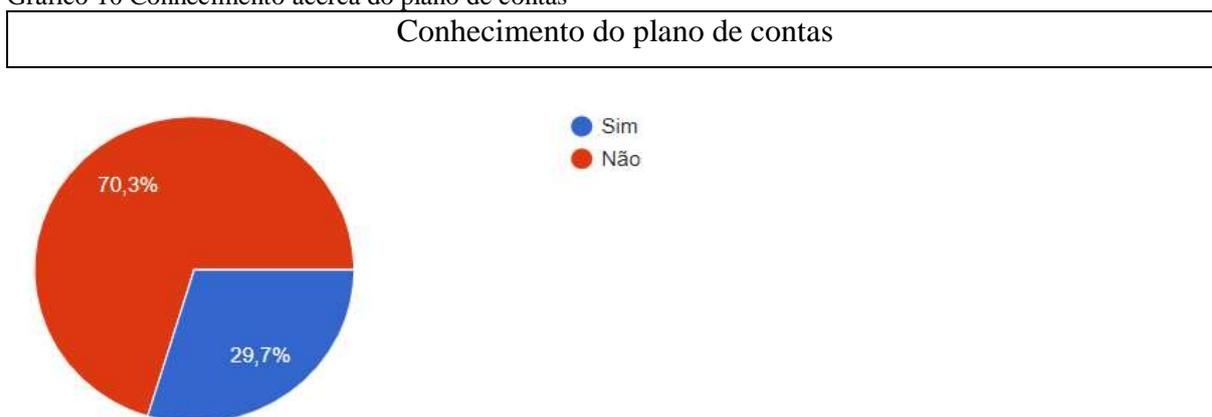
Gráfico 9 Periodicidade de divulgação dos demonstrativos



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Quanto a periodicidade de divulgação dos balancetes, 58,4% afirmaram ser mensal, 12,9% anual (1% assinalou Assembleia de prestação de contas que, por lei, deve ocorrer anualmente), 3% semestral, 1% trimestral, 8% não têm conhecimento acerca dessa periodicidade. 15,9% dos condôminos participantes responderam que nunca é divulgado. 1% foi considerado vago, pois assinalou “ER”.

Gráfico 10 Conhecimento acerca do plano de contas

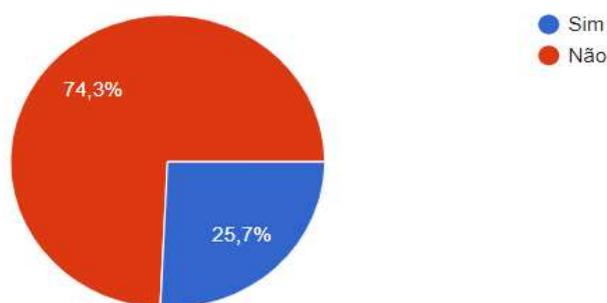


Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Na sequência da pesquisa foram iniciadas as perguntas acerca da utilização das ferramentas contábeis. Em relação ao plano de contas, 70,3% dos condôminos afirmaram que não conhecem, contra apenas 29,7%, os quais afirmaram conhecer.

Gráfico 11 Imobilizado do condomínio

Conhecimento do imobilizado

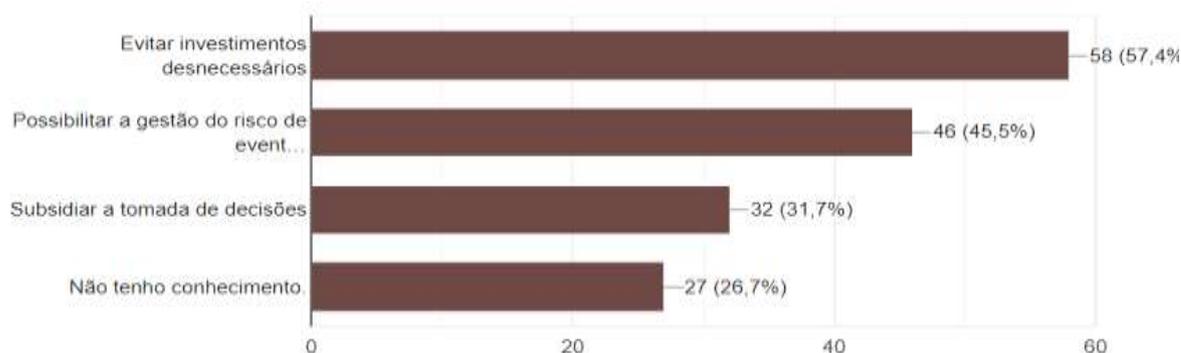


Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Quanto ao ativo fixo (imobilizado), 74,3% assinalaram que não conhecem contra apenas 25,7%, os quais afirmaram conhecer. Fazer o controle do imobilizado é importante, uma vez que no Novo Código Civil (2016), é dever do síndico diligenciar a conservação e guarda das partes comuns (item V, Art. 1348), que também inclui os bens (ativos fixos) do condomínio.

Gráfico 12 Gestão patrimonial através do controle do imobilizado

Gestão patrimonial através do Imobilizado



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Ao serem questionados de qual forma acreditam que controlar o ativo fixo (imobilizado) auxilia a gestão patrimonial, 57,4% responderam evitar investimentos desnecessários, 45,5% acreditam que possibilita a gestão do risco de eventuais sinistros, de modo a listar em cada ano os bens que devem ser segurados, 31,7% para subsidiar a tomada de decisão e 26,7% não possuem conhecimento. Embora grande maioria dos condôminos

tenha afirmado na pergunta anterior que não conhecem o imobilizado do condomínio no qual fazem parte, através da pesquisa, nota-se que os mesmos conhecem a importância deste para a entidade condominial. Assinala-se que efetuar o controle do imobilizado é extremamente importante, pois o gestor poderá efetuar as manutenções periódicas visando conservar os bens ou até mesmo realizar investimento com a aquisição de um novo equipamento.

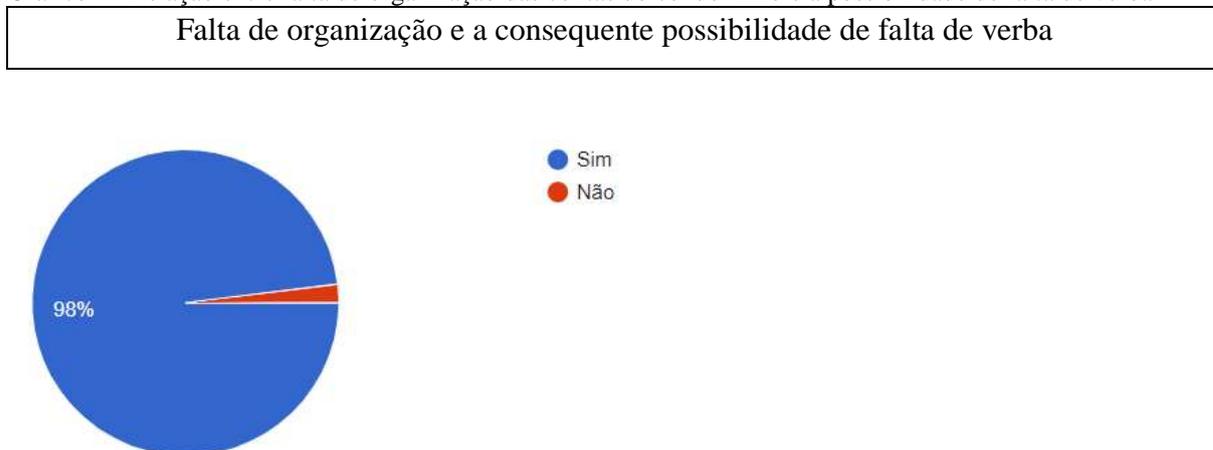
Gráfico 13 Percepção dos condôminos quanto ao controle de gastos



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Quanto à percepção dos condôminos acerca do controle de gastos, de acordo com o gráfico 13, 79,2% acreditam que exista um controle acurado dentro dos condomínios, em contrapartida 20,8% não acreditam que exista.

Gráfico 14 Relação entre falta de organização das contas do condomínio e a possibilidade de falta de verba

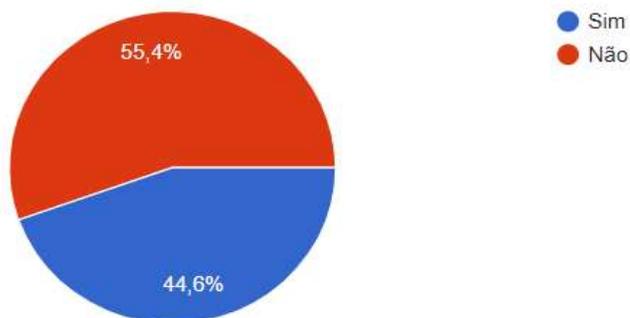


Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Nesta mesma linha de raciocínio, foi questionado se os condôminos acreditam que a falta de organização financeira pode acarretar falta de verba no futuro, 98% confirmaram. 2% dos participantes não concordam com a assertiva.

Gráfico 15 Participação dos condôminos na prestação de contas do condomínio

Participação na prestação de contas

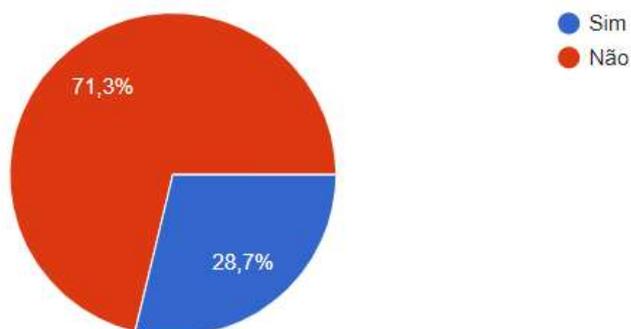


Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Ao serem questionados sobre a participação nas assembleias de prestação de contas, 55,4% dos participantes informaram que não compareceram à última assembleia de prestação de contas, que, por lei, deve ocorrer 1 (uma) vez por ano, apenas 44,6% dos condôminos participantes da pesquisa participaram.

Gráfico 16 Participação dos condôminos na previsão orçamentária

Participação na elaboração da previsão orçamentária



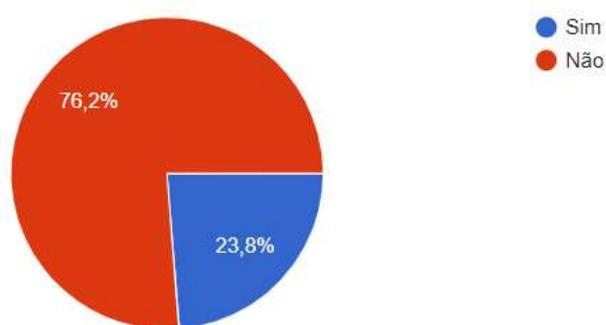
Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Quanto à participação na elaboração da previsão orçamentária, 71,3% não participaram. Tais dados demonstram uma contradição, visto que através das perguntas anteriores foi constatado que a maioria dos condôminos consultados tem acesso e interesse

acerca da situação financeira e patrimonial do condomínio, no entanto não vem participando das principais decisões, pois conforme abordado nos capítulos anteriores, é através das assembleias de prestação de contas que as decisões são tomadas. Assinala-se que a participação dos condôminos nas assembleias é essencial, visto que pode afastar ocorrência de fraudes, além de representar uma oportunidade para criticar e propor melhorias.

