



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAIBA  
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E APLICADAS  
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS E CONTABILIDADE  
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**



**SANDRO MIGUEL LISBOA VIEIRA**

**INFORMAÇÕES CONTÁBEIS: NÍVEL DA UTILIZAÇÃO NA GESTÃO DE  
CONDÔMIÍOS**

**JOÃO PESSOA  
2018**

**SANDRO MIGUEL LISBOA VIEIRA**

**INFORMAÇÕES CONTÁBEIS: NÍVEL DA UTILIZAÇÃO NA GESTÃO DE  
CONDOMÍNIOS**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis, do Centro de Ciências Sociais Aplicadas, da Universidade Federal da Paraíba, como requisito parcial a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientadora Prof.<sup>a</sup>Ma.Edmery Tavares Barbosa

**JOÃO PESSOA  
2018**

**Catálogo na publicação**  
**Seção de Catalogação e Classificação**

V658i

Vieira, Sandro Miguel Lisboa.

Informações Contábeis: "Nível da Utilização na Gestão de Condomínios" / Sandro Miguel Lisboa  
Vieira. - João Pessoa, 2018.

52 f. : il.

Orientação: Prof.(ª):Me/a Edmery Tavares Barbosa.

Monografia (Bacharelado em Ciências Contábeis) - UFPB/João Pessoa.

1. Condomínios, Contabilidade Condominial. 2. Informações Contábeis. I. Barbosa, Prof(a):Me/a  
Edmery Tavares. II. Título.

UFPB/BC

**SANDRO MIGUEL LISBOA VIEIRA**

**INFORMAÇÕES CONTÁBEIS: NÍVEL DA UTILIZAÇÃO NA GESTÃO DE  
CONDOMÍNIOS**

Esta monografia foi julgada adequada para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis, e aprovada em sua forma final pela Banca Examinadora designada pela Coordenação do Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal da Paraíba.

**BANCA EXAMINADORA**



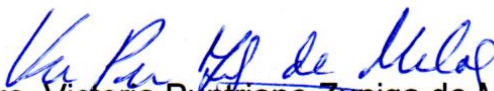
Presidente: Professora Ma. Edmery Tavares Barbosa. (Orientadora)

Instituição: UFPB



Membro: Professor Dr. Paulo Roberto Nobre Cavalcante. (Membro)

Instituição: UFPB



Membro: Professora Dra. Victoria Puntriano Zuniga de Melo. (Membro)

Instituição: UFPB

João Pessoa, 24 de outubro de 2018.

*Dedico este Trabalho aos meus pais, JOSÉ EDNALDO VIEIRA (in memoria) INEZ FERNANDES LISBOA VIEIRA, por todo o esforço, dedicação e apoio em cada momento de minha vida.*

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço, primeiramente, a Deus, por ter estado comigo nas vezes em que acreditei não ser capaz.

A minha família: esposa e filhos por estarem sempre ao meu lado.

A minha orientadora, professora Edmery Tavares Barbosa, pelas horas dedicadas a fazer deste estudo acadêmico uma importante obra para a administração condominial. O qual possibilitou a quebra de meus paradigmas. Não posso dizer que tenha sido fácil, pois seria hipocrisia de minha parte, no entanto, não posso afirmar que tenha sido difícil, pois a dificuldade existe em tudo que é novo, mas a maneira como ela é conduzida é que torna tudo isso possível.

A todos os professores que ao longo do curso passaram seus conhecimentos e dedicação para que o meu objetivo fosse alcançado.

