

**CENTRO UNIVERSITÁRIO ÁLVARES PENTEADO - UNIFECAP**

**MESTRADO EM CONTROLADORIA E CONTABILIDADE ESTRATÉGICA**

**MARLIETE BEZERRA GOMES**

**UMA CONTRIBUIÇÃO AO ESTUDO DA UTILIZAÇÃO DA  
INFORMAÇÃO CONTÁBIL PARA O APRIMORAMENTO DA  
EFICIÊNCIA E EFICÁCIA DA GESTÃO DAS ENTIDADES  
CONDOMINIAIS**

**SÃO PAULO  
2003**

**CENTRO UNIVERSITÁRIO ÁLVARES PENTEADO – UNIFECAP**

**MESTRADO EM CONTROLADORIA E CONTABILIDADE ESTRATÉGICA**

**MARLIETE BEZERRA GOMES**

**UMA CONTRIBUIÇÃO AO ESTUDO DA UTILIZAÇÃO DA INFORMAÇÃO  
CONTÁBIL PARA O APRIMORAMENTO DA EFICIÊNCIA E EFICÁCIA  
DA GESTÃO DAS ENTIDADES CONDOMINIAIS**

Dissertação apresentada ao Centro  
Universitário Álvares Penteado – UNIFECAP,  
como requisito para obtenção do título de  
Mestre em Controladoria e Contabilidade  
Estratégica.

**Orientador: Profº Dr. Anísio Candido Pereira**

**SÃO PAULO  
2003**

CENTRO UNIVERSITÁRIO ÁLVARES PENTEADO - UNIFECAP  
Reitor: Prof. Manuel José Nunes Pinto  
Vice-reitor: Prof. Luiz Fernando Mussolini Júnior  
Pró-reitor de Extensão: Prof. Dr. Fábio Appolinário  
Pró-reitor de Graduação: Prof. Jaime de Souza Oliveira  
Pró-reitor de Pós-Graduação: Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Maria Sylvia Macchione Saes  
Coordenador do Mestrado em Administração de Empresas: Prof<sup>o</sup> Dirceu da Silva  
Coordenador do Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica: Prof<sup>o</sup> Dr. João B. Segreti

Gomes, Marliete Bezerra

G633c Uma contribuição ao estudo da utilização da informação contábil para o aprimoramento da eficiência e eficácia da gestão das entidades condominiais / Marliete Bezerra Gomes. -- São Paulo : UniFecap, 2003

133 p.

Orientador: Prof. Dr. Anísio Candido Pereira

Dissertação (mestrado) – Centro Universitário Álvares Penteado – UniFecap –  
Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica

## **FOLHA DE APROVAÇÃO**

**MARLIETE BEZERRA GOMES**

### **UMA CONTRIBUIÇÃO AO ESTUDO DA UTILIZAÇÃO DA INFORMAÇÃO CONTÁBIL PARA O APRIMORAMENTO DA EFICIÊNCIA E EFICÁCIA DA GESTÃO DAS ENTIDADES CONDOMINIAIS**

Dissertação apresentada ao Centro Universitário Álvares Penteado - UNIFECAP, como requisito para obtenção do título de Mestre em Controladoria e Contabilidade Estratégica.

#### **COMISSÃO JULGADORA:**

---

**Benedito Felipe de Souza**  
**Universidade do Sagrado Coração - Bauru - SP**

---

**Antonio Benedito silva Oliveira**  
**Centro Universitário Álvares Penteado – UNIFECAP**

---

**Anisio Candido Pereira**  
**Centro Universitário Álvares Penteado – UNIFECAP**  
**Professor Orientador – Presidente da Banca Examinadora**

**São Paulo, 08 de dezembro de 2003**

**Ao meu filho  
Jônattas**

## AGRADECIMENTOS

Várias são as pessoas que estiveram presentes, torcendo por esta conquista a quem devo registrar minha gratidão.

Em especial ao professor Dr. Anisio Candido Pereira, por sua orientação, crítica e incentivo constante, sempre aplicando seus conhecimentos na certeza de alcançar o objetivo.

Aos membros da banca examinadora Dr. Benedito Felipe de Souza e o Dr. Antonio Benedito Silva Oliveira pela importante contribuição prestada.

Ao meu filho, razão maior da minha luta, pelos momentos que lhe foram negados, mas que de certa forma foram respeitados por sua compreensão e carinho.

Aos meus pais grandes personagens marcantes na minha vida, meus primeiros orientadores.

Ao grande amigo Ms. Luis Martins de Oliveira, pelo incentivo, cumplicidade e colaboração, acreditando e torcendo pela conquista da obtenção do título de mestre.

Aos colegas da turma do mestrado, aos Drs. professores das disciplinas cursadas, que acreditaram e que, de alguma forma incentivaram para a realização deste trabalho.

Meus agradecimentos também às administradoras de condomínios, aos síndicos, membros do conselho fiscal e as entidades condominiais pela oportunidade proporcionada na disponibilização de dados para a elaboração da pesquisa de campo.

Á VIDA na sua essência plena de grandeza e valores.

## RESUMO

O presente trabalho tem por finalidade fazer uma avaliação dos aspectos da informação contábil não discutida atualmente na teoria e na prática do contexto profissional da Contabilidade, para as entidades denominadas de condomínios residenciais e comerciais.

Embora não sendo obrigado a aplicabilidade dos conceitos contábeis às entidades condominiais, a pesquisa faz um estudo comparativo sobre as diferenças existentes entre as entidades com ou sem fins lucrativos, considerando a possibilidade da existência da utilização da Contabilidade para essas entidades, analisando os aspectos legais dos Princípios Fundamentais de Contabilidade.

Para introduzir o tema serão apresentados alguns aspectos dos Princípios Fundamentais de Contabilidade, adequando as necessidades das entidades condominiais de forma objetiva ao contexto.

Será apresentada uma pesquisa de campo com as empresas administradoras de condomínios, com a finalidade de verificar os atuais procedimentos contábeis aplicados nas entidades condominiais.

O presente trabalho tem a proposição de contribuir para disseminar o entendimento da classe contábil aos aspectos mais relevante das entidades condominiais no cenário atual, como também ao estudo da Contabilidade no sentido da ciência social, cuja finalidade é o patrimônio das entidades.

Por fim, serão expostos os modelos e propostas de relatórios contábeis destinados as entidades condominiais como também sugestão de procedimentos de Auditoria e Notas Explicativas.

## **ABSTRACT**

The present work has the purpose to do an evaluation of the aspects of the accounting information not debatable actual in the theory and in the practice of the professional context of the Accounting, for the denominated entities of residential or commercial real estate cooperative entities.

Although not being forced the application of the Accounting concepts on the real estate cooperative entities, the work makes a comparative study on the existent differences among the entities with or not profitable purposes, considering the possibility of the existence of the to use of the accounting for those entities, analyzing the legal aspects of the Accepted Accounting principles.

To introduce the theme some aspects of the Accepted Accounting principles will be presented, adapting the needs of the real estate cooperative entities condominiais in an objective way to the context.

A field research will be presented with the administrating companies of condominiums with the purpose of verifying the procedure application Accounting, of the entities condominiais.

The present work has the proposition of contributing to disseminate the understanding of the Accounting class to the most important aspects of the real state cooperative entities in the current scenery, as well as to the study of the Accounting in the sense of the social science, whose purpose is the patrimony of the entities.

Finally, they will be exposed the models and proposals of destined Accounting reports the real estate cooperative entities as well as suggestion of procedures of Audit and Explanatory Notes.



## SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO E METODOLOGIA.....	17
1.1	Introdução.....	17
1.2	Caracterização do problema de pesquisa.....	18
1.3	Formulação do problema de pesquisa.....	20
1.4	Delimitação do tema.....	21
1.5	Justificativa do trabalho.....	21
1.6	Objetivo do trabalho.....	21
1.6.1	Objetivo geral.....	21
1.6.2	Objetivos específicos.....	22
1.7	Metodologia de desenvolvimento da pesquisa.....	22
1.8	Estrutura do trabalho.....	23
2	EVOLUÇÃO HISTÓRICA, PRINCIPAIS CONCEITOS E ASPECTOS JURÍ- DICOS DOS CONDOMÍNIOS.....	24
2.1	Evolução histórica.....	24
2.2	Conceitos de Condomínio e Condômino.....	26
2.2.1	Condomínio.....	26
2.2.2	Condômino.....	28
2.3	Documentos obrigatórios para o funcionamento do Condomínio.....	30
2.4	Das obrigações fiscais.....	31
2.5	Aspectos Jurídicos.....	32
2.5.1	O que trata a lei do Condomínio.....	32
2.5.2	Resumo das alterações na lei 4.591/64 a partir da promulgação do Novo Código Civil.....	33
2.5.3	Impactos do Novo Código Civil, com a lei 10.406/02.....	34
2.6	Convenção do Condomínio.....	37
2.7	Regulamento interno.....	38
3	ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO: SÍNDICO, ASSESSORIA INTERNA E ADMINISTRAÇÃO TERCEIRIZADA.....	40
3.1	Síndico .....	40

3.1.1 Atribuições e responsabilidades do síndico.....	41
3.1.2 Síndico e assessoria administrativa.....	42
3.1.2.1 Subsíndico.....	43
3.1.2.2 Conselho consultivo.....	43
3.1.2.3 Conselho fiscal.....	44
3.1.2.4 Zelador.....	44
3.1.2.5 Da importância do conselho fiscal e consultivo no Condomínio.....	44
3.2 Da importância das assembleias geral ordinária e extraordinária .....	45
3.2.1 Assembléia Geral Ordinária – AGO.....	46
3.2.2 Assembléia Geral Extraordinária – AGE.....	46
3.3 Constituição do fundo de reserva.....	47
3.4 Orçamento anual dos gastos e arrecadação.....	48
3.5 Gerenciamento terceirizado/administradora de Condomínio.....	48
3.5.1 Atuação das empresas administradoras de Condomínios.....	49
3.5.2 Da contratação da administradora de Condomínio.....	50
3.5.3 Movimentação financeira do Condomínio em conta <i>pool</i> .....	50
3.6 Autogestão - administração estratégica planejada pelos condôminos.....	52
4 A CONTABILIDADE COMO FERRAMENTA DE INFORMAÇÃO GEREN - CIAL PARA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	56
4.1 A utilização da informação contábil na administração do Condomínio.....	56
4.1.1 Princípio da Entidade.....	59
4.1.2 Princípio da Continuidade.....	60
4.2 Fundamento essencial da escrituração contábil no Condomínio.....	61
4.2.1 Problemas contábeis que os relatórios mensais de prestações de contas não mostram .....	61
4.2.2 A Contabilidade no Condomínio ao entendimento dos condôminos.....	62
4.3 Modelo de relatório de prestações de contas utilizados nos Condomínios.....	63
4.4 Principais razões pelas quais o Condomínio deve reconhecer o registro contábil.....	66
4.5 Considerações finais do capítulo.....	66

5 PESQUISA SOBRE A CONTABILIDADE APLICADA AOS CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS NA CIDADE DE SÃO PAULO COM UMA PROPOSTA DE RELATÓRIOS CONTÁBEIS E SUGESTÕES DE AUDITORIA.....	68
5.1 Objetivo da pesquisa.....	68
5.1.2 Coleta de dados.....	69
5.1.3 Resultado da pesquisa de campo.....	71
5.1.3.1 Resposta das empresas administradora de Condomínio.....	72
5.1.3.2 Resposta da pesquisa realizada aos síndicos e ao conselho fiscal e consultivo.....	81
5.1.3.3 Considerações finais sobre a pesquisa.....	81
5.2 Proposta contábil para o Condomínio.....	82
5.2.1 Objetivo da proposta.....	83
5.2.2 Sugestão de apropriação contábil.....	83
5.2.2.1 Aquisição de ativo permanente e contabilização.....	84
5.2.2.2 Provisão de ajustamento.....	86
5.2.3 Proposta de plano de contas para Condomínio .....	88
5.2.4 Proposta de relatórios contábeis.....	93
5.2.4.1 Balanço Patrimonial.....	93
5.2.4.2 Demonstração de arrecadações e gastos.....	95
5.2.4.3 Demonstração de origens e aplicações de recursos.....	96
5.2.4.4 Notas Explicativas.....	98
5.2.4.5 Fundo fixo de caixa.....	99
5.3 Proposta de auditoria nos Condomínios, sistema e técnicas adotadas para aprimoramento dos controles.....	100
5.3.1 Auditoria uma maneira segura de revisar e controlar as contas do Condomínio.....	101
5.3.2 A auditoria de Condomínio e as decisões judiciais.....	103
5.3.3 Principais problemas que levam o Condomínio a contratar empresa de auditoria .....	104
5.3.3.1 Falhas mais comuns detectadas pela auditoria no Condomínio.....	105

5.3.3.2 Parecer de auditoria.....	107
Considerações finais.....	110
Referências bibliográficas.....	113
Apêndices.....	116

## LISTA DE SIGLAS

<b>ADN -</b>	<b>Ato Declaratório Normativo da Secretaria da Receita Federal</b>
<b>AGE -</b>	<b>Assembléia Geral Extraordinária</b>
<b>AGO -</b>	<b>Assembléia Geral Ordinária</b>
<b>CFC -</b>	<b>Conselho Federal de Contabilidade</b>
<b>CTN -</b>	<b>Código Tributário Nacional</b>
<b>CST -</b>	<b>Coordenação do Sistema de Tributação</b>
<b>CAGED -</b>	<b>Cadastro Geral de Empregados e Desempregados</b>
<b>IRPJ -</b>	<b>Imposto de Renda Pessoa Jurídica</b>
<b>IRPF -</b>	<b>Imposto de Renda Pessoa Física</b>
<b>INSS -</b>	<b>Instituto Nacional de Serviço Social</b>
<b>FGTS -</b>	<b>Fundo de Garantia por Tempo de Serviço</b>
<b>RAIS -</b>	<b>Relação Anual de Informe Sociais</b>
<b>DIRF -</b>	<b>Declaração de Informe de Rendimentos de Pessoas Física</b>
<b>PIS -</b>	<b>Programa de Integração Social</b>
<b>RIR -</b>	<b>Regulamento de Imposto de Renda</b>

## LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 QUANTIDADE ENVIADO E RESPOSTAS OBTIDAS .....	71
GRÁFICO 2 DESTINATÁRIO DA PESQUISA - ANALISADA POR CARGO .....	71
GRÁFICO 3 PERÍODO DE ATUAÇÃO DA EMPRESA NO MERCADO.....	72
GRÁFICO 4 CONDOMÍNIO COM ARRECADAÇÃO IGUAL OU SUPERIOR A R\$100.000,00 .....	73
GRÁFICO 5 UTILIZAÇÃO DA CONTABILIDADE NO CONDOMÍNIO .....	74
GRÁFICO 6 TIPOS DE RELATÓRIOS FORNECIDOS PELAS ADMINISTRADORAS.....	75
GRÁFICO 7 OPINIÃO DAS ADMINISTRADORAS, QUANTO A CONTABILIDADE TORNAR-SE OBRIGATÓRIA PARA OS CONDOMÍNIOS.....	76
GRÁFICO 8 CONTABILIDADE PARA O CONDOMÍNIO.....	77
GRÁFICO 9 TOMADA DE DECISÕES.....	78
GRÁFICO 10 DEMONSTRATIVOS MENS AIS.....	79
GRÁFICO 11 NORMATIZAÇÃO E OBRIGATORIEDADE DA CONTABILIDADE. ....	80

## LISTA DE TABELAS

TABELA 1	COMPARATIVO MENSAL DA PERDA DA TAXA NA MULTA DE 20% PARA 2%.....	36
TABELA 2	COMPARATIVO ANUAL DAS PERDAS DA TAXA DE 20% PARA 2%.....	36
TABELA 3	QUANTIDADE DE QUESTIONÁRIO ENVIADO E RESPOSTAS OBTIDAS .....	70
TABELA 4	PERÍODO DE ATUAÇÃO DA EMPRESA NO MERCADO .....	72
TABELA 5	CONDOMÍNIO COM ARRECADAÇÃO IGUAL OU SUPERIOR R\$100.000,00 .....	73
TABELA 6	UTILIZAÇÃO DA CONTABILIDADE NO CONDOMÍNIO .....	74
TABELA 7	TIPOS DE RELATÓRIOS FORNECIDOS PELAS ADMINISTRADORAS.....	75
TABELA 8	OBRIGATORIEDADE DA CONTABILIDADE PARA O CONDOMÍNIO.....	76
TABELA 9	CONTABILIDADE PARA O CONDOMÍNIO.....	77
TABELA 10	A CONTABILIDADE NO CONDOMÍNIO NA TOMADA DE DECISÕES .....	78
TABELA 11	DEMONSTRATIVOS MENSAIS DE PRESTAÇÕES DE CONTAS.	79
TABELA 12	DA NORMATIZAÇÃO E OBRIGAÇÃO DA CONTABILIDADE NO CONDOMÍNIO.....	80

## LISTA DE FIGURAS

<b>FIGURA 1 DEMONSTRATIVO DOS DIRIGENTES ADMINISTRATIVOS CONDOMÍNIO.....</b>	<b>42</b>
<b>FIGURA 2 DEMONSTRATIVO DO QUADRO DIRETIVO DO SISTEMA DE AUTO GESTÃO .....</b>	<b>53</b>
<b>FIGURA 3 SELEÇÃO DAS EMPRESAS PESQUISADAS.....</b>	<b>70</b>



## LISTA DE APÊNDICES

APÊNDICE 1 PREVISÃO DE GASTOS E ARRECADAÇÕES ORÇAMEN- TÁRIOS.....	117
APÊNDICE 2 CARTA ENVIADA AS ADMINISTRADORAS, CONDOMÍNIOS E CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE.....	119
APÊNDICE 3 PESQUISA ELABORADA PARA AS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS.....	121
APÊNDICE 4 PESQUISA ELABORADA PARA CONDOMÍNIOS/SÍNDICOS.....	123
APÊNDICE 5 ADMINISTRADORAS QUE CONTRIBUÍRAM COM A PESQUISA.....	126
APÊNDICE 6 CONDOMÍNIOS E SÍNDICOS QUE CONTRIBUÍRAM COM A PESQUISA.....	131

## 1 INTRODUÇÃO E METODOLOGIA

### 1.1 Introdução

Como conseqüência natural da evolução da sociedade, houve, principalmente a partir do início do século XIX, uma acentuada migração das populações das áreas rurais para as cidades, quase sempre motivadas pela busca de um padrão melhor em suas condições de vida.

O decréscimo do emprego nas atividades primárias advindos do crescimento da tecnologia, as dificuldades impostas pelo trabalho duro e quase sempre mal remunerado nas fazendas, a busca de maiores facilidades para educar e criar seus filhos e a crescente concentração das indústrias nas imediações dos centros urbanos explicam o crescente e vertiginoso crescimento populacional das grandes cidades, em toda a parte do mundo.

Nas médias e grandes regiões metropolitanas foi inevitável o surgimento das construções verticais, para tornar possível a acomodação da imensa quantidade de famílias na restrita área urbana nas cidades. Também inevitável foi o surgimento dos prédios com a finalidade de abrigar as inúmeras empresas prestadoras de serviços, escritórios de profissionais autônomos e sedes administrativas de todo o tipo de pessoas jurídicas.

Em decorrência da necessidade de se estabelecer os padrões de convivência ordenada das populações desses prédios, famílias e empresas na Ciência do Direito surgiu a figura do Condomínio, objeto de estudo dessa Dissertação.

Classificados inicialmente de Condomínios Comerciais (construções verticais para uso das empresas e profissionais liberais e autônomos) e Condomínios Residenciais (construções verticais para uso como moradia das famílias), este segmento não tem merecido da Contabilidade a adequada importância como tema de pesquisas acadêmicas, apesar de sua importância na vida moderna. Também não tem recebido a adequada atenção por parte dos profissionais da área de auditoria.

Segundo dados estatísticos do SECOVI-SP, Sindicato da Indústria Imobiliária (2002, p. 18), existem praticamente 30 mil condomínios somente na capital de São Paulo, entre comerciais e residenciais, que empregam e remuneram mais de 100.000 mil pessoas, entre zeladores, porteiros, vigias, pessoal da limpeza, entre outros, representando cerca de 140 mil vagas de trabalho em todo o Estado.

São quatro milhões de unidades (apartamentos), que abrigam aproximadamente 16 milhões de habitantes em todo o País, algo em torno de 10% da população brasileira. Soma-se a isso as incontáveis empresas que prestam serviços ou fornecem todo o tipo de materiais e equipamentos, desde simples materiais de limpeza até sofisticados equipamentos de segurança.

Em outras metrópoles brasileiras a situação não é diferente. Existem milhares de condomínios das mais variadas categorias, que abrigam parcela representativa da população e das empresas. Destacam-se, também, os chamados condomínios horizontais, quase sempre constituídos para moradia de famílias de alto poder aquisitivo, alguns dotados de excelentes infra-estrutura no que se refere aos quesitos lazer, *status* social, e segurança especializada.

Devido ao grande número de condomínios hoje existentes e que vêm crescendo gradualmente no dia a dia nas grandes cidades é que surge a necessidade da contabilização realizada por um profissional contábil, capacitado a controlar os gastos e arrecadações, que normalmente não tem sido levado em consideração tanto nas devidas provisões como no planejamento do orçamento anual. É de suma importância o gerenciamento do condomínio utilizar a contabilidade de maneira adequada aos padrões brasileiros obedecendo aos Princípios da Entidade e da Continuidade como objetivo fundamental de tornar o condomínio uma entidade sólida equiparada às empresas.

Este trabalho tem como base fundamental para o estudo os atuais relatórios de prestações de contas de alguns condomínios residenciais e comerciais, suportado por uma pesquisa de campo, para propor, ao final deste trabalho demonstrações contábeis financeiras idênticas às entidades com ou sem fins lucrativos, de acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade e a Lei das Sociedades por Ações.

## 1.2 Caracterização do problema de pesquisa

De acordo com MARCONI e LAKATOS (2000, p. 78) toda investigação científica parte de um problema: fato ou conjunto de fatos para o qual não temos explicação aceitável, pois não se adapta à nossas expectativas, ou seja, ao conhecimento prévio da área onde se situa o problema da pesquisa.

Na opinião dos autores o problema é parte da pesquisa que leva o pesquisador à busca de explicação de fatos não aceitáveis no ambiente investigado.

Segundo GIL (1996, p. 32) para formular adequadamente um problema é preciso ter o domínio da tecnologia adequada à solução.

Pode-se conceituar característica do problema segundo os autores COOPER e SCHINDLER (2003, p. 75) quando as características ou causas plausíveis do problema estiverem bem definidas e a questão de pesquisa for claramente informada, é possível deduzir as subquestões essenciais que vão orientar o planejamento do projeto neste estágio do processo de pesquisa.

Desta forma, o problema de pesquisa para o desenvolvimento do presente trabalho, busca requisitos básicos para que seja considerado científico, ou estudo reconhecível, dos procedimentos contábeis nos condomínios comerciais e residenciais na sociedade brasileira.

Constata-se empiricamente, que milhões de moradores, proprietários ou locatários de unidades de condomínios não têm recebido da Contabilidade relatórios confiáveis para seu acompanhamento e fiscalização dos gastos autorizados e aprovados nas assembleias ordinárias e/ou extraordinárias dos condôminos.

São esses milhões de condôminos que, na realidade, arcam com todos os desembolsos necessários para o desenrolar das atividades rotineiras da “entidade contábil” representada pelo condomínio e que, portanto, representam os usuários potenciais da Contabilidade que não estão sendo atendidos adequadamente, devido principalmente à falta de pesquisas acadêmicas para melhor divulgação entre as comunidades envolvidas.

Em toda a literatura contábil atualmente existente no Brasil, não se encontra qualquer referência às normas e procedimentos específicos para este importante segmento da sociedade moderna. Não existe, tampouco, qualquer pronunciamento a respeito da normatização das práticas contábeis e de auditoria. Tanto o Conselho Federal de Contabilidade – CFC como o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON mantêm-se omissos com relação ao assunto.

A maioria dos relatórios elaborados para as prestações de contas dos gastos dos condomínios tem sido realizada sem a observância de uma teoria contábil específica, devido à absoluta falta de normatização emanada das entidades contábeis responsáveis pelo estabelecimento e divulgação de padrões.

Essa é a conclusão baseada na experiência profissional da autora desta pesquisa, acumulada em pouco mais de cinco anos em auditoria de condomínios comerciais e residenciais, decorrentes de trabalhos efetuados em mais de 50

unidades localizadas na Grande São Paulo e nas cidades de Campinas, Itu, e Vinhedo, no Estado de São Paulo.

### 1.3 Formulação do problema de pesquisa

De acordo com EINSTEIN, ALBERTO *apud* COOPER e SCHINDLER (2003, p. 68) a formulação de um problema é muito mais essencial do que sua solução, que pode ser simplesmente uma questão de capacidade matemática ou experimental. Levantar novas questões, novas possibilidades e ver velhos problemas a partir de um novo ângulo exige imaginação criativa e representa avanço real da ciência.

Ressaltados os aspectos anteriores, o problema de pesquisa pode ser centrado na necessidade de verificação do grau de contribuição que a Contabilidade, como instrumento de divulgação, pode auxiliar no aprimoramento da administração do controle dos gastos dos condomínios comerciais e residenciais.

De acordo com GIL (1996, p. 32) um problema pode ser claro, preciso e referir-se a conceitos empíricos, porém não se tem idéia de como seria possível coletar os dados necessários à sua resolução.

Para os autores COOPER e SCHINDLER (2003, p. 74) “é na formulação da questão de pesquisa que as idéias e a experiência do pesquisador vêm à tona”.

Na opinião dos autores citados o pesquisador deve estar envolvido com o ambiente do processo para que as informações necessárias respondam as questões formuladas.

A escrituração contábil, da forma como é praticada nas empresas, atualmente ainda não é exigida legalmente nos condomínios. Não estão obrigados à preparação periódica de demonstrativos contábeis e, conseqüentemente, quando acontece, a contratação de assessoria de contabilistas quase sempre se limita à elaboração da folha de pagamento, escrituração dos livros trabalhistas e demais obrigações acessórias do setor de pessoal.

Em decorrência da total escassez de normas específicas de contabilidade, o problema de pesquisa pode ser assim apresentado:

**“De que forma a Contabilidade pode contribuir na elaboração dos Relatórios Contábeis para melhor entendimento dos usuários dessas informações, cumprindo a sua missão de servir como informação na gestão administrativa e financeira dos condomínios comerciais e residenciais?”**

#### 1.4 Delimitação do tema

Devido ao grande número de condomínios existentes no território nacional e a inviabilidade de um estudo mais abrangente, esta pesquisa preocupou-se em estudar a realidade das práticas utilizadas na elaboração das informações contábeis e financeiras das entidades condominiais, comerciais e residenciais da cidade de São Paulo, onde se encontra a maior concentração de investimentos imobiliários no Brasil.

#### 1.5 Justificativa do trabalho

O crescimento da densidade populacional do meio urbano tem contribuído para a verticalização das cidades, aliada ao constante crescimento das entidades condominiais, cujo patrimônio são geridos pelo setor imobiliário, com a contribuição da Contabilidade. Diante deste cenário atual não são exigidas responsabilidades formais contábeis dos eventos econômicos e financeiros por parte da legislação vigente, para as entidades condominiais, o que dificulta o entendimento dos relatórios mensais pelos diversos usuários, que via de regra não são pessoas versadas em contabilidade e finanças.

Justifica-se, portanto, a importância e a premente necessidade de rever os conceitos e modelos atuais dos relatórios contábeis deste setor, visando à melhoria das informações divulgadas pelos mesmos relatórios, facilitando o entendimento e aumentando a confiabilidade, com o objetivo de agregar valor a essa atividade, que é de responsabilidade do contabilista, o que deverá ampliar significativamente o atual mercado de trabalho e possibilitar mais uma importante prestação de serviços à comunidade.

#### 1.6 Objetivo do trabalho

Este trabalho tem como objetivo verificar os atuais procedimentos aplicados nos demonstrativos contábeis e financeiros mensais de prestações de contas dos Condomínios residenciais e comerciais da cidade de São Paulo.

##### 1.6.1 Objetivo geral

A pesquisa proposta tem como objetivo geral estudar o uso da contabilidade como importante ferramenta na gestão, controle e acompanhamento dos gastos dos condomínios, possibilitando a geração de relatórios confiáveis, oportunos e de fácil compreensão pelos condôminos. Tenta-se, no entanto, promover a importância da

adoção, pelos condomínios, das normas e práticas consagradas pela Teoria da Contabilidade no sentido de contribuir e evidenciar as prestações de contas aos condôminos da maneira mais transparente e esclarecedora.

#### 1.6.2 Objetivos específicos

Os objetivos específicos são:

- Efetuar uma análise qualitativa dos relatórios e demonstrativos contábeis e financeiros atualmente utilizados nas prestações de contas aos condôminos.
- Propor, com base nos resultados da pesquisa, modelos de relatórios contábeis mais adequados para divulgação entre os condôminos, com finalidades de aumentar a transparência na gestão do síndico e servir como instrumento de prestação de contas.