Gráfico 17 Apontamentos sobre a prestação de contas

Apontamentos sobre a prestação de contas

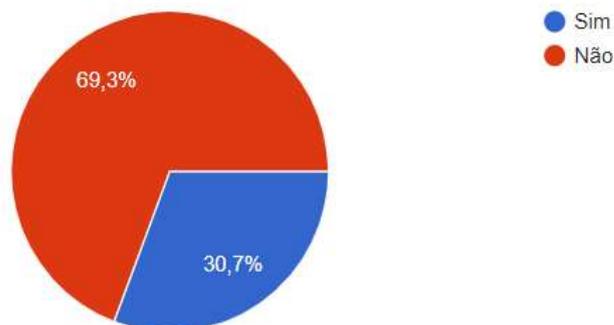


Fonte: Elaborado pela autora (2019)

De acordo com o gráfico 17, 76,2% dos participantes responderam que não fizeram apontamentos acerca da prestação de contas na última assembleia, somente 23,8%, um resultado esperado, visto que no gráfico anterior, constatou-se que grande parte dos condôminos não participaram da última assembleia de prestação de contas e elaboração da previsão orçamentária.

Gráfico 18 Acesso aos balancetes físicos na administração

Consultas a balancetes físicos

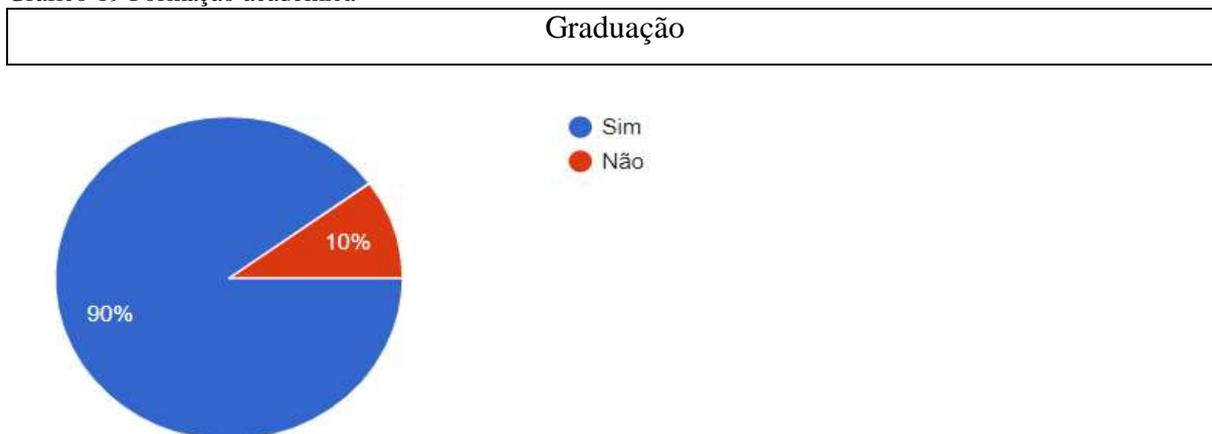


Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Quanto ao interesse em consultar as pastas físicas na administração do condomínio (é proibido pelos regulamentos do condomínio a saída das pastas da administração), 69,3% afirmaram que não o fizeram, somente 30,7% dos participantes.

3.2 Síndicos

Gráfico 19 Formação acadêmica



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

A questão abordada no gráfico 19 objetivou identificar o perfil dos síndicos quanto a formação acadêmica, no que foi identificado que 90% dos síndicos são graduados em cursos acadêmicos.

Gráfico 20 Conhecimento em contabilidade



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Quanto ao conhecimento na área contábil, 85% dos síndicos afirmaram possuir *know how* em Contabilidade.

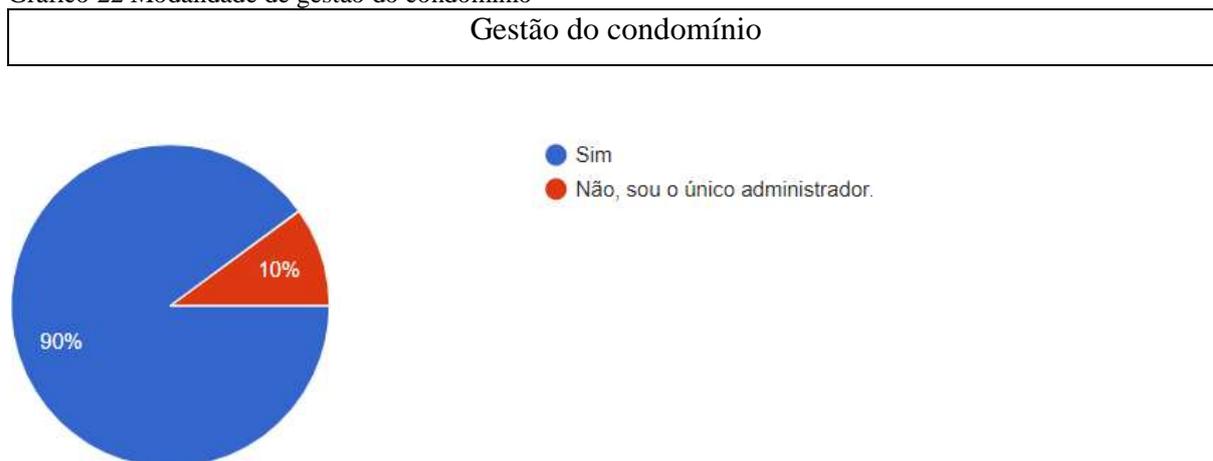
Gráfico 21 Motivação para assumir a sindicância



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Na busca de identificar o que motivou os síndicos consultados a assumirem a sindicância de condomínios em São Luís-MA, 80% afirmaram que a principal motivação é executar uma boa gestão, 5% elencaram assertivas como: remuneração, isenção de cota condominial, valorização do patrimônio em que mora/ trabalha, colaborar e alterar a gestão, transformar o condomínio em um local agradável.

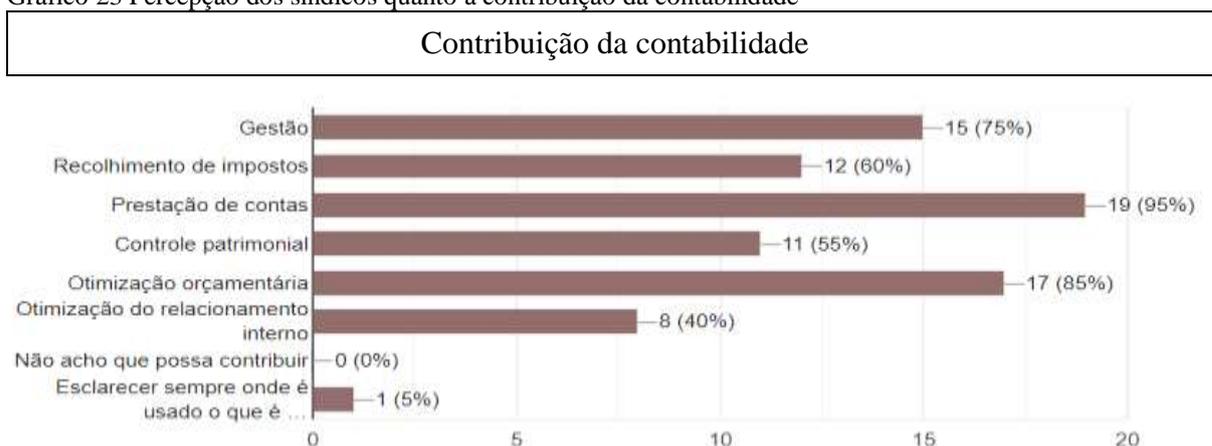
Gráfico 22 Modalidade de gestão do condomínio



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Buscando identificar a modalidade de administração dos condomínios de grande porte da cidade de São Luís (própria, compartilhada ou terceirizada), 90% dos participantes responderam que o síndico possui auxílio de uma administradora de condomínios, ou seja, dividem o rol de obrigações condominiais com uma assessoria administrativa. Apenas 10% dos síndicos executam todas as tarefas de forma independente, ou seja, se encaixam na modalidade de administração própria ou independente.

Gráfico 23 Percepção dos síndicos quanto à contribuição da contabilidade



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

De acordo com o gráfico 23, 100% dos síndicos acreditam que a contabilidade auxilia na prestação de contas (5% destacou que a contabilidade contribui na obtenção de esclarecimento onde é usado o dinheiro arrecadado), 85% na otimização orçamentária, 75% na gestão, 60% no recolhimento de impostos, 55% no controle patrimonial e 40% na otimização do relacionamento interno.

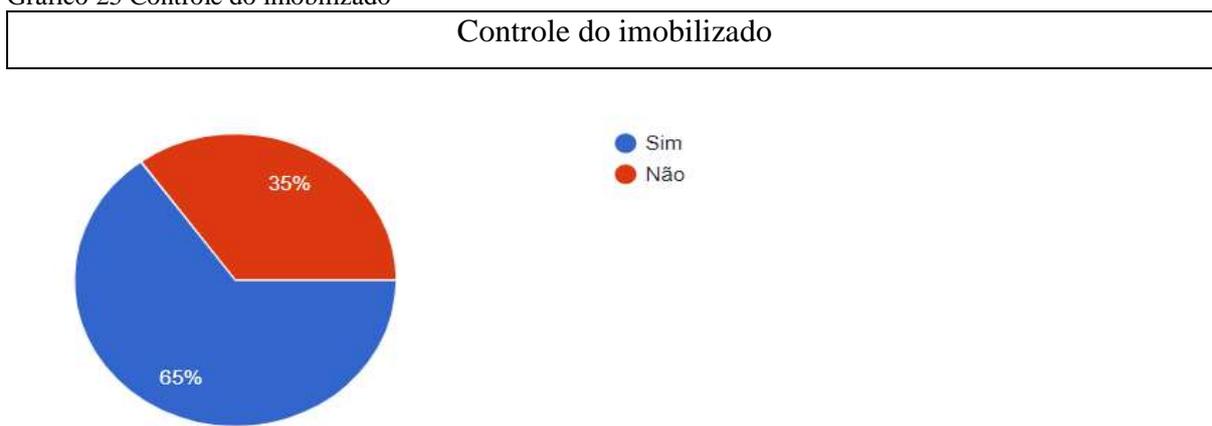
Gráfico 24 Uso do plano de contas



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

De acordo com o gráfico 24, nota-se que 60% dos síndicos afirmaram que os condomínios administrados fazem o uso do plano de contas, o que explica a facilidade de entendimento dos demonstrativos, pois o plano de contas garante a uniformização dos demonstrativos, conforme abordado nos capítulos anteriores. 40% responderam não fazer o uso desta ferramenta.

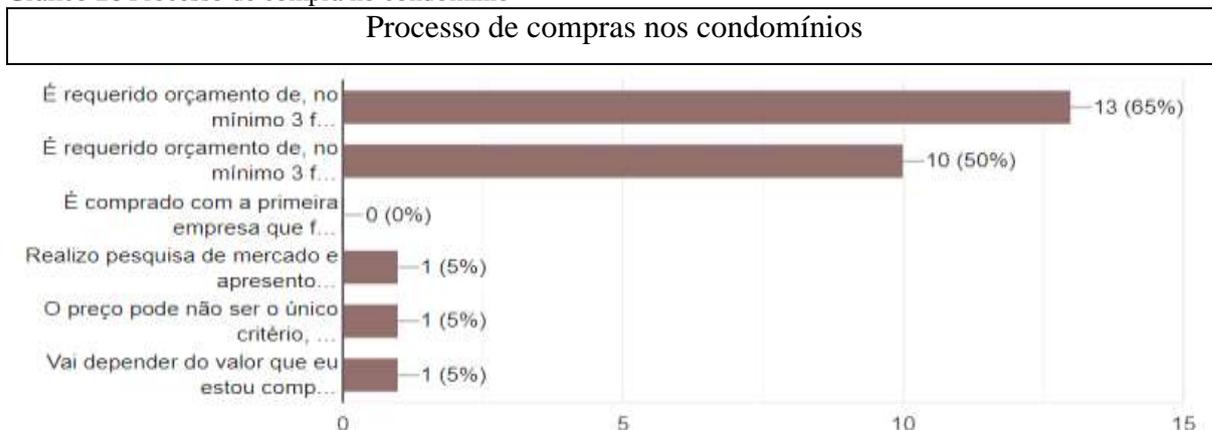
Gráfico 25 Controle do imobilizado



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

De acordo com o item V do Art. 1348 do Novo Código Civil (2016), o síndico deve diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores, dessa forma, quanto ao controle do imobilizado, 65% afirmaram fazer o uso da ferramenta. Portanto, a maioria faz o uso do imobilizado, todavia os condôminos não tem conhecimento desse controle pela falta de engajamento na prestação de contas e planejamento orçamentário.

Gráfico 26 Processo de compra no condomínio



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

De acordo com o gráfico 26, depreende-se que para efetuar compras, 65% dos síndicos requerem orçamento de, no mínimo, 3 fornecedores distintos, no qual é comprado com aquele que oferece menor valor, 50% afirmaram que requerem orçamento de, no mínimo, 3 fornecedores distintos, no qual é comprado com o que oferece melhor qualidade, independentemente do valor orçado, 5% realiza uma pesquisa de mercado e apresenta em

assembleia, 5% dos participantes responderam que depende do que está sendo comprado e 5% enfatiza que o preço não deve ser o único critério para compras. Portanto, nota-se que a maioria dos síndicos se preocupam em fazer uma pesquisa de preços.

Gráfico 27 Realização de auditoria interna



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Os síndicos foram questionados acerca da periodicidade de realização de auditoria interna e externa nos condomínios, ferramenta importante para inspecionar as demonstrações contábeis e procedimentos internos, com o objetivo de melhorá-los e assim afastar erros e desvios. Existem 3 (três) tipos de auditorias: interna, externa e governamental, no entanto, para esta pesquisa, foi trabalhado com duas: a interna e externa, conforme conceituadas abaixo:

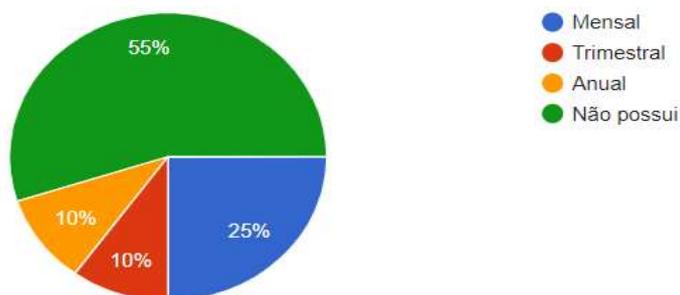
Auditoria interna: Realizada por funcionários da própria entidade, em grande parte por pessoas da área contábil, podendo ser realizada por pessoas com outras competências, dependendo da extensão e do objeto auditado. Esse tipo de auditoria visa, testar, examinar e averiguar os controles internos da organização. Na hipótese de evidências na fragilidade ou inexistência dos controles propõem-se melhorias (CREPALDI, 2013 apud AMARAL, 2016, p. 36).

Auditoria Externa: Executada por um profissional independente, ou seja, sem qualquer vínculo com a entidade auditada. O principal objetivo desse tipo auditoria é assegurar que as demonstrações financeiras obedecem aos princípios contábeis e que refletem com fidedignidade as informações nelas presentes (CREPALDI, 2013 apud AMARAL, 2016, p. 36).

De acordo com o gráfico 27, 65% dos síndicos recorrem a inspeção interna, dentre os quais: 35% ocorre mensalmente, 20% anualmente e 10% trimestralmente. 35% dos síndicos afirmaram não realizar auditoria interna

Gráfico 28 Realização de auditoria externa

Realização de auditoria externa



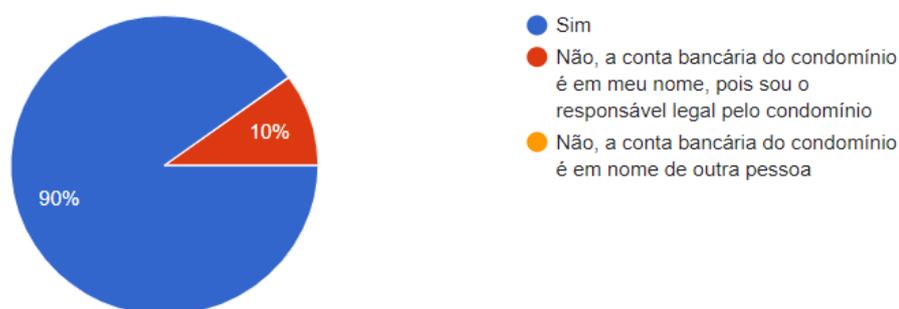
Fonte: Elaborado pela autora (2019)

O gráfico 28 evidencia que mais da metade dos síndicos afirmam não realizar auditoria externa, representados por 55%. Dos 45% síndicos que responderam recorrer à inspeção externa, 25% afirmaram que o fazem mensalmente, 10% anualmente e 10% trimestralmente.

Assim, mesmo que a obrigatoriedade não esteja expressa em lei, não é raro muitas convenções citarem a necessidade de auditoria independente, uma vez que a mesma confere aos condomínios credibilidade e conformidade nos processos, ora na prestação de contas, ora nos processos administrativos.

Gráfico 29 Titularidade da conta bancária do condomínio

Titularidade da conta bancária do condomínio

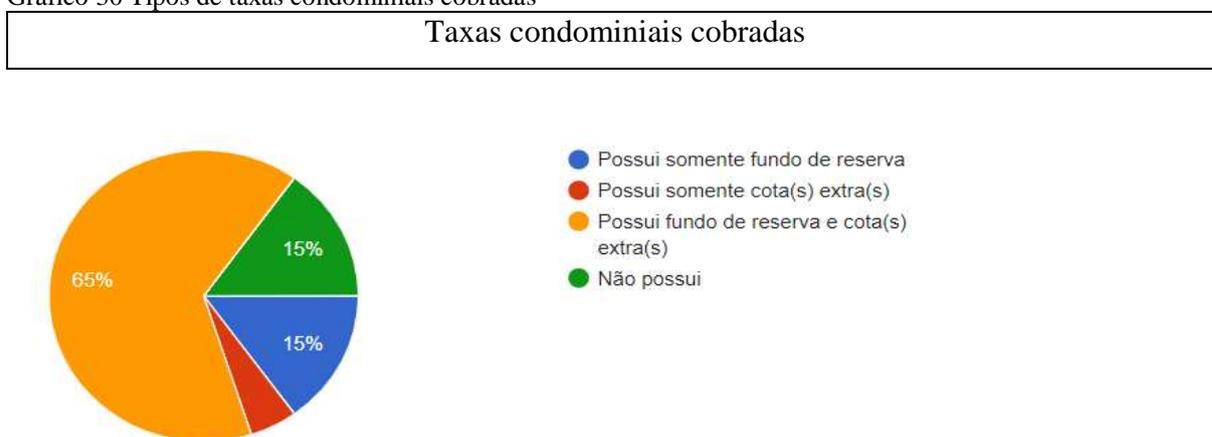


Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Visando identificar se os gestores obedecem ao princípio contábil da entidade, foi questionado sobre a conta bancária do condomínio possuir titularidade própria, no CPNJ do

condomínio, no nome do síndico ou de terceiros. 90% dos entrevistados afirmaram que o condomínio possui conta bancária própria. Apenas 10% afirmaram que a titularidade da conta bancária do condomínio está em nome do síndico advogando serem os responsáveis legais do empreendimento.

Gráfico 30 Tipos de taxas condominiais cobradas

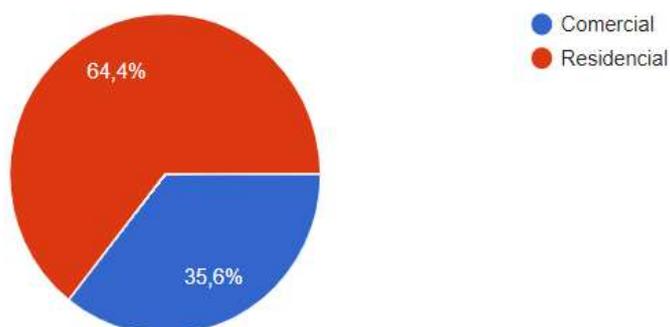


Fonte: Elaborado pela autora (2019)

A Lei do Condomínio, nº 4.591/64, instituiu como obrigatória a cobrança do fundo de reserva, o qual, de maneira geral, “pode ser usado para bancar despesas que são emergenciais, indispensáveis ou que não foram abordadas pela previsão orçamentária anual” (OELRICH, 2018, p.1). Segundo a lei, é a convenção o documento que determina as normas acerca da importância a ser cobrada. Assim, foi questionado os tipos de taxas cobradas dos condôminos, no qual 65% dos síndicos afirmaram que complementam a cota condominial cobrando fundo de reserva e cota (s) extra (s), 15% possuem apenas fundo de reserva, 5% dos condomínios possuem apenas cota extra e 15% não possuem fundo de reserva e cota(s) extras.

Gráfico 31 Perfil dos profissionais que elaboram a previsão orçamentária

Elaboração da previsão orçamentária

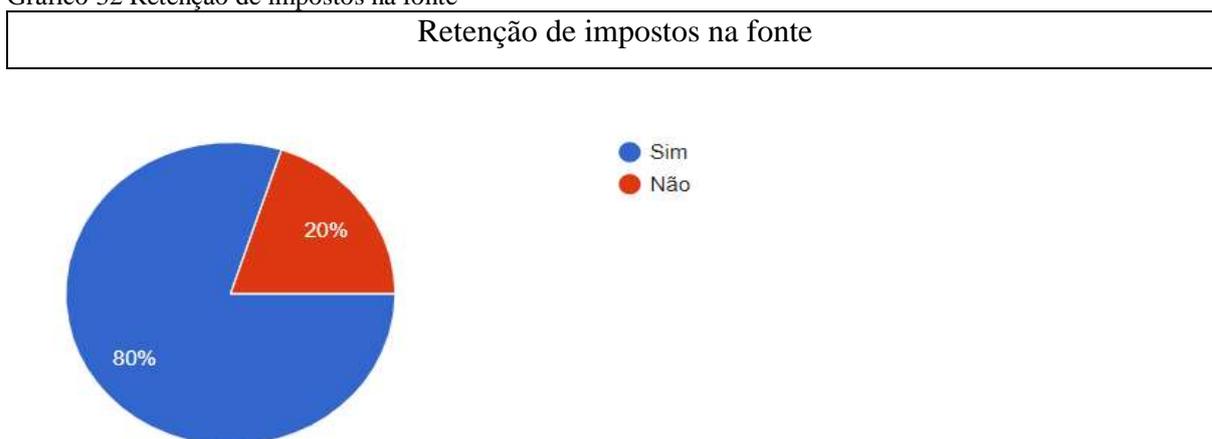


Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Foi questionado aos condôminos se as pessoas que elaboram a previsão orçamentária anual possuem técnica para fazê-lo, no qual 90% afirmaram que a previsão orçamentária é elaborada por pessoas capacitadas para tal função. De acordo com Karpát (2012), a elaboração da Previsão Orçamentária deve ser feita com muito cuidado, uma vez que não atende somente uma exigência legal, como também representa a base para a saúde financeira do condomínio e esse cuidado toma proporções maiores ao considerar que condomínios não geram receitas como uma empresa comercial.

A arrecadação deve ser sempre baseada na previsão orçamentária, anualmente apresentada pelo síndico e corpo diretivo e aprovada em assembleia geral. Para facilitar a aprovação dos valores apresentados nessas ocasiões, é importante que tanto o critério adotado quanto o detalhamento das despesas sejam claramente definidos. Em muitos casos, a ausência de uma clara demonstração da destinação dos recursos impede a aprovação total ou parcial de uma eventual proposta de aumento na cota condominial, mesmo que a mesma seja realmente necessária. O desafio dos administradores está, justamente, em como tornar a previsão orçamentária mais transparente, compreensível e, acima de tudo, confiável (KARPAT, 2012, p.1).