#### 1.7 Metodologia de desenvolvimento de pesquisa

Segundo MARCONI e LAKATOS (1992, p. 435), pesquisa é uma indagação minuciosa ou exame crítico e exaustivo na procura de fatos e princípios; uma diligente busca para averiguar algo. Pesquisa não é apenas procurar a verdade, é encontrar respostas para questões propostas utilizando métodos científicos.

O presente trabalho desenvolve-se a partir de uma pesquisa do acervo bibliográfico existente sobre o assunto, o que inclui, dissertações, livros, artigos de revistas e jornais especializados, consultas à internet e uma pesquisa de campo, para identificar o grau de utilização das informações contábeis, como instrumentos de trabalho, além das entrevistas com pessoas que atuam diretamente na administração de Condomínio.

De acordo com VERGARA (2003, p. 47) a investigação exploratória é realizada em área na qual há pouco conhecimento acumulado e sistematizado. Por sua natureza de sondagem, não comporta hipóteses, que todavia, poderá surgir durante ou ao final da pesquisa.

De acordo com OLIVEIRA (1997, p. 134) a pesquisa exploratória é a descoberta de práticas ou diretrizes que precisam modificar-se na elaboração de alternativas que possam ser substituídas

Em razão das definições acima citadas, considera-se a pesquisa de campo proposta neste trabalho como método exploratório, devido a ausência de um quadro de referências teórico claro para a formulação da hipótese.

## 1.8 Estrutura do trabalho

Este trabalho está dividido em cinco capítulos. O primeiro capítulo, reservado para a introdução, envolve a parte metodológica da pesquisa, objetivos e justificativas dentro do tema da pesquisa que este estudo propõe. Delimitação do estudo, caracterização do problema e identificação da entidade pesquisada.

O segundo capítulo abrange uma parte histórica do condomínio tendo como base a transformação da vida em sociedade. Apresentam-se os aspectos jurídicos as alterações do Novo Código Civil brasileiro e as alterações do Novo Código Civil lei 10.406/02, a constituição do condomínio, obrigações e direitos do condômino.

No terceiro capítulo apresentam-se as diversas formas de administração dos condomínios e de como tem sido realizada, enfatiza a falta de consideração e obrigatoriedade dos aspectos contábeis na prestação de contas mensais. Conceitua a contabilidade de maneira estruturada para a melhoria dos atuais relatórios de informações mensais.

O quarto capítulo dedica-se aos conceitos dos princípios contábeis, expõe a importância da Contabilidade no gerenciamento das entidades condominiais.

No quinto capítulo são analisados os resultados da pesquisa de campo com as conclusões, apresentados os modelos propostos de relatórios contábeis, propõe um plano de contas contábil, comparam-se os modelos de relatórios existentes com o modelo de relatório proposto numa estrutura contábil que podem ser aplicados para as entidades condominiais, como também sugestões de auditoria no condomínio e considerações finais do estudo.



## 2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA, PRINCIPAIS CONCEITOS E ASPECTOS JURÍDICOS DOS CONDOMÍNIOS

Este capítulo trata de uma revisão histórica da formação do condomínio, destacando seus principais conceitos e aspectos jurídicos, além de reunir alguns pontos discutíveis do atual Código Civil Brasileiro Lei 10.406/02, que altera a Lei do condomínio 4.591/64.

### 2.1 Evolução histórica

Segundo LOPES (2003, p. 21) em Roma, o senso prático e utilitário de seu povo não era infenso à divisão jurídica e econômica do solo para sua melhor utilização. Na Idade Média, era conhecido um sistema de propriedade algo semelhante ao Condomínio de que nos dias atuais são ocupados por moradias residenciais e salas comerciais.

BATALHA **apud** SOUZA (2001, p. 18) afirma que:

A co-propriedade em edifícios urbanos, divididos em andares ou apartamentos, é conhecida desde longa data. Houve, mesmo quem sustentasse que a co-propriedade horizontal remonta a mais alta antiguidade, sendo praticada há perto de cinco mil anos, na cidade de Babilônia, de onde passou a ser imitada na Palestina, na Caldéia, no Egito e na antiga Roma.

Ainda segundo SOUZA (2001, p. 18) os edifícios urbanos, por planos superpostos, assumiram a proporção contemporânea só no final do século XX ou talvez no início do século XXI, provavelmente resultante da crise habitacional que se difundiu entre as populações urbanas, após a primeira grande guerra mundial.

MONTEIRO **apud** SOUZA (2001, p. 19) focalizando a história sobre edifícios de apartamentos e define que:

Essa modalidade especial de Condomínio surgiu depois de 1914-1918, em consequência da crise de habitações, que fez desaparecer o equilíbrio entre a oferta e a procura e se agravou com a legislação de emergência sobre o inquilinato, indefinidamente prorrogado, restringindo-se o número de construções.

Segundo FRANCO (2001, p. 14) os Condomínios estão classificados em: residencial, comercial e misto.

Residencial - quando suas unidades são destinadas exclusivamente para fins residenciais sendo terminantemente proibidas as atividades comerciais. Desde a sua constituição, a natureza jurídica da instituição do condomínio já assim o definiu. São formados por residências horizontais ou conjuntos residenciais, ou edificações

verticais constituídos por apartamentos residenciais destinados à moradia das famílias.

Comercial - quando suas unidades são destinadas exclusivamente para fins comerciais, já definido desde a sua constituição a natureza jurídica da instituição do condomínio, sendo terminantemente proibida sua destinação para fins residenciais.

Constituídos de salas comerciais ou andares comerciais nos casos dos condomínios verticais ou horizontais quando das construções horizontais da área, em condomínios fechados destinados a fim comercial.

Misto - quando algumas unidades do Condomínio são destinadas exclusivamente a fins comerciais e outras unidades especificamente para fins residenciais. São os edifícios construídos por apartamentos com a finalidade de atender a moradia, e por salas comerciais destinadas especificamente para o condômino instalar sua empresa ou até mesmo alugar para fins comerciais.

Além dos residenciais comerciais e mistos existem também os chamados *Flats service* ou *residence service*, ou *apart-hotel*. São os projetos arquitetônicos dos edifícios de *apart-hotel* diferentes dos demais prédios de apartamentos comuns.

*Flat* é palavra inglesa e significa apartamento, andar pavimento. Portanto, *Flat service* quer dizer serviço de apartamento. Também conhecido por *residence service* ou *apart-hotel*.

De acordo com SOUZA (2001, p. 156) os edifícios de *apart-hotel* são dotados de unidades exclusivas – *apart-hotel* ou *flat service* – e partes ou áreas comuns, muito amplas. Nestas áreas estão instaladas: salas de administração, de conferência e de comunicação (telefonia), balcão de recepção, instalações para o serviço de restaurante e cozinha, portaria e garagem, salão de jogos e áreas de lazer, de divertimentos e quadras de esportes, instalações para o serviço, de vestuário, lavanderia, sanitários, almoxarifado, elevadores entre outros.

Os edifícios *apart-hotel* embora tenham áreas e partes comuns do Condomínio, contam com a infra-estrutura de um hotel. Neste tipo de investimento, cada proprietário de uma unidade é considerado condômino. A construção do prédio destinado a *apart-hotel* é regido de acordo com as disposições da lei 4.591/64.

A destinação do condomínio é estabelecida no próprio contexto da convenção, não podendo ser alterada, salvo consentimento unânime dos coproprietários.

De acordo com RUGGIERO (1997, p. 80) a natureza jurídica da convenção do Condomínio está definida desde a constituição do condomínio, fazendo considerar três espécies de atos, independentes e autônomos, de natureza fundamentalmente diversa:

- a) O ato da instituição;
- b) A convenção de Condomínio;
- c) O regime interno.

O Condomínio, desde a sua constituição, tem como fundamentação o ato da instituição da convenção e o regime interno seguidos e obedecidos e não podem ser revogados sem que haja uma aprovação geral por parte de todos os condôminos.

Sendo assim o ato de instituição ocorre quando da criação propriamente do Condomínio. A convenção e o regimento são atos que já o supõem existente (podendo, ser atos simultâneos), servindo para disciplinar a sua existência.

## 2.2 Conceitos de Condomínio e Condômino

O Condomínio surgiu da concentração populacional, nas grandes cidades, quando houve a necessidade da construção de edifícios, que foi substituídos pelas moradias isoladas. O condômino é o proprietário de uma unidade do Condomínio que juntamente com outras pessoas dividem espaço de área comum, respeita o regulamento interno e obedece a convenção.

### 2.2.1 Condomínio

As edificações em forma de Condomínios são regidas pela lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, resultante basicamente do projeto elaborado pelo advogado civilista Caio Mário da Silva Pereira. Conforme essa lei, entende-se por condomínios:

Art. 1º As edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades autônomas entre si, destinada a fins residenciais ou não residenciais, podendo ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta lei.

De acordo com BUENO (2000, p. 45) “Condomínio significa o domínio exercido com outrem, associação de moradores de um prédio ou conjunto residencial”.

Segundo SOUZA (2001, p. 17) “antes da lei 4.591/64 o Condomínio era denominado de Condomínio em Edifícios. Com a lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 passou a denominar Condomínio em Edificação”.

O Novo Código Civil lei 10.406/02, instituiu o título de Condomínio Edifício. Edifício é palavra derivada do latim *aedilicium* que significa encarregado de determinado setor, que cuida dos edifícios públicos.

O art.1.332 define que institui-se o Condomínio *edilício* por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

- I. a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- II. a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- III. o fim a que as unidades se destinam.

O art.1.333 determina que a convenção que constitui o Condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Para ser oponível contra terceiros, a convenção do Condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

De acordo com FERREIRA (1975, p. 361) as interpretações para as palavras Condomínios e condôminos são:

Condomínio: (de *com* + domínio) domínio exercido juntamente com outrem; co-propriedade.

Condôminos: (de *con* + *lat. dominus* ‘senhor, dono) dono juntamente com outrem, co-proprietário, comuneiro.

Na definição de CONTERAS e DOLCI (2003, p. 10) “é a maneira como uma propriedade se apresenta dividida entre vários proprietários, que podem ser formadas por pessoas jurídicas ou físicas”.

O Condomínio pode ser definido como: vertical ou horizontal.

Condomínio especial, também chamado de “propriedade horizontal”, que se destina a solucionar o problema habitacional e de segurança nas grandes cidades, é considerado mais seguro, como também há um aproveitamento da área construída

de terreno, destinada a lazer e estar longe dos problemas da vida urbana das grandes cidades brasileiras.

De acordo com SCHWARTZ (1996, p. 148) o condomínio horizontal é denominado de Condomínio Residencial R3 pela Prefeitura de São Paulo, sendo também constituído de uma ou mais edificações, isoladas ou agrupadas.

Os Condomínios horizontais são formados por construções de casas que ocupam um ou mais lotes. Atualmente a formação dos condomínios horizontais tem crescido gradualmente nas pequenas cidades próximas às grandes metrópoles.

Esta opção de vida foi formada devido ao conforto e segurança que as áreas urbanas não comportam mais. Por exemplo, em Valinhos, interior de São Paulo, existem 40 Condomínios horizontais fechados. Os Condomínios horizontais comerciais e industriais por sua vez, podem ser utilizados pelas empresas, quase sempre pequenas e médias organizações.

Enquanto que o Condomínio vertical é formado por construções em edificações residenciais ou comerciais. Residenciais que são os prédios onde são separados por apartamentos destinados a moradia das famílias. E comerciais são os edifícios destinados somente ao comércio, formados por salas comerciais. Os *apart hotel*, *flat service* ou *residence service* são também destinados ao comércio, mas são ocupados por pessoas em forma de moradia temporária, que tratam-se de prédios que são construídos nas grandes cidades como São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, entre outras, ocupados temporariamente por estudantes de outras cidades, empresários profissionais autônomos e casais sem filhos que não querem ter obrigações domésticas.

### 2.2.2 Condômino

O Condômino surgiu juntamente com o Condomínio em razão da crescente concentração populacional nas grandes cidades, ocupando e dividindo um espaço menor com outros moradores no mesmo edifício, por diversas vantagens que só as grandes metrópoles podem oferecer, como segurança, trabalho, escola, lazer entre outros.

O proprietário de um apartamento em um Condomínio é chamado de condômino no ato da compra de uma ou mais unidade do Condomínio. Com a

compra surgem os direitos e deveres que devem ser rigorosamente seguidos conforme a lei 4.591/64.

O art. 1.335, do Novo Código Civil Lei 10.406/02 define que são direitos do condômino:

- I. Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II. Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
- III. Votar nas deliberações das assembléias e delas participar, estando quite com o pagamento das taxas de Condomínio;

No art.1.336 é determinado que, são deveres do condômino:

- I. Contribuir para as despesas do Condomínio, na proporção de suas frações ideais;
- II. Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III. Não alterar a forma e a cor da fachada, das paredes e esquadrias externas;
- IV. Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

O parágrafo primeiro define que o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previsto na convenção, juros de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Pelo parágrafo segundo, o condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo a punição ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independente das perdas e danos que se apurarem. Não havendo disposições expressas, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos presentes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Entre outros, o condômino é um morador ou não de uma ou mais unidade de um condomínio que tem o dever de usufruir o espaço que lhe é de direito, sendo que, ao mesmo tempo, deve dividir com os demais espaços ou áreas comuns, respeitando a convivência com os demais condôminos.

### 2.3 Documentos obrigatórios para o funcionamento do Condomínio

A legislação vigente brasileira determina que, para o edifício ser ocupado, são necessários algumas licenças ou alvarás para o funcionamento do Condomínio. O primeiro documento que um edifício deve obter para o seu funcionamento é o HABITE-SE.

O HABITE-SE é o documento expedido pela Prefeitura Municipal e atesta que a construção foi concluída de acordo com o projeto original aprovado ou com eventuais modificativos. Além de um documento de grande importância, sem a liberação do HABITE-SE, o edifício não pode ser ocupado e não consegue nenhum outro documento necessário para o seu funcionamento.

Outra licença obrigatória é o AVCB - Auto de Verificação do Corpo de Bombeiros e o AVS – Auto de Verificação de Segurança. A obrigatoriedade desses dois documentos é mais rigorosa nos edifícios comerciais e consistem na verificação de regularidade de equipamentos de combate a incêndio, rotas de fuga e todos os demais recursos de prevenção e combate a incêndios.

O AVCB é o documento que atesta a formação de uma brigada contra incêndio nos edifícios. Na falta desses documentos, as empresas que pretendem ocupar o edifício não conseguem obter a licença para o funcionamento.

Outro documento que é obrigatório nos edifícios dotados de elevador é o RIA – Relatório de Inspeção Anual. O RIA é o documento que atesta as condições de operação de funcionamento dos elevadores.

Em um Condomínio existem documentos de caráter legal, fiscal e pessoal (referentes a empregados). O síndico é responsável pela guarda dos documentos legal e fiscal durante 5 anos e dos documentos de empregados durante 30 anos.

De acordo com SCHWARTZ (1996, p. 47) “o Condomínio também deve ter livros e documentos que estão previstos desde a constituição do condomínio como, por exemplo”:

- a) Livro de Atas das Assembléias
- b) Convenção do Condomínio
- c) Regulamento Interno
- d) Cadastro dos Condôminos
- e) Livro de Presença dos Condôminos nas Assembléias
- f) Livro do Conselho Consultivo e Fiscal das Atas de reuniões
- g) Livro de Registro de Funcionários

O livro de Atas de Assembléias obrigatoriamente deve conter todas as Atas registradas em Cartório.

A documentação contábil e fiscal também deve ser guardada para fins de prestação de contas aos condôminos, possível auditoria e perícia. É o caso dos comprovantes das compras de ativos fixos, como aparelhos de ginástica, veículos, móveis, equipamentos de segurança, telefonia, entre outros.

#### 2.4 Das obrigações fiscais

Os Condomínios, de acordo com a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal n. 87 de 24.08.1984, são obrigados a ter o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), devido à possibilidade de obterem rendimentos de capital em decorrência das aplicações das sobras temporárias dos recursos captados dos condôminos.

Como são empregadores de mão-de-obra remunerada, de acordo com as leis trabalhistas, estão obrigados à retenção e posteriores recolhimentos aos cofres públicos, do imposto de renda retido na fonte sobre salários e demais rendimentos pagos na folha de pagamento, como qualquer outra entidade que se utiliza do pessoal assalariado.

O fato de o condomínio precisar ter a sua inscrição do CNPJ, não o caracteriza, por si só, pessoa jurídica com finalidades lucrativas, perante a Legislação do Imposto de Renda.

Os Condomínios comerciais e residenciais estão, portanto, dispensados da observância da obrigação acessória da preparação e entrega da declaração de imposto de renda anual, sendo também desobrigados de apresentar declaração de isenção do imposto de renda das pessoas jurídicas.

Precisam, apenas, cumprir outras obrigações acessórias impostas pela Receita Federal, como por exemplo, a elaboração e apresentação anual da DIRF - Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte sobre a renda do funcionário, se houver a retenção. No caso, essa retenção restringe-se ao imposto de renda calculado e retido sobre os salários e outros benefícios pagos aos funcionários.

De acordo com os autores HIGUCHI e HIGUCHI (2001, p. 115) os Condomínios, por não serem pessoas jurídicas, não possuem condições que os obriguem a reter o imposto de renda na fonte sobre rendimentos que pagarem quando o cumprimento dessa obrigação exigir a condição de pessoa jurídica da fonte pagadora.



Na opinião dos autores HIGUCHI e HIGUCHI (2001, p. 115) conforme ADN CST 29/86, os rendimentos pagos ou creditados pelos Condomínios a profissionais liberais, trabalhadores autônomos de obras e empreiteiros (pessoas físicas), como remuneração da prestação de serviços sem vínculo empregatício, não estão sujeitos a retenção do imposto de renda.

Neste sentido o único imposto de renda que o Condomínio de edificação deve reter é o incidente sobre os rendimentos do trabalho assalariado.

Como o Condomínio não está obrigado à declaração de imposto de renda anual, entende-se que não estão sujeitos a retenção do imposto de renda sobre aplicações financeiras.

O Art.777 § II do RIR/99 define que não estão sujeitos ao imposto os rendimentos auferidos por pessoas físicas e pelos Condomínios de edifícios residenciais ou comerciais em contas de depósitos de poupança e os juros produzidos por letras hipotecárias.

## 2.5 Aspectos jurídicos

“De acordo com o Código Civil, o Condomínio é regido pela lei 4.591/64 de 16 de dezembro de 1964, quando foi denominado condomínio em edificações”.

A importância desta lei consiste na criação de normas e regulamentos que estão associados ao condomínio e aos condôminos. Por tratar-se o condomínio “um domínio exercido juntamente com outrem; co-propriedade”, a criação de uma lei específica para o Condomínio é algo extremamente necessário, pois sem uma jurisdição, a vida em Condomínio seria insustentável em todos os aspectos.

### 2.5.1 O que trata a lei do Condomínio

A lei 4.591/64 do Código Civil determina as obrigações dos condôminos para com o condomínio, bem como todas as regras que os condôminos devem seguir a respeito do Condomínio e de todos os demais moradores. Com base nesta lei é que são elaborados os regulamentos internos e as convenções do Condomínio.

Com o Novo Código Civil, lei 10.406/02, no seu art.1.331 trata das edificações, partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedades comuns dos condôminos.

No parágrafo primeiro define que as partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se à propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

Pelo parágrafo segundo, 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.

O parágrafo terceiro determina que a fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.

No parágrafo quarto define que nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

De acordo com esse parágrafo, o terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do Condomínio.

Nos demais artigos são tratados todas as particularidades a respeito de procedimentos que o Condomínio deve seguir tais como: a eleição ou contratação do síndico, atribuições do síndico, a realização de obras, as despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, uso de garagem, os direitos do condômino como também as obrigações que o condômino deve respeitar.

## 2.5.2 Resumo das alterações na lei 4.591/64 a partir da promulgação do Novo Código Civil

O Novo Código Civil (Lei Federal 10.406/02) trouxe algumas alterações da lei do Condomínio, que cuida do condomínio em edificações, substituindo-a pelo capítulo que trata do Condomínio Edilício (arts.1.331 a 1358), de forma que o assunto passará a ter novo regime jurídico. A estrutura da Lei 4.591/64 foi mantida, com as seguintes modificações:

- a) limitação da multa moratória em 2% do débito. Anteriormente, o Condomínio poderia cobrar até o percentual de 20%.

- b) possibilidade de imposição de pesadas multas aos condôminos, reiteradamente infratores, bem como os anti-sociais;
- c) proporcionalidade da fração ideal ao valor da unidade imobiliária o que obriga o Condomínio à cobrança da taxa condominial de acordo com a fração ideal de cada unidade e não pela quantidade de lotes ou apartamentos.
- d) estipulação de diferentes quoruns para diferentes temas, mormente quanto às obras;
- e) direito de preferência dos condôminos, quanto do aluguel da vaga de garagem;
- f) responsabilidade do adquirente da unidade pelos débitos existentes;
- g) responsabilidade do condômino que se beneficia, exclusivamente, de determinada área ou coisa comum pelo custeio das despesas de conservação respectivas;
- h) possibilidade de a assembléia investir outra pessoa que não o síndico nos poderes da representação;
- i) possibilidade de existência de um conselho fiscal.

O Novo Código Civil traz diversas mudanças para o Condomínio, desde a redução da multa aplicada nos casos de atrasos de 20% para até 2%, como a punição ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, para o condômino infrator e o anti-social.

Essas mudanças são de alguma forma benéfica para o Condomínio. No exemplo do condômino infrator ou anti-social, e pouco favorável no caso da redução da multa, onde o Condomínio provavelmente vai enfrentar dificuldades para administrar este problema que já era notável mesmo quando a punição era maior.

### 2.5.3 Impactos do Novo Código Civil, com a lei 10.406/02

A lei 10.406/02 que entrou em vigor em 11 de janeiro de 2003 em seus art. 1.331 a 1.358, não revoga a lei 4.591/64, apenas apresenta algumas alterações.

O Novo Código Civil traz como mudança principal, a limitação da multa moratória para no máximo 2% (dois por cento) sobre o débito constante no art.1.336, § 1º. Esta mudança, por sua vez, vem favorecer o condômino inadimplente e conseqüentemente pode provocar prejuízo à gestão financeira do Condomínio. Assunto que tem provocado grande polêmica no meio jurídico, nas associações de condomínios e nos meios de comunicação em geral.

A mudança para os Condomínios não foi uma medida favorável, principalmente para os síndicos, gerentes e administradores, que vão ter que administrar este problema com mais rigor e tolerância.

O Condomínio que adotava como cobrança de inadimplente a taxa de 20% sofrerá uma perda de 18% na arrecadação mensal, principalmente se o Condomínio tiver um grande número de inadimplentes.

A multa que era cobrada pelo Condomínio de 20% trazia uma punição para o condômino omissos que não cumpria com sua obrigação condominial. Desestimulava o mal pagador ao atraso constante da taxa condominial, que além de provocar perdas para o Condomínio, sempre foi um problema para o síndico.

Com a mudança da multa da taxa de 20% para até 2%, a tendência é que o índice de inadimplência possa aumentar e até incentivar os demais condôminos ao adiamento do pagamento da taxa condominial, na devida data de vencimento, provocando grandes perdas para o Condomínio, que sobrevive das taxas arrecadadas mensalmente para o pagamentos de suas despesas.

Com base nessa perspectiva negativa, pode-se apresentar como exemplo, um condomínio com um percentual de inadimplência de 10%:

Para o condomínio que tem um total de 400 unidades, cobrando uma taxa mensal por unidade de R\$ 450,00 ao mês. Se este condomínio tem um índice de inadimplência de 10% (dez por cento), com a multa de 20%(vinte por cento) o condomínio passa a receber com um mês de atraso pela multa, o valor de R\$ 3.600,00 enquanto que com a multa cobrada de 2% (dois por cento) com a nova lei 10.406/02 a multa passaria para o valor de R\$ 360,00, ou seja o condomínio perderia o valor de R\$ 3.240,00 por mês. Para melhor entendimento dessa possível perda financeira, será apresentado um exemplo a seguir:

**TABELA 1 – COMPARATIVO MENSAL DA PERDA DA TAXA NA MULTA DE 20% PARA 2%**

Cálculo mensal e taxas condominiais de R\$ 450,00				
Quantidade de inadimplentes	Total a receber	Multa 20%	multa 2%	Resultado desfavorável ao condomínio
40	18.000,00	3.600,00	360,00	3.240,00
↓	↓	↓	↓	↓
10% de 400	40 x R\$ 450,00	20% de 18.000,00	2% de 18.000,00	R\$3.600,00 (R\$360,00)

Utilizando o exemplo acima com o mesmo percentual de inadimplente e o valor da taxa de R\$ 450,00. Somando este valor anual o Condomínio terá uma redução na sua previsão orçamentária de R\$ 38.880,00, como segue na tabela 2:

**TABELA 2 - COMPARATIVO ANUAL DAS PERDAS DA TAXA DE 20% PARA 2%**

Cálculo do período de 12 meses a taxa de R\$ 450,00 mensal.				
Quantidade taxas (inadimplentes)	Total a receber	Multa 20%	Multa 2%	Resultado desfavorável ao condomínio
480	216.000,00	43.200,00	4.320,00	38.880,00
↓	↓	↓	↓	↓
40x 12	480x450,00	20% de R\$ 216.000,00	2% de R\$ 216.000,00	43.200,00 (4.320,00)

Observe-se que o condomínio sofreu uma perda de R\$ 38.880,00 em sua arrecadação anual, valor este que representa 21,6% de suas taxas mensais, caso o Condomínio tenha este índice de inadimplência.

Para o condômino que pagava a multa de 20% com a taxa mensal de R\$ 450,00, o valor da multa paga era de R\$ 90,00. Com a mudança introduzida pela lei 10.406/02, passará a pagar a multa de 2% ou seja, o valor de R\$ 9,00 com uma redução de R\$ 81,00 e ainda a possibilidade de adiar o pagamento da taxa condominial por vários meses.

Situação que deixa o condomínio financeiramente descoberto para atender suas obrigações diárias e que terá que sacrificar seu fundo de reserva, sempre que não dispor de caixa suficiente, para pagamentos das despesas mensais do

condomínio, como folha de pagamento, luz, água telefone e outros gastos já previstos no orçamento.

O Condomínio necessita do recebimento das taxas condominiais em dia para manter seus compromissos para com terceiros. Do ponto de vista econômico a taxa mensal condominial é tratada como uma questão de sobrevivência do condomínio.

O maior problema que o Condomínio pode enfrentar é quando esta receita não se realiza de acordo com a sua previsão mensal. O aumento de número de inadimplentes no Condomínio afeta diretamente a prestação de serviços e os pagamentos das obrigações trabalhistas entre outros, quando muitas vezes é preciso fazer um rateio do valor condominial para solucionar as obrigações.

## 2.6 Convenção do Condomínio

De acordo com o art. 1.333 do Novo Código Civil, a convenção que constitui o Condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Segundo os autores CONTERAS e DOLCI (2003, p. 16) a convenção é o contrato normativo do Condomínio que rege um conjunto de direitos e obrigações, registrado no Registro de Imóveis, que regulamenta o comportamento e o rateio de despesas dos condôminos, estabelecendo normas de utilização tanto nas áreas privativas como nas de uso comum visando resguardar, em benefício de todos, o patrimônio condominial e a modalidade no ambiente. Geralmente, a convenção é elaborada quando da assembleia de instalação do Condomínio, após o término das obras.

A convenção do Condomínio é um documento que deve ser observado com bastante rigor por todos os condôminos, mesmo pelos que ocuparam unidades do condomínio após a elaboração da convenção. O não cumprimento das normas nela estabelecidas pode provocar punição ao condômino de multa prevista no ato constitutivo ou na convenção.

A convenção do Condomínio é determinada pela lei 4.591/64 e é composta dos principais itens:

- a) Elaboração do regulamento interno, forma de escolha e destituição do corpo diretivo;
- b) Prazo, quorum e formas de convocar assembleias;

- c) Formas das contribuições para despesas;
- d) Forma de alteração da convenção;
- e) Atribuições do síndico;
- f) Como utilizar os objetos e serviços comuns;
- g) Forma e prazo das aprovações das contas;
- h) Forma de administrar e movimentar o numerário;
- i) Certas proibições, como alteração da fachada e utilização das unidades contrariando a finalidade do prédio.

Segundo os autores CONTERAS e DOLCI (2003, p. 17) a alteração da convenção só pode ser realizada em assembleias convocadas para esse fim. Salvo especificações na lei e na própria convenção para se proceder a essas alterações, é necessário o mesmo quorum exigido para a aprovação do documento original (parágrafo único do art. 25 da lei 4.591/46 do Condomínio).