Gráfico 32 Retenção de impostos na fonte



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Ao serem questionados sobre a retenção na fonte de impostos quando da contratação de serviços, 80% dos síndicos afirmaram o fazer, 20% não o fazem. Conforme abordado no referencial teórico, condomínios possuem obrigações fiscais a cumprir. Marques (2017) ressalta que “Os condomínios, por não serem definidos majoritariamente pela doutrina como pessoas jurídicas, na condição de tomadores de serviços, possuem obrigação de efetuar a retenção de determinados tributos”. Dessa forma, ressalta-se que os condomínios estão desobrigados de fazer a retenção do Imposto de Renda (Solução de Consulta Cosit nº 17/2017, da Receita Federal do Brasil), no entanto estão obrigados a fazer a retenção de INSS (art. 3º da IN RFB nº 971/2009), bem as Contribuições Sociais (CSLL, PIS/ Pasep e Cofins), conforme o art. 30 da Lei 10.833/2003 e o ISS (Lei Complementar nº 116/2003).

Gráfico 33 Inadimplência



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Quanto à inadimplência, 65% dos síndicos declararam ser baixa, 25% alta, 10% afirmaram não possuir. O resultado positivo pode ser resultado das medidas protetivas contra a inadimplência trazida pelo Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015).

A dívida condominial foi elevada a título executivo extrajudicial (artigo 784-X), possibilitando o protesto e a promoção de ação de execução, referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio, previstas na convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas (PINTO, 2016. p. 1).

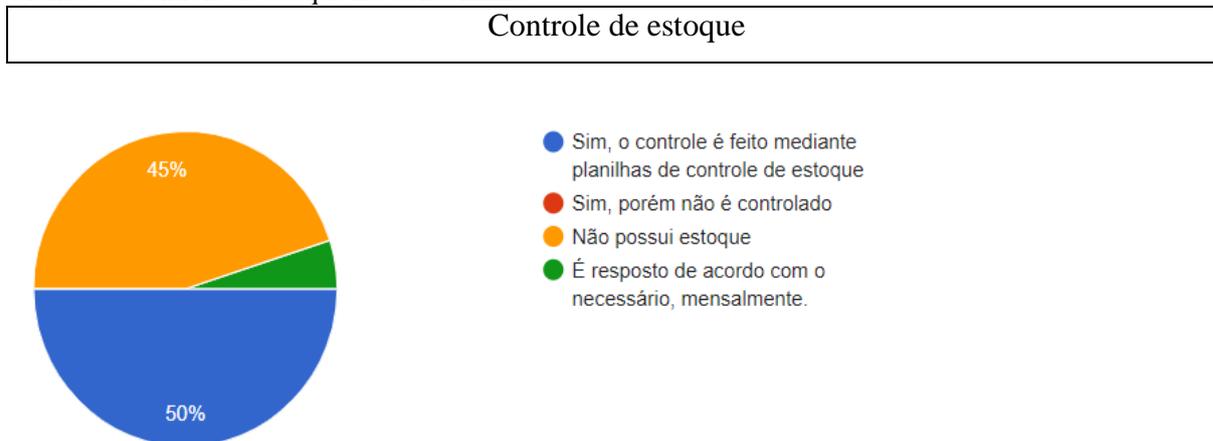
Gráfico 34 Gestão de contratos nos condomínios



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Os participantes que foram questionados acerca da elaboração da gestão de contratos nos condomínios, no qual 70% afirmaram que o faziam, contra 30%. A gestão de contratos é importante, pois visa gerar economia para o condomínio.

Gráfico 35 Controle de estoque nos condomínios

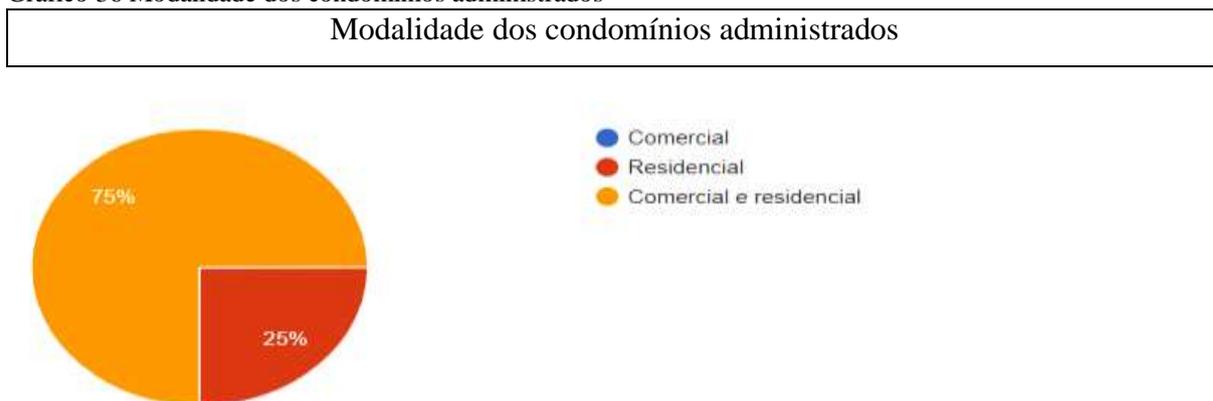


Fonte: Elaborado pela autora (2019)

O gráfico 35 representa os síndicos que foram questionados acerca do controle do estoque (material de limpeza, de manutenção, de escritório), no qual 50% afirmou que elabora o controle mediante planilhas de controles (entradas e saídas). 45% dos participantes afirmaram não possuir estoque. 5% dos participantes assinalaram possuir estoque, no entanto não efetuam o controle.

3.3 Administradoras de condomínios

Gráfico 36 Modalidade dos condomínios administrados



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Inicialmente foi requisitado saber a modalidade dos condomínios administrados, no qual 75% das administradoras participantes da pesquisa assinalaram que administram condomínios comerciais e residenciais.

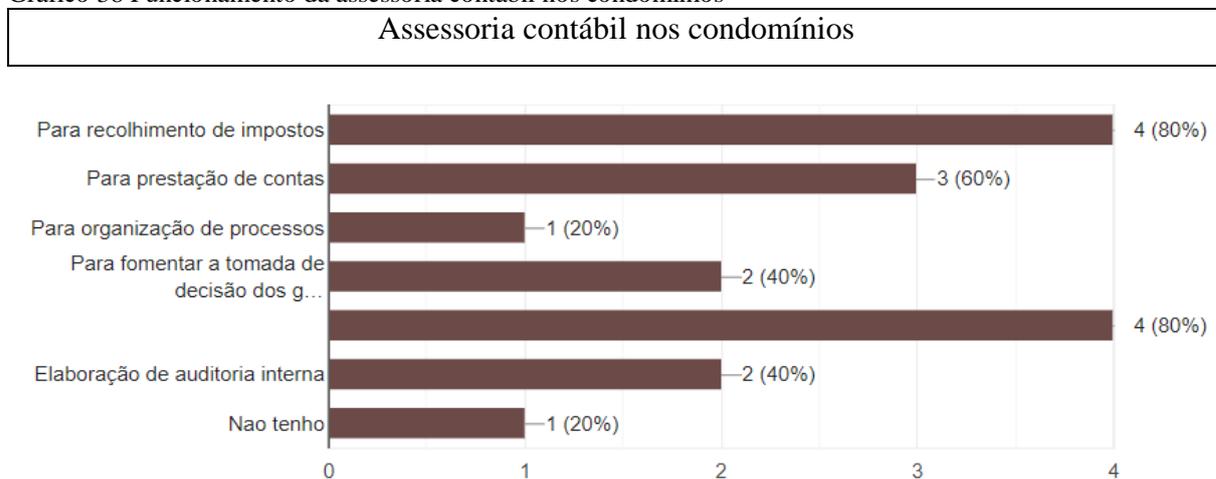
Gráfico 37 Parceria com assessoria contábil



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

De acordo com o gráfico 37, evidencia-se que 80% das administradoras possuem parceria com empresas de contabilidade para assessorar os condomínios administrados, reafirmando que os profissionais de contabilidade têm sido requisitados para auxiliar os administradores no cumprimento do rol de obrigações que tangem condomínios.

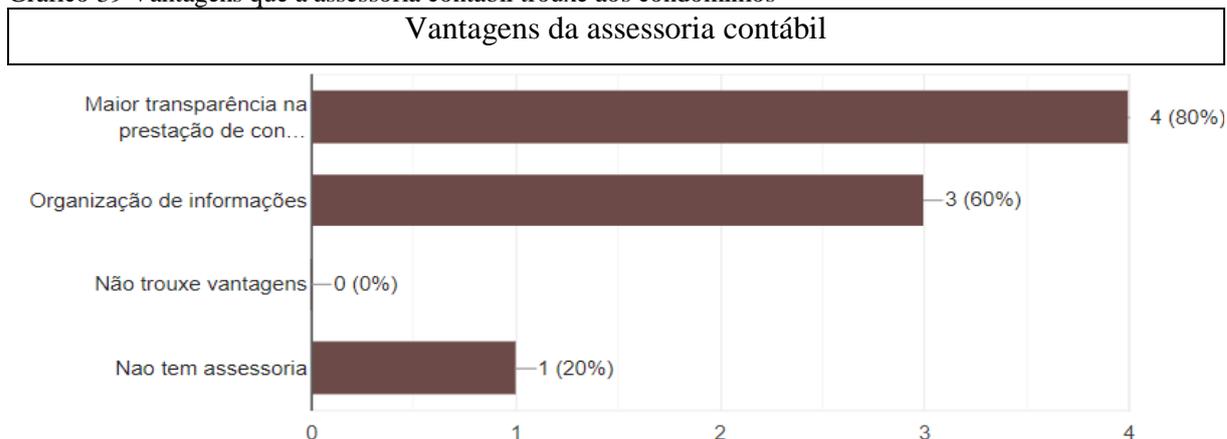
Gráfico 38 Funcionamento da assessoria contábil nos condomínios



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Através do gráfico 38, constata-se que as administradoras têm recorrido ao profissional de contabilidade para auxiliar no recolhimento dos impostos (80%), para elaboração da folha de pagamento (80%), na prestação de contas (60%), para organização de processos (20%), para fomentar a tomada de decisão dos gestores e elaboração de auditoria interna nos condomínios (40%).

Gráfico 39 Vantagens que a assessoria contábil trouxe aos condomínios

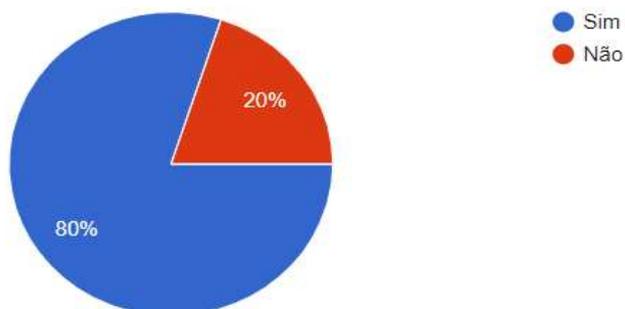


Fonte: Elaborado pela autora (2019)

De acordo com o gráfico 39, as maiores vantagens a assessoria contábil já proporcionaram para a gestão foi a transparência na prestação de contas (80%) e organização de informações (60%).

Gráfico 40 Profissional contábil na equipe de administração

Presença de profissional contábil na equipe de administração



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

Foi questionado às administradoras de condomínios consultadas se no corpo diretivo da administradora há algum profissional contábil auxiliando no cumprimento das obrigações inerentes ao condomínio, no qual foi respondido por 80% que há pelo menos um profissional graduado na área de Contabilidade.

Gráfico 41 Relação entre assessoria contábil, administradora e síndicos

Relação entre assessoria contábil, administradora e síndicos na tomada de decisão



Fonte: Elaborado pela autora (2019)

As administradoras foram questionadas se existe uma junção de esforços com a assessoria contábil dos condomínios para auxiliar os síndicos na tomada de decisão, no qual 100% confirmaram.

3.4 Proposta de ferramentas contábeis para uso nos condomínios

Como base nos resultados colhidos, identifica-se a necessidade de demonstrativos financeiros que sejam capazes de atender os gestores dos condomínios quanto a tomada de decisão, uma vez que os demonstrativos gerados e divulgados, embora fáceis de entender, possuem falhas quanto à classificação de receitas, visto que consideram como receita as cotas anteriores e antecipadas, o que pode gerar uma falta de recebimento no mês seguinte, inclusive não elencam contas como créditos a receber de inadimplentes e obrigações com fornecedores, imprescindíveis para a tomada de decisão dos síndicos. Dessa forma, sugere-se o uso de 3 (três) ferramentas que podem ser usadas para o controle financeiro do condomínio: Fluxo de Caixa Direto, Balanço Patrimonial e Balancete de verificação.

3.4.1 Fluxo de Caixa Direto

O Fluxo de Caixa é uma demonstração contábil que tem como função principal apresentar as movimentações de entradas e saídas de caixa de uma entidade em um determinado período. “Dessa forma, os adiantamentos de quotas condominiais e o pagamento destas em atraso não configurarão receitas, mas apenas entradas de recursos financeiros” (CUNHA, 2010, p. 36).

Os principais objetivos do Fluxo de Caixa são:

- a) Avaliar alternativas de investimentos;
- b) Avaliar e controlar ao longo do tempo as decisões importantes que são tomadas na empresa, com reflexos monetários;
- c) Avaliar as situações presente e futura do caixa na empresa, posicionando-a para que não chegue a situações de não liquidez;
- d) Certificar que os excessos momentâneos de caixa estão sendo devidamente aplicados.
- E) Avaliar a habilidade da empresa em gerar fluxo de caixa positivo, quitar dívidas, pagar dividendos e avaliar as necessidades de financiamentos externos;
- f) Verificar a razão das diferenças entre o Lucro Líquido associado a recebimentos e pagamentos;
- e g) Medir a geração de caixa dentre as diversas atividades: operacionais, de investimento e de financiamento durante um período contábil; (MATARAZZO, 1997 apud CRC-CE, 2008,p. 1).

Para o Conselho Regional de Contabilidade do Ceará (2008), o Método Direto é o demonstrativo dos recebimentos e pagamentos derivados das atividades operacionais da empresa, e não o lucro ajustado, como é feito no método indireto. Este é mais aderente aos objetivos do fluxo de caixa.

Garrison (2013, p.635 apud Amaral Filho, 2016, p.30), “A demonstração do fluxo de caixa responde a perguntas que não podem ser facilmente respondidas ao analisar a demonstração de resultados e o balanço patrimonial”.

Tabela 4 Estrutura do Fluxo de Caixa

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PELO MÉTODO DIRETO
Fluxos de Caixa das atividades operacionais no período
<u>Recebimentos:</u>
Cotas condominiais
Fundo de reserva
Juros sobre aplicações financeiras
Multa sobre atrasos
Aluguel Salas de eventos
<u>Pagamentos:</u>
Fornecedores
Salário
Remuneração síndico
Encargos trabalhistas (INSS, FGTS, IRRF)
Impostos (CSLL, PIS, COFINS, ISQN)
Concessionárias (Água e Esgoto, Energia elétrica, Telefone, Internet e Gás)
Manutenção predial
Serviços terceirizados
Taxa bancária
Fluxos de Caixa das atividades operacionais atrasadas
Fluxos de Caixa das atividades operacionais antecipadas
Fluxos de Caixa das atividades de investimento
<u>Recebimentos:</u>
Venda de ativos fixos (imobilizado)
<u>Pagamentos</u>
Compra de imobilizado
Fluxos de Caixa das atividades de financiamento
<u>Recebimentos</u>
Empréstimos
<u>Pagamentos</u>
Liquidação de empréstimos (exceto juros)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa
Caixa e equivalentes de caixa no início do período
Caixa e equivalentes de caixa no período

Elaborado pela autora a partir de Cunha (2010, p.63)

3.4.2 Balanço Patrimonial

O Balanço Patrimonial é uma demonstração contábil que “deve representar de forma quantitativa e qualitativa a posição financeira e patrimonial da empresa, a qual é composta por bens, direitos e obrigações em um determinado momento” (SILVA, 2017, p.42).

Basicamente, o Balanço Patrimonial é formado pelo ativo, que compreende os bens, direitos e aplicações de recursos que são controlados pela entidade; O passivo consiste nas origens dos recursos e o patrimônio líquido engloba todos os recursos da entidade. O valor do Patrimônio Líquido é a diferença positiva entre os valores do ativo e passivo.

De acordo com o Portal Só Contabilidade (2007), as contas do ativo estão dispostas no lado esquerdo do balanço e são classificadas em ordem decrescente do grau de liquidez. Em contrapartida, as contas do passivo localizam-se no lado direito do balanço e seguem a ordem decrescente de exigibilidade. As contas são originadas de recursos de terceiros e são classificadas de acordo com o seu vencimento. Por último, as contas dispostas no patrimônio líquido, localizado no mesmo lado que o passivo, são originadas de recursos próprios da entidade, tais como: investimentos, reserva de lucros, prejuízos ou lucros acumulados, de dentre outros.

A estrutura do Balanço Patrimonial, de acordo com a Lei nº 11.638/07, MP nº 449/08 e Resolução CFC nº 1.121/08, é representada abaixo:

Tabela 5 Estrutura do Balanço Patrimonial

ATIVO	PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Ativo Circulante	Passivo Circulante
Ativo Não Circulante	Passivo Não Circulante
Realizável a Longo Prazo	Patrimônio Líquido
Investimentos	Capital Social
Imobilizado	(-) Gastos com Emissão de Ações
Intangível	Reservas de Capital
	Opções Outorgadas Reconhecidas
	Reservas de Lucros
	(-) Ações em Tesouraria
	Ajustes de Avaliação Patrimonial
	Ajustes Acumulados da Conversão
	Prejuízos Acumulados

Elaborado pela autora (2019)

De acordo com Amaral Filho (2016, p. 27), “o balanço é uma demonstração perfeitamente adaptável para uma entidade em forma de condomínio, visto que condomínios fazem operações diversas, como a compra de ativos, por exemplo.”

A ITG 2002 (2015) aborda sobre os critérios e procedimentos específicos de avaliação, reconhecimento das transações e variações patrimoniais, de estruturação das demonstrações contábeis e divulgação de informações mínimas através de notas explicativas de entidades sem fins lucrativos, a qual se aplica a condomínios, haja vista que a Interpretação alcança entidades que visem o interesse comum. De acordo com esta norma, destaca-se:

Tabela 6 ITG 2002

Reconhecimento
<ul style="list-style-type: none">- Os registros contábeis devem evidenciar as contas de receitas e despesas, superávit ou déficit, de forma segregada, identificáveis por tipo de atividade (item 10);- As receitas decorrentes de doação, contribuição, convênio, parceria, auxílio e subvenção por meio de convênio, editais, contratos, termos de parceria e outros instrumentos, para aplicação específica, mediante constituição, ou não, de fundos, e as respectivas despesas devem ser registradas em contas próprias, inclusive as patrimoniais, segregadas das demais contas da entidade (item 12);- A entidade sem finalidade de lucros deve constituir provisão em montante suficiente para cobrir as perdas esperadas sobre créditos a receber, com base em estimativa de seus prováveis valores de realização e baixar os valores prescritos, incobráveis e anistiados (item 14);– O valor de superávit ou déficit deve ser incorporado ao Patrimônio Social. O superávit, ou parte de que tenha restrição para aplicação, deve ser reconhecido em conta específica do Patrimônio Líquido (item 15);– Os registros contábeis devem ser segregados de forma que permitam a apuração das informações para prestação de contas exigidas por entidades governamentais, aportadores, reguladores e usuários em geral (item 17).
Demonstrações contábeis

- As demonstrações contábeis, que devem ser elaboradas pela entidade sem finalidade de lucros, são o Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Período, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração dos Fluxos e Caixa e as Notas explicativas (item 22);
- No balanço Social, a denominação da conta Capital deve ser substituída por Patrimônio Social, integrante do Patrimônio Líquido. No Balanço Patrimonial e nas Demonstrações do Resultado do Período, das Mutações do Patrimônio Líquido e dos Fluxos de Caixa, as palavras lucro ou prejuízo devem ser substituídas por superávit ou déficit do período (item 23)

Divulgação

As demonstrações contábeis devem ser complementadas por notas explicativas que contenham, pelo menos, as seguintes informações:

- As taxas de juros, as datas de vencimento e as garantias das obrigações em longo prazo (item 27, tópico h);
- Informações sobre os seguros contratados (item 27, tópico i);
- Os critérios e procedimentos do registro contábil de depreciação, amortização e exaustão do ativo imobilizado, devendo ser observado a obrigatoriedade do reconhecimento com base em estimativa de sua vida útil (item 27, tópico k);
- A entidade deve demonstrar, comparativamente, o custo e o valor reconhecido quando este valor não cobrir os custos dos serviços prestados (item 27, tópico n)

Elaborado pela autora a partir da ITG 2002 R1 (2015).

A lei não torna obrigatório a elaboração e divulgação dos demonstrativos contábeis, no entanto os condomínios que optam pela mesma devem proceder conforme qualquer entidade que possui essa obrigação.

3.4.3 Balancete de Verificação

De acordo com Cunha (2010), O balancete se assemelha ao Balanço Patrimonial, demonstrado abaixo, demonstra a situação financeira, estabelecendo relação entre direitos (contas a receber) e deveres (contas a pagar) de curto e longo prazo, inclusive considerando as quotas condominiais a serem pagas (inadimplência) e as quitadas antecipadamente (taxas condominiais pagas antecipadamente), permitindo o controle orçamentário e econômico

(superávit e déficit) do condomínio. Dessa forma, é um demonstrativo que atende as necessidades de controle pelos tomadores de decisões.

Tabela 7 Estrutura do Balancete Econômico – Financeiro

	x0	x1	x2
ATIVO			
ATIVO CIRCULANTE			
Disponível			
Caixa			
Fundo de Reserva			
Bancos			
Depósitos Bancários			
(-) Cheques emitidos e não compensados			
Banco conta aplicação			
Valores a receber			
Inadimplentes			
Outros créditos			
Adiantamentos a empregados			
Antecipação de férias			
Antecipação de 13º salário			
Outras contas a receber			
Almozarifado			
Material de consumo			
Material de limpeza			
Material de Manutenção			
Material Administrativo			
Despesas pagas antecipadamente			
Seguro a apropriar			
ATIVO NÃO CIRCULANTE			
ATIVO REALIZÁVEL A LONGO PRAZO			
Valores a receber a longo prazo			
Aplicações financeiras a longo prazo			
Despesas pagas antecipadamente			
INVESTIMENTOS			
Terrenos para futura utilização			
IMOBILIZADO			
Edificação			
(-) Depreciação acumulada - edificações			
Móveis e Utensílios			
(-) Depreciação acumulada - Móveis e utensílios			
Máquinas e Equipamentos			
(-) Depreciação acumulada - máquinas e equipamentos			
PASSIVO			
PASSIVO CIRCULANTE			
Fornecedores			
Material de limpeza			
Material administrativo			
Obrigações Trabalhistas			
Ordenados e salários a pagar			
Pró-labore do síndico			
INSS a recolher			
IRRF a recolher			
FGTS a pagar			
Provisões para férias			
Provisões para 13º salário			
Concessionárias			
Energia elétrica			
Água e Esgoto			
Telefonia			
Gás			
Outras Obrigações			
CSLL a recolher			
COFINS a recolher			
PIS a recolher			
ISQN a pagar			
IPTU a pagar			
Serviços Terceirizados			
Serviço de manutenção e conservação predial			
Serviço de manutenção e conservação de equipamentos			
Serviço de dedetização			
Serviço de assessoria condominial			
Serviço de limpeza			
Serviço de vigilância			
Taxas condominiais pagas antecipadamente			
Empréstimos e Financiamentos			
Empréstimos bancários			
Financiamento de bens			
Juros a pagar			
Provisões Contingências			
Indenização trabalhista			
PASSIVO NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos bancários			
Financiamento de bens			
Juros a pagar			
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Patrimônio Social			
Superávit do Exercício			
(-) Déficit do Exercício			

Elaborado pela autora a partir de Cunha (2010, p. 61-62).