## 2.7 Regulamento interno

É o conjunto de normas e procedimentos disciplinando o comportamento e a conduta dos moradores e freqüentadores, bem como o uso das áreas comuns, uso das garagens e solucionando os problemas mais corriqueiros do Condomínio contendo, inclusive, penalidades aos infratores.

No caso dos Condomínios horizontais, estabelece o limite máximo de velocidade nas ruas do Condomínio, permissão ou não para a posse de animais, uso do clube e quadras esportivas.

O regulamento Interno não pode contrariar a Convenção, sob pena de nulidade. Normalmente consta da própria Convenção ou é redigido posteriormente. Pode ser aprovado através de Assembleia Geral, obedecendo ao quorum previsto na Convenção, se a mesma estipular. É obrigatório o registro no Cartório de Títulos e Documentos.

O Novo Código Civil traz a seguinte redação em seu art.1.352: depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos.

Semelhante à Convenção, o regulamento interno é um documento obrigatório no condomínio e deve ser obedecido pelos condôminos.

Como foi observado, existe uma série de obrigações fiscais e jurídicas que devem ser cumpridas tanto pelo Condomínio como pelo condômino. A observância quanto aos aspectos jurídicos desde a constituição do Condomínio dada a característica jurídica, apresenta certa semelhança a uma empresa com ou sem fins lucrativos. Surge, no entanto, a necessidade de estudo da contabilização da entidade condominial.

O próximo capítulo aborda as formas de administração do Condomínio, quem são os representantes do corpo diretivo. Comenta-se sobre as empresas de administração e como estão sendo preparados os diversos relatórios de prestação de contas, pelos atuais profissionais administradores.



### 3 ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO: SÍNDICO, ASSESSORIA INTERNA E ADMINISTRAÇÃO TERCEIRIZADA

Este capítulo aborda as principais formas de administração atualmente existente nos condomínios, onde reúne os aspectos do sistema de prestação de contas através dos relatórios contábeis e financeiros, parte do tema de estudo desta pesquisa.

#### 3.1 Síndico

De acordo com FERREIRA (1975, p. 635) o síndico é o indivíduo escolhido para zelar ou defender os interesses de uma associação ou classe. É a pessoa escolhida pelos condôminos para tratar dos interesses e da administração do condomínio.

Para os autores CONTERAS e DOLCI (2003, p. 13) o síndico é o representante legal do condomínio, inclusive juridicamente, exercendo a administração do mesmo podendo ser assessorado pelo conselho consultivo e subsíndico, todos eleitos pela assembléia geral. Compete ao conselho fiscal, também eleito em assembléia, a fiscalização de suas contas.

O síndico pode ser um condômino pessoa física ou jurídica. Quase sempre o síndico é um dos moradores do condomínio. A lei não exige que o mesmo seja proprietário. Há também a possibilidade da eleição de um síndico não residente no condomínio podendo ser pessoa física ou jurídica, salvo disposição contrária à convenção.

O art. 1.347 da lei 10.406/02 determina que a assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, podendo ser reeleito.

O síndico também pode ser remunerado, devido a grande carga de responsabilidade que lhe é confiada. Normalmente a remuneração do síndico consta na convenção do condomínio, a qual deve ser observada e respeitada. Na maioria das vezes a remuneração do síndico é apenas a isenção do pagamento da taxa condominial.

O síndico é eleito em Assembléia Geral Ordinária, especialmente convocada. Apesar de a lei não mencionar, a maioria das convenções assim estabelece e é prudente que seja desta forma.

A Assembléia é convocada tendo como item específico, na ordem do dia, a eleição de síndico e ainda subsíndico e conselho.

De acordo com GERALDO (1997, p. 83) "em outros países como a Espanha, a lei estabelece a reeleição após todos os condôminos haverem sido síndicos".

No Brasil, não tem sido fácil a escolha de um condômino para ocupar a função de síndico, devido, principalmente, a não remuneração.

Em muitos Condomínios o síndico é uma pessoa estranha ao condomínio, principalmente quando o prédio é comercial. A falta de interesse para a ocupação do cargo de síndico está sempre associada à falta de disponibilidade dos condôminos em poder dedicar-se a uma função que exige bons conhecimentos administrativos e contábeis.

### 3.1.1 Atribuições e responsabilidades do síndico

O art.1.347 da lei 10.406/02 define as principais atribuições do síndico, como segue:

- I - convocar a assembléia 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 assembléia 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 assembléia;
- 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 assembléia, anualmente e quando exigidas;
- IX – realizar o seguro da edificação.

A tarefa de cargo de síndico é bastante específica. Ao síndico é atribuída toda a responsabilidade referente ao condomínio tais como:

- a) Contratação e demissão de funcionários, estipulando os salários de acordo com a verba do orçamento do ano, devendo respeitar a data base da categoria;

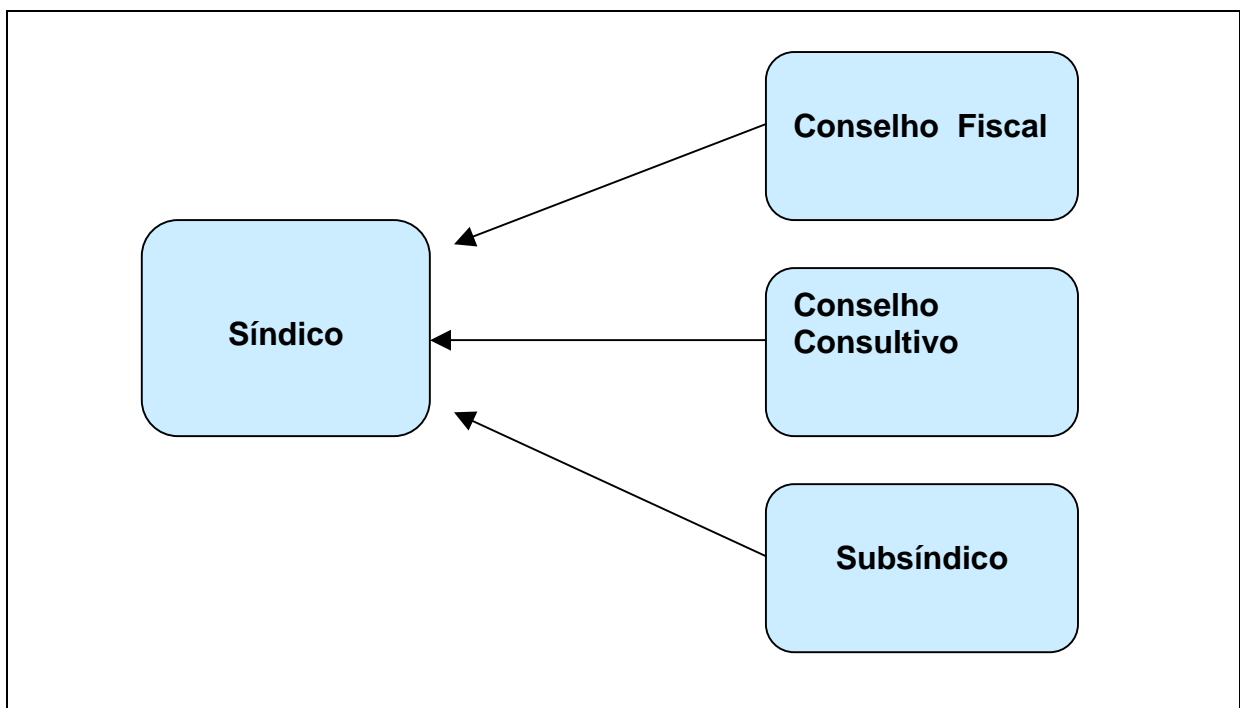
- b) Guarda da documentação contábil dentro do prazo da lei, arrecadar as taxas condominiais, proceder à cobrança executiva contra devedores, convocar assembléia geral ordinária e extraordinária.
- c) Apresentar em assembléia o orçamento anual dos gastos, para aprovação.

O síndico responderá pelos prejuízos que causar ao condomínio, em decorrência do cumprimento incorreto das atribuições conferidas. Além disso, o síndico deve reunir qualidades morais que o levam a exigir dos moradores do condomínio o cumprimento dos princípios condizentes com os bons costumes.

### 3.1.2 Síndico e assessoria administrativa

O síndico pode ser assessorado por três conselheiros que deverão estar disponíveis, auxiliando nas tomadas de decisões. Pode contar também com a colaboração do zelador, o funcionário do condomínio de sua inteira confiança, sempre a disposição dos condôminos nas tarefas emergenciais. A ausência do síndico é sempre substituída por um subsíndico ou um representante do conselho fiscal e consultivo como demonstrado na Figura 1.

**FIGURA 1 - DEMONSTRATIVO DOS DIRIGENTES ADMINISTRATIVOS DO CONDOMÍNIO**



### 3.1.2.1 Subsíndico

Eleito em assembléia geral ordinária, sua função é de auxiliar e substituir o síndico nas suas ausências. O cargo de subsíndico deve constar na convenção do condomínio. Nem todas as convenções prevêm o cargo de subsíndico. O subsíndico apenas substitui o síndico na sua ausência ou auxilia o síndico no caso de grandes condomínios com mais de um prédio, nas tarefas rotineiras como cotação de preços de produtos, elaboração de orçamentos, recrutamento, seleção e treinamento dos funcionários, soluções dos problemas cotidianos do condomínio entre outros.

### 3.1.2.2 Conselho consultivo

De acordo com o art. 23º da lei 4.591/64 será eleito, na forma prevista na convenção, um conselho consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de dois anos, sendo permitida a reeleição.

No parágrafo único, determina que o conselho funcionará como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio, podendo a convenção definir suas atribuições específicas.

A principal função do conselho consultivo é assessorar o síndico nas tomadas de decisões, não permitindo que o mesmo tome decisões errôneas que venha a penalizar o condomínio no futuro, como por exemplo:

- a) Demissão por justa causa de funcionário, quando o mesmo não tenha prova suficiente para justificar tal ocorrência;
- b) Realização de obras no Condomínio com ou sem aprovação em assembléia pelos condôminos;
- c) Deixar de realizar os pagamentos das obrigações fiscais e trabalhistas entre outras;
- d) Discutir as necessidades de investimento no condomínio, como construção de quadras, reformas de áreas de lazer, salas de ginásticas.
- e) Discutir sobre o aumento da taxa condominial, fundos de reservas, aplicações financeiras, controle dos gastos e segurança do condomínio entre outros.

Eleito em assembléia geral ordinária o conselho consultivo é órgão de consulta e assessoramento do síndico.

### 3.1.2.3 Conselho fiscal

De acordo com o art.1.356, lei 10.406/02, poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

É o órgão fiscalizador das contas do condomínio, composto por três condôminos, com mandato que não poderá exceder de 02 anos, sendo também permitida a reeleição.

A função do conselho fiscal é rever toda a movimentação financeira contábil do condomínio, discutir os interesses do condomínio, fiscalizar e apontar falhas de controles internos, ajustar os possíveis erros encontrados nas prestações de contas mensais, alertar o síndico para a falta de controle dos gastos e a falta de recebimento das taxas dos inadimplentes.

### 3.1.2.4 Zelador

É o auxiliar do síndico nas diversas atividades dos condomínios residências e comerciais. O zelador é o funcionário do condomínio que sempre está à disposição do condomínio, auxiliando o síndico, zelando pelo condomínio e atendendo aos moradores quando necessário, nas diversas tarefas.

É atribuída ao zelador diversas tarefas, como acompanhamento dos trabalhos de prestadores de serviços (jardineiro, pedreiros, eletricitas, segurança) funcionários de limpeza, portaria, recebimentos de compras de materiais, móveis do condomínio entre outros.

Os condomínios que têm um funcionário como zelador, na sua contratação determina o auxílio moradia como parte de sua remuneração salarial.

### 3.1.2.5 Da importância do conselho fiscal e consultivo no Condomínio

É de grande importância a existência do conselho fiscal, pois, além de deliberar e opinar sobre os problemas do condomínio, a função deste conselho é fiscalizar a atuação do síndico.

Neste sentido o síndico estará salvaguardando em sua imagem, visto que todas as despesas são acompanhadas por um conselho que defende os reais interesses dos condôminos, avaliando os gastos necessários, capacidade de pagamento dos moradores no caso de benfeitorias, entre outras medidas do condomínio.

De acordo com RUGGIERO (1997, p. 137) “a lei brasileira apenas prevê a eleição de um conselho fiscal, impondo que ele seja constituído por condôminos”.

Os membros do conselho fiscal devem ser co-proprietários, não sendo permitido em hipótese alguma que a função de conselheiro fiscal seja exercida por pessoas estranhas ao condomínio.

Quase sempre os conselhos fiscal e consultivo não têm preparo suficiente ou disponibilidade de tempo para agregar tal função. O que faz com que, na maioria das vezes as revisões mensais das prestações de contas não sejam examinadas adequadamente justamente por não dispor de tempo necessário e muitas vezes até pela falta de conhecimento dos aspectos financeiro, contábil e trabalhista.

A conseqüência desta falta de experiência e conhecimento administrativo do conselho tem causado alguns transtornos para alguns condomínios, que somente será notado futuramente, quando novos síndicos ou algum membro do conselho fiscal ou consultivo mais experiente assume o corpo diretivo do condomínio. Os problemas mais comuns encontrados são: mau uso do dinheiro com gastos desnecessários que deveria ser evitado, realização de obras sem o orçamento previsto, falta de conservação do prédio entre outros.

### 3.2 Da importância das assembleias geral ordinária e extraordinária

Assembleia é o quorum deliberativo onde os principais temas de interesse do condomínio devem ser discutidos para tomada de decisões.

A legislação em vigor determina que haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na convenção, a qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar por maioria dos presentes, as verbas para as despesas do Condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a convenção fixar, obrigam o cumprimento por parte de todos os condôminos.

O síndico, por sua vez, nos oito dias subseqüentes à assembleia, deverá comunicar aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a convenção estabelecer.

Também pode ser convocada assembléia quando surgir um assunto de interesse geral do Condomínio, onde será discutido e aprovado mediante votação por parte da maioria dos condôminos que estiverem presentes e que não estiverem em débito com o Condomínio.

### 3.2.1 Assembléia Geral Ordinária – AGO

A lei 10.406/02 do Novo Código Civil obriga a realização, pelo menos uma vez por ano, da Assembléia Geral Ordinária – AGO, salvo disposição contrária na convenção do Condomínio.

Pelo art.1.350 o síndico convocará, anualmente, reunião da assembléia 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 seu substituto ou alterar o regime interno.

De acordo com o parágrafo primeiro desse mesmo artigo, se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo. O parágrafo segundo determina que no caso de a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Na assembléia geral ordinária, deve ser votado ou deliberado o orçamento das despesas de conservação e manutenção do edifício para o exercício seguinte. O síndico deve apresentar a prestação de contas referente ao exercício anterior para aprovação ou não, e eleição de síndico se for o caso.

Pelo art. 1.354, a assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

O mesmo artigo atribui à Assembléia Geral Ordinária competência para deliberar: sobre a eleição do síndico, do conselho consultivo, fiscal e dos subsíndicos.

Na assembléia geral ordinária podem ser discutido e votado os rateios extras, quando necessário, para suprir os débitos que o condomínio necessita, além do fundo de reserva para obras futuras.

### 3.2.2 Assembléia Geral Extraordinária – AGE

Tem como finalidade tratar de assuntos de interesse do condomínio, não previstos nas Assembléias Gerais Ordinárias. E devem ser realizadas sempre que a

ocasião assim o exigir, principalmente se o tema não puder aguardar a realização da assembleia geral ordinária para a decisão.

O art.1.356 da lei 10.406/02 determina que, as assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Na realização da AGE, pode ser deliberada despesa extra, obras, benfeitorias, modificação da convenção e quaisquer assuntos de interesse geral e imediato do condomínio, como por exemplo: a destituição do atual síndico e a eleição de um novo gestor, obras urgentes com sistema de segurança, e rateios-extras que não estavam previstos na assembleia geral ordinária.

### 3.3 Constituição do fundo de reserva

De acordo com SOUZA (2001, p. 69) “fundo de reserva ou renovação é uma reserva financeira pertencente ao patrimônio do condomínio”.

A finalidade de o condomínio ter um fundo de reserva é uma medida preventiva de arrecadação de receitas antecipadas para cobrir situações de emergência, tais como pagamentos de indenizações trabalhistas, gastos inesperados com elevadores, obras extraordinárias entre outros.

É de competência do síndico levar ao conhecimento da Assembleia Geral Ordinária a aprovação do fundo de reservas.

O fundo de reservas é a parcela do condomínio paga pelos co-proprietários, para atender às despesas urgentes e inadiáveis, ou seja, é uma garantia para casos emergenciais, não previstas no orçamento e de necessidade comprovada. O fundo de reserva deve ser estabelecido a critério da convenção, ou da assembleia geral.

O fundo de reservas deve ser contabilizado numa conta do ativo realizável a longo prazo com o histórico “fundo de reserva/ aplicação financeira”, sendo que, a conta partida deve ser registrada na conta de arrecadações antecipadas com a finalidade de demonstrar mensalmente o valor de arrecadações realizadas de fundo de reservas separadas das outras arrecadações. A seguir exemplo de contabilização:

<b>D</b>	<b>APLICAÇÃO FINANCEIRA / FUNDO DE RESERVA</b>	<b>200.000,00</b>
<b>C</b>	<b>ARRECADAÇÕES DE FUNDO DE RESERVAS</b>	<b>200.000,00</b>



A importância da contabilização do fundo de reserva é evidenciar o saldo existente nos demonstrativos mensais e a movimentação ocorrida durante o período.

### 3.4 Orçamento anual dos gastos e arrecadação

O orçamento anual é um dos requisitos principais de apoio ao síndico na administração do condomínio, através dele é que são aprovados os gastos, e investimentos de maior necessidade.

Aprovado em assembléia geral ordinária, o orçamento anual é elaborado pelo síndico (ou pela administradora, com o auxílio do síndico) de acordo com as previsões obrigatórias de gastos, onde devem ser incluídos os prováveis investimentos conforme a folga do caixa existente.

É através do orçamento anual que são discutidos em assembléia as principais prioridades de gastos e possíveis rateios para a cobertura de obras ou reformas no condomínio.

Para melhor esclarecimento do orçamento anual foi sugerido um modelo com provisões de gastos e arrecadação trimestral, apêndice I.

### 3.5 Gerenciamento terceirizado /administradora de Condomínio

As entidades condominiais tais como as empresas com ou sem fins lucrativos, precisam ser bem administradas. Sendo assim, as complexidades da administração do condomínio exigem alguns conhecimentos que muitas vezes o síndico não está preparado para desenvolver tais tarefas ou ainda não dispõe de tempo suficiente para desenvolver as diversas atividades administrativas como: contratação e demissão de funcionários, recolhimentos de contribuições entre outros, que geralmente requerem um bom conhecimento da legislação trabalhista.

Quando o condomínio não consegue eleger um morador ou mesmo quando o síndico eleito não dispõe de conhecimentos necessários para administrar o condomínio, é necessário que se faça a opção pela administração terceirizada. Neste caso o síndico pode contratar pessoa física ou jurídica para auxiliá-lo em suas funções.

Normalmente o síndico, com auxílio do conselho fiscal ou consultivo, faz a opção em contratar a pessoa jurídica, principalmente por se tratar de uma entidade constituída de pessoas e capital que se destina a oferecer serviços, que fica à disposição do condomínio, o que dá maior segurança ao síndico.

O parágrafo segundo do art. 22 da lei 4.591/64 determina que as funções administrativas podem ser delegadas à pessoa de confiança do síndico, sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

Desta forma o síndico deve convocar assembléia geral ordinária, com apresentação de algumas propostas de empresas administradoras de Condomínios, relacionando tipo de prestação de serviços, honorários cobrados e prazo de contrato.

Para o síndico, é necessário que a administradora seja de sua inteira confiança, uma vez que a responsabilidade na administração do condomínio, mesmo assessorado pela administração terceirizada, recairá sobre a sua pessoa.

Neste sentido, a administradora deve ser bem escolhida. Caso contrário, em vez de solução, pode tornar-se um grande problema para o condomínio.

### 3.5.1 Atuação das empresas administradoras de Condomínios

É comum, quando o síndico não tem muito conhecimento nas áreas financeira e administrativa, tal como contratação de funcionário, procurar o auxílio de uma administradora de condomínio ou um escritório de contabilidade.

Atualmente, no mercado, existe um grande número de empresas administradoras de condomínios, que auxiliam os síndicos e conselheiros nas tarefas administrativas do condomínio.

As empresas administradoras de Condomínio em geral têm a função de prestar serviços de apoio ao síndico na administração do condomínio, realizando os pagamentos das obrigações do condomínio, contratação e demissão de funcionários, recebimentos das taxas condominiais, cotações de preços de compras de mercadorias e nas prestações de serviços, obras, seguros, na preparação das Atas e do registro em Cartório, acompanhamento das assembléias, auxiliando nos processos administrativos de cobrança de condôminos, judicialmente ou não.

É também responsável pela distribuição de correspondência de avisos aos condôminos na realização das Assembléias, dando subsídio ao síndico conforme contrato firmado entre Administradora e condomínio.

É importante que a empresa administradora seja formada por pessoas e profissionais que conheçam os registros contábeis relativos a recebimentos e pagamentos, folha de pagamento, encargos sociais (FGTS e PIS) e fiscais (recolhimento previdenciários do INSS e IRPF) além das declarações obrigatórias

da confecção e entrega de RAIS, CAGED, DIRF, como também a responsabilidade pela conservação e guarda de documentos enquanto estiver em seu poder.

Ao síndico cabe acompanhar os serviços prestados pela administradora, principalmente pelos registros contábeis e fiscais, pois responde pelos atos da empresa, à qual delegou as funções administrativas.

### 3.5.2 Da contratação da administradora de Condomínio

De acordo com SOUZA (2001, p. 111) “compete ao síndico a contratação da empresa administradora”.

Eleito o síndico e aprovado o sistema de administração do condomínio, será apresentado à assembléia, o nome da administradora que irá cuidar do condomínio.

Após a realização da contratação de empresa administradora de condomínio é de responsabilidade do síndico fazer o acompanhamento da administração, durante todo o período uma vez que ela vai lidar com documentos do condomínio realizando recebimentos e pagamentos, movimentando a conta bancária do condomínio, acompanhamento nas diversas tarefas, desde a solicitação de contratação de funcionários no condomínio, cotações de preços, entre outras atividades.

Em muitos casos o síndico é o representante do condomínio na abertura de contas correntes bancária, sendo responsável pelas assinaturas dos cheques. Caso a escolha da conta corrente for do tipo *pool* deve acompanhar passo a passo à movimentação da conta para não perder o controle da movimentação financeira.

### 3.5.3 Movimentação financeira do condomínio em conta *pool*

A conta *pool* é uma conta corrente aberta pela administradora de condomínio em uma instituição financeira com a finalidade de movimentar o dinheiro de diversos condomínios, ou seja, o dinheiro do condomínio X está sendo somado ou subtraído com o dinheiro do condomínio Y e Z e os demais condomínios que são administrados por uma administradora.

A movimentação da conta *pool* (conta coletiva) pode oferecer vantagens e desvantagem. Em muitos casos, a falta de controle por parte da administradora e do síndico pode tornar-se um grande risco para o condomínio. Como vantagens:

- a) No Condomínio que trabalha com a conta *pool*, as taxas bancárias poderão ser menores uma vez que ao ser rateadas com os demais

condomínios diminuirão na sua proporção, enquanto que o condomínio que tem sua conta individualizada acaba pagando as taxas bancárias no seu total.

- b) Outra vantagem é a falta de recursos no Condomínio para pagamento dos gastos mensais. O sistema da conta *pool* por se tratar de uma conta coletiva vai poder pagar os gastos do Condomínio mesmo quando o mesmo não houver disponibilidades financeiras. No caso da conta individual, quando o Condomínio não tiver recursos para os pagamentos dos gastos, assume os juros e multa.

As desvantagens da conta *pool* podem ser identificadas da seguinte forma:

- a) O sistema de trabalho com a conta *pool* o condomínio não vai poder ter acesso ao extrato da conta corrente, visto que a entrada de arrecadação e gastos pagos pela conta *pool* não são somente do condomínio, mas de vários condomínios, sendo este controle apenas realizado na administradora.
- b) Outra desvantagem é a diversidade de condomínios utilizando-se de uma única conta para movimentação financeira. A falta de controle da conta *pool* pode levar o condomínio a tornar-se devedor da administradora, tornando-se dependente financeiramente.
- c) Em casos de Auditoria, quando o condomínio não tem sua própria conta bancária, cria-se uma grande dificuldade para entendimento na realização de um trabalho de fluxo de caixa e levantamento de saldos, devido à falta de extrato.

O condomínio que melhor controla a movimentação financeira das arrecadações e gastos geralmente tem sua própria conta corrente bancária, para melhor realização do fluxo diário de caixa. A conta corrente bancária além fornecer informações precisas é de fácil controle, também oferece maior segurança para o condomínio.

Além de ser mais transparente a conta corrente individualizada para o condomínio permite uma contabilização mais adequada, o que não acontece com a conta coletiva (*pool*).

As informações apresentadas nos demonstrativos mensais gerados pelas contas *pool* são de difícil entendimento tanto para o síndico como para o condômino.

Ainda que não seja o objetivo deste trabalho discorrer sobre os aspectos quanto à veracidade das informações prestadas das empresas administradoras sobre os saldos financeiros existentes das contas bancárias individualizadas e *pool* das entidades condominiais, faz-se necessário observar a responsabilidade que algumas administradoras ignoram sobre os aspectos contábeis indispensáveis no repasse de valores à entidade condominial. Tais aspectos referem-se a informação prestada nos demonstrativos mensais dos saldos correntes apresentados ao condomínio.

### 3.6 Autogestão: administração estratégica planejada pelos Condôminos

De acordo com SOUZA (2001, p. 114) “autogestão é o sistema em que os condôminos, sem auxílio de pessoa estranha, dirigem o condomínio”.

Autogestão é quando o condomínio resolve ter uma administração sobre a responsabilidade dos próprios condôminos. Estrategicamente, o planejamento e o comando são dos próprios moradores.

A idéia de transformar a administração do condomínio no sistema de autogestão pode ser favorável ao condomínio quando ha pessoal capacitado e disponível para desenvolver as atividades administrativas. Esse é um sistema que, em muitos condomínios, têm apresentado melhoria administrativa.

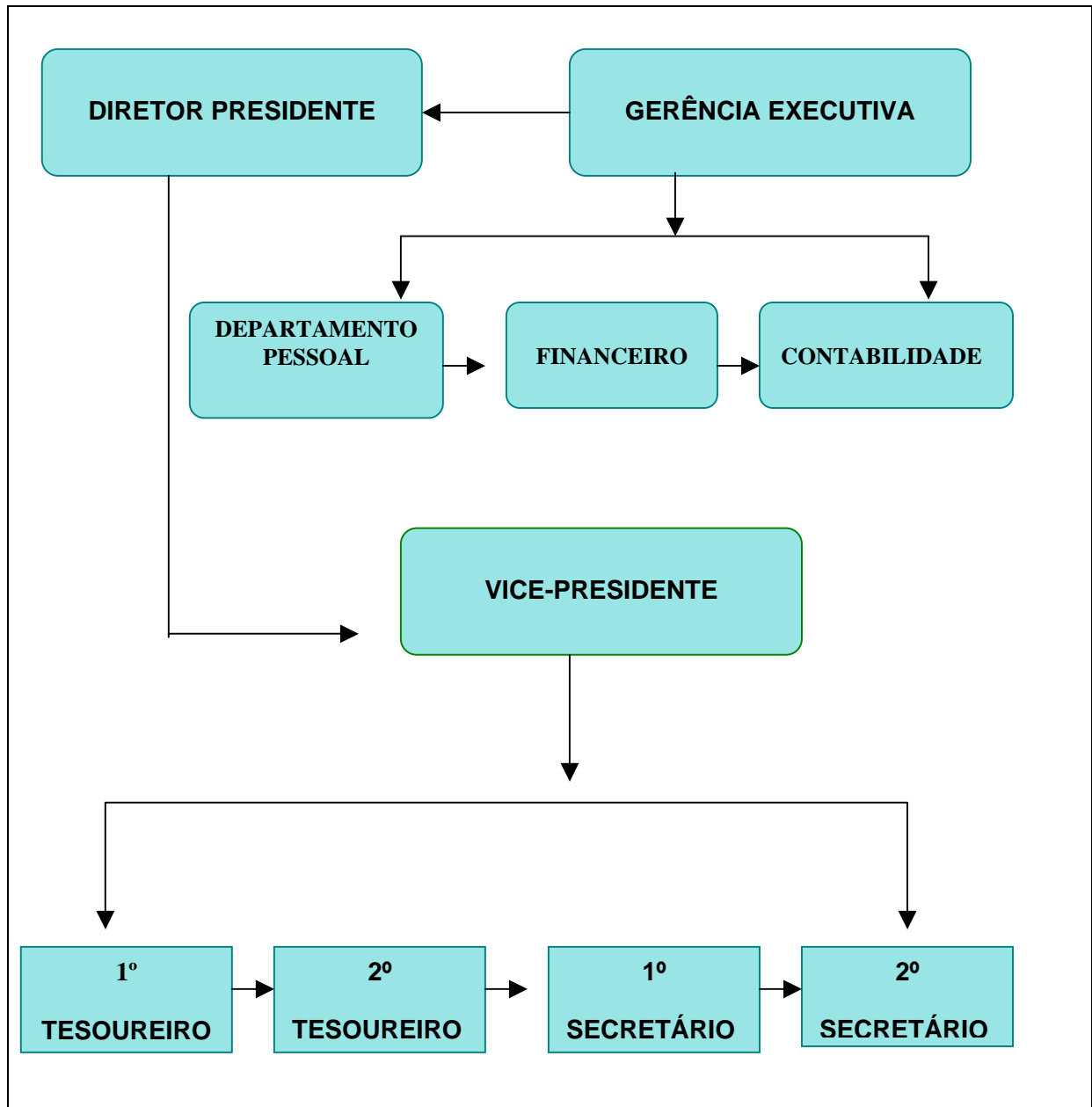
O sistema de autogestão acontece quando o condomínio consegue reunir colaboradores disponíveis encarregados de executar os cargos de maior responsabilidade, sendo atribuído a essas pessoas a função que será desenvolvida dentro do conhecimento de cada voluntário ou empregado, quando há remuneração.

A autogestão é portanto, o resultado da colaboração de profissionais com conhecimento administrativo, formado por funcionários condôminos com grau de experiência em administração de empresas, advogados, contadores entre outros, cada um com a sua função definida buscando atingir uma meta em prol da entidade condominial.

O sistema de autogestão pode representar menos ônus para o condomínio, com taxas relativamente mais baixas comparando-se com os condomínios que dependem de administração terceirizada.

O conjunto de funções administrativas do condomínio, no sistema de Autogestão, é formado por pessoas que compõem o modelo a seguir:

**FIGURA 2 – DEMONSTRATIVO DO QUADRO DIRETIVO DO SISTEMA DE AUTOGESTÃO**



A figura 2 apresenta o sistema administrado de autogestão, que é formado por uma equipe de profissionais composta por: um Diretor Presidente, um Vice Presidente, uma Gerência executiva, 1º Tesoureiro, 2º Tesoureiro, 1º Secretário e 2º Secretário conforme consta no Estatuto do condomínio.

De acordo com OLIVEIRA et al. (2002, p. 144) o planejamento estratégico, em nível operacional e gerencial, inclui também a definição dos setores envolvidos com metas, objetivos e atribuições das responsabilidades inerentes a cada área.

O condomínio, numa administração de autogestão é formado por um planejamento adaptado por áreas de serviços nas quais a equipe de trabalho busca o mesmo objetivo proporcionando maior segurança, conforto, tranqüilidade e qualidade dos serviços executados de todos os setores.

Para que o condomínio mude o sistema de administração, fazendo opção pela autogestão é preciso que seja convocada Assembléia Geral Extraordinária, onde são definidos, escolhidos e votados os componentes do quadro diretivo para comandar os cabíveis cargos de responsabilidade. É necessário que seja alterado o procedimento administrativo da Convenção do condomínio, como também que conste, no registro do livro de Ata, todas as mudanças do quadro diretivo do condomínio, obrigatório do sistema de autogestão.

No sistema de autogestão, os cargos diretivos têm normalmente a duração de dois anos, podendo ser reeleitos em assembléia.

A principal importância de uma administração de autogestão é que os serviços são executados pelos próprios condôminos, desde segurança e lazer até rotinas administrativas.

No sistema de autogestão a grande preocupação dos dirigentes é que as tarefas sejam executadas por pessoas experientes nos devidos setores. Por exemplo: os funcionários de segurança devem ser especializados na área de segurança, a administração seja executada por pessoas qualificadas e que tenham conhecimentos de contas a pagar e receber, que conheça as rotinas de folha de pagamento e contabilidade.

A responsabilidade de administrar o condomínio no sistema de autogestão está associada ao treinamento e reciclagem periódica dos profissionais envolvidos, para buscar sempre o que há de mais moderno em todos os setores. Para administrar tais funções e atender às expectativas dos condôminos, a administração da autogestão procura certa estratégia de gerenciamento, com profissionais motivados e com características técnicas.

Nesse sistema, a administração está preocupada com os sistemas de infraestrutura e com o controle dos gastos operacionais, fazendo com que o condomínio tenha um orçamento equilibrado. O importante é que o condômino se sinta satisfeito pelos serviços recebidos da autogestão proporcional ao montante dos gastos reduzidos que reflitam na diminuição das taxas condominiais.

A autogestão nem sempre apresenta tais características como foi discorrido. Mesmo quando há boa vontade da maioria dos condôminos dispostos a participar do processo administrativo, há sempre alguns condôminos mal intencionados, que não estão de acordo com a opinião da grande maioria, e que muitas vezes, insatisfeitos, procuram desestimular o bom andamento do funcionamento administrativo.

Nos diversos condomínios, o sistema de autogestão funciona com ajuda de profissionais independentes da área contábil ou administrativa, recebendo assessoria contábil, administrativa e de auditoria contábil. Esses profissionais têm como objetivo formar opinião, apresentar sugestões de normas e procedimentos que são implantadas no sistema.

Com relação a qualquer modelo administrativo que esteja submetido o condomínio, faz-se necessário salientar a importância de uma estruturação contábil para as entidades condominiais baseadas nas Normas Brasileiras de Contabilidade, emanadas do Conselho Federal de Contabilidade.

No próximo capítulo serão abordados os aspectos contábeis pelos quais as entidades condominiais devem se pautar, como as demais entidades empresariais com ou sem fins lucrativos.



## 4 A CONTABILIDADE COMO FERRAMENTA DE INFORMAÇÃO GERENCIAL PARA A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Neste capítulo serão abordados alguns conceitos dos Princípios Fundamentais da Contabilidade e será questionada a informação contábil das entidades condominiais.

De acordo com FIPECAFI (2000, p. 62-63) a Contabilidade de uma entidade deverá ser mantida de forma tal que os usuários das demonstrações contábeis tenham possibilidade de delinear a tendência da mesma, com o menor grau de dificuldade possível, reconhecendo sua utilização com clareza e sobretudo com entendimento preciso.

Neste sentido, será apresentada a fundamentação teórica da estruturação contábil das entidades condominiais, na tentativa de estabelecer um paralelo similar de aplicabilidade dos Princípios Fundamentais de Contabilidade, praticados pelas atividades decorrentes de pessoas jurídicas com ou sem fins lucrativos.

Dessa forma este capítulo tem como proposta discutir a contabilidade para entidades condominiais de maneira resumida e sempre atenta ao aspecto contábil da informação, sabendo-se que, os condomínios não estão obrigados à escrituração contábil como também a aplicação e discussão da lei 6.404/76 das Sociedades por Ações bem como a normatização dos órgãos Federal e Regional de Contabilidade e IBRACON.

### 4.1 A utilização da informação contábil na administração do Condomínio

O objetivo principal das demonstrações contábeis é fornecer aos seus usuários um conjunto mínimo de informações de natureza patrimonial, econômica, financeira, legal, física e social possibilitando o conhecimento e a na análise da situação da Entidade.

A Resolução 750/93 do CFC sobre os Princípios Fundamentais de Contabilidade define que, a Contabilidade, na sua condição de ciência social, cujo objeto é o Patrimônio das Entidades, manifesta-se na correta representação do Patrimônio e na apreensão e análise das causas das suas mutações.

As informações quantitativas que a contabilidade produz, quando aplicada a uma Entidade, devem possibilitar ao usuário avaliar a situação e as tendências

desta, com o menor grau de dificuldade possível e permitir ao usuário, como partícipe do mundo econômico:

Observar e avaliar o comportamento, comparar seus resultados com os de outros períodos ou Entidades, avaliar seus resultados à luz dos objetos estabelecidos, projetar seu futuro nos marcos políticos, sociais e econômicos em que se insere.

Desta forma, a Contabilidade deve proporcionar meios pelos quais os usuários, que buscam a contabilidade como informação, possam adequar valores pelos quais os objetivos de entendimento sejam alcançados. As informações contábeis são apresentadas aos seus usuários em geral, de forma objetiva, através de ferramentas essenciais, proporcionando esclarecimento em diversificadas formas de apresentação, como os diversos relatórios e demonstrativos oferecidos pela Contabilidade.

A Resolução 750/93 do CFC define a informação contábil como base segura na decisão. As informações geradas pela contabilidade devem proporcionar aos seus usuários base segura às suas decisões, principalmente compreendendo o estado em que se encontra a Entidade, seu desempenho, sua evolução, risco e oportunidades que oferece.

Entretanto, o fator mais importante não é a informação em si, mas sim, a utilização que ela poderá favorecer. Para aproveitar efetivamente as informações, é necessário primeiramente conhecer as fontes disponíveis e confiáveis; depois estudá-la, compreendê-la e emitir opiniões e conclusões para dar subsídios às futuras idéias. Transformadas as informações em idéias úteis, a próxima etapa é colocá-las em prática.

A Resolução 785/95 do CFC enfatiza ainda a informação na sua redação como sendo fonte de registro permanente através de documentos e afirma que:

A informação contábil se expressa por diferentes meios, como demonstrações contábeis, escrituração ou registros permanentes e sistemáticos, documentos, livros, planilhas, listagens, notas explicativas, mapas, pareceres, laudos diagnósticos, prognósticos, descrições críticas ou quaisquer outros utilizados no exercício profissional ou previstos em legislação.

A contabilidade tem sido o maior meio de informações econômicas e financeiras, para as empresas e seus usuários em geral. Do ponto de vista

gerencial, a contabilidade atual, vem desenvolvendo o seu papel, informando com objetivos precisos, relatórios gerenciais e evidenciando nas suas demonstrações contábeis, os diversos aspectos relevantes financeiros das empresas, proporcionando resultados e expectativas, para os gestores e administradores nas tomadas de decisões.

Sendo assim as entidades condominiais, como as demais entidades com ou sem fins lucrativos, precisa da contabilidade como fonte de informação e ferramenta organizacional na tomada de decisão. A sua aplicabilidade no condomínio permite uma definição precisa de todos os gastos e arrecadações previstas, como também na elaboração do orçamento anual de forma definida e sem margem de erros.

Os usuários da informação contábil são pessoas físicas ou jurídicas com interesses na Entidade, utilizando-se das informações contábeis para defender seus próprios interesses de forma permanente ou transitória.

Como usuários estão incluídos: clientes, investidores, fornecedores e demais credores, financiadores de qualquer natureza, autoridades governamentais de diversos níveis, empregados, controladores administradores da própria entidade, além do público em geral.

A Resolução n. 785/95 do CFC menciona a importância da informação contábil de maneira veraz e eqüitativa que possa suprir e atender as necessidades dos diversos usuários da seguinte forma:

A informação contábil deve ser em geral veraz e eqüitativa, de forma a satisfazer as necessidades comuns atendendo a um grande número diversificado de usuários, não podendo privilegiar nenhum dos usuários em especial, considerando o fato de que os interesses dos usuários em geral não coincidem uns com os outros.

A Informação contábil contida nas demonstrações contábeis devem apresentar e propiciar revelação suficiente sobre a entidade, os atributos indispensáveis tais como:

- a) Confiabilidade: atributo que faz com que o usuário aceite a informação contábil e utilize como base de decisão. A confiabilidade da informação está fundamentada na veracidade, completeza e pertinência do seu usuário;

- b) Tempestividade: tem como objetivo o fato da informação contábil ter o prazo hábil de chegar ao conhecimento do usuário, com a finalidade que o mesmo possa utilizá-la para seus fins;
- c) Compreensibilidade: a informação contábil deve ser exposta de forma clara objetiva e compreensível ao entendimento do usuário, sobre a possibilidade de não haver dúvidas;
- d) Comparabilidade: deve possibilitar ao usuário o conhecimento da evolução entre determinada informação ao longo do tempo, na mesma entidade ou mesmo em diversas entidades de forma a possibilitar conhecimentos das posições relativas.

A Teoria Contábil teve sempre uma especial preocupação com a definição da entidade contábil, ampliando o entendimento e a abrangência desse conceito. Uma entidade contábil não se limita à figura da pessoa jurídica constituída com objetivos de obtenção de lucros.

Na moderna visão da Contabilidade como ferramenta de mensuração, controle e avaliação das atividades das organizações de todos os tipos e finalidades, com ou sem fins lucrativos, pode-se perfeitamente entender a associação de interesses coletivos em forma de que as entidades condominiais tais como as demais organizações empresariais devem pertencer à Entidade Contábil, na aplicação das normas de contabilidade.

Nesse sentido, é claro o entendimento do Conselho Federal de Contabilidade, manifestado pela sua Resolução CFC n. 750/93 que dispõe sobre os Princípios Fundamentais de Contabilidade, da qual reproduz-se o texto a seguir:

#### 4.1.1 Princípio da Entidade

O art. 4º da Resolução n. 750/93 do CFC (Conselho Federal de Contabilidade) determina que:

O Princípio da Entidade reconhece o Patrimônio como objeto da Contabilidade e afirma a autonomia patrimonial, a necessidade da diferenciação de um Patrimônio particular no universo dos patrimônios existentes, independentemente de pertencer a uma pessoa, um conjunto de pessoas, uma sociedade ou instituição de qualquer natureza ou finalidade, com ou sem fins lucrativos.

Partindo desde conceito, surge a necessidade do reconhecimento do patrimônio das Entidades Condominiais como uma entidade sem fins lucrativos. As

variações que ocorrem no patrimônio do condomínio devem ser registrados pelos valores originais das transações efetuadas em um período de tempo.

Como na contabilidade, o objeto é sempre o Patrimônio de uma entidade reconhecida e definida como conjunto de bens direitos e obrigações para com terceiros. As entidades condominiais também são entidades que devem reconhecer o patrimônio como objeto da contabilidade, uma vez que, na grande maioria, a unidade condominial de um condomínio é o total do patrimônio investido do condômino. Partindo desta premissa é que o condomínio sendo o agente responsável pelo patrimônio de terceiros, deve ser figurado na contabilidade como pessoa jurídica com a necessidade de manter o registro do patrimônio de terceiros e a preservação do mesmo objetivando a sua continuidade.

#### 4.1.2 Princípio de Continuidade

O art. 5º da Resolução n. 750/93 CFC, define que a continuidade ou não da Entidade, bem como sua vida definida ou provável, devem ser consideradas quando da classificação e avaliação das mutações patrimoniais, quantitativas e qualitativas.

O parágrafo primeiro desse artigo determina que a Continuidade influencia o valor econômico dos ativos e, em muitos casos, o valor ou o vencimento dos passivos, especialmente quando a extinção da Entidade tem prazo determinado, previsto ou previsível.

No parágrafo segundo, a observância do Princípio da Continuidade é apresentada como indispensável à correta aplicação do Princípio da Competência por efeito de se relacionar diretamente à quantificação dos componentes patrimoniais e à formação do resultado, e de se constituir dado importante para aferir a capacidade futura de geração de resultado.

A continuidade do Patrimônio da Entidade não resulta apenas na geração de riqueza no sentido material, mas de forma geral, o patrimônio da Entidade deve prevalecer sem provocar efeitos modificativos que venham reduzir o seu valor ou a sua continuidade. A concretização de seus objetivos é o resultado da sua existência e a sua continuidade deve ser mantida e valorizada sobre efeitos de preservação e da conservação.

A notável importância e classificação da composição qualitativa e quantitativa do condomínio em edificação é semelhante aos aspectos operacionais das Entidades. Assim definido que o patrimônio das entidades condominiais recebe a

influência da contabilidade nos diversos aspectos devendo, portanto, adotar conceitos idênticos para constituir fundamentos oportunos, determinados de natureza contábil.

#### 4.2 Fundamento essencial da escrituração contábil no Condomínio

A Resolução CFC 563/83 discorre a respeito das formalidades da escrituração Contábil, ressaltando que a entidade deve manter um sistema de escrituração uniforme dos fatos administrativos de forma manual ou eletrônico. A escrituração deve ser realizada com base em documentos de origem externa ou interna, sendo que na falta dos mesmos, a escrituração deve fundamentar-se nos elementos que comprovem e evidenciem fatos e a prática de atos administrativos.

O Diário e o Razão constituem os registros permanentes da entidade. Sua escrituração contábil é a emissão de relatórios, geração do Balanço e demais demonstrações contábeis.

A Escrituração contábil do condomínio deve ser registrada no livro Diário, que servirá como fundamento principal de base para:

- Elaboração de demonstrações contábeis;
- Prestações de contas relativas aos gastos do condomínio;
- Comprovar, em juízo, fatos cujas provas dependam de perícia contábil;
- Contestar reclamações trabalhistas;
- Permitir a realização de trabalhos de Auditoria e Perícia.

De forma geral, as demonstrações contábeis da entidade tem se tornado um grande meio de divulgação da informação à disposição de seus usuários.

##### 4.2.1 Problemas contábeis que os relatórios mensais de prestações de contas não mostram

O Princípio da Confiabilidade da Resolução CFC n. 785/95, art. 1º define que a confiabilidade da informação fundamenta-se na veracidade, completeza e pertinência do seu conteúdo.

O parágrafo primeiro define que a veracidade exige que as informações contábeis não contenham erros ou vieses, e sejam elaboradas em rigorosa consonância com os Princípios Fundamentais de Contabilidade e as normas Brasileiras de Contabilidade, e na ausência de normas específicas, com as técnicas

e procedimentos respaldados na ciência da Contabilidade, nos limites de certeza e previsão por ela possibilitadas.

Através do parágrafo segundo observa-se que a completeza diz respeito ao fato de a informação compreender todos os elementos relevantes e significativos sobre o que pretende revelar ou divulgar, como transações, previsões, análises, demonstrações, juízos ou outros elementos.

Tendo em vista que as entidades condominiais não estão sujeitas às exigências fiscais por parte dos órgãos fiscalizadores é que este estudo procura demonstrar a necessidade da adoção dos Princípios Fundamentais da Contabilidade, com fins de adaptação aos registros e demonstrações contábeis, com o objetivo de evidenciar a movimentação ocorrida nas entidades condominiais de forma evidente para facilitar a prestação de contas e também auxiliar na tomada de decisões por parte dos síndicos ou gerentes condominiais.

A falta da realização da contabilidade nas entidades condominiais, dos registros contábeis das contas tais como: ativo permanente, provisões de férias e 13º terceiros salários, créditos a receber de inadimplentes, processos judiciais referente a inadimplência são fatos que não estão explícitos nos relatórios mensais de prestações de contas do condomínio.

Os demonstrativos mensais de prestações de contas atualmente apresentados para as entidades condominiais não revelam a real situação patrimonial do condomínio. No entanto, a deficiência nas informações pode está omitindo ou gerando uma deficiência de caixa para o condomínio, do qual os condôminos não têm o devido conhecimento.

#### 4.2.2 A Contabilidade no Condomínio ao entendimento dos condôminos

As entidades condominiais merecem tratamento contábil semelhante às organizações empresariais visto que exercem aspectos semelhantes à pessoa jurídica em alguns aspectos tais como: emprega funcionários, realiza aplicações financeiras, compra bens do ativo permanente, efetua compras de mercadorias e serviços e movimenta no mercado financeiro quantia significativa de valor provenientes das taxas condominiais.

De acordo com FIPECAFI (2000, p. 42) a Contabilidade é, objetivamente, um sistema de informação e avaliação destinado a prover seus usuários com demonstrações e análises de natureza econômica, financeira, física e de produtividade, com relação à entidade objeto de contabilização.

Sugere-se, portanto que as entidades condominiais devam pelo menos ter uma escrituração simplificada e objetiva de suas contas mensais, para o entendimento dos condôminos e dos usuários em geral, tais como é praticada nas entidades empresariais com ou sem fins lucrativos.

A contabilização existe para manter o registro das contas do realizado e o registro do que está previsto a realizar, proporcionando maior controle dos recursos e das despesas geradas durante todo o período.

É oportuno observar que através da realização dos registros contábeis podem ser elaboradas as demonstrações contábeis para melhor controle, tanto administrativo como econômico e financeiro das entidades condominiais.

#### 4.3 Modelo de relatório de prestação de contas utilizados nos Condomínios

Mensalmente o síndico ou a Administradora, ao término de cada mês, elabora uma pasta contendo relatórios sobre todos os gastos e recebimentos de taxas condominiais para a posterior prestação de contas. A pasta, analisada por todos os membros do conselho, após a aprovação dos gastos é arquivada, sempre com a assinatura de todos os conselheiros.

Normalmente a pasta contendo toda a movimentação mensal é acompanhada de um relatório de gastos e recebimentos no qual são apontados os numerários que envolvem todas as despesas e taxas condominiais, recebidas ou não.

O relatório concernente à movimentação financeira mensal do condomínio é denominado de Balancete ou Demonstrativo Mensal. Após sua elaboração é enviado ao condômino para sua avaliação. Cópia deste Demonstrativo é anexado na pasta de prestação de contas mensal, para quaisquer esclarecimentos que os condôminos venham precisar. Desta forma é feita a prestação de contas ou Contabilidade como geralmente é chamada.

Em alguns condomínios, segundo pesquisa realizada, o demonstrativo é apresentado junto com o recibo da taxa mensal condominial. Neste caso, o demonstrativo que vem junto ao boleto de pagamento não é o correspondente do mês em curso, mas, geralmente refere-se ao mês anterior ao do vencimento da taxa de condomínio.



O demonstrativo de prestação de contas mensal tem um formato simples e explicativo, onde são relacionadas todas as arrecadações e gastos ocorridos no período.

A seguir será apresentado modelo de demonstrativo de prestação de contas mensal mais usado nas diversas administradora de condomínios da cidade de São Paulo.

Neste demonstrativo são apresentadas todas as movimentações ocorridas durante o mês, desde os recursos obtidos das taxas condominiais, como também os gastos ocorridos com folha de pagamentos manutenção e gastos gerais que acontecem no dia a dia do condomínio.

As contas de gastos e arrecadação aparecem sempre separadas pela natureza da conta específica. Ex. mão-de-obra envolve toda a despesa com a folha de pagamento dos funcionários, manutenção, todos os gastos com a manutenção do período entre outros.

O modelo a seguir foi extraído da página [www.sindiconet.com.br](http://www.sindiconet.com.br), portal que é consultado por diversos síndicos e administradoras na cidade de São Paulo.

## QUADRO 1 - MODELO DE DEMONSTRATIVO MENSAL DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

DEMONSTRATIVO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS			
<b>1. RECEITAS</b>			
1.1 – dos Condôminos em atraso	0,00		%
1.2 – das Contas Condominiais	0,00		%
1.3 – Das Contas Antecipadas	0,00		%
1.4 – Das Multas Arrecadadas	0,00		%
1.5 – Outros	0,00		%
<b>TOTAL – RECEITAS</b>	<b>0,00</b>	<b>100,0</b>	<b>%</b>
<b>2. DESPESAS</b>			
2.1 - Folha de Pagamento/Encargos	0,00		%
2.2 – Consumo	0,00		%
2.3 - Manut./Cons. Equipamentos	0,00		%
2.4 - Manut./Cons. Predial	0,00		%
2.5 – Administrativas	0,00		%
2.6 – Seguros	0,00		%
2.7 – Diversos	0,00		%
<b>TOTAL – DESPESAS</b>	<b>0,00</b>	<b>100,0</b>	<b>%</b>
<b>3. RESUMO FINANCEIRO</b>			
	Débito	Crédito	Saldo
Saldo do Mês Anterior			<b>0,00</b>
Receitas Realizadas		<b>0,00</b>	
Despesas Realizadas	<b>0,00</b>		
Saldo no mês (resultado)			<b>0,00</b>
Saldo Atual			<b>0,00</b>
<b>4. OUTRAS CONTAS - SALDO ATUAL</b>			
Fundo de Reserva	0,00		
Poupança	0,00		
Aplicação	0,00		
Outros	0,00		
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>		
<b>5. CONTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO</b>			
Valor Total das Contas Condominiais em Atraso (valor acumulado até o mês anterior)		<b>0,00</b>	
Valor Pago das Contas Condominiais em Atraso (item 1.1 desta planilha)		<b>0,00</b>	
Valor das Contas Condominiais não pago este mês		0,00	
Valor Total das Contas Condominiais emitidas no mês		0,00	
Índice de Inadimplência do mês			%
Total Atual dos Condôminos em Atraso		<b>0,00</b>	

Fonte página [www.sindiconet.com.br](http://www.sindiconet.com.br)

O Demonstrativo de prestação de contas é acompanhado do boleto de pagamento mensal, o qual é preparado pelo agente bancário com as informações prestadas pela Administradora do Condomínio.

#### 4.4 Principais razões pelas quais o Condomínio deve reconhecer o registro contábil

A Contabilidade tem sido, ao longo dos anos, um grande meio de informação das organizações empresariais em geral. É um instrumento fundamental de acompanhamento patrimonial das empresas, que têm posicionado aos gestores sócios e usuários, fundamentos essenciais na precisão das informações.

Por se tratar de uma obrigatoriedade para as empresas, pois através da contabilidade se tem o registro dos fatos ocorridos, é que a entidade condominial não deve ter um tratamento diferenciado, apenas pelo fato da mesma não ser pessoa jurídica de direito.

Sabe-se que as entidades condominiais atuam no mercado financeiro como pessoa jurídica e respondem judicialmente por falhas administrativas nos diversos órgãos do governo tais como, na Receita Federal, recolhimento de IRPF, Previdência Social (INSS), na Justiça Trabalhista por falhas cometidas na Folha de pagamento. Diferenciam-se portanto, das Organizações Empresariais apenas, pelo fato de que sua finalidade específica não é gerar receitas tributáveis.

A Contabilidade, no condomínio, é realizada de forma inadequada à realidade, devido ao fato de não receber tratamento contábil. No entanto, a falta de padronização não tem posicionado os condôminos como também aos usuários em geral que venham a necessitar de uma informação gerada dos relatórios elaborados das prestações de contas mensais oferecidas pelo condomínio.

Embora o Conselho Federal de Contabilidade - CFC não tenha nenhum pronunciamento no sentido da aplicabilidade dos Princípios Fundamentais de Contabilidade ou aprovação de uma Resolução e o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON manter-se omissos com relação ao assunto, entende-se que a Contabilidade é de grande importância também para as entidades condominiais.

#### 4.5 Considerações finais do capítulo

Com base na experiência e vivência da autora nos trabalhos realizados em Auditoria de condomínio, foi observado que atualmente a elaboração dos serviços

administrativos prestados para as entidades condominiais têm apresentado algumas irregularidades tais como:

Não são realizadas as provisões das contas a pagar de fornecedores, não são registrados de maneira adequada os controles das contas dos inadimplentes como também não são contabilizados os acordos dos recebimentos das taxas condominiais em atraso.

Não são feitos arquivos adequados dos documentos trabalhistas e financeiros. Os responsáveis pela documentação não têm se preocupado com a conservação, como também não têm respeitado o período que poderão servir para a fiscalização.

Foi observado que quando a administração do condomínio é realizada por empresa de administração de condomínio, os documentos muitas vezes não são arquivados no condomínio, ficando em poder da Administradora. Muitas vezes o síndico não têm idéia de quanto tempo deve conservar os documentos contábeis e muitas vezes são destruídos ou extraviados antes do prazo previsto.

A qualidade dos trabalhos realizados pelas atuais Administradoras resume-se apenas nos recebimentos das taxas condominiais, na realização dos pagamentos dos gastos mensais, apresentação do relatório de demonstrativos mensais de arrecadações e gastos. Não há preocupação quanto aos aspectos contábeis, justamente por não haver uma obrigatoriedade dos próprios órgãos de classe.

A falta de observação aos aspectos contábeis, a inadimplência e principalmente o não cumprimento das obrigações trabalhistas poderá está gerando uma contingência para o condomínio, que o condômino (proprietário) não tem como detectar através dos atuais relatórios preparados. São estes os principais motivos em que a desvalorização do patrimônio do condômino é inevitável pelo endividamento desnecessário, ou pela falta de informação e de aplicabilidade contábil da prestação de contas.

No próximo capítulo será apresentado o resultado da pesquisa de campo, bem como uma proposta de como contabilizar as contas do condomínio, com apresentação de um Plano de Contas, Relatório Contábil, Demonstração de Resultado, Balanço Patrimonial bem como a sugestão da aplicação de Auditoria Contábil, Parecer de Auditoria e as Notas Explicativas para as Entidades Condominiais.