4 CONCLUSÃO

O tema proposto neste estudo buscou apresentar a contabilidade como um instrumento fundamental para o controle e tomada de decisões pelos gestores de condomínios. Constatou-se que condomínios, embora não sejam dotados de personalidade jurídica, com fins lucrativos, são responsáveis por grande movimentação financeira no Brasil.

A pesquisa buscou mostrar a resposta para a problemática: “Como a adoção das ferramentas contábeis podem ser úteis para a tomada de decisão pelos administradores de condomínios?”, demonstrando quais as ferramentas contábeis podem ser utilizadas por esse tipo de entidade para que haja um controle adequado pelos gestores, além de auxiliar no cumprimento do rol de obrigações frente aos principais interessados nessas informações: governo, conselho fiscal e condôminos.

O estudo buscou chamar atenção dos síndicos, administradoras de condomínios e profissionais de contabilidade que trabalham na área, pois embora não haja a obrigação de preparar e publicar relatórios contábeis existe uma aprovação latente por todas as partes consultadas mediante questionários aplicados, em possuir pelo menos um profissional da área contábil no corpo administrativo do condomínio para auxiliar na gestão.

Quanto às hipóteses, a primeira foi validada, pois de acordo com questionários e análise dos demonstrativos publicados nos últimos anos, os condomínios consultados não se fundamentam na contabilidade para a mensuração das informações econômicas e financeiras, pois a maior utilidade da mesma para a entidade condominial é emitir guias de impostos e cumprir com obrigações fiscais e trabalhistas. No entanto, através do estudo bibliográfico, constatou-se que as obrigações que competem os gestores dos condomínios, além das citadas, envolvem um compilado de conhecimentos e habilidades e que dizem respeito às atividades afins da contabilidade, tais como: elaboração de prestação de contas, controle do patrimônio, preparação de balancete, planejamento de previsão orçamentária, elaboração da folha de pagamento, auditorias internas e externas. E, muito embora tenha sido detectado através dos questionários que os síndicos possuam ensino superior ou detenham de algum conhecimento na área contábil, é de fundamental importância o acompanhamento de um contador devidamente registrado, visto que o mesmo possui capacidade técnica para mensurar a situação econômica e financeira da entidade.

O objetivo geral foi alcançado através da apresentação da Contabilidade como instrumento fundamental no controle da gestão condominial e tomada de decisão, mediante conceito e apresentação de ferramentas de natureza contábil.

No que tange aos objetivos específicos, estes foram alcançados através da explanação da legislação condominial, bem como da estrutura administrativa, das obrigações fiscais e trabalhistas e das ferramentas e demonstrativos contábeis que possuem a finalidade de auxiliar na tomada de decisão pelos administradores de condomínios.

A seleção dos demonstrativos necessários para auxiliar no terceiro e último objetivo, baseou-se na identificação do modelo dos relatórios publicados mensalmente pelos condomínios, chamados simplesmente de balancetes. Estes, embora apresentem fácil compreensão pela maioria dos condôminos consultados, apresentam problemas no que diz respeito ao reconhecimento das receitas, que podem gerar problema de caixa no futuro. Além disso, tais demonstrativos não elencam contas como créditos a receber de inadimplentes e obrigações com fornecedores, bem como a relação de bens patrimoniais, imprescindíveis para a tomada de decisão dos síndicos.

Valida-se, portanto, a segunda hipótese, visto que não é informada aos condôminos a verdadeira situação patrimonial da entidade condominial. Os relatórios sugeridos são denominados de Balanço Patrimonial, Fluxo de Caixa Direto e Balancete Econômico-Financeiro.

A partir dos questionários aplicados aos condôminos, foi constatado que os mesmos possuem conhecimento em contabilidade, entretanto grande maioria não participa das assembleias condominiais, que são eventos de cunho democrático, voltados para propor ideias de melhorias para o condomínio, além de afastar ocorrências de fraudes.

Os questionários aplicados aos síndicos evidenciaram que os mesmos se preocupam com a situação financeira dos condomínios, pois efetuam processo de compra, elaboram e divulgam a prestação de contas, fazem o registro dos bens do condomínio através de planilhas internas, realizam auditorias internas. Entretanto, foi constatado que grande maioria não realiza auditoria independente, essencial para assegurar credibilidade à gestão da sindicância.

Quanto aos questionários voltados às administradoras de condomínios, foi identificado que há uma ligação entre a administradora e a contabilidade para o cumprimento das obrigações perante os órgãos públicos, bem como auxílio aos gestores na tomada de decisões.

Conclui-se, com essa pesquisa, que condôminos, síndicos e administradoras de condomínios reconhecem a importância da contabilidade no dia a dia do condomínio, no entanto as demandas ainda se limitam a emissão de guia de impostos. Contudo, para que os

gestores possam tomar melhores decisões, é necessário o acompanhamento de um profissional contábil e, de modo concomitante, adotar as ferramentas contábeis propostas.

Durante a realização da pesquisa, foram encontradas algumas limitações, a primeira refere-se à escassez de participação de condôminos, pois poucos se prontificaram em responder o questionário, em relação ao total de condôminos. Além disso, enfatiza-se a escassez de livros e artigos que abordem sobre o tema.

Assinala-se que os gráficos em barra (dados na posição horizontal) não totalizaram 100%, pois correspondem a perguntas de múltipla escolha. Além disso, algumas questões que foram abertas a comentários tiveram algumas respostas não computadas, pois foram consideradas vagas ou não compreendidas. Infere-se que a plataforma de formulários do Google gerou alguns gráficos sem algumas informações, no entanto, a autora explicou todos os dados na discussão nos resultados.

Para trabalhos futuros, sugere-se a aplicação das ferramentas sugeridas em outros condomínios.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Andreza Richartz de; BORTOLI, Daniela; DE SOUZA, Juliane Vieira. A CONTABILIDADE E A AUDITORIA NA GESTÃO DOS CONDOMÍNIOS COMO FORMA DE AUXILIAR A TRANSPARÊNCIA E A PREVENÇÃO DE FRAUDES: ESTUDO DE CASO EM CONDOMÍNIOS DE FLORIANÓPOLIS. **REVISTA EMPREENDEDORISMO E SUSTENTABILIDADE**, v. 1, n. 1, 2015. Disponível em: <<http://www.icepsc.com.br/ojs/index.php/empreendedorismo/article/view/32>>. Acesso em 15. set. 18

AMARAL FILHO, José de Ribamar. **A IMPORTÂNCIA DA AUDITORIA PARA O PATRIMÔNIO DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS. Estudo de Caso: Condomínio Jardim de Provence**. 2016. 70 f. Monografia (Especialização) - Curso de Ciências Contábeis, Unidade de Ensino Superior Dom Bosco - UNDB, São Luís, 2016. Cap. 5.

BARBOSA, Eliedna; BARBOSA, Elinaldo. **CAPCONTABILIDADE**. Controle Patrimonial – Como estão os bens em comum do seu condomínio?. 2018. Disponível em: <<http://capcontabilidade.com.br/controle-patrimonial-como-estao-os-bens-em-comum-do-seu-condominio/>>. Acesso em 10 mai.18

BRASIL. **Decreto nº 4591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe Sobre O Condomínio em Edificações e As Incorporações Imobiliárias.. Brasília, DF, 16 dez. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em: set. 18.

_____. **Lei Complementar nº 116**, de 31 de julho de 2003. Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal, e dá outras providências. Brasília, DF, 31 jul. 2003. Disponível em: <<http://www.portaltributario.com.br/legislacao/lc116.htm>>. Acesso em: 20 set. 18

_____. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **CÓDIGO CIVIL**. Diário Oficial da União, Rio de Janeiro, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 20 set. 18

_____. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 20 set. 18

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Novo Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em mai 18.

BRIZOLLA, M. M. B. **Contabilidade Gerencial**. Ijuí: Unijui, 2008.

BUCKEN, Hermann Erwin. **O Uso da Contabilidade na Gestão dos Condomínios Edifícios**. 2014. 45 f. TCC (Graduação) - Curso de Ciências Contábeis, Departamento de Contabilidade e Ciências Atuariais, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2014. Cap. 7. Disponível em: <<https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/140670/000968530.pdf?sequence=1>>. Acesso em 10 mai.18

CEARÁ, Conselho Regional de Contabilidade do. **CRC/CE. CURSO GESTÃO CONTÁBIL DE CONDOMÍNIOS.** 2008. Disponível em: <http://www.crc-ce.org.br/crcnovo/download/Apostila_Contabilidade_para_Condominios_Castelo.pdf>. Acesso em: 28 mai. 18

CEFIS. **DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.** Disponível em:<<https://blog.cefis.com.br/demonstracoes-contabeis-ou-financeiras/>>. Acesso em 21 abr. 18

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. Resolução CFC 1.409/12. Aprova a ITG 2002- **Entidade sem Finalidade de Lucros**

_____. Resolução **CFC nº 2015/ITG 2002(R1).** Altera a ITG 2002 que trata de entidades sem finalidade de lucros. 2015. Disponível em:<[http://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2015/ITG2002\(R1\)](http://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2015/ITG2002(R1))>. Acesso em 21 abr. 18

CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis). **Pronunciamento Técnico CPC 27: Ativo Imobilizado.** Brasília-DF, 26 jun. 2009. Disponível em:< <http://www.cpc.org.br/>>. Acesso em 21 abr. 18

CRC-CE. **Demonstração de Fluxo de Caixa.** Disponível em: <http://www.crc-ce.org.br/crcnovo/download/dfc_2008.pdf> Acesso em 16 de setembro 2018.

CUNHA, Anderson Silveira da. **ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS: ESTUDO EM UM CONDOMÍNIO CATARINENSE.** 2010. Disponível em: <<http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis284340.pdf>>. Acesso em: 28 mar. 2018.

CUNHA, Vanessa Alves; LIMA, Robernei Aparecido. **AS MUDANÇAS DA LEI 11.638/07 NO BALANÇO PATRIMONIAL DAS EMPRESAS DE CAPITAL ABERTO.** Universidade do Vale do Paraíba/Faculdade de Ciências Sociais Aplicadas. 2010. Disponível em:< http://www.inicepg.univap.br/cd/INIC_2011/anais/arquivos/0215_0454_02.pdf>. Acesso em 15. set. 18

DANTAS, Inaldo. **Convenção e regimento interno: Se bem elaborados, são armas no combate à inadimplência e mau uso das áreas comuns.** 2015. Disponível em: <<https://www.sindiconet.com.br/informese/convencao-e-regimento-interno-colunistas-inaldo-dantas>>. Acesso em: 26. Jan. 2019.

DESIMONE, Mariana Ribeiro. **Atribuições do Subsídico e Conselho Fiscal.** 2010. Disponível em:<<https://www.sindiconet.com.br/informese/atribuicoes-do-subsindico-e-conselho-fiscal-administracao-atribuicoes-do-sindico>> . Acesso em 15. set. 18

DESIMONE, Mariana Ribeiro. **Convenção e Regimento Interno.** 2015. Disponível em:<<https://www.sindiconet.com.br/informese/convencao-e-regimento-interno-colunistas-inaldo-dantas>> . Acesso em 30. ago. 18

DESIMONE, Mariana Ribeiro. **Novo CPC.** 2015. Disponível em:<<https://www.sindiconet.com.br/informese/novo-cpc-legislacao-novo-cpc>>. Acesso em 12. set. 18

DESIMONE, Mariana Ribeiro. **Checklist de encargos e impostos do condomínio**. 2013. Disponível em: <<https://www.sindiconet.com.br/informese/checklist-de-encargos-e-impostos-do-condominio-administracao-obrigacoes-contabeis>>. Acesso em: 29 mai. 18

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.