## 5 PESQUISA SOBRE A CONTABILIDADE APLICADA AOS CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS NA CIDADE DE SÃO PAULO COM UMA PROPOSTA DE RELATÓRIOS CONTÁBEIS E SUGESTÃO DE AUDITORIA

Este capítulo apresenta o resultado da pesquisa realizada, a tabulação estatística dos dados obtidos na pesquisa de campo, verifica a importância dos relatórios de prestações de contas e a aplicação contábil nesses relatórios, propõe modelos de relatórios contábeis de fácil entendimento com aplicação dos Princípios Fundamentais de Contabilidade tais como as entidades com e sem fins lucrativos, visando à melhoria das informações para os usuários das entidades condominiais residenciais e comerciais. Em seguida, apresenta uma proposta de como contabilizar as contas do condomínio, com apresentação de Plano de Contas e os relatórios contábeis: Demonstração de Resultado, Balanço Patrimonial, Demonstração de Origens e Aplicações de Recursos, Notas Explicativas, como também a sugestão da aplicação da Auditoria e modelo de Parecer.

A presente pesquisa foi dividida em duas etapas. Para atender o objetivo principal desta pesquisa considerou-se maior importância às empresas administradoras de condomínios pela sua grande representatividade constante nos diversos seguimentos das entidades condominiais. Na segunda etapa é apresentado um questionário para alguns condomínios representado pelos síndicos e conselheiros.

### 5.1 Objetivo da pesquisa

Esta pesquisa tem como objetivo identificar qual o grau de utilização das informações contábeis como ferramenta gerencial adotado nas administradoras de condomínios para com os condomínios e seus usuários na cidade de São Paulo. Pretende-se identificar como os condôminos têm aceitado os atuais relatórios preparados pelas administradoras no sentido de poder propor modelos contábil de fácil entendimento e mais esclarecedor.

A pesquisa tem como objetivo também sensibilizar os órgãos responsáveis pela gestão condominial e a classe contábil para os procedimentos aplicados na prestação de contas atualmente praticada no condomínio, permitindo que seja feita uma análise dos principais pontos abordados neste trabalho de pesquisa no sentido

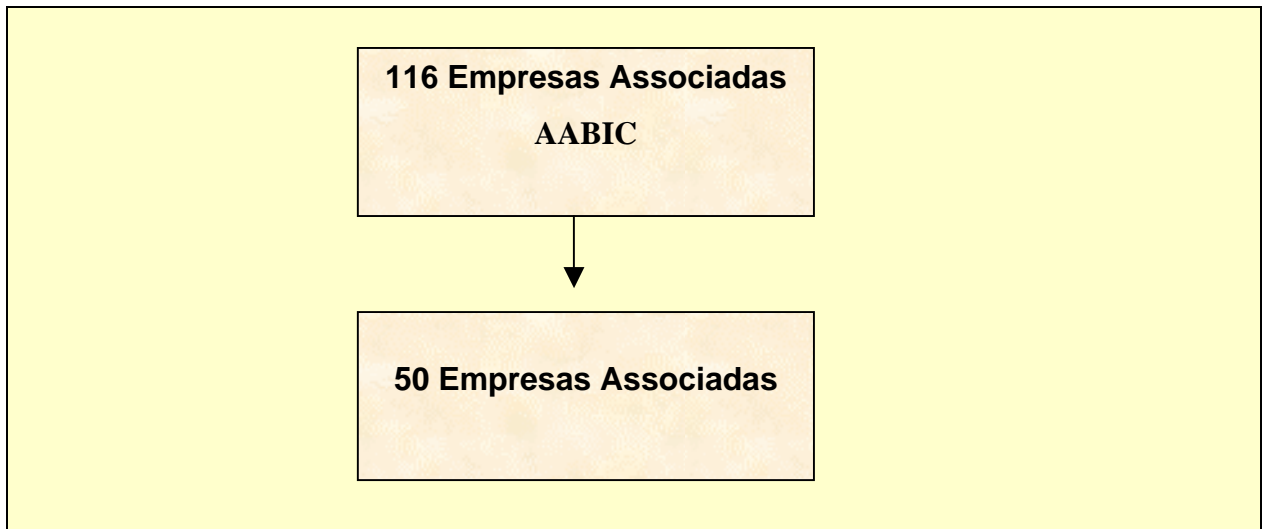
de poder rever os mais adequados meios de conceituação e adequação da contabilidade às entidades condominiais.

### 5.1.2 Coleta de dados

Para os autores COOPER e SCHINDLER (2003, p. 85) a decisão de fazer uma pesquisa pode ser impropriamente dirigida pela disponibilidade de ferramentas e bancos de dados cobijados. E acrescentam que, para ser pesquisável, o problema deve estar sujeito à observação ou outras formas de coleta de dados empíricos.

O meio de investigação utilizado para formar a amostra das empresas de administração de condomínios foi o *site* “ [www.aabic.org.br](http://www.aabic.org.br) da AABIC – Associação dos Administradores de Bens Móveis e Condomínio de São Paulo” onde foi constatado 116 administradoras associadas. Sendo também fonte desta pesquisa, o ambiente de trabalho da autora que tem como realidade a Auditoria das contas dos condomínios, diretrizes básicas que permitem identificar os mais diversos problemas enfrentados por síndicos e condôminos nos vários condomínios da cidade de São Paulo.

A AABIC - Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo é uma entidade que congrega um expressivo número de empresas administradoras de bens imóveis e condomínios, bem como as demais empresas do ramo imobiliário. Tem como objetivo aprimorar seus serviços através de orientação quanto ao princípio ético, formação de profissionais especializados, assessoria jurídica e divulgação da importância da classe junto à sociedade.

**FIGURA 3 SELEÇÃO DAS EMPRESAS PESQUISADAS**

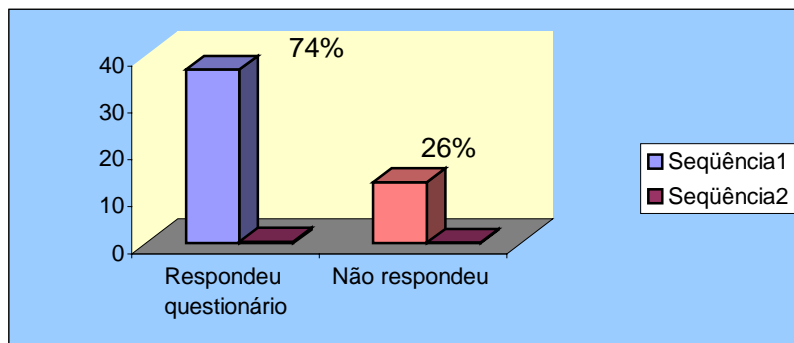
Para esta pesquisa foi selecionada uma amostra de 50 administradoras. A amostra foi elaborada com base no primeiro contato feito por telefone, onde foi possível identificar as empresas que estavam dispostas a colaborar com esta pesquisa. Partindo deste número, foi possível desenvolver o questionário e enviar para as respectivas empresas.

Para a pesquisa foi utilizado um questionário contendo de 1 a 9 questões, dirigido às empresas administradoras. Foi obtido o resultado dos dados para elaboração da seguinte conclusão que tem como objetivo principal verificar qual é a importância da contabilidade como informação na administração do condomínio.

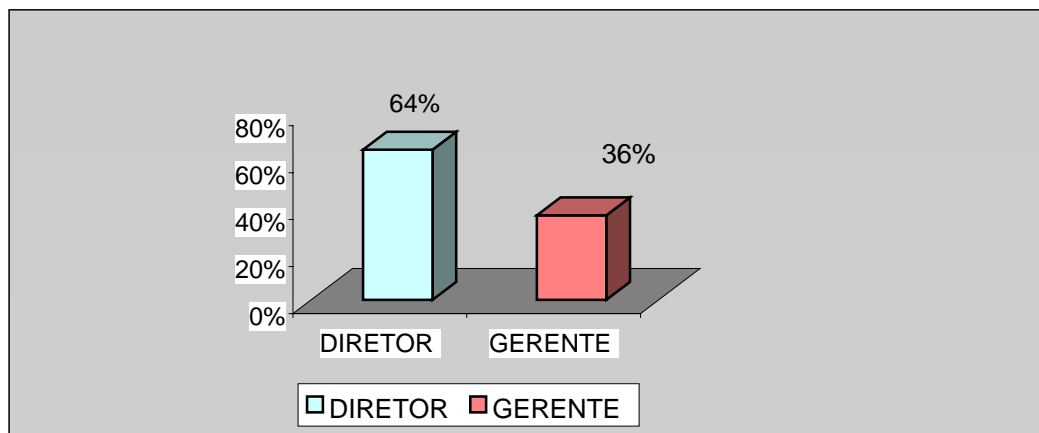
Para atingir o objetivo da pesquisa, ao público entrevistado foi utilizado um questionário em forma de questões com cinco opções de respostas. O envio do questionário foi feito por meio eletrônico (e-mail) com um comunicado anterior de um telefonema ao entrevistado.

**TABELA 3 QUANTIDADE DE QUESTIONÁRIO ENVIADO E  
RESPOSTAS OBTIDAS**

Quantidade enviada	Respondeu questionário	Não respondeu
50	37	13
100%	74%	26%

**GRÁFICO 1 QUANTIDADE ENVIADA E RESPOSTAS OBTIDAS**

O gráfico 1 representa a distribuição das empresas pesquisadas associadas na AABIC. Portanto o objeto do estudo foi concentrado em 50 empresas administradoras que concordaram em participar e responder o questionário. Do total enviado 37 responderam o questionário sendo que 13 empresas deixaram de responder.

**GRÁFICO 2 DESTINATÁRIO DA PESQUISA - ANALISADO POR CARGO**

No gráfico 2 constata-se a posição do entrevistado na empresa administradora, atingindo o objetivo da pesquisa, uma vez que o questionário dirigia-se aos responsáveis pela elaboração das informações dos demonstrativos de prestações de contas

### 5.1.3 Resultados da pesquisa de campo

Os resultados apurados por meio desta pesquisa através do questionário elaborado para os representantes responsável das administradoras de condomínios,



foram submetidos às análises estatísticas, no sentido de verificar como estão sendo realizadas as prestações de contas das entidades condominiais.

Do total de e-mails enviados para as empresas de condomínios, 13 não responderam o questionário. Houve a insistência através de um novo contato telefônico como também o envio de e-mail, não havendo, portanto a obtenção de nenhuma resposta. A maior dificuldade encontrada foi a omissão por parte do entrevistado de não administrar condomínio ou não ter condomínio com o perfil da pesquisa.

#### 5.1.3.1 Resposta das empresas administradoras de Condomínio

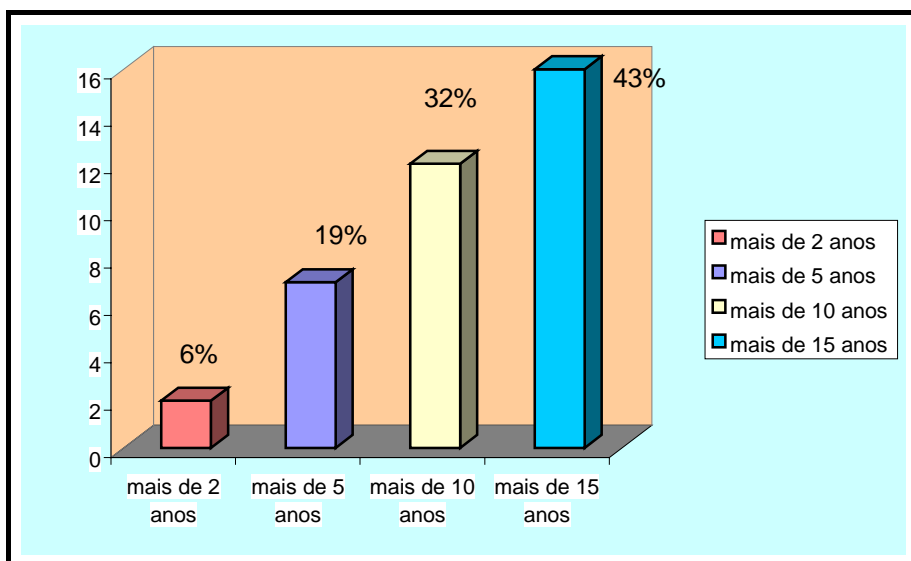
Nível de Utilização da Contabilidade nas entidades condominiais de acordo a pesquisa realizada.

Questão 1 – Quanto tempo sua empresa atua na administração de condomínio?

**TABELA 4 PERÍODO DE ATUAÇÃO DA EMPRESA NO MERCADO**

Tempo de atuação no mercado	Quantidade entrevistada	Percentual
15 anos	16	43%
10 anos	12	32%
5 anos	7	19%
2 anos	2	6%

**GRÁFICO 3 PERÍODO DE ATUAÇÃO DA EMPRESA NO MERCADO**



Das empresas que foram questionadas e que atuam na administração de condomínios residenciais e comerciais foram obtidas as seguintes respostas:

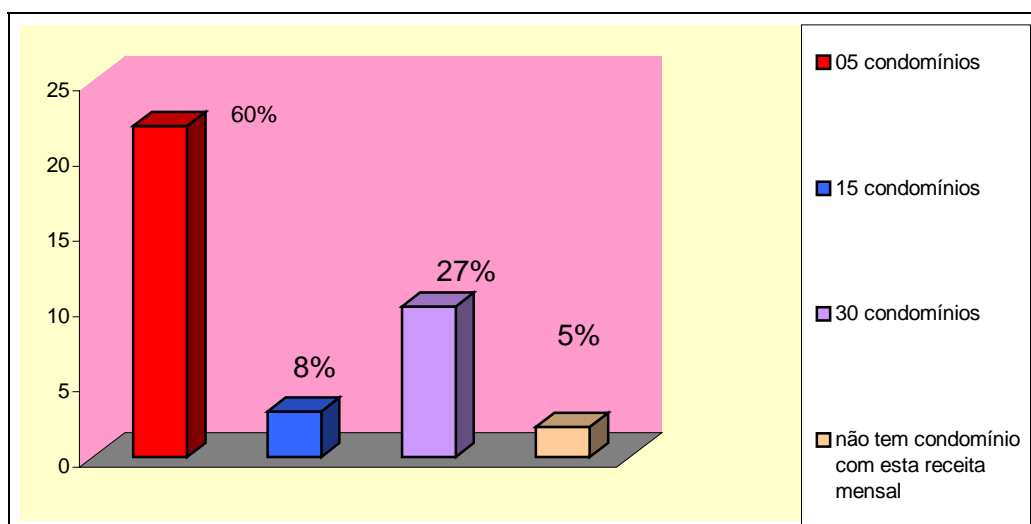
O gráfico 3 demonstra que 43% das administradoras estão no mercado há mais de 15 anos, 32% atuam há 10 anos, 19% administram há mais de 5 anos sendo que 6% atuam na administração de condomínio há mais de 2 anos. Dessa forma foi possível identificar a utilização e necessidade dos relatórios de prestações de contas pelas administradoras de Condomínio.

Questão 2 – Sua administradora tem quantos Condomínios com arrecadação mensal igual ou superior a R\$100.000,00?

**TABELA 5 CONDOMÍNIOS COM ARRECADAÇÃO IGUAL OU SUPERIOR A R\$100.000,00**

Quantidade entrevistada	Quantidade Condomínios	Percentual
10	30	27%
3	15	8%
22	5	60%
2	0	5%

**GRÁFICO 4 CONDOMÍNIO COM ARRECADAÇÃO IGUAL OU SUPERIOR A R\$100.000,00**



O gráfico 4 demonstra quantos condomínios são administrados com arrecadação mensal igual ou superior a R\$ 100.000,00, pelas administradoras pesquisadas. Com referência a pesquisa, 27% das administradoras responderam

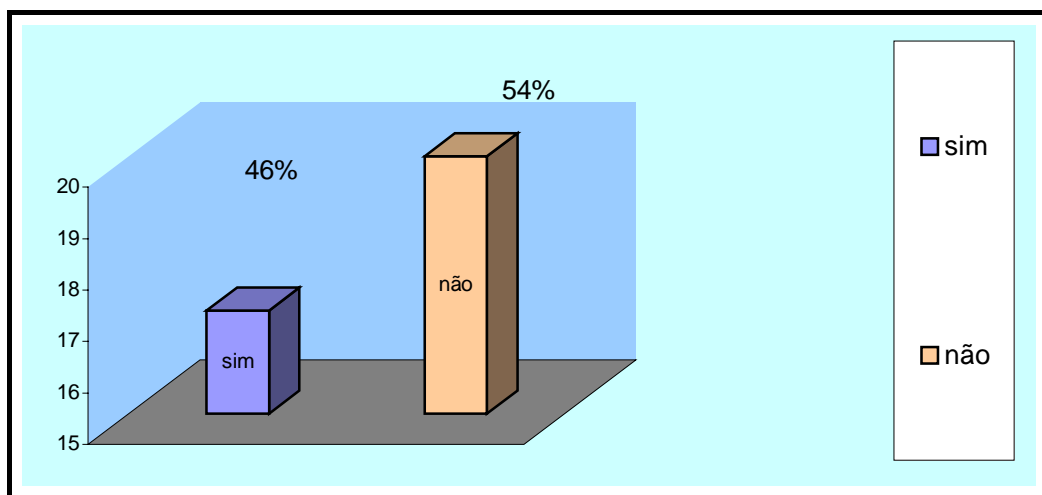
administrar 30 condomínios com arrecadação neste valor. 60% das entrevistadas administram 5 condomínios. 8% das administradoras 15 condomínios e 5% não administram condomínios com arrecadação igual ou superior.

Questão 3 - Sua administradora realiza contabilidade mensal das contas do condomínio seguindo os padrões contábeis?

**TABELA 6 UTILIZAÇÃO DA CONTABILIDADE NO CONDOMÍNIO**

Utilização da contabilidade	Quantidade entrevistada	Percentual
Sim	17	46%
Não	20	54%

**GRÁFICO 5 UTILIZAÇÃO DA CONTABILIDADE NO CONDOMÍNIO**



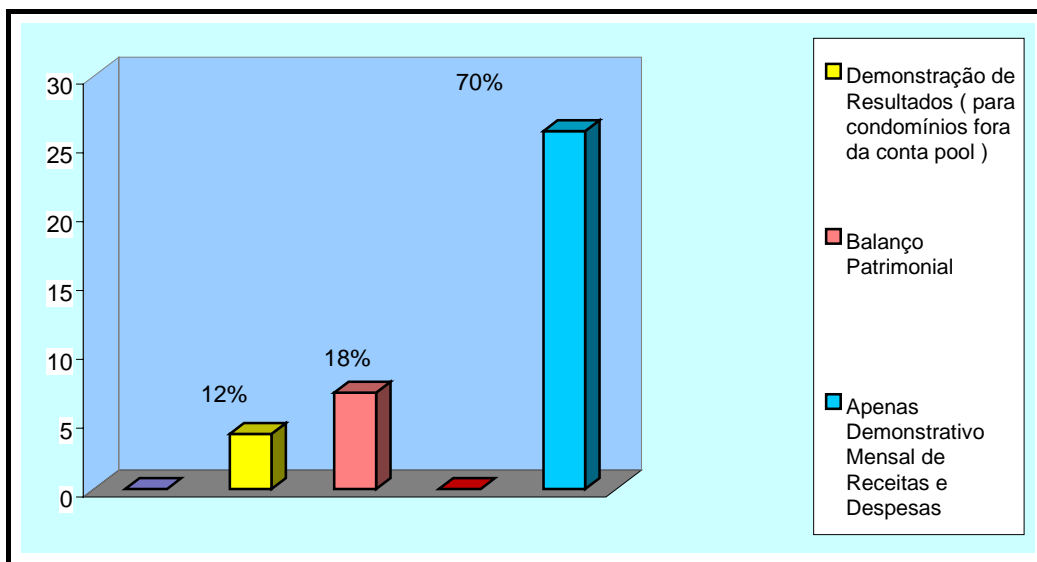
O gráfico 5 revela que 46% das administradoras costumam fazer lançamentos diários das contas dos condomínios, sendo que 54% não realizam nenhuma forma de contabilização. Dos 54% que não realizam nenhuma contabilização, conclui-se que os movimentos diários de entrada e saída de numerários por não receberem nenhum tratamento contábil, dificulta o entendimento por parte dos próprios gerentes de condomínios e dos síndicos de obter um controle melhor dos gastos ocorridos no condomínio o que tem possibilitado mal gerenciamento e aplicação das arrecadações mensais.

Questão 4 - Quais são os relatórios contábeis utilizados nas prestações de contas?

**TABELA 7 TIPOS DE RELATÓRIOS FORNECIDOS PELAS ADMINISTRADORAS**

Relatórios	Quantidade entrevistada	Percentual
Demonstrativos mensais	26	70%
Balanco Patrimonial	7	18%
Demonstração de Resultados	4	12%

**GRÁFICO 6 TIPOS DE RELATÓRIOS FORNECIDOS PELAS ADMINISTRADORAS**



As administradoras foram questionadas quanto aos relatórios apresentados mensalmente nas prestações de contas dos condomínios. A pesquisa apontou que 70% das entrevistadas apresentam apenas demonstrativos mensais e que não realizam contabilidade, 18% das entrevistadas realizam contabilidade e tem como demonstrativo contábil o Balanço Patrimonial, e 12% apresentam relatório de Demonstração de Resultados apenas para os condomínios fora da conta *pool*.

Na questão anterior foi revelado que 46% das administradoras realizam contabilidade enquanto que, na questão 4, foi constatado que 70% das administradoras apresentam para o condomínio apenas demonstrativos mensais

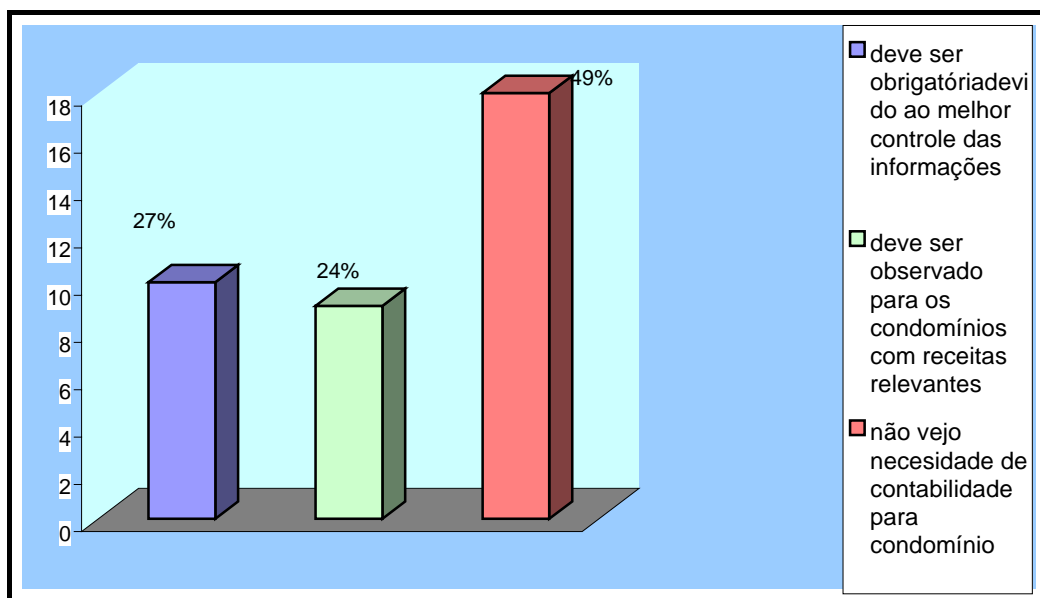
de prestações de contas. De acordo com as respostas obtidas é possível identificar a dificuldade por parte das administradoras em identificar o que é contabilidade e quais procedimentos adotados para a sua realização.

Questão 5 - Na sua opinião a Contabilidade deve ser obrigatória para os condomínios?

**TABELA 8 OBRIGATORIEDADE DA CONTABILIDADE PARA O CONDOMÍNIO**

Opinião do entrevistado	Quantidade entrevistada	Percentual
Deve ser obrigatória para melhor controle das informações	10	27%
A contabilidade deve ser obrigatória para condomínios com receitas relevantes	9	24%
O condomínio não deve ser obrigado a fazer contabilidade	18	49%

**GRÁFICO 7 OPINIÃO DAS ADMINISTRADORAS QUANTO A CONTABILIDADE TORNA-SE OBRIGATÓRIA PARA OS CONDOMÍNIOS**



A pesquisa questionou as administradoras sobre a obrigatoriedade da contabilidade para o condomínio. O Gráfico 7 demonstra que 49% dos entrevistados não concordam em fazer contabilidade para o condomínio, 27% responderam que a contabilidade deve ser obrigatória para melhor controle das

informações, enquanto que 24% responderam que a contabilidade deve ser obrigatória para os condomínios com receita mensal relevante.

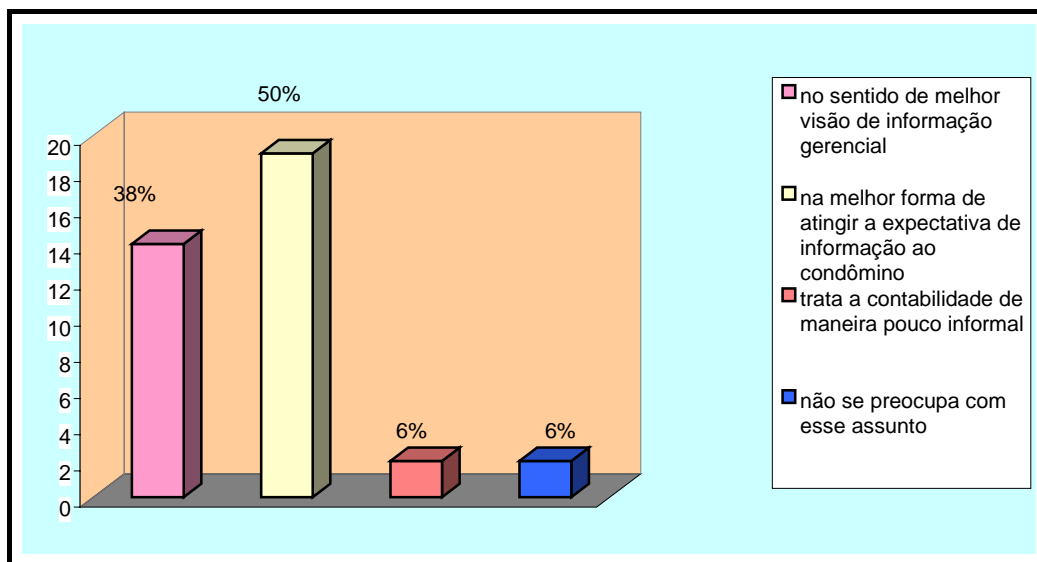
Na opinião das administradoras, os trabalhos de contabilidade tomariam mais tempo na administração do condomínio, além de exigir mais dos profissionais que atualmente realizam as devidas funções.

**Questão 6** – Como sua administradora relaciona a contabilidade para os condomínios?

**TABELA 9 CONTABILIDADE PARA O CONDOMÍNIO**

Opinião das Administradoras	Quantidade entrevistada	Percentual
Melhorar a informação gerencial	14	38%
Atingindo a expectativa do condômino	19	50%
Trata a contabilidade informalmente	2	6%
Não se preocupa com esse assunto	2	6%

**GRÁFICO 8 CONTABILIDADE PARA O CONDOMÍNIO**



O gráfico 8 demonstra a importância da contabilidade para o condomínio. Na opinião das administradoras questionadas, 38% responderam que a contabilidade deve ser vista de forma gerencial sendo que 50% dos entrevistados apresentaram preocupação em melhorar as informações ao condômino e 6% dos entrevistados não se preocupam com assuntos da contabilidade para o condomínio.

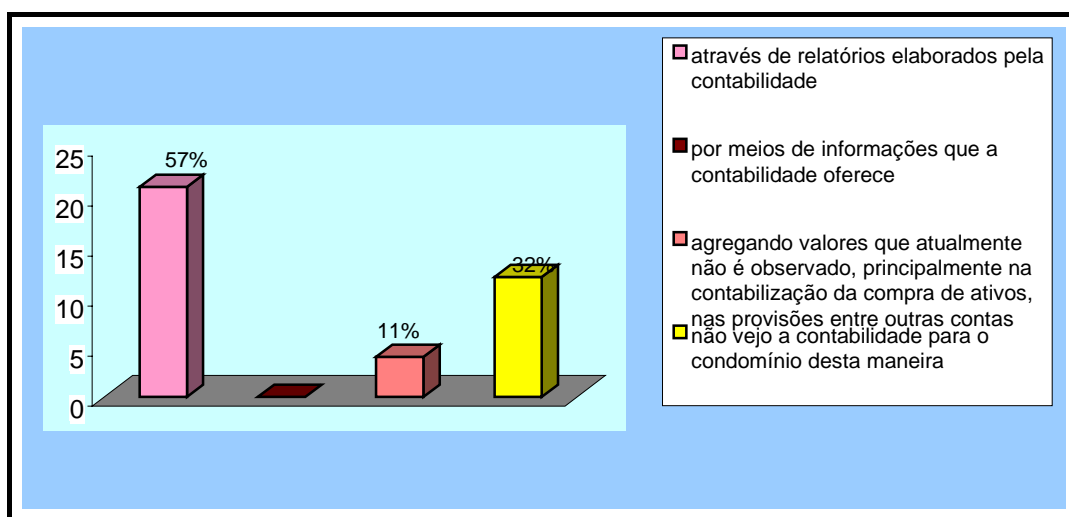
De acordo com a opinião de algumas administradoras, melhorar a informação gerada nos atuais relatórios pode ser uma questão favorável para o condomínio, desde que não onerem os custos das administradoras com a especialização de profissionais técnicos.