FEDERAL, Brasil Senado. **Código civil e normas correlatas**. – 9. ed. – Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2017. 350 p.

FINANCEIRO, Dicionário. **Demonstrações contábeis**. 2019. Disponível em: <<https://www.dicionariofinanceiro.com/demonstracoes-contabeis/>>. Acesso em: 27. jan. 2019.

FRAZÃO, Márcia. **Ativo Imobilizado: O que é, Contabilização e Exemplos**. 2017. Disponível em: <<https://investorcp.com/gestao-ativo-imobilizado/ativo-imobilizado/>>. Acesso em: 15 dez. 2017.

GAZETA DO POVO. **Subsídico - Escolha, função e Competência**. 2016. Disponível em: <<https://www.gazetadopovo.com.br/blogs/vida-de-condominio/subsindico-administradora-de-condominios/>>. Acesso em 15. set. 2018.

GERHARDT, Tatiana Engel; SILVEIRA, Denise Tolfo (Org.). **Métodos de pesquisa**. Porto Alegre: Editora da Ufrgs, 2009. 120 p. (Série Educação a Distância). Coordenado pela Universidade Aberta do Brasil – UAB/UFRGS e pelo Curso de Graduação Tecnológica – Planejamento e Gestão para o Desenvolvimento Rural da SEAD/UFRGS. Disponível em: . Acesso em: 25 mai. 18

GOOGLE FORMS. Formulário Google. Disponível em: < <https://www.google.com/intl/pt-BR/forms/about/>>. Acesso em set. 18.

JURISBRASIL. **Saiba mais sobre o papel do Subsídico no Condomínio**. 2010. Disponível em: < <https://jurisway.jusbrasil.com.br/noticias/2298581/saiba-mais-sobre-o-papel-do-subsindico-no-condominio>>. Acesso em 15. set. 18

JUSBRASIL. GOUVEA ROMULO. **O Novo CPC e Suas Alterações Pertinentes aos Condomínios**. 2016. Disponível em: <<https://gouvearomulo.jusbrasil.com.br/artigos/242703708/o-novo-cpc-e-suas-alteracoespertinentes-aos-condominios>>. Acesso em 15. set. 2018

KARPAT, Gabriel. **Previsão orçamentária**. 2012. Disponível em: <<https://www.sindiconet.com.br/informese/previsao-orcamentaria-colunistas-gabriel-karpat-1>>. Acesso em: 22 abr. 2019.

LEITE, Joubert da Silva Jeronimo; PADOVEZE, Clóvis Luís; BENEDICTO, Gideon Carvalho de. **Manual de Gestão e Controle do Ativo Imobilizado**. São Paulo: Iob, 2016. 200 p.

MARION, José Carlos. **Normas e Práticas Contábeis: Uma Introdução**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 473.

MARQUES, Alexandre. **Quais retenções tributárias os condomínios são obrigados a fazer?** 2017. Disponível em: <<https://focotributario.com.br/quais-retencoes-tributarias-os-condominios-sao-obrigados-fazer/>>. Acesso em: 22 abr. 19

MATARAZZO, Dante. **Análise das demonstrações financeiras**. Atlas, 1997.

NASCIMENTO, Iraneide Reis. **GESTÃO CONTÁBIL EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS DE SALVADOR**. 2013. 15 f. Monografia (Especialização) - Curso de Ciências Contábeis, Ciências Contábeis Pela Fundação Visconde de Cairu, Salvador, 2013. Disponível em: <https://www.cairu.br/riccairu/pdf/artigos/5_GESTAO_CONTABIL_CONDOMINIOS.pdf>. Acesso em: 08 abr. 2019.

NETO, José Martins Castelo. **GESTÃO CONTÁBIL PARA CONDOMÍNIOS**. Mestrando em controladoria. Disponível em: <<https://docplayer.com.br/6060103-Gestao-contabil-para-condominios-facilitador-jose-martins-castelo-neto-contador-crc-ce-no-19-235-mestrando-em-controladoria-ufc.html>>. Acesso em: 24 abr. 2019.

OELRICH, Aline. **Fundo de reserva: entenda o que é, como funciona e saiba como usar**. 2018. Disponível em: <<https://blog.townsq.com.br/fundo-de-reserva/>>. Acesso em: 24 abr. 2019.

PHMP ADVOGADOS. **A REVELÂNCIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**. Disponível em: <<https://phmp.com.br/artigos/a-revelancia-das-demonstracoes-financeiras/>>. Acesso em: 26 jan. 19

PINTO, Rosana. **Novo Código de Processo Civil é ferramenta contra a inadimplência em condomínio**. 2016. Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/noticias/novo-codigo-de-processo-civil-e-ferramenta-contr-a-inadimplencia-em-condominio-/11118>>. Acesso em: 07 maio 2019.

POERSCH, Juliana Arraes. **O Uso da Contabilidade para um Adequado Controle Condominial**. 2010. Disponível em: <<http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis283814.pdf>>. Acesso em: 30 mai. 2018

PORTAL DE CONTABILIDADE.ZANLUCA, Júlio César. **DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS (OU FINANCEIRAS)**. 2018. Disponível em: <<http://www.portaldecontabilidade.com.br/tematicas/demonstracoescontabeis.htm>>. Acesso em: 26 jan. 19

RAPOSO, Rita. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. **Cadernos MetrÓpole.**, [S.l.], v. 14, n. 27, p. 171-196, abr. 2013. ISSN 2236-9996. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/metropole/article/view/14786/10782>>. Acesso em: 26 jan. 19

RECEITA FEDERAL. Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte – Dirf. Subsecretaria de Fiscalização. 2019. Disponível em:

<<https://receita.economia.gov.br/orientacao/tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/dirf-declaracao-do-imposto-de-renda-retido-na-fonte/declaracao-do-imposto-sobre-a-renda-retido-na-fonte-dirf>>. Acesso em: 24 abr. 19

REDE JORNAL CONTÁBIL. **ESocial, será obrigatório nos condomínios a partir de agora**. 2018. Disponível em: <<https://www.jornalcontabil.com.br/esocial-sera-obrigatorio-nos-condominios-a-partir-de-agora/>>. Acesso em: 01 jul. 2018.

ROMANO, Rogério Tadeu. **BALANÇO PATRIMONIAL**. JUS. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/55333/balanco-patrimonial>>. Acesso em: 24 abr. 19

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico**. 23. ed. rev. e atual. São Paulo: Cortez, 2007.

SEU CONDOMÍNIO. Software Seu Condomínio: Sistema de Administração de Condomínios - Aplicativo de Gestão para Síndico, Administradora Predial e Contabilidade Condominial. Disponível em: <<https://www.seucondominio.com.br/>>. Acesso em abr. 19

SILVA, Alexandre Alcântara da. **Estrutura, Análise e Interpretação das Demonstrações Contábeis**. 3ª edição. Editora Atlas, São Paulo, 2012.

SINDICONET. O braço direito do síndico. **Qual critério para classificação do porte de um condomínio**. Disponível em: <<https://www.sindiconet.com.br/tiraduvidas/6/juridico/62569/qual-o-criterio-para-classificacao-do-porte-de-um-condominio>>. Acesso em: 24 abr. 19

_____. CUNHA, Luiz Leitão da. O braço direito do síndico. **Qual critério para classificação do porte de um condomínio**. Disponível em: <<https://www.sindiconet.com.br/tiraduvidas/6/juridico/62569/qual-o-criterio-para-classificacao-do-porte-de-um-condominio>>. Acesso em: 24 abr. 19

SÓ CONTABILIDADE. **"O que é INSS e para que serve?"**. **Virtuous Tecnologia da Informação, 2007-2019**. Disponível em: <<https://www.socontabilidade.com.br/conteudo/duvida12.php>>. Acesso em: 24 abr. 19

SÓ CONTABILIDADE. **"Princípios de Contabilidade"**. **Virtuous Tecnologia da Informação, 2007-2019**. Disponível em: <<https://www.socontabilidade.com.br/conteudo/principios.php>>. Acesso em: 24 abr. 19

SÓ CONTABILIDADE. **Virtuous Tecnologia da Informação. Balanço Patrimonial**. 2007. Disponível em: <<http://www.socontabilidade.com.br/conteudo/BP.php>>. Acesso em 16. set. 18.

SZUSTER, Natan; CARDOSO, Ricardo Lopes; SZUSTER, Fortunée Rechtman. **Contabilidade Geral: introdução à Contabilidade Societária**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 357 p.

TORRES, Vitor. **ISS: conheça este imposto e saiba como calculá-lo**. 2018. Disponível em: <<https://www.contabilizei.com.br/contabilidade-online/o-que-e-iss-e-como-calculer/>>. Acesso em: 31 dez. 2018.

VIEIRA, Sandro Miguel Lisboa. **INFORMAÇÕES CONTÁBEIS: NÍVEL DA UTILIZAÇÃO NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS**. 2018. 52 f. Monografia (Especialização) - Curso de Ciências Contábeis, Departamento de Finanças e Contabilidade, Universidade Federal da Paraíba, Paraíba, 2018. Cap. 5. Disponível em: <file:///C:/Users/MariaElisa/Desktop/CONDOMINIOS/SMLV28112018%20(1).pdf>. Acesso em: 27 jan. 2019.

APÊNDICES

APÊNDICE A - Questionário aplicado aos condôminos

Este questionário enquadra-se em um estudo de caso no âmbito de um Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) em Ciências Contábeis. Os resultados obtidos serão utilizados apenas para fins acadêmicos, sendo realçado que as respostas dos inquiridos representam apenas a sua opinião individual. O questionário é anônimo, não devendo por isso colocar a sua identificação e assinar o questionário. Não existem respostas certas ou erradas. Por isso, lhe solicitamos que responda de forma espontânea e sincera a todas as questões. Na maioria das questões terá apenas que marcar uma opção de resposta.

1. Qual a modalidade do seu condomínio?

- Comercial
- Residencial

2. O sr (a) possui conhecimento em contabilidade?

- Sim
- Não

3. O condomínio possui contrato com uma assessoria contábil?

- Sim
- Não
- Não tenho conhecimento

4. Você acredita que a administração do seu condomínio deva ser constituída por profissionais da área contábil (pelo menos um)?

- Sim
- Não

5. De qual forma o sr(a) acredita que a contabilidade pode auxiliar o condomínio? (Fique à vontade para elencar mais de uma opção)

- Prestação de contas
- Tomada de decisões
- Evitar fraudes
- Planejamento orçamentário
- Redução de custos
- Recolhimento de tributos
- Não acredito que possa auxiliar
- Não tenho conhecimento sobre isso

- Outro. Qual? _____
6. De qual forma o sr(a) tem acesso aos balancetes do condomínio? (Fique à vontade para elencar mais de uma opção)?
- Pelo boleto do condomínio
- Pela internet, acessando um site disponibilizado pelo síndico/administradora
- Não tenho acesso
- Outro. Qual? _____
7. Você conhece os demonstrativos do seu condomínio?
- Sim
- Não
8. A prestação de contas do seu condomínio possui fácil entendimento?
- Sim
- Não
9. Você conhece o plano de contas do seu condomínio?
- Sim
- Não
10. Você participa da elaboração ou de sugestões para a Previsão Orçamentária do seu condomínio?
- Sim
- Não
11. Você conhece o ativo fixo do seu condomínio (imobilizado)?
- Sim
- Não
12. De qual forma o sr(a) acha que o controle do imobilizado auxilia a gestão patrimonial? (Fique à vontade para elencar mais de uma opção).
- Evitar investimentos desnecessários
- Possibilitar a gestão do risco de eventuais sinistros, de modo a listar em cada ano os bens que devem ser segurados
- Subsidiar a tomada de decisões
- Não tenho conhecimento.
- Outro. Qual? _____
13. Qual a periodicidade de divulgação dos balancetes?
- Mensal

- Anual
- Nunca divulgam
- Outro. Qual? _____

14. O sr(a) acha que há controle de gastos no seu condomínio?

- Sim
- Não

15. O sr(a) acredita que se não houver a devida organização, são grandes as chances de problemas de justificação de gastos ou falta de verba?