**Questão 7** - Como a contabilidade pode influenciar o condomínio na tomada de decisões?

**TABELA 10 A CONTABILIDADE NO CONDOMÍNIO NA TOMADA DE DECISÕES**

Respostas das Administradoras	Quantidade entrevistada	Percentual
Não vê a contabilidade para o condomínio como ajuda na tomada de decisões	21	57%
Agregando valores que não são observados atualmente	12	32%
Através de relatórios elaborados pela contabilidade	4	11%

**GRÁFICO 9 TOMADA DE DECISÕES**



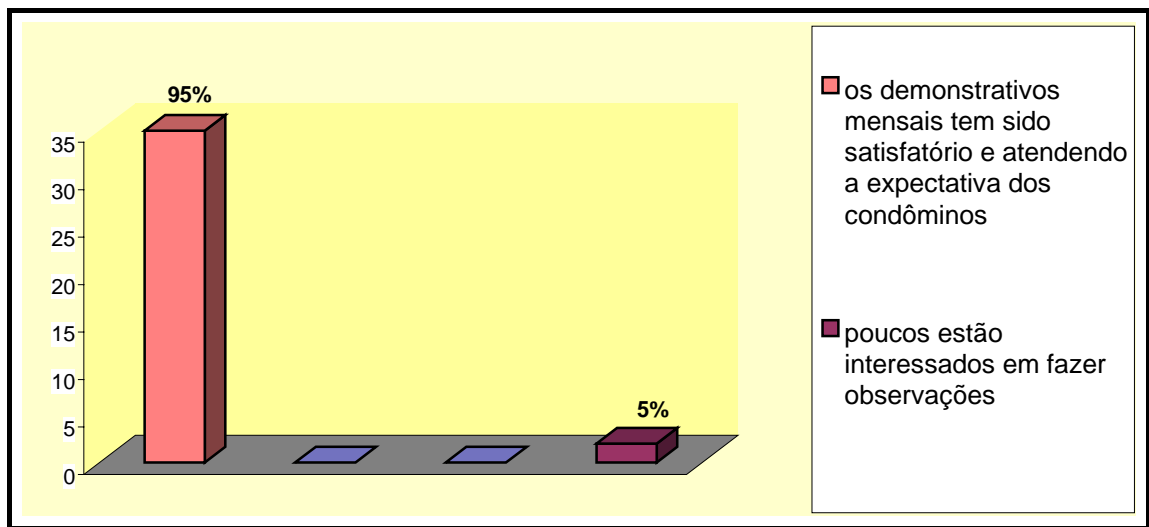
O gráfico 9 demonstra que 57% das administradoras não concordam com a contabilidade como ferramenta gerencial na tomada de decisão.

A presente resposta identifica que as administradoras estão mais preocupadas com a contabilidade no sentido de evidenciar a tomada de decisões no condomínio.

**Questão 8** - Como os condôminos avaliam os atuais demonstrativos mensais de prestações de contas?

**TABELA 11 DEMONSTRATIVOS MENSAIS DE PRESTAÇÕES DE CONTA**

De acordo com a administradora	Quantidade entrevistada	Percentual
Atende a expectativa dos condôminos	35	95%
Condôminos não demonstram interesses	2	5%

**GRÁFICO 10 DEMONSTRATIVOS MENSAIS**

O gráfico 10 demonstra que 95% dos relatórios apresentados nas prestações de contas do condomínio atende os usuários, enquanto que 5% dos condôminos não demonstram interesse nos demonstrativos mensais apresentados pelas administradoras.

Na opinião das administradoras os atuais relatórios são suficientemente compatíveis com a necessidade do condomínio. Neste sentido, a contabilidade não contribuiria com a melhoria dos atuais relatórios.

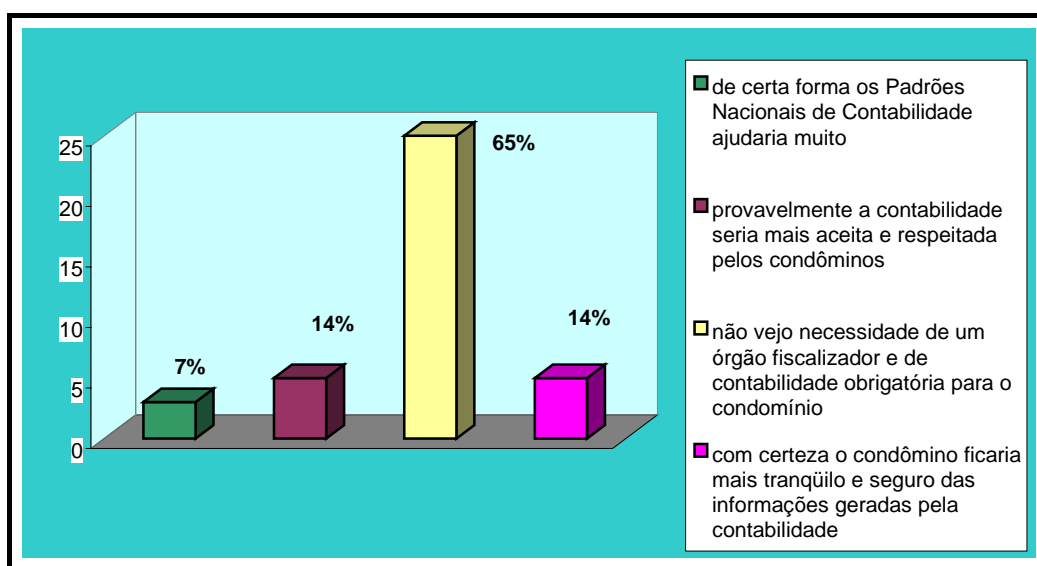
**Questão 9** - A Normatização e obrigatoriedade da contabilidade pelo órgão fiscalizador CFC melhora a qualidade das informações das prestações de contas?



**TABELA 12 DA NORMATIZAÇÃO E OBRIGATORIEDADE DA CONTABILIDADE NO CONDOMÍNIO**

Opinião das administradoras	Quantidade entrevistada	Percentual
Não há necessidade de um órgão fiscalizador	24	65%
Melhor segurança nas informações geradas pela contabilidade	5	14%
Padrões Contábeis melhoraria os relatórios atuais	3	7%
Os relatórios seriam mais aceito pelos condôminos	5	14%

**GRÁFICO 11 NORMATIZAÇÃO E OBRIGATORIEDADE DA CONTABILIDADE**



O gráfico 11 demonstra que 65% das administradoras não vêem a necessidade de um órgão fiscalizador para as entidades condominiais, enquanto que 14 % revelam que os relatórios elaborados pela contabilidade seriam mais aceitos pelos condôminos e 7% acredita que a obrigatoriedade da contabilidade para o condomínio melhora os relatórios atuais.

Na visão das administradoras, a normatização seguida de um órgão fiscalizador, tornaria inviável o serviço de administração para o condomínio e não beneficiaria os trabalhos atualmente executados.

Algumas administradoras responderam que há uma pressão da classe contábil, para que o condomínio passe a adotar a contabilidade e obrigar as

administradoras a fazer balanço. Na opinião das administradoras, seria transformar o que é simples hoje em um trabalho mais complexo.

#### 5.1.3.2 Respostas da pesquisa realizada aos síndicos e ao conselho fiscal e consultivo

O presente trabalho também selecionou alguns condomínios, para saber a opinião dos síndicos e membros do Conselho Fiscal e Consultivo. O objetivo da pesquisa foi identificar a qualidade dos atuais relatórios de prestações de contas, e como estão sendo recebidos pelos usuários da informação. O retorno do questionário não viabilizou o andamento do trabalho de pesquisa, considerando que as respostas não foram suficientes para a tabulação e apresentação de uma conclusão definida.

#### 5.1.3.3 Considerações finais sobre a pesquisa

Como resultado desta pesquisa, foi observado que há pouco interesse por parte das Administradoras, dos síndicos e até mesmo dos condôminos para a realização da contabilidade na movimentação financeira e administrativa do condomínio.

No decorrer da pesquisa, houve o acesso a alguns relatórios de prestações de contas, fornecidos por alguns condomínios.

De acordo com os relatórios de contabilidade apresentados pelas entidades condominiais que foram elementos complementares desta pesquisa, os principais problemas contábeis apurados são:

- a) Não há provisão para contas a pagar.
- b) Não há provisão para férias e 13º salário.
- c) Não são contabilizadas as contas a receber de inadimplentes.
- d) Não são contabilizados os acréscimos de encargos financeiros sobre os acordos com inadimplentes; Exemplo: Honorários Advocatícios. Despesa que o condomínio desembolsa antecipadamente sobre os Honorários Advocatícios, pelos serviços prestados na recuperação de taxas de inadimplência, gastos que o condômino inadimplente deve reembolsar o condomínio após ou no momento do pagamento da dívida ao condomínio.
- e) Não são registrados os descontos concedidos nos acordos com inadimplentes.

- f) Na maioria dos condomínios não há registros das contas de Ativo, relacionados com as compras de bens do ativo permanente;
- g) Nos poucos condomínios que contabilizam os bens do ativo imobilizados, não há contabilização da depreciação.
- h) Não são registrados os recebimentos de cheques pré-datados dos pagamentos de acordos de inadimplentes.
- i) Não são contabilizados os registros de seguros pagos antecipados, do prédio ou de veículos do condomínio.
- j) Os demonstrativos mensais de prestações de contas atualmente apresentados para as entidades condominiais não revelam a real situação patrimonial do condomínio. No entanto, a deficiência nas informações pode estar omitindo ou gerando uma insuficiência de caixa para o condomínio, da qual os condôminos não têm o devido conhecimento.

É reconhecido que a Contabilidade por sua relevância, constitui um importante sistema de informação e avaliação destinado aos usuários em todos os aspectos, bem como possibilita inferências sobre suas tendências perante o futuro.

Conclui-se que as entidades condominiais tais como as entidades com ou sem fins lucrativos devem inserir aplicações das práticas da Contabilidade, cuja aplicação deverá considerar os aspectos de natureza econômico, financeira e física do patrimônio da Entidade e suas mutações neste segmento que vem crescendo gradativamente.

Sobre este contexto, a melhoria das informações prestadas aos usuários da Contabilidade das entidades condominiais acrescentaria à classe contábil a contribuição de agregar mais uma prestação de serviços à comunidade que é especificamente de responsabilidade do profissional contábil.

## 5.2 Proposta contábil para Condomínio

Em decorrência da pesquisa realizada, foi verificado que os atuais relatórios de prestações de contas não são adequados de forma que possam transmitir de maneira objetiva e informativa os resultados apurados dos gastos e arrecadações mensais dos condomínios.

Propõem-se modelos contábeis que possam evidenciar de forma objetiva os atuais resultados das prestações de contas tal como as empresas com ou sem fins lucrativos.

Os modelos propostos incluem Balanço Patrimonial, Demonstração de Arrecadações e Gastos, Demonstração de Origens e Aplicação de Recursos, Notas Explicativas e Fundo de Caixa Fixo. Será ainda apresentado modelo de plano de contas, com contas específicas para as entidades condominiais.

#### 5.2.1 Objetivo da proposta

As atuais prestações de contas apresentadas às entidades condominiais não requerem técnicas contábeis, de forma que, a praticidade da elaboração dos demonstrativos mensais, chamados de balancetes pelas administradoras de condomínios, não requerem informações suficientes, omitindo a real prestação de contas mensais aos condôminos e aos usuários desta informação.

#### 5.2.2 Sugestão de apropriação contábil

O art.9º das Leis das S/A. define que as receitas e as despesas devem ser incluídas na apuração do resultado do período em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento.

Os gastos (despesas) são as diversas obrigações de taxas, serviços e salários ocorridos dentro do mês.

As arrecadações (receitas) são as taxas condominiais recebidas mensalmente para cobrir os gastos efetuados durante o mês.

A contabilização do Ativo Imobilizado é de suma importância, para evidenciar a característica própria, que é de vida relativamente longa. A falta de contabilização do ativo imobilizado omite o bem existente no condomínio, além de mantê-lo em condições não controlável quanto à sua utilização.

A efetiva contabilização das contas das entidades condominiais, além de facilitar o entendimento do condômino, ainda proporciona uma melhor visualização da situação patrimonial do condomínio.

Sendo que, quando efetuada a devida contabilização dessas contas pode-se ter melhor acompanhamento dos eventos assim explanados:

- a) A contabilização das compras de bens do ativo permanente, por exemplo: veículos, elevador, móveis e utensílios, equipamentos de segurança, computadores, impressoras, móveis de escritório, sistema de telefonia entre outros, pode-se quantificar e controlar o quanto de bens do ativo permanente o condomínio dispõe.
- b) No caso das provisões de férias e 13º salário, normalmente o condomínio não prevê esses pagamentos, o que dificulta o controle desses pagamentos muitas vezes por falta de recursos. No caso do 13º salário, o pagamento normalmente é feito em novembro e dezembro de cada ano, obrigando o condomínio a realizar rateio por falta de controles mensais.
- c) Compras de equipamentos, mercadorias e realização de obras, com parcelas de duas ou mais vezes.
- d) Nos exemplos de realização de obras, o contrato geralmente é efetuado por uma empresa especializada ou autônoma, e os pagamentos são parcelados em até 12 ou mais meses. A não contabilização de um evento como este, distorce toda a realidade das previsões orçamentárias.

Considerando uma transferência de mandato de síndico, é imprescindível que tal ocorrência seja registrada, para que as verdadeiras pendências existentes na gestão anteriores possam ser evidenciadas na nova gestão.

A contabilização existe para manter o registro das contas do realizado e o registro do que está previsto a realizar, proporcionando maior controle das receitas e dos gastos e recursos gerados durante todo o período.

#### 5.2.2.1 Aquisição de ativo permanente e contabilização

Na contabilização da compras de moveis para uma entidade condominial tem-se a seguinte ocorrência contábil no primeiro exemplo a seguir:

- 1) Compra em setembro de x2 de móveis para salão de festas do Condomínio Edifício Futuro, com pagamentos parcelados em 30, 60, 90 e 120 dias, no valor de R\$ 10.500,00, da empresa JG Móveis e Decorações.

No livro Razão será efetuado o seguinte lançamento:

**Ativo Permanente**

Compra de móveis conforme NF. 6661 da empresa JG Móveis e Decorações.....10.500,00

Sendo que na conta do Passivo Circulante, conta de fornecedores, será contabilizado:

**Passivo Circulante**

Compra de móveis para o salão de festas NF. 6661 JG.Móveis e Decorações.....10.500,00

Contabilmente o Balancete no mês de ocorrência apresentará o seguinte saldo de lançamento na conta de bens do ativo permanente:

**Ativo Permanente**

Móveis e Utensílios.....10.500,00

Enquanto que no passivo circulante no mês da efetiva compra, será apresentado o saldo na conta de Fornecedores a Pagar:

**Passivo Circulante**

Fornecedores a Pagar.....10.500,00

Como a compra dos móveis foi a prazo, a conta Fornecedores a Pagar será reduzida de acordo com o pagamento efetuado e registrados no livro razão. Todo mês será apresentado o verdadeiro saldo no Livro Razão e Balancete que servirá para controlar os saldos existentes da conta. Desta forma, o condomínio não perderá o controle de seus pagamentos e poderá ter melhor controle dos futuros gastos, com base nas informações de dívidas já existentes no período.

### 5.2.2.2 Provisões de ajustamento

Na definição de FIPECAFI (2000, p. 257) “as provisões são reduções de ativo ou acréscimos de exigibilidade que reduzem o Patrimônio Líquido, cujos valores não são ainda totalmente definidos”.

As provisões são os prováveis valores a desembolsar originados de fatos já ocorridos relativos a estimativas de folha de pagamento, provisão de férias e indenizações relativas a tempo de serviço já transcorrido, décimo-terceiro salário, ou os pagamentos de compras já realizadas, que devem ser contabilizadas para os devidos controles.

Neste exemplo demonstra-se a contabilização da folha de pagamento das provisões de férias e décimo-terceiro salário do Condomínio Edifício Futuro.

2) A provisão foi simulada para 10 funcionários no período de janeiro a abril de 2002, com salários de R\$ 500,00 cada, provisão de férias e 13º terceiro salário.

A conta salário a pagar contabilmente será considerada o valor de **R\$ 5.000,00**, os lançamentos contábeis de provisão para décimo-terceiro salário no valor mensal de janeiro de x2 de **R\$ 416,67** e conta provisão para férias no valor total de **R\$ 555,56**.

#### Modelo de Planilha de Provisão de Férias mensal

Salário	Mês	Férias	1/3 férias	Provisão mensal
5.000,00	Janeiro	416,67	138,89	555,56
5.000,00	fevereiro	833,33	277,78	1.111,11
5.000,00	Março	1.250,00	416,67	1.666,67
5.000,00	Abril	<b>1.666,67</b>	<b>555,34</b>	<b>2.222,01</b>

No exemplo acima, pode-se perceber que a provisão de férias dos meses de janeiro a abril de x2 evidencia valor devido de **R\$ 2.222,01** que o condomínio deverá pagar para os seus funcionários, sendo que, a falta de provisão desses pagamentos, impossibilita o condomínio de conhecer o efetivo saldo, além de dificultar ao planejamento dos devidos pagamentos.

Modelo de planilha de provisão de 13º salário dos meses de janeiro a abril

<b>Salário</b>	<b>Mês</b>	<b>13º salário</b>
5.000,00	Janeiro	416,67
5.000,00	Fevereiro	833,33
5.000,00	Março	1.250,00
5.000,00	Abril	<b>1.666,67</b>

A efetiva provisão mensal do 13º salário dos meses de janeiro a abril apresenta o valor a pagar de **R\$ 1.667,67**, onde posiciona o condomínio do real valor que deverá pagar nos meses que ocorrer o efetivo pagamento, da 1ª parcela do 13º salário como também na realização do pagamento do saldo da 2ª parcela.

As provisões de férias e 13º salário serão realizados mensalmente, acrescentando a esses valores os saldos já existentes, até a realização do pagamento. Quando ocorrer o pagamento, o valor pago no mês, deverá ser subtraído do saldo provisionado.

Quando ocorre a contabilização mensal, os saldos são identificados todos os meses. Os registros são identificados no Balancete da seguinte maneira:

Balancete mensal em 30 de abril de X3:

<b>Passivo Circulante</b>	
Provisão de férias mais 1/3 de férias	<b>R\$2.222,23</b>
Provisão de 13º salário	<b>R\$1.666,67</b>

Nos dois exemplos, quando registrado no livro Diário efetivamente é registrado no Livro Razão e conseqüentemente são identificados no Balancete.

A Contabilidade é segura e necessária. O registro contábil compreende os elementos quantitativo e qualitativo dos aspectos físicos e monetários. A precisão das informações demandadas pelos usuários e o desenvolvimento das práticas contábil dependerão da observância dos seus Princípios.

O objetivo da Contabilidade é manifestar a correta apresentação do Patrimônio na apreensão e análise das causas das suas mutações.

A função da Contabilidade é evidenciar através dos seus demonstrativos, as informações de utilidade para decisões sobre situações concretas.

Essa informação é importante porque permite avaliar as decisões tomadas e orientar o síndico e os conselheiros nas mais difíceis tarefas da administração e gerenciamento do condomínio.



### 5.2.3 Proposta de plano de contas para Condomínio

Para que o condomínio possa manter suas contas contabilizadas é necessário o conhecimento de um plano de contas adequado ao condomínio, que apresente as principais contas do Ativo Circulante, Ativo Permanente, Passivo Circulante e Patrimônio Líquido.

O plano de contas é peça fundamental contábil para realização da contabilização das contas do condomínio. Com a devida contabilização é possível a geração dos relatórios contábeis tais como: Balancete, Razão e Livro Diário. Elaboração das demonstrações contábeis como: Balanço Patrimonial, demonstrações de arrecadações e gastos, Demonstrações das Origens e Aplicações de Recursos que serão exemplificadas a seguir.

No Balanço Patrimonial pode ser observado que, as contas existentes de um exercício não se confunde com o exercício seguinte e sucessivamente, a demonstração gastos e arrecadações procura registrar e controlar os fatores que poderão vir afetar o patrimônio do condomínio, demonstrando os resultados finais de cada exercício, esclarecendo a formação do orçamento anual do condomínio.

É preciso que se faça necessária a contabilização para as entidades condominiais no sentido de que, os responsáveis pelos desenvolvimentos das rotinas administrativas e financeiras, utilizando-se das práticas e conceitos contábeis, busque toda a precisão, técnicas e princípios, na tentativa de melhorar os procedimentos de informações fornecidas a essas entidades.

Como proposta, esta pesquisa formulou um exemplo de modelo de plano de contas especialmente para as entidades condominiais, adaptado a lei 6.404/76 das Sociedades por Ações.

<b>Modelo de Plano de Contas para as Entidades Condominiais</b>
---

<b>CONTAS PATRIMONIAIS</b>
----------------------------

<b>1 ATIVO</b>
----------------

<b>1.1 CIRCULANTE</b>
-----------------------

<b>1.1.1 Disponibilidades</b>
-------------------------------

<b>1.1.1.1 Caixa</b>
----------------------

1.1.1.1.1 Caixa 01
--------------------

<b>1.1.1.2 Bancos</b>
-----------------------

<b>1.1.1.3 Aplicação Financeira</b>
-------------------------------------

1.1.1.3.1 Aplicação Financeira/Fundo de Reserva
---

<b>Totais de Disponibilidades</b>
-----------------------------------

<b>1.1.2. Realizável a curto prazo</b>
--

<b>1.1.2.1. Valores a Receber</b>
-----------------------------------

1.1.2.1.1 Taxas de Condomínio a Receber
---

1.1.2.1.2 Apartamento nº 02
-----------------------------

1.1.2.1.3 Apartamento nº 05
-----------------------------

1.1.2.1.4 Cheques a Receber
-----------------------------

1.1.2.1.5 Rateios Extras a Receber
------------------------------------

<b>1.1.2.2 Estoques</b>
-------------------------

1.1.2.2.1 Materiais de Escritório
-----------------------------------

1.1.2.2.2 Materiais de Limpeza
--------------------------------

<b>Totais de Realizável a Curto Prazo</b>
---

<b>Total do Circulante</b>
----------------------------

<b>1.2. REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>
--------------------------------------

<b>1.2.1 Créditos e Valores</b>
---------------------------------

1.2.1.1 Depósitos para Recursos
---------------------------------

1.2.1.1.1 Depósitos Judiciais
-------------------------------

1.2.1.1.2 Fundos de Reservas
------------------------------

1.2.1.2 Condomínio em Cobrança Judicial
---

1.2.1.2.1 Apartamento nº 19
-----------------------------

<p>1.2.1.2.2 Apartamento nº 20</p> <p>1.2.1.2.3 Apartamento nº 22</p> <p><b>1.2.2 Despesas do Exercício Seguinte</b></p> <p>1.2.2.1 Prêmios e Seguros a Apropriar</p> <p>1.2.2.1.1 Seguros a Vencer</p> <p><b>Totais Realizável a Longo Prazo</b></p>
<b>1.3 PERMANENTE</b>
<p><b>1.3.1 Imobilizado</b></p> <p><b>1.3.1.1 Bens em Operações</b></p> <p>1.3.1.1.1 Elevadores</p> <p>1.3.1.1.2 Equipamentos de Segurança</p> <p>1.3.1.1.3 Equipamentos de Informática</p> <p>1.3.1.1.4 Equipamentos Esportivos</p> <p>1.3.1.1.5 Geradores</p> <p>1.3.1.1.6 Tratores</p> <p>1.3.1.1.7 Móveis e Utensílios</p> <p>1.3.1.1.8 Veículos</p> <p>1.3.1.1.9 Imóveis</p> <p>1.3.1.1.10 Depreciação Acumulada</p>
<b>Totais do Permanente</b>
<p><b>1.3.2 Diferido</b></p> <p>1.3.2.1 Projetos em Andamento</p>
<b>Totais do Diferido</b>
<b>2 PASSIVO</b>
<p><b>2.1 CIRCULANTE</b></p> <p><b>2.1.1 Fornecedores</b></p> <p>2.1.1.1 Fornecedor nº 1</p> <p><b>2.1.2 Obrigações da Folha de Pagamento</b></p> <p>2.1.2.1 Salários a Pagar</p> <p>2.1.2.2 Provisão de Férias a pagar</p> <p>2.1.2.3 Provisão de 13º Salário a Pagar</p>
<b>2.1.3 Obrigações Fiscais</b>
2.1.3.1 FGTS a Recolher

<ul style="list-style-type: none"> <li>2.1.3.2 INSS a Recolher</li> <li>2.1.3.3 PIS a Recolher</li> <li>2.1.3.4 IRRF a Recolher</li> </ul> <p><b>Totais do Passivo Circulante</b></p>
<b>2.2 EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>
<p><b>2.2.1 Empréstimo e Financiamento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2.2.1.1 Contratos Diversos <ul style="list-style-type: none"> <li>2.2.1.1.1 Financiamento de Obras e Reformas</li> </ul> </li> <li>2.2.1.2 Provisão para Contingências <ul style="list-style-type: none"> <li>2.2.1.2.1 Processos Trabalhistas</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Totais do Exigível a Longo Prazo</b></p>
<b>2.3 PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>
<p><b>2.3.1 Patrimônio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2.3.1.1 Superávits Acumulados <ul style="list-style-type: none"> <li>2.3.1.1.1 Superávits de Exercícios Anteriores</li> <li>2.3.1.1.2 Superávits do Exercício</li> <li>2.3.1.1.3 Déficits do Exercício Anterior</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Total do Patrimônio Líquido</b></p>
<b>3 CONTAS DE RESULTADOS</b>
<p><b>3.1 Arrecadações</b></p> <p><b>3.1.1 Arrecadações Orçamentárias</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3.1.1.1 Taxas de Condomínio</li> <li>3.1.1.2 Taxas de Locação de Salão de Festas</li> <li>3.1.1.3 Taxas de Locação de Garagem</li> <li>3.1.1.4 Taxas de Arrecadações Fundos de Reservas</li> <li>3.1.1.5 Multas Condominiais por Atraso</li> </ul> <hr/> <p><b>3.1.2 Reembolsos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3.1.2.1 Diversos</li> <li>3.1.2.2 Taxas de Cartão de Acesso</li> </ul> <p><b>3.1.3 Outras Arrecadações</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3.1.3.1 Recuperações de Gastos</li> </ul>

<b>Totais Arrecadações Orçamentárias</b>
<b>3.2.1 ARRECADAÇÃO EXTRA ORÇAMENTÁRIA</b> 3.2.1.1 Taxas Condominiais Rateio Extra 3.2.1.2 Multas s/ Taxas de Condomínio 3.2.1.3 Rendimentos de Aplicações Financeiras
<b>Total Receita Extra Orçamentária</b>
<b>4 GASTOS</b>
<b>4.1 Gastos Orçamentários</b> <b>4.1.1 Conservação e Reparos</b> 4.1.1.1 Portarias 4.1.1.2 Equipamentos 4.1.1.3 Quadras Esportivas 4.1.1.4 Veículos 4.1.1.5 Cartões de Acesso 4.1.1.6 Muros 4.1.1.7 Caixa D'água 4.1.1.8 Paisagismo 4.1.1.9 Manutenção de Elevador 4.1.1.10 Manutenção de Veículos
<b>4.1.2 Mão-de-Obra</b> 4.1.2.1 Limpeza / Conservação / Administração 4.1.2.2 Segurança 4.1.2.3 INSS Conservação/Administração 4.1.2.4 FGTS Conservação/ Administração 4.1.2.5 PIS Conservação / Administração 4.1.2.6 Contribuição Sindical 4.1.2.7 Imposto de Renda na Fonte 4.1.2.8 Cesta Básica 4.2.2.9 Assistência Médica 4.2.2 10 Uniformes 4.2.2.11 Seguro de Vida em Grupo
<b>4.1.3 Taxas</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>4.1.3.1 Administração</li> <li>4.1.3.2 Telefones</li> <li>4.1.3.3 Água</li> <li>4.1.3.4 Energia Elétrica</li> </ul>
<b>4.1.4 Gastos Gerais</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>4.1.4.1 Anúncios e Publicações</li> <li>4.1.4.2 Material de Escritório</li> <li>4.1.4.3 Despesa com Informática</li> <li>4.1.4.4 Despesas Judiciais</li> <li>4.1.4.5 Combustíveis e Lubrificantes</li> <li>4.1.4.6 Material de Limpeza</li> <li>4.1.4.7 Seguros</li> <li>4.1.4.8 Despesas Bancárias</li> <li>4.1.4.9 Honorários Contábeis</li> <li>4.1.4.10 Honorários Advocatícios</li> <li>4.1.4.11 Serviços de Terceiros</li> </ul>
<b>Totais das Despesas Orçamentárias</b>

#### 5.2.4 Proposta de relatórios contábeis

A presente proposta de relatórios contábeis para as entidades condominiais tem como objetivo fornecer bases essenciais para o aprimoramento das informações contábeis, substituindo os atuais demonstrativos de gastos e arrecadações mensais fornecidos a essas entidades.