- Sim
- Não

16. O sr(a) participou da última assembleia de prestação de contas?

- Sim
- Não

17. Caso a resposta da pergunta anterior tenha sido "sim", o sr(a) fez algum apontamento?

- Sim
- Não

18. Alguma vez o sr(a) se dirigiu à administração/ síndico para acessar os balancetes do condomínio para tirar dúvidas e fazer apontamentos?

- Sim
- Não

APÊNDICE B – Questionário voltado aos síndicos

1. O sr(a) é graduado em algum curso acadêmico?
 - Sim
 - Não
2. O sr(a) possui conhecimento em contabilidade?
 - Sim
 - Não
3. Para administrar o empreendimento, o sr(a) possui auxílio de uma administradora de condomínio?
 - Sim
 - Não, sou o único administrador.
4. O que motivou o sr(a) a ser síndico(a)? (Fique à vontade para elencar mais de uma opção)
 - Executar uma boa gestão
 - Remuneração
 - Ficar isento(a) de cota condominial
 - Outro. Qual? _____
5. Como o sr(a) acha que a contabilidade pode contribuir com o condomínio? (Fique à vontade para elencar mais de uma opção)
 - Gestão
 - Recolhimento de impostos
 - Prestação de contas
 - Controle patrimonial
 - Otimização orçamentária
 - Otimização do relacionamento interno
 - Não acho que possa contribuir
 - Outro. Qual? _____
6. O sr(a) conhece o plano de contas?
 - Sim
 - Não
7. O condomínio possui auditoria interna? Se sim, qual a periodicidade?
 - Mensal
 - Trimestral

Anual

Não possui

8. O condomínio possui auditoria externa? Se sim, qual a periodicidade?

Mensal

Trimestral

Anual

Não possui

9. Como funciona o processo de compra no condomínio? (Fique à vontade para elencar mais de uma opção)

É requerido orçamento de, no mínimo, 3 fornecedores, no qual é comprado com o que oferece menor valor.

É requerido orçamento de, no mínimo, 3 fornecedores, no qual é comprado com o que oferece maior qualidade, independente do preço orçado.

É comprado com a primeira empresa que fornece o produto/serviço

Outro. Qual? _____

10. O condomínio possui conta bancária própria?

Sim

Não, a conta bancária do condomínio é no meu nome, pois como síndico sou o responsável legal pelo condomínio.

Não, a conta bancária do condomínio é em nome de outra pessoa.

11. O condomínio possui fundo de reserva e cotas extras?

Possui somente fundo de reserva

Possui somente cota(s) extra(s)

Possui fundo de reserva e cota(s) extra(s)

Não possui

12. O sr(a) costuma fazer o controle do patrimônio (imobilizado) do condomínio?

Sim

Não

13. O condomínio possui gestão de contratos?

Sim

Não

14. O condomínio possui estoque? Se sim, como funciona o controle?

Sim, o controle é feito mediante planilhas de controle de estoque

Sim, porém não é controlado

Não possui estoque

Outro. Qual? _____

15. As pessoas que elaboram a Previsão Orçamentário possuem técnica para isso?

Sim

Não

16. O condomínio quando da contratação de serviços de terceiros, está atento para retenções na fonte conforme legislação?

Sim

Não

17. O condomínio que o sr (a) administra possui inadimplência?

Sim, baixa

Não, alta

Não possui.

APÊNDICE C – Questionário voltado às administradoras de condomínios

1. Qual a modalidade dos condomínios administrados?

- Comercial
- Residencial
- Comercial e residencial

2. Os condomínios administrados possuem assessoria contábil?

- Sim
- Não

3. Quais vantagens a assessoria contábil trouxe aos condomínios? (Fique à vontade para elencar mais de uma opção).

- Maior transparência na prestação de contas
- Organização de informações
- Não trouxe vantagens
- Outro. Qual? _____

4. Como funciona a assessoria contábil nos condomínios administrados? (Fique à vontade para elencar mais de uma opção)

- Recolhimento de impostos
- Prestação de contas
- Para organização de processos
- Para fomentar a tomada de decisão dos gestores
- Para elaboração da folha de pagamento
- Elaboração de auditoria interna
- Outro. Qual? _____

5. Há algum profissional contábil na equipe de administração?

- Sim
- Não

6. A administração do condomínio, juntamente com a contabilidade buscam auxiliar os síndicos na tomada de decisões?

- Sim
- Não

ANEXOS

ANEXO A – Demonstrativo Financeiro de Condomínio

Demonstrativo 01/01/2019 a 31/01/2019

DESCRIÇÃO	VALOR EM R\$	%
SALDO ANTERIOR - ITAÚ (341) - C/C	68.578,47	
1 - RECEITAS		
1.1 - RECEITAS OPERACIONAIS		
1.1.1 - COTA CONDOMINIAL		
1.1.1.1 - Cotas do Mês	95.108,94	55,91%
1.1.1.2 - Cotas Anteriores	51.309,26	30,16%
1.1.1.3 - Cotas Antecipadas	2.758,50	1,62%
1.1.2 - FUNDO DE RESERVA		
1.1.2.1 - Fundo de Reserva do Mês	11.818,19	6,95%
1.1.2.2 - Fundo de Reserva Anteriores	5.142,85	3,02%
1.1.2.3 - Fundo de Reserva Antecipadas	306,47	0,18%
1.1.4 - RECEITAS DE LOCAÇÃO DE ESPAÇOS		
1.1.4.1 - Locação de Sala de Reunião	974,00	0,57%
1.1.4.2 - Locação de Sala de Conferencia	298,00	0,18%
1.1.4.3 - Locação de Auditório	199,00	0,12%
1.1.5 - OUTRAS RECEITAS		
1.1.5.1 - Honorários de Cobrança	615,94	0,36%
1.1.5.6 - Ressarcimento de Despesas	10,99	0,01%
1.1.5.7 - Receitas a Regularizar	1.183,19	0,70%
1.1.6 - JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA		
1.1.6.1 - Multa por Atraso	331,21	0,19%
1.1.6.2 - Juros por Atraso	31,44	0,02%
1.1.7 - RECEITAS FINANCEIRAS		
1.1.7.1 - Rendimento de Aplicação	9,66	0,01%
TOTAL DE RECEITAS	170.097,64	100,00%
2 - DESPESAS		
2.2 - CONSUMOS		
2.2.1 - Energia Elétrica	20.243,67	13,78%
2.2.2 - Água e Esgoto	8.734,78	5,95%
2.2.4 - Telefone	113,15	0,08%
2.2.5 - Internet	147,87	0,10%
2.3 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS		
2.3.3 - Material de Escritório e Expediente	472,85	0,32%
2.3.6 - Coordenação Técnica	63.790,63	43,42%
2.3.7 - Honorários da Administradora	12.655,00	8,61%
2.3.9 - Postais e Telegramas	1.306,55	0,89%
2.3.12 - Serviço de Proteção ao Crédito	71,00	0,05%
2.3.13 - Honorários de Cobrança	107,90	0,07%
2.3.19 - Locação de Radios Portáteis	480,00	0,33%
2.3.20 - Remuneração do Síndico	3.551,88	2,42%
2.3.26 - Serviço de Segurança Armada	7.600,00	5,17%
2.3.29 - Certificado Digital	204,02	0,14%
2.3.39 - Multas e Juros	0,09	0,00%
2.4 - DESPESAS DE MANUTENÇÃO		
2.4.1 - Manutenção CFTV, TI e Acessos	500,00	0,34%
2.4.3 - Material de Limpeza	864,06	0,59%
2.4.6 - Manutenção de Maquinas e Equipamentos	540,70	0,37%
2.4.7 - Manutenção de Elevadores	13.050,28	8,88%
2.4.10 - Manutenção de Moveis e Utensilios	437,20	0,30%
2.4.11 - Manutenção de Portões e Catracas	707,28	0,48%
2.4.12 - Manutenção do Sist. de Combate a Incêndi	9.519,77	6,48%
2.4.13 - Controle de Pragas	800,00	0,54%

administração

condomínio

DESCRIÇÃO	VALOR EM R\$	%
2.4.17 - Mat p/ Construção, Conserto e Reparos	322,00	0,22%
2.4.30 - Manut Estação de Tratamento de Esgoto	110,00	0,07%
2.5 - DESPESAS FINANCEIRAS		
2.5.1 - Despesas Bancárias	125,60	0,09%
2.5.2 - Desp c/ Boletos Bancários	452,92	0,31%
TOTAL DE DESPESAS	146.909,20	100,00%
4 - CONTA TRANSITORIA - DESPESAS		
4.1 - Movimentação Transitória - Despesas	(18.026,64)	100,00%
TOTAL DE TRANSITÓRIAS	(18.026,64)	100,00%
SALDO FINAL - ITAÚ (341) - C/C	73.740,27	

SALDO ANTERIOR - ITAÚ (341) - C/C	0,00	
2 - DESPESAS		
2.5 - DESPESAS FINANCEIRAS		
2.5.1 - Despesas Bancárias	77,00	100,00%
TOTAL DE DESPESAS	77,00	100,00%
3 - CONTA TRANSITORIA - RECEITAS		
3.1 - Movimentação Transitória - Receita	77,00	100,00%
TOTAL DE TRANSITÓRIAS	77,00	100,00%
SALDO FINAL - ITAÚ (341) - C/C	0,00	

SALDO ANTERIOR - FUNDO FIXO DE CAIXA	135,00	
2 - DESPESAS		
2.3 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS		
2.3.14 - Desp c/ Cartorio, Registros e Autenticaç	15,00	7,45%
2.3.17 - Desp c/ Lanches e Água Mineral	11,21	5,57%
2.3.30 - Despesas com Eventos	142,08	70,61%
2.4 - DESPESAS DE MANUTENÇÃO		
2.4.10 - Manutenção de Moveis e Utensílios	32,94	16,37%
TOTAL DE DESPESAS	201,23	100,00%
3 - CONTA TRANSITORIA - RECEITAS		
3.1 - Movimentação Transitória - Receita	201,23	100,00%
TOTAL DE TRANSITÓRIAS	201,23	100,00%
SALDO FINAL - FUNDO FIXO DE CAIXA	135,00	

SALDO ANTERIOR - ITAÚ (341) - F.RES	41.331,62	
1 - RECEITAS		
1.1 - RECEITAS OPERACIONAIS		
1.1.7 - RECEITAS FINANCEIRAS		
1.1.7.1 - Rendimento de Aplicação	0,29	100,00%
TOTAL DE RECEITAS	0,29	100,00%
2 - DESPESAS		
2.5 - DESPESAS FINANCEIRAS		
2.5.1 - Despesas Bancárias	77,00	100,00%
TOTAL DE DESPESAS	77,00	100,00%
3 - CONTA TRANSITORIA - RECEITAS		
3.1 - Movimentação Transitória - Receita	17.748,41	100,00%
TOTAL DE TRANSITÓRIAS	17.748,41	100,00%
SALDO FINAL - ITAÚ (341) - F.RES	59.003,32	

administração

condomínio

CONTA	SALDO ANTERIOR	ENTRADAS	SAÍDAS	SALDO ATUAL
FUNDO FIXO DE CAIXA	135,00	201,23	(201,23)	135,00
Itaú (341) - F.Res	41.331,62	17.748,70	(77,00)	59.003,32
Itaú (341) - C/c	0,00	77,00	(77,00)	0,00
Itaú (341) - C/c	68.578,47	170.097,64	(164.935,84)	73.740,27
TOTAL	110.045,09	188.124,57	(165.291,07)	132.878,59

administração

condomínio

Página 3 de 3

Fonte: *site* SEUCONDOMINIO, de condomínios estudados, demonstrações financeiras 2019