##### 5.2.4.1 Balanço Patrimonial

Como finalidade principal, o Balanço Patrimonial deve apresentar a situação patrimonial do condomínio em um dado período, seguindo os critérios e procedimentos contábeis de forma ordenada dos componentes do patrimônio: Ativo, Passivo e Patrimônio Líquido, igual às entidades com ou sem fins lucrativos.

O Balanço Patrimonial além de ser o mais importante relatório gerado pela contabilidade. Através dele pode-se identificar a realidade financeira econômica a qualquer momento que for necessário.

A importância de realização da contabilidade para as entidades condominiais tem como fundamento principal à utilização de relatórios contábeis.

Modelo de Balanço Patrimonial para Condomínio

<b>CONDOMÍNIO DO FUTURO</b>		
<b>BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM</b>		
<b>ATIVO</b>	<b>31.12.X2</b>	<b>31.12.X1</b>
<b><u>ATIVO CIRCULANTE</u></b> <b><u>DISPONIBILIDADES</u></b> Caixa Fundo Fixo Banco Conta Corrente Aplicações Financeiras  <b><u>CRÉDITOS</u></b> Taxas de Condomínios a Receber Outras Contas a Receber <b><u>ESTOQUES</u></b> Estoques de produtos de limpeza Estoque de material de escritório <b><u>DESPESAS ANTECIPADAS</u></b> Prêmios de Seguros a vencer  <b>TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE</b>  <b><u>PERMANENTE – IMOBILIZADO</u></b> Máquinas e Equipamentos Tratores Veículos Móveis e Utensílios Programas e Equipamentos de Processamento de Dados Obras em Andamento – muro Obras em Andamento – nova portaria Outros  (-) Depreciação <b>TOTAL DO ATIVO PERMANENTE</b> <b>DIFERIDO</b> Projetos em andamento  <b>TOTAL DO ATIVO</b>		

<b>CONDOMÍNIO DO FUTURO</b>		
<b>BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM</b>		
<b>PASSIVO</b>	<b>31.12.X2</b>	<b>31.12.X1</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>		
Contas a Pagar		
Fornecedores		
Salários e Ordenados a Pagar		
INSS a Recolher		
FGTS a Recolher		
Rescisões Trabalhistas a Pagar		
INSS s/ Serviços de Terceiros		
Imposto de Renda Retido s/ Salários		
PIS a Recolher		
Seguros a pagar		
Contribuição Confederativa/Assistencial		
<b>TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE</b>		
<b><u>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u></b>		
Superávit Acumulado		
Superávit do Exercício		
<b>TOTAL DA SITUAÇÃO LÍQUIDA</b>		
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		

#### 5.2.4.2 Demonstração de arrecadações e gastos

A utilização do relatório de demonstração de arrecadações e gastos constitui na realização da apresentação do resultado operacional dos gastos e arrecadações realizadas em determinado período. A elaboração das demonstrações de arrecadações e gastos juntamente como Balanço Patrimonial tem como finalidade, mostrar a situação patrimonial econômica e financeira do condomínio.



## Modelo de Demonstração de Arrecadações e Gastos

<b>CONDOMÍNIO DO FUTURO</b>		
<b>DEMONSTRATIVO DAS ARRECADAÇÕES E GASTOS DOS EXERCÍCIOS</b>		
	<b>31.12.X2</b>	<b>31.12.X1</b>
<b>ARRECADAÇÕES DAS ATIVIDADES DO CONDOMÍNIO</b> Taxas p/ Manutenção do Condomínio Arrecadações do Clube Aluguel de salão de festa <b>TOTAL DAS ARRECADAÇÕES</b>  <b>B – GASTOS DO CONDOMÍNIO</b> Manutenção do Condomínio Despesas Financeiras Despesas Tributárias <b>TOTAL DOS GASTOS</b>  <b>C – ARRECADAÇÕES FINANCEIRAS</b> Receitas de Aplicações Financeiras Juros Ativos/Multa de Mora Descontos Obtidos <b>TOTAL DAS ARRECADAÇÕES FINANCEIRAS</b>  <b>D – OUTRAS ARRECADAÇÕES</b> Recuperação de gastos Aprovação de projetos de construção Arrecadações Diversas <b>TOTAL DE OUTRAS ARRECADAÇÕES</b> <b>E – SUPERAVIT BRUTO DO EXERCÍCIO A – B + C + D</b> <b>Menos:</b>  (-) Arrecadações de taxas de Condomínio do Exercício, não recebidas até 31.12.X2 <b>DEFICIT /SUPERAVIT LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		

## 5.2.4.3 Demonstração de origens e aplicações de recursos

No condomínio a elaboração das Demonstrações de Origens e Aplicações de Recursos tem como finalidade apresentar informações relativas às operações tanto

de financiamento como de investimento durante o exercício. Mostrando as alterações da posição financeira do condomínio. Os financiamentos sendo representados pelas arrecadações e os investimentos pelas aplicações dos recursos disponíveis.

Dessa forma, a Demonstração de Origens e Aplicação de Recursos para as entidades condominiais está evidenciando os aumentos e a diminuição no Capital Circulante Líquido através da informação gerada desta demonstração contábil.

Modelo de Demonstração de Origens e Aplicações de Recursos

<b>CONDOMÍNIO DO FUTURO</b>		
<b>DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS</b>		
	<b>31.12.X2</b>	<b>31.12.X1</b>
<b>ORIGENS</b>		
Arrecadações de taxas		
Arrecadações financeiras		
Arrecadações do Clube		
Outras arrecadações		
<b>Total das origens</b>		
<b>APLICAÇÕES</b>		
Gastos operacionais		
Aquisições de ativo imobilizado		
<b>Total das aplicações</b>		
<b>VARIAÇÃO DO CCL</b>		

O demonstrativo acima proposto tem como fundamento principal associar as entidades condominiais às entidades com ou sem fins lucrativos no sentido de melhorar os atuais relatórios no aprimoramento das informações num ambiente contábil.

#### 5.2.4.4 Notas Explicativas

As Notas Explicativas devem acompanhar as demonstrações do Patrimônio Líquido e a Demonstração de Arrecadações e gastos no sentido de esclarecer possíveis dúvidas existentes que as demonstrações contábeis não evidenciam aos usuários

Modelo de Notas Explicativas para as Entidades Condominiais

## **CONDOMÍNIO DO FUTURO**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

#### **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

O Condomínio do Futuro foi constituído em 21 de setembro de 20XX, localizado na cidade de São Paulo, e é regido na forma da Lei N° 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Tem por fim exclusivo cuidar dos interesses comuns dos proprietários e das edificações de 450 unidades.

#### **2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

- a) As arrecadações (ingressos de recursos financeiros), auferidas com base nos orçamentos anuais de gastos, são contabilizadas pelo regime de competência. Os gastos (saídas de recursos) também são contabilizados pelo regime de competência
- b) Face ao ramo de atividades, os condomínios não estão obrigados à apresentação e preparação da Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido.

#### **3. APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

Referem-se às aplicações de renda fixa, demonstradas pelo custo de aquisição, acrescido dos rendimentos incorridos até a data das demonstrações.

#### **4. TAXAS DE CONDOMÍNIOS A RECEBER**

Referem-se às taxas de condomínio demonstradas pelo valor histórico, não recebido até 31 de dezembro de cada ano.

#### **5. ATIVO PERMANENTE – IMOBILIZADO**

Os saldos estão demonstrados ao custo de aquisição menos o valor depreciado.

#### **6. PASSIVO CIRCULANTE**

Referem-se aos gastos orçamentários e extras-orçamentários contabilizadas em regime de competência durante os exercícios, mas não pagos até 31 de dezembro de cada ano.

##### **5.2.4.5 Fundo fixo de caixa**

O pequeno caixa no condomínio é normalmente utilizado pelo zelador ou gerente administrativo para compra de pequenos gastos como compra de água, material de escritório, pequenas taxas, correios entre outros que não estão previstos no orçamento.

O fundo fixo de caixa é controlado por um formulário que pode ser utilizado para registrar os reembolsos (comprovantes de gastos) do síndico antes de solicitar o reembolso para a administradora.

Normalmente o comprovante de depósito referente a reembolso de despesas efetuadas pelo síndico, encontra-se de forma desorganizada nas pastas de prestações, o que dificulta a identificação da comprovação dos gastos. Como sugestão foi proposto o seguinte modelo:

### Modelo do Pequeno Caixa (Fundo Fixo de Caixa)

CONDOMÍNIO DO FUTURO				
CAIXA Nº 01				
Despesas de 01 a 31 de agosto de X2		DÉBITO	CRÉDITO	SALDO
Saldo anterior				-
Reposição de caixa			500,00	
01/08/X2	Nota Fiscal nº 35 Papelaria Brasil	25,00		475,00
05/08/X2	Nota Fiscal nº 10 Copiadora JG	35,00		440,00
15/08/X2	Nota Fiscal nº40 Entrega Agua	15,00		425,00
15/08/X2	Nota Fiscal nº 50 Chaveiro Portal	40,00		385,00
15/08/X2	Despesa com correio	35,00		350,00
20/08/X2	Supermercado Vida	75,80		274,20
30/08/X2	Nota Fiscal nº 89 Elétrica BB	215,00		59,20
	Total dos gastos do período	<b>440,80</b>		
<b>Saldo Final</b>				<b>59,20</b>
Reembolso pelo cheque nº _____ em / / /				
Aprovado por: _____				
Responsável pelo caixa: _____ Data / / /				

Os modelos de relatórios apresentados têm como objetivo, propor melhor controle dos eventos econômico e financeiro ocorridos mensalmente nas entidades condominiais. A presente proposta espera contribuir com a informação contábil no sentido de melhorar os aspectos dos atuais demonstrativos mensais de prestações de contas de forma compreensiva ao entendimento dos usuários.

#### 5.3 Proposta de auditoria nos Condomínios, sistemas e técnicas adotadas para aprimoramento dos controles

Considerando ser de grande importância para as empresas como forma de gerenciamento e controle das contas contábeis, a Auditoria é uma das técnicas da Ciência Contábil definida como estudo de avaliação sistemática de transações e procedimento das rotinas e demonstrações contábeis de uma entidade.

A função da Auditoria vai além de simples fiscalização, sua atuação tem sido de forma preventiva, apresentando sugestões e apontando falhas que poderão ser corrigidas de acordo com suas recomendações.

### 5.3.1 Auditoria uma maneira segura de revisar e controlar as contas do Condomínio

A Resolução 780/95 conceitua os objetivos da Auditoria como o conjunto de procedimentos técnicos que tem por finalidade examinar a integridade, adequação e eficácia dos controles e das informações físicas, contábeis, financeiras e operacionais da entidade.

Segundo a autora deste trabalho os serviços de Auditoria têm apresentado resultado positivo no controle das contas dos condomínios, fato esse que alguns condomínios já adotam a Auditoria trimestral, semestral ou anual para maior segurança nas prestações de contas mensais e anuais.

A Auditoria em condomínio é um trabalho de especialização do profissional contábil, que deve ser realizado por auditor especializado e com conhecimento, para que a completa análise de toda documentação financeira, contábil, trabalhista e legal seja feita, atingindo os objetivos finais, que é a apuração dos problemas existente.

No caso específico do condomínio, mesmo o mínimo recomendado, envolve uma diversidade de análises, bastante criteriosa, as quais sugerem que sejam verificados os seguintes procedimentos:

- a) Auditoria da Folha de Pagamento – são analisados no período auditado os pagamentos mensais de horas-extras, indenização de horas-extras, aumentos salariais para determinado funcionário; conferência da Folha de pagamento, envolvendo: valor de cestas-básicas, vale transporte, encargos sociais (INSS, FGTS, seguro de acidente de trabalho, retenção do Imposto de Renda na Fonte e PIS);
- b) Auditoria de toda documentação comprobatória da movimentação financeira, contábil e do departamento pessoal, referente ao período auditado. Completa revisão nos procedimentos administrativos, contábeis e operacionais praticados no período auditado, objetivando a elaboração de recomendações para o aprimoramento do sistema de controles internos e procedimentos que envolvem todas as áreas;

- c) Revisão da composição do "caixa" do condomínio, verificando os recebimentos das taxas condominiais, controle e cobrança de inadimplentes e cobrança judicial das parcelas em atraso. Auditoria nos casos de recebimentos em atraso de condomínio, sem a cobrança de multa;
- d) Auditoria das aplicações financeiras e das entradas nas contas bancárias de todos os recebimentos no período. Revisão completa das cobranças bancárias e das conciliações das contas correntes;
- e) Auditoria na documentação comprobatória das compras de mercadorias e produtos, bem como contratação de serviços e cotações de preços. Verificação do porquê, das compras realizadas sempre do mesmo fornecedor;
- f) Auditoria de toda documentação comprobatória dos pagamentos efetuados no período. Comprovação da efetiva prestação de serviços contratados e pagos pelo condomínio, bem como auditoria dos valores cobrados e comparação com os preços de mercado, para verificação se houve ou não superfaturamentos e cobranças indevidas de valores. Verificação dos pagamentos em atraso das contas de água, energia elétrica e gás;
- g) Análise das cópias de cheques e dos documentos dos fornecedores, para averiguação da efetiva prestação dos serviços ou fornecimento das mercadorias compradas;
- h) Revisão dos procedimentos e análise quanto à qualidade dos relatórios contábeis e administrativos para prestação das contas aos condôminos;
- i) Solicitação de certidões negativa nas diversas Repartições Públicas, para verificação do efetivo recolhimento dos encargos sociais, do PIS e Imposto de Renda Retidos na Fonte dos funcionários e autônomos.
- j) Verificação dos recolhimentos de INSS dos serviços prestados por autônomos RPA.

O trabalho de auditoria em condomínio é relativamente diferenciado dos demais tipos de trabalhos de auditoria, pois o mesmo envolve metodologia específica que deve ser levada em consideração. Um dos diferenciais na auditoria de condomínio é a parte tributária que não é tratada no condomínio, os quais têm suas peculiaridades específicas.

A entidade condominial quando auditada recebe dos profissionais de auditoria conceitos de aprimoramentos e procedimentos que quando implantado e observado melhora o sistema de controle administrativo e gerencial.

As recomendações mais comuns dos profissionais de auditoria são referentes aos procedimentos tais como:

- a) Rever o excesso de horas-extras mensais e a incidências das mesmas sobre férias e 13º salário;
- b) Guarda da documentação dos funcionários por 30 anos, para efeito de aposentadoria;
- c) Procedimento adequado nas compras de mercadorias e serviços, exigindo Nota Fiscal de fornecedor e cotações de preços;
- e) Recomendação do pagamento de INSS da contratação de Autônomo;
- f) Recomendações de cheques nominais ao fornecedor dos serviços ou compra de mercadoria;
- d) Recomendações de relatórios de prestações de contas adequados, visando a informação mais precisa ao condômino;
- g) Recomendações para que o condomínio não deixe de recolher as obrigações dos encargos sociais da folha de pagamento, bem como os benefícios obrigatórios dos funcionários;
- h) Entre outros procedimentos estão as revisões de taxas públicas, inadimplências, provisões de despesas e receitas anuais.

No contexto geral, são os procedimentos que, quando aplicados no condomínio, trazem bons resultados administrativos.

### 5.3.2 A auditoria de Condomínio e as decisões judiciais

Uma das razões que tem sido motivo de contratação de auditoria são as questões de levantamento de prejuízos nos Condomínios. Uma vez apontado a falha pela auditoria, o caso pode ser levado à justiça para decisões a serem tomadas em benefício tanto do Condomínio como dos condôminos. Geralmente a decisão da efetivação de um processo judicial é decidida em Assembléia Geral Extraordinária, quando os condôminos se reúnem para a votação.

Um exemplo de decisão tomada e que foi à justiça, a fim de decisões judiciais é o caso do Shopping Center de Curitiba.



De acordo com RIOS (2002, p. 01) o resultado de uma auditoria realizada no Shopping Center de Curitiba, o segundo maior da capital paranaense, fez com que o juiz Antonio Domingos Ramina Júnior da 11ª Vara de Curitiba tomasse a decisão de beneficiar 52 lojas, tomando como base uma ação da Associação dos Lojistas do Shopping de Curitiba impetrada no início de 2001.

O Shopping foi condenado por adotar diferenciação das taxas condominiais em relação às lojas âncoras, por receberem benefícios ao atraírem maior volume de consumidores, para os empreendimentos, sendo que esse tipo de privilégio deve ser expresso em contratos de maneira clara, o que não ocorreu com o Shopping Center de Curitiba.

Como este exemplo, muitos outros têm sido realizado por meio de auditoria que ao fazer todo levantamento dos problemas existentes no condomínio, fundamenta-se nos fatos e documentos, formando o parecer conclusivo.

Mediante o parecer de uma auditoria independente, o condomínio por intermédio do síndico ou do Conselho Fiscal convoca assembléia geral na qual serão discutidos os assuntos principais apurados pela auditoria, para possíveis decisões de mudanças e até mesmo abertura de processos judiciais.

### 5.3.3 Principais problemas que levam o Condomínio a contratar empresa de auditoria

De acordo com a Resolução 780/95 do CFC, a definição de “Fraude” expressa atos voluntários de omissão e manipulação de transações e operações, adulteração de documentos, registros, relatórios e demonstrações contábeis, tanto em termos físicos quanto monetários.

De acordo com a mesma Resolução 780/95, a palavra “Erro” significa atos involuntários de omissão, desatenção desconhecimento má interpretação de fatos na elaboração de registros e demonstrações contábeis, bem como de transações e operações da entidade, tanto em termos físicos quanto monetários.

Os serviços de auditoria quando contratados pelo síndico ou mesmo pelo conselho fiscal, normalmente tem como objetivo apurar irregularidades dos problemas existentes no condomínio tais como, falhas na administração do dinheiro do condomínio, revisão da folha de pagamento, precariedade nos serviços da administradora ou prestações de contas não aprovadas.

A Auditoria no condomínio tem como seu papel principal fazer o levantamento das falhas existentes e dar um parecer conclusivo com recomendações para aprimoramento dos controles administrativos, para que a administração do condomínio ao aplicar os procedimentos sugeridos pela auditoria possa evitar falhas que geralmente trazem prejuízo ao condomínio.

#### 5.3.3.1 Falhas mais comuns detectadas pela auditoria de Condomínio

Com base na experiência de trabalhos de auditoria da autora desta pesquisa, realizado nos diversos condomínios residenciais e comerciais, foram detectadas várias falhas administrativas, que na grande maioria o síndico ou a administradora não deram a devida atenção aos fatos. As falhas mais comuns encontradas subtendem-se que estão relacionadas a falta de conhecimento e técnica por parte dos responsáveis pela elaboração dos serviços administrativos:

- a) Excesso de horas-extras não autorizadas e aprovadas pelo síndico;
- b) Contabilização não adequada das contas do condomínio seguido de relatórios mal elaborados, onde não são mencionados os saldos de inadimplentes e saldos exatos das taxas condominiais;
- c) Falta de controle das compras de bens do ativo imobilizado, devido a omissão do registro;
- d) Falhas encontradas no Livro Registro de empregados com a falta de atualização das férias, rescisão entre outras;
- e) Falhas nos arquivos de documentos originais referentes à folha de pagamento tais como, Guias GRPS, INSS, PIS, IRPF, DIRF, RAIS e relatório de registro mensal da Folha de Pagamento;
- f) Falhas nos arquivos de documentos de controles de funcionários como: falta de comprovantes de recebimentos de férias e de pagamentos de salários entre outros;
- g) Falhas nos contratos de relevantes valores, tais como; obras, manutenção de elevador, prestadores de serviços de segurança, limpeza;
- h) Prestadores de serviços que não apresentam RPA de autônomo, falhas quanto aos recolhimentos de INSS dos mesmos;
- i) Prestadores de serviços (funcionários) que trabalham em período de férias para o condomínio, gerando contingência trabalhista;
- j) Falhas nos cálculos e falta de recolhimentos de FGTS, INSS, PIS, IRPF;

- k) Falhas na falta das cobranças de juros e multas, nos recebimentos em atraso de taxas condominiais;
- l) Falhas nos controles de acordos firmados entre os inadimplentes e o condomínio, quanto aos recebimentos das parcelas em atraso;
- m) Falhas nos controles com gastos advocatícios referentes a processos de recebimentos de taxas condominiais em atraso;
- n) Falta de assessoramento dos Conselhos Fiscal e Consultivo ao síndico, nas prestações de contas do condomínio;
- o) Falta de profissionalismo e preparo administrativos do síndico nas realizações das tarefas diárias no condomínio tais como; contratação de funcionário sem seleção adequada, contratação de serviços sem pelo menos três cotações de preço, má distribuição dos funcionários nos cargos ou funções que exercem no condomínio entre outros.
- p) Segregação de função por parte dos Conselheiros, liderando a comissão de Investimentos ou de obras no condomínio,
- q) Falta de controle das despesas relacionadas com reembolso do pequeno fundo fixo caixa do condomínio;
- r) Falta de controle na abertura e encerramento de conta bancária do condomínio na mudança de síndico, onerando o condomínio em taxas bancárias desnecessárias pela administração de conta corrente.

As falhas mais comuns que a auditoria consegue detectar estão sempre associadas à falta de preparo e profissionalismo do síndico e dos Conselhos Fiscal e Consultivo sendo a principal razão da existência de problemas que atualmente, enfrentam centenas de condomínios, por não contarem com profissionais aptos e preparados para garantir a segurança administrativa do condomínio.

As entidades condominiais que adotaram a Auditoria permanente, das prestações de contas mensais, trimestrais, semestrais ou anuais além de está protegendo seu patrimônio, correm menos riscos de falhas de controles administrativos e desgastes ao síndico como também o Conselho Fiscal e Consultivo que, normalmente, são pessoas ocupadas.

As entidades condominiais também podem receber dos Auditores Independentes um Parecer de Auditoria por se tratar de fundamental importância um respaldo de credibilidade das informações constatadas.

O exemplo a seguir de Parecer de Auditoria foi desenvolvido e fundamenta-se na aplicabilidade dos Princípios Fundamentais de Contabilidade, adaptado para as entidades condominiais com o objetivo de contribuir com um sistema transparente de informações e de prestações de serviços de auditoria.

#### 5.3.3.2 Parecer de auditoria

Após a realização dos trabalhos de auditoria o relatório conclusivo deve acompanhar o parecer dos auditores com os comentários e observação necessárias que deve ser entregue aos dirigentes responsáveis do condomínio. O modelo proposto a seguir tem como característica as Entidades Condominiais.

## **PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

### **CONDOMÍNIO DO FUTURO**

#### **AO CONSELHO ADMINISTRATIVO DO CONDOMÍNIO DO FUTURO**

#### **SÃO PAULO – SP**

1. Examinamos os Balanços Patrimoniais, as Demonstrações das Arrecadações e Gastos e as Demonstrações das Origens e Aplicações de Recursos do **CONDOMÍNIO DO FUTURO** correspondentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de X2 e em 31 de dezembro de X1, elaboradas sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre as referidas demonstrações contábeis.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com os procedimentos contábeis, com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações contábeis em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: a) O planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos; o volume de transações e os sistemas contábeis e de controles internos do condomínio; b) A constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) A avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração do condomínio, bem como da apresentação das Demonstrações Contábeis.

3. Somos de parecer que as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **CONDOMÍNIO DO FUTURO** em 31 de dezembro de X2 em 31 de dezembro de X1, bem como as arrecadações e gastos e as origens e aplicações de recursos, elaboradas de acordo com as práticas contábeis mencionadas na Nota 2.

São Paulo, 31 de janeiro de X3.

**ACC - AUDITORIA CONTABILIDADE**  
**CONSULTORIA S/C LTDA.**  
**CRC 2 SP 019.732/0-9**

**MARLIETE BEZERRA GOMES**  
**SÓCIA – DIRETORA RESPONSÁVEL**  
**CRC 1 SP 162.395/P-2**

Sobre todos os aspectos propostos neste capítulo deve-se mencionar o grande papel que a contabilidade exerce em todas as etapas da vida de uma entidade. Nas entidades condominiais por sua vez, a falta da aplicabilidade da contabilidade cria uma lacuna no sistema de informação gerada nos atuais controles de demonstrativos de prestações de contas.

Desta forma, este estudo procura chamar a atenção das associações que representam a classe, como: SECOVI (Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração e Locação de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo) AABIC (Associação dos Condomínios Comerciais e Residenciais do Estado de São Paulo) e ABADI (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis) além de todos os profissionais responsáveis pelos trabalhos administrativos destas entidades, no sentido de tornar as informações contábeis e administrativas ao mesmo nível de estrutura das entidades com ou sem fins lucrativos.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho procurou demonstrar a importância da informação contábil para as entidades condominiais, com o objetivo de esclarecer e situar a classe contábil para a necessidade da aplicabilidade de uma estruturação contábil com base nos Princípios Fundamentais de Contabilidade e a Lei 6.406/76.

A Contabilidade que, ao longo de sua história, esteve à frente, na busca de renovação de seus valores, revelando novas conquistas no mundo globalizado, não poderia em hipótese alguma, ignorar as entidades condominiais. Sabendo-se que a forma de administração atualmente praticada não é o suficiente para um controle contábil adequado do patrimônio existente dessas entidades.

No contexto geral o trabalho procura envolver a importância da aplicabilidade da contabilidade às entidades condominiais no sentido de tornar a informação contábil como fonte eficaz dos registros patrimoniais dessas entidades. Foram abordados os aspectos legais e normativos dos princípios contábeis. A pesquisa também apresenta propostas de melhoria de relatórios contábeis, que podem ser aplicados às entidades condominiais.

A pesquisa corrobora em diversos aspectos claramente abrangentes e que enfatiza a importância da contabilização nas entidades condominiais. Os diversos eventos que ocorrem em todo o ciclo operacional, tais como, as provisões de folha de pagamento, compras de ativos, fornecedores, contas a receber entre outros. Consiste e são propensos a mudanças, visando aprimorar a transparência da informação gerada nos demonstrativos de prestações de contas.

A entidade, em sua dimensão econômica tem como característica fundamental à existência patrimonial, cuja evolução, quantitativa e qualitativa, a Contabilidade precisa acompanhar. Partindo deste princípio, o problema da pesquisa, consistiu na identificação da necessidade da contabilidade, contribuir com a melhoria dos atuais procedimentos administrativos e contábeis adotados nas entidades condominiais.

Assim entende-se que a pesquisa respondeu o problema, demonstrando que, a falta de interesse dos profissionais contábeis na realização da administração das entidades condominiais tem revelado os mais diversos modelos de relatórios de prestações de contas, de difícil entendimento o que tem proporcionado pouco estímulo aos usuários a discussão quanto a informação gerada.

Conforme resultado da pesquisa empírica, pode-se concluir que os administradores de Condomínio no cenário atual ainda não aplicam os Princípios Contábeis, procedimentos e critérios contábeis de forma que possa transmitir com maior presteza a informação contábil na prestação de contas das entidades condominiais.

As Empresas Administradoras de Condomínios responsáveis pelo gerenciamento financeiro e administrativo das entidades condominiais ainda não se posicionaram de forma adequada sobre a informação contábil como meio de resguardar o patrimônio das Entidades Condominiais. A precisão da informação que a Contabilidade produz não são observadas e aplicadas na administração dessas entidades.

A pesquisa procura contribuir para a reflexão do profissional contábil e da classe contábil em geral, que ainda não se posiciona de forma adequada, aos impactos de um sistema de contabilização para as entidades condominiais.

No contexto geral de técnicas altamente qualificadas no qual a profissão contábil está inserida, torna-se fundamental que o profissional contábil esteja receptivo a assimilar novos desafios, buscando novos conhecimentos relacionados a contribuir com mais essa atividade que tem características semelhantes à técnica e responsabilidade do contabilista.

Propõe-se que novas pesquisas venham ocorrer e acrescentar esta proposta, de seguimento adaptado à estrutura e ao atendimento da necessidade dos usuários das entidades condominiais, voltada a melhoria de interpretação dos atos e fatos administrativos e contábeis.

O objetivo deste trabalho foi alcançado, levando-se em consideração a proposta de proporcionar novos debates do assunto em pesquisa, que seja visto como um começo de novas discussões, que venham a contribuir para a evolução do conhecimento científico e na identificação do reconhecimento dos órgãos competentes e da classe contábil.

Sugestões para Pesquisas Subseqüentes:

No decorrer da realização do trabalho, foram identificados alguns temas relativos as Entidades Condominiais que ensejam no desenvolvimento de novas pesquisas:



- a) Análise comparativa entre a administração de Condomínio no Brasil e outros países;
- b) Um estudo sobre o custo da mão-de-obra das Entidades Condominiais;
- c) Identificação dos impactos gerados na sociedade e na economia brasileira nos últimos anos com o crescimento das Entidades Condominiais;
- d) Uma análise crítica sobre os aspectos fiscais das Entidades Condominiais;
- e) Aspectos administrativos no Condomínio sobre o conceito da Contabilidade e da classe contábil;
- f) Uma visão futura da administração de Condomínio voltada aos aspectos contábil.

## REFERÊNCIAS

## LIVROS:

ATKINSON A. Anthony, BANKER Rajiv D., KAPLAN, S. Robert e YOUNG, S. Mark. **Contabilidade gerencial**. São Paulo: Atlas, 2000. ISBN 85-224-2350-4.

BUENO, Silveira. **Dicionário da língua portuguesa**. Edição Revisada e Atualizada. São Paulo: FTD, 2000.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DE SÃO PAULO – **Os Princípios fundamentais de Contabilidade, as normas brasileiras de Contabilidade e o código de ética profissional do contabilista**. Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo. 30. ed. São Paulo: CRC SP, 2001.

CONTERAS, Lorena del Carmen e DOLCI, Maria Inês R. Landini - **Guia do condomínio**. São Paulo: Globo, 2003. ISBN 85.250.3636-0

COOPER, R. Donald, SCHINDLER, S. Pámela: **Métodos de pesquisa em administração**. Tradução - ROCHA, da Luciana de Oliveira. 7.ed. Porto Alegre: Bookman, 2003. ISBN 85-363-0117-1.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo dicionário da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1975.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 3.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais Ltda, 2001. ISBN 85-203-1531-3.

GERALDO, Marcio S. **A lei 4.591/64 e o síndico**. São Paulo: Classíndico, 1997.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar um projeto de pesquisa**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1996.

HIGUCHI, Hiromi e HIGUCHI, Celso Hiroyuki. **Imposto de renda das empresas**. 26. ed. São Paulo: Atlas, 2001. ISBN 85-224-2811-5.

FIPECAFI. IUDÍCIBUS, Sergio de, MARTINS, Eliseu, GELBCKE, Ernesto Rubens. **Manual de contabilidade das Sociedades por Ações**, 5. ed. São Paulo: Atlas, 2000. ISBN 85-224-3547-2.

KARL, R. Popper. **A lógica da pesquisa científica**. Tradução de Leonidas Hegenberg e Octanny Silveira da Mota. 7. ed. São Paulo: Cultrix, 1998. ISBN 85-316.0236-X.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

MARCONI, Marina de Andrade e LAKATOS, Eva Maria. **Metodologia científica**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2000. ISBN - 85 -224-2439-X.

\_\_\_\_\_ **Metodologia do trabalho científico**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 1992.

PEREZ JR, José Hernandez. **Auditoria das demonstrações contábeis**. 2. ed. São Paulo: Atlas 1998. ISBN 85.224.1928-0.

OLIVEIRA, Luis Martins de, PERES JR., José Hernandez e SILVA, Carlos Alberto dos Santos. **Controladoria estratégica**. São Paulo: Atlas, 2002. ISBN 85-224-3227-9.

OLIVIERA, Silvio Luiz de. **Tratado de metodologia científica**. São Paulo: Pioneira, 1997. ISBN 85-221-0070-5.

RUGGIERO Biasi. **Questões imobiliárias**. São Paulo: Saraiva,1997. ISBN 85 02.02046.3.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o condomínio**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio edifício em manual do condômino**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2001. ISBN 85-224-3016-0.

VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e Relatórios de pesquisa em administração**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

<<http://www.aabic.org.br>> Acesso dia 26 de março de 2003

<[http:// www.intersindico.com.br](http://www.intersindico.com.br)>.Acesso dia 04 de maio de 2003.

<<http://www.secovi.com.br>> Acesso dia 20 de maio de2002.

## **BIBLIOGRAFIA CONSULTADA**

Dicionário Aurélio Século XXI. Dicionário Eletrônico. 2002.

OLIVEIRA, Antonio Benedito Silva (Coord). **Métodos e técnicas em Contabilidade**. São Paulo: Saraiva, 2003.

UFES – Universidade Federal do Espírito Santo. Biblioteca Central. **Normatização e apresentação de trabalhos científicos e acadêmicos**. 5. ed. Vitória: Revista Ampliada, 2001.

VASCONCELOS, Nanci Pereira de. **Manual para edição de trabalhos acadêmicos**. 2. ed. São Paulo: 2002. ISBN 85-901269-1-9

## TESES E DISSERTAÇÕES

LIMA, José Raimundo de. **Contabilidade de condomínios: Proposta de estruturação e demonstrações contábeis para as entidades condominiais.** Dissertação (Mestrado em Ciências Financeiras e Contábeis) Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC, São Paulo, 2003.

PEREZ JR, José Hernandez. **Análise crítica da literatura didática brasileira sobre Princípios Contábeis e sua relação com a formação do bacharel em Ciências Contábeis. Estudo sobre instituições de ensino superior da cidade de São Paulo.** Dissertação (Mestrando em Controladoria e Contabilidade Estratégica). Centro Universitário Álvares Penteado – UNIFECAP, São Paulo, 2002.

## TEXTO PESQUISADO EM JORNAIS E REVISTAS

JORNAL DA TARDE. **Novo Código Civil traz mudanças no condomínio.** São Paulo, 02 de outubro de 2002.

RIOS, Cristina. **Curitiba terá de devolver taxas de condomínio.** Gazeta Mercantil. São Paulo. Ano II nº395, 03 de jul.2002. p. 01.

REVISTA SECOVI. **Grandes mudanças para os condomínios.** SECOVI/SP discute lei que altera o cotidiano de 16 milhões de brasileiros. Ano 11 nº 120 maio de 2002.

## LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

BRASIL, REGULAMENTO DO IMPOSTO DE RENDA. DECRETO Nº 3000, DE 26.03.99 Art. 777 § III. Informare. Suplemento Especial. 1999.

BRASIL, LEI nº4.591 de 16 dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.**

BRASIL, LEI nº 10.406/02 de 10 de janeiro de 2002, Arts. 1.331 a 1.358. Sobre o condomínio edilício.

Resolução 750/93 - Conselho Federal de Contabilidade.

Resolução 785/95 - Conselho Federal de Contabilidade.

Resolução 563/83 – Conselho Federal de Contabilidade.

Resolução 780/95 – Conselho Federal de Contabilidade.

# APÊNDICES

**CONDOMÍNIO DO FUTURO**  
**PREVISÃO DE GASTOS E ARRECADAÇÕES ORÇAMENTÁRIOS - 200X**  
**APENDICE 1**

CONTA		1º TRIMESTRE/0X		2º TRIMESTRE/0X		3º TRIMESTRE/0X		4º TRIMESTRE/0X		ACUMULADO DO ANO		VARIAÇÃO
		PREVISÃO	REAL	PREVISÃO	REAL	PREVISÃO	REAL	PREVISÃO	REAL	PREVISÃO	REAL	TOTAL
<b>CONTÁBIL</b>	<b>CONSERVAÇÃO/REPARAÇÃO</b>											
2211001-2	Quadras Esportivas											
2211003-5	Portarias											
2211005-8	Equipamento de Comunicação											
2211009-3	Lanchonete											
2211006-4	Salão de festas											
2211011-8	Guaritas											
2211013-0	Centro Hípico											
2211014-7	Viveiro de Mudas/Paisagismo											
2211016-0	Praças											
2211017-6	Poços Artesianos											
2211018-2	Garagem											
2211019-9	Equipamentos											
2211020-7	Veículos											
2211024-2	Geradores											
2211025-9	Galeria de Água - Reforma											
2211026-5	Piscina											
2211027-1	Elevadores											
	<b>Sub-Total</b>											
	<b>MÃO-DE-OBRA</b>											
4212001-6	Limp./Cons./Adm.											
4212002-2	Segurança											
4212003-1	Prest. Serviços Autônomos											
4212003-2	Serviço Segurança tercerizada											
4212003-3	Cesta Básica											
	<b>IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES</b>											
4212003-9	INSS s/folha pagamento											
4212004-5	INSS s/ Autônomos											
4212005-1	FGTS											
4212006-8	Contribuição Sindical											
4212007-4	PIS											
4212008-0	IR-Fonte											
	<b>Sub-Total</b>											
	<b>TAXAS</b>											
5214001-3	Administração											
5214002-0	Municipais											
5214004-2	Registro de documentos											
5214006-5	Telefones											
5214007-1	Água											
5214008-8	Energia Elétrica - Consumo											

**CONDOMÍNIO DO FUTURO**  
**GASTOS E ARRECADAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS - 2003**

CÓDIGO		1º TRIMESTRE/0X		2º TRIMESTRE/0X		3º TRIMESTRE/0X		4º TRIMESTRE/0X		ACUMULADO DO ANO		VARIAÇÃO
		PREVISÃO	REAL	PREVISÃO	REAL	PREVISÃO	REAL	PREVISÃO	REAL	PREVISÃO	REAL	TOTAL
5214010-2	Telefone											
	<b>Sub-Total</b>											
	<b>GASTOS C/ IMOBILIZAÇÕES</b>											
1215003-0	Máquinas e equipamentos											
1215002-3	Móveis e utensílios											
	<b>sub-total</b>											
	<b>GASTOS DIVERSOS</b>											
3219001-1	Anúncios e Publicações											
3219002-8	Correspondência											
3219003-4	Cópias e Fotocopias											
3219004-0	Pequenas Ferramentas											
3219005-7	Placas e Sinalizações											
3219006-3	Material p/ escritório											
3219007-0	Combustível e Lubrificantes											
3219008-6	Material de segurança											
3219009-2	Despesas Bancárias											
3219010-0	Despesas Judiciais											
3219011-7	Assessoria Jurídica											
3219012-3	Assessoria Contábil											
3219013-0	Despesas com Informática											
3219014-6	Material de Limpeza											
3219015-2	Seguros											
3219016-9	Auditoria											
3219017-5	Uniformes											
3219018-1	C.P.M.F.											
3219020-6	Ativ. Soc./Desport.											
3219021-2	Brindes de fim de ano											
3219023-5	Assistência Médica											
3219099-1	Despesas Diversas											
	<b>Sub-Total</b>											
	<b>T O T A L</b>											

## APÊNDICE 2

### CARTA ENVIADA AS ADMINISTRADORAS, CONDOMÍNIOS E CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE

#### PESQUISA REALIZADA NOS CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS DA CIDADE DE SÃO PAULO.

São Paulo, 23 de abril de 2003

Prezados Sr.(a)

Sou aluna da FECAP – Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado, situada Av. Liberdade, 532 na cidade de São Paulo, mestranda em Controladoria e Contabilidade Estratégica, escolhi como tema de pesquisa para minha dissertação de mestrado: **“UM ESTUDO DIRIGIDO AO GERENCIAMENTO E À CONTABILIDADE APLICADA AOS CONDOMÍNIOS COM ENFOQUE AOS CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS”**. Este tema tem como objetivo discutir a melhoria das informações das prestações de contas dos condomínios, contribuindo com o trabalho do síndico ou gerente síndico, visando o melhor entendimento por parte do condômino.

Solicito a gentileza de sua contribuição, respondendo o questionário contribuirá com a minha pesquisa como também na proposta de melhoria dos trabalhos elaborados nas prestações de contas do condomínio. Caso necessite de mais esclarecimentos, favor entrar em contato no fone abaixo indicado.

No aguardo de uma breve resposta.

Atenciosamente

Marliete Bezerra Gomes – fone 4221-7038 ou 9950-4460

Orientador – Prof. Dr. Anisio Candido Pereira - FECAP



São Paulo, 02 de abril de 2003.

Ao

**CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE – CFC**

Estou realizando uma pesquisa direcionada aos condomínios da cidade de São Paulo, enfocando a necessidade da contabilidade para o gerenciamento das prestações de contas.

Existe algum pronunciamento do CFC ou de algum órgão fiscalizador Contábil empenhado em estudar o assunto em pesquisa?

Sou aluna do mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica na FECAP  
– Fundação de Escola e Comércio Álvares Penteado.

Marliete Bezerra Gomes

Orientador: Prof. Dr. Anísio Cândido Pereira

### APÊNDICE 3

#### PESQUISA ELABORADA PARA AS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS

- 1) Há quanto tempo a sua empresa atua na administração de condomínio?
- mais de 2anos
  - mais de 5 anos
  - mais de 10 anos
  - mais de 15 anos
- 2) A pesquisa esta direcionada para condomínio com receita mensal igual ou superior a R\$100.000,00. Sua administradora tem quantos condomínios com receitas mensais neste valor?
- 05 condomínios
  - 15 condomínios
  - 30 condomínios
  - mais que 50 condomínios
  - não tem condomínio com esta receita mensal
- 3) Sua administradora costuma fazer a contabilidade mensal do condomínio seguindo um padrão de lançamentos contábeis diário como normalmente acontece nas empresas?
- sim
  - não

**“Nas questões a seguir pode ser respondida mais de uma alternativa”**

4. A contabilidade desenvolvida na sua Administradora para o condomínio tem relatórios contábeis tais como?
- Balancete e Razão
  - Demonstração de Resultado
  - Balanço Patrimonial
  - Livro diário
  - Apenas Demonstrativo mensal de receitas e despesas
- 5) Na sua opinião a Contabilidade deve ser obrigatória para os condomínios?
- deve ser obrigatória devido ao melhor controle das informações
  - deve ser observado para os condomínios com receitas relevantes
  - não vejo a necessidade de contabilidade para condomínio

- 6) Como a sua Administradora relaciona a contabilidade para os condomínios?
- no sentido de melhor visão de informação gerencial
  - na melhor forma de atingir a expectativa de informação ao condômino
  - trata a contabilidade de maneira pouco informal
  - não se preocupa com esse assunto
- 7) Como a contabilidade pode influenciar o condomínio na tomada de decisões?
- através de relatórios elaborados pela contabilidade
  - por meio de informação que a contabilidade oferece
  - agregando valores que atualmente não é observado, principalmente na contabilização da compra de ativos, nas provisões entre outras contas.
  - não vejo a contabilidade para o condomínio desta maneira
- 8) Como os condôminos avaliam os demonstrativos mensais de prestações de contas, elaborado em sua administradora?
- os demonstrativos mensais têm sido satisfatório e atendendo a expectativa dos condôminos
  - alguns condôminos não conseguem entender os demonstrativos mensais
  - há uma grande dificuldade para que todos possam entender o demonstrativo mensal de prestação de contas e, quase sempre é muito desgastante para o síndico e o condômino
  - poucos estão interessados em fazer observações
- 09) Na sua opinião a normatização e obrigatoriedade da Contabilidade no Condomínio pelo Órgão Fiscalizador, Conselho Federal de Contabilidade (CFC) reduziria a má interpretação dos demonstrativos mensais, que atualmente não é bem aceito pelos condôminos?
- de certa forma os Padrões Nacionais de Contabilidade ajudaria muito
  - provavelmente a contabilidade seria mais aceita e respeitada pelos condôminos
  - não vejo necessidade de um órgão fiscalizador e de contabilidade obrigatória para o condomínio
  - com certeza o condômino ficaria mais tranquilo e seguro das informações geradas pela contabilidade.

**APÊNDICE 4****PESQUISA ELABORADA PARA CONDOMÍNIOS/SÍNDICOS**

- 1) Há quanto tempo o (a) Senhor (a) exerce as funções de Síndico (a)?
- por um ou menos de um ano
  - há mais de um e menos de dois anos
  - há mais de dois e menos de quatro anos
  - há mais quatro e menos de seis anos
  - há mais de seis e menos de dez anos
  - há mais de dez anos
- 2) Qual é a periodicidade para a prestação de contas da sua gestão?
- mensal
  - semestral
  - anual
  - bianual
  - não há prestação de contas
- 3) Quem é o responsável pela elaboração dos Relatórios Contábeis e financeiros para a prestação de contas?
- Síndico (a)
  - Administradora
  - Escritório de Contabilidade
  - Conselho Fiscal

“Nas alternativas abaixo pode ser assinalada mais de uma resposta”

- 4) Quais os relatórios contábeis que o seu condomínio costuma elaborar?
- Balancete e razão contábil
  - Balanço Patrimonial
  - Demonstração de Resultado
  - Livro diário
  - Apenas o demonstrativo mensal

- 5) Na sua opinião a contabilidade deve ser obrigatória para o condomínio porque?
- Fornece relatórios ao entendimento dos condôminos
  - Tem uma visão mais objetiva dos conceitos geral através de suas contas
  - Atende a expectativa de todos os usuários
  - A contabilidade do condomínio resume-se apenas no demonstrativo mensal.
- 6) Na sua opinião a contabilidade pode ser uma ferramenta segura e precisa no sentido que o condomínio:
- Tenha mais controle de suas receitas e despesas
  - Possa gerenciar todas as etapas no processo de gestão
  - Forneça ao condômino mais comodidade nas informações
  - Apresentação do demonstrativo mensal de prestação de contas é suficiente para atender os objetivos do condomínio.
- 7) As contas dos condomínios são periodicamente auditadas por empresa de Auditoria?
- sim
  - não
- 8) Como o (a) Senhor (a) avalia a prestação de contas ou Contabilidade do seu condomínio?
- boa
  - ótima
  - não satisfatória
- 9) Como os condôminos avaliam os demonstrativos mensais de prestações de contas, em seu condomínio?
- os demonstrativos mensais têm sido satisfatório e atendido a expectativa dos condôminos
  - alguns condôminos não conseguem entender os demonstrativos mensais
  - há uma grande dificuldade para que todos possam entender o demonstrativo mensal de prestação de contas e, quase sempre é muito desgastante para o síndico e o condômino
  - poucos estão interessados em fazer observações.

10) Na sua opinião a normatização e obrigatoriedade da Contabilidade no Condomínio pelo Órgão Fiscalizador Conselho Federal de Contabilidade, (CFC) reduziria a má interpretação dos demonstrativos mensais, que atualmente não é bem aceito pelos condôminos?

- de certa forma os Padrões Nacionais de Contabilidade ajudaria muito
- provavelmente a contabilidade seria mais aceita e respeitada pelos condôminos
- não vejo necessidade de um órgão fiscalizador e de contabilidade obrigatória para o condomínio
- com certeza o condômino ficaria mais tranquilo e seguro das informações geradas pela contabilidade.

## APÊNDICE 5

### ADMINISTRADORAS QUE CONTRIBUÍRAM COM A PESQUISA

<p>Arbovita Administração Ltda.</p> <p><a href="mailto:Domenico.colela@arbovita.com.br">Domenico.colela@arbovita.com.br</a> -São Paulo – SP</p> <p>Sr. Domenico Colella Ferrari</p>
<p>Adbens Imóveis Ltda.</p> <p><a href="mailto:adbens@adbens.com.br">adbens@adbens.com.br</a> - São Paulo – SP</p> <p>Sr. Nogueira</p>
<p>Tecad – Técnica em Administração S/C Ltda.</p> <p><a href="mailto:tecad@tecad.com.br">tecad@tecad.com.br</a> - São Paulo – SP.</p> <p>Sra. Julisa Alves Siqueira – Diretora Comercial</p>
<p>Hubert Imóveis e Administração Ltda.</p> <p>Sr. Daniel Gebara</p> <p><a href="http://www.hubert.com.br">www.hubert.com.br</a> - São Paulo – SP</p>
<p>Itambé Planejamento Administração Imobiliária S/C Ltda.</p> <p><a href="http://www.itambeadm.com.br">www.itambeadm.com.br</a> - São Paulo – SP</p> <p>Sr. Audrey</p>
<p>Light Plus Administradora</p> <p><a href="mailto:sac@lightplus.com.br">sac@lightplus.com.br</a> - São Paulo – SP</p> <p>Sra. Solange</p>
<p>Prática Contábil</p> <p>Sr. Rogério</p>
<p>Jones Lang Lasalle</p> <p><a href="mailto:Ademilton.oliveira@joneslanglasalle">Ademilton.oliveira@joneslanglasalle</a> – São Paulo</p> <p>Sr. Ademilton Souza Oliveira - Analista Financeiro</p>

<p>Atico Administradora</p> <p><a href="mailto:compras@aticoadm.com.br">compras@aticoadm.com.br</a> - São Paulo - SP</p> <p>Sr. José Luiz</p>
<p>Administradora Polar</p> <p><a href="mailto:polar@polarimoveis.com.br">polar@polarimoveis.com.br</a> -São Paulo - SP</p> <p>Sr. Fernando</p>
<p>CB Ricahrd Ellis</p> <p><a href="mailto:l.bodini@cbre.com">l.bodini@cbre.com</a> - São Paulo – SP</p> <p>Sr. Luis Bodini</p>
<p>Centro Empresarial</p> <p><a href="mailto:Jair@centroempresarialsp.com.br">Jair@centroempresarialsp.com.br</a> - São Paulo – SP</p> <p>Sr.Jair José Dias</p>
<p>GTA Grupo Técnico Administração S/C Ltda.</p> <p><a href="http://www.gta.com.br">www.gta.com.br</a> - São Paulo – SP</p> <p>Sr. Waldir do Carmo G. Albieri – Diretor do GTA</p>
<p>Millenium Administração Predial</p> <p><a href="mailto:Atentimento271@millenium.com.br">Atentimento271@millenium.com.br</a> – São Paulo – SP</p> <p>Sra. Rumilda – Gerente</p>
<p>MMPJ Administração de Condomínios</p> <p><a href="mailto:mmpj@mmpps.com.br">mmpj@mmpps.com.br</a> - São Paulo – SP</p> <p>Sra. Jurema - Gerente</p>
<p>Atipass Condomínios e Imóveis</p> <p>São Paulo – SP</p> <p>Sr. Luis Ribeiro</p>



Organização Inglês de Souza

[www.inglesdesousa.com.br](http://www.inglesdesousa.com.br)

Sr. José Miguel

Cassiporés Imóveis

e-mail: [cassipores@cassipores.com.br](mailto:cassipores@cassipores.com.br)

Sr. Sergio

Companhia Bandeirante de Empreendimentos Comerciais

[www.ciabandeirantes.com.br](http://www.ciabandeirantes.com.br)

Sr. Guilherme

Ad Domum – Administradora de Imóveis e Condomínios

e-mail: [adcarmen@hotmail.com](mailto:adcarmen@hotmail.com)

Sra. Carmen Fernandez

CTS – Administradora de Condomínios

e-mail: [cts@ctsadm.com.br](mailto:cts@ctsadm.com.br)

Sr. Cássio Thut

Matias Imóveis S/C Ltda.

Sr. Rodrigo

[Rodrigo@matiasimoveis.com.br](mailto:Rodrigo@matiasimoveis.com.br)

Imobiliária Paraíso Ltda.

[paraisoadm@paraisoadm.com.br](mailto:paraisoadm@paraisoadm.com.br)

Lello Vendas e Administradora de Bens Ltda.

Fone: 6097-7600 - [isilda@lello.com.br](mailto:isilda@lello.com.br) - Sra. Izilda

Cosebra Administração de Bens S/C Ltda.

[cosebra@cosebra.com.br](mailto:cosebra@cosebra.com.br)

3849-3800 Sr. Sidney

Dal Maso Condomínios S/C Ltda.

[dalmaso@dalmaso.com.br](mailto:dalmaso@dalmaso.com.br)

Sra. Vania

Del Grossi Administração de Bens

[dscond@aol.com](mailto:dscond@aol.com)

Sr. Raimundo

Engas S/A - Engenharia Administração Bens e Corretagem

[www.engas.com.br](http://www.engas.com.br)

[info@engas.com.br](mailto:info@engas.com.br)

Imobiliária e Administradora Martins

[lamartins.cond.@uol.com.br](mailto:lamartins.cond.@uol.com.br)

Sra. Telsa

Imobiliária Cysne Ltda.

[claudiacondominios@cisne.com.br](mailto:claudiacondominios@cisne.com.br)

Sr. Bruno Lopes

Topázio Administração de Bem e Assessoria Ltda.

[topazio@topazio.adm.br](mailto:topazio@topazio.adm.br)

Sr. Alex

Anauate – Chacur Assessoria em Imóveis S/C Ltda.

[info@anauate\\_chacur.com.br](mailto:info@anauate_chacur.com.br)

Bernardes Marchese Administradora de Condomínios

[contato@bm.adm.com.br](mailto:contato@bm.adm.com.br) - Sr. Bernardes

JHI Imóveis e Consultoria S/C Ltda.

[jgc@jhi.com.br](mailto:jgc@jhi.com.br)

Sr. João José Giaquinto Colella

Globo Consultoria de Imóveis S/C Ltda

[luizcarlos@globoimoveis.com.br](mailto:luizcarlos@globoimoveis.com.br)

Sr. Luiz Carlos

Habitacional Comercial e Administração S/C Ltda.

[www.habitacional.com.br](http://www.habitacional.com.br)

Fone: 3825-3244 Sr. Dailson

Predial Ruggiero S/C Ltda.

[info@predialruggiero.com.br](mailto:info@predialruggiero.com.br)

Principal Administração e Empreendimentos Ltda.

[principal@principal.com.br](mailto:principal@principal.com.br)

Sra. Sr. Osvaldo Calesse

Robotton & Associados Consultores Imobiliários Ltda.

[cristianofernandes@robotton.com.br](mailto:cristianofernandes@robotton.com.br)

Sr. Cristiano Fernandes

Serab Administradora de Condomínios

[serab@terra.com.br](mailto:serab@terra.com.br)

Sr. Lima

## APÉNDICE 6

### CONDOMÍNIOS E SÍNDICOS QUE CONTRIBUÍRAM COM A PESQUISA

<p><b>Condomínio Conjunto Nacional</b></p> <p>São Paulo –SP</p> <p>Sra. Vilma Peramezza - Gerente síndica</p>
<p><b>Condomínio Conde Prédio de Prates</b></p> <p>São Paulo SP</p> <p>Sr. Ferreirinha – Gerente síndico</p>
<p><b>Condomínio Vila Real de Itu</b></p> <p><a href="mailto:serab@terra.com.br">serab@terra.com.br</a> São Paulo – SP</p> <p>Sr. Lima – Gerente Contábil</p>
<p><b>Condomínio Paulista Sul</b></p> <p>São Paulo – SP</p> <p>Sr. Miguel – síndico</p>
<p><b>Condomínio Brasília Quality</b></p> <p>São Paulo – SP</p> <p>Sr. Sergio Lima - Conselho Fiscal</p>
<p><b>Conjunto Residencial Parque dos Eucaliptos</b></p> <p><a href="mailto:laudopt@uol.com.br">laudopt@uol.com.br</a></p> <p>Sr. Laudo – Presidente Conselho Fiscal</p>
<p><b>Condomínio Edifício Cysne</b></p> <p>São Paulo – SP</p> <p>Sr. Jefferson -Síndico</p>
<p><b>Condomínio Terras de São José</b></p> <p>Sr. Luiz – Gerente</p>

<b>Condomínio Edifício Mirante das Acácias</b> Itu - SP Sra. Francisca
<b>Gilson Cabrini, Negócios Imobiliários</b> Santo André –SP Sr. Gilson Cabrini – síndico
<b>Condomínio São Caetano</b> São Paulo – SP <a href="mailto:duarte@cvm.com.br">duarte@cvm.com.br</a> Sr. Duarte – Conselho Fiscal
<b>Residencial Chácara do Lago</b> Vinhedo –SP <a href="mailto:chacaradolago@hotmail.com">chacaradolago@hotmail.com</a> Sra Ednéia
<b>Condomínio Chácara Alto da Boa Vista</b> <a href="http://www.chacaraaltodaboavista.com.br">www.chacaraaltodaboavista.com.br</a> Sr. Mário
<b>Condomínio Solar do Conde</b> Sra. Francisca
<b>Condomínio Edifício Itamonte</b> São Paulo SP Sra. Tatiana
<b>Condomínio Edifício Panorama</b> São Paulo - SP Sra. Odila
<b>Condomínio Edifício York Duplex Residence</b> São Paulo - SP Sra. Gisela

**Condomínio Edifício Fabius**

São Paulo - SP

Sra. Maria do Carmo

**Condomínio Edifício Tatiana**

São Paulo - SP

Sr. José Miguel

**Condomínio Edifício Villa Di Ravenna**

Itú -SP

Sra. Francisca

**Condomínio Edifício Monte Paschoal**

São Paulo - SP

Sr. Dailson

**Condomínio Portal de Itu**

Itú -SP

Sr. Roberto

**Condomínio Morada dos Executivos – Fazenda São Joaquim**

Vinhedo -SP

Sr. Rodolfo

**Condomínio Edifício Vieira de Carvalho**

São Paulo - SP

Sr. Oswaldo