*“Enfim, estou passando pela vida e tudo vai acontecendo”...*

*Portas se fechando, e eu as abrindo.*

*E a felicidade está em mim, pois, se nada tenho, por tudo lutei.*

*E sem me arrepender de nada, no futuro poderei dizer:*

*Tentei!*

*E, mesmo que a fortuna venha a mim,*

*Por tudo que Deus me deu, direi a todos:*

*Venci!”*

(Autor desconhecido)

## RESUMO

O presente trabalho teve como objetivo descrever a utilização das informações contábeis pelos gestores de condomínios na cidade de João Pessoa – PB. A metodologia, quanto aos objetivos, referente à forma de uma pesquisa descritiva; quanto aos procedimentos apresenta-se como uma pesquisa bibliográfica; e quanto à abordagem do problema é uma pesquisa qualitativa. Inicialmente através de busca das informações por meio de pesquisa e acervos bibliográficos sobre o assunto abordado, como fontes secundárias livros, dissertações, artigos científicos, revistas e consulta na internet. Por meio de uma pesquisa de campo realizada com os síndicos e administradores dos condomínios, pretendeu verificar na realidade da adoção dos princípios e normas contábeis, para melhor controle e gestão das entidades condominiais. A pesquisa revelou que os condomínios estão sendo administrado por pessoas com maior conhecimento na administração de condomínio, em sua grande maioria com formação acadêmica, outro ponto é a forma de administração dos condomínios que vem mudando para uma administração compartilhada com uma administradora, mas a contabilidade ideal para os condomínios está longe da realidade, seus relatórios contábeis disponibilizados para os condôminos ainda não apresentam de forma fidedigna com a realidade da contabilidade. Por fim, a pesquisa revelou que, o nível de utilização das informações contábeis pelos os condomínios, ainda fica longe do ideal, demonstrações baseadas em normas e princípios contábeis. Mas a contabilidade condominial em um futuro próximo, para atender melhor os condomínios, pode se adequar e apresentar relatórios contábeis, baseados em normas e princípios contábeis, para atuar como uma importante ferramenta na adequada gestão e controle dos condomínios, atribuindo confiabilidade e credibilidade dos seus usuários.

**Palavras-chave:** Condomínios. Contabilidade Condominial. Informações Contábeis.

## **ABSTRACT**

The objective of this study was to describe the use of accounting information by the managers of condominiums in the city of João Pessoa - PB. The methodology, regarding the objectives, referring to the form of a descriptive research; with regard to procedures is presented as a bibliographic research; and the approach to the problem is qualitative research. Initially through search of information through research and bibliographic collections on the subject addressed, such as secondary sources books, dissertations, scientific articles, journals and internet consultation. Through a field survey carried out with the condominium administrators and trustees, it was intended to verify the adoption of accounting principles and standards for better control and management of condominium entities. The survey revealed that the condominiums are being administered by people with greater knowledge in the administration of condominium, the vast majority with academic training, another point is the administration of condominiums that has been changing to a shared administration with an administrator, but accounting ideal for condominiums is far from the reality, its accounting reports made available to condominium owners still do not present in a reliable way with the reality of accounting. Finally, the survey revealed that the level of use of accounting information by the condominiums is still far from ideal, demonstrations based on standards and accounting principles. But condominium accounting in the near future, to better serve the condominiums, can adjust and present accounting reports, based on standards and accounting principles, to act as an important tool in the proper management and control of condominiums, assigning reliability and credibility of their users.

Key words: Condominiums. Condominium Accounting. Accounting information.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Quadro 1 - Relação dos condomínios participantes da pesquisa.....	30
Figura 1 - Tempo de atuação em meses.....	32
Figura 2 - Situação Profissional.....	33
Figura 3 - Formação Acadêmica.....	34
Figura 4 - Motivação para atuar como gestor.....	35
Figura 5 - Tipo de administração do condomínio.....	36
Figura 6 - Quantidade de unidades existentes no condomínio.....	37
Figura 7 - Arrecadação mensal.....	38
Figura 8 - Forma de arrecadação efetuada pelo condomínio.....	39
Figura 9 - Tipo de relatório divulgado aos condôminos.....	40
Figura 10 - Profissional responsável pela elaboração das demonstrações.....	41
Figura 11- Informações aos condôminos quanto à totalidade dos valores.....	43
Figura 12 - Documentação e prestação de contas.....	46

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>11</b>
<b>1.1</b>	<b>Objetivos.....</b>	<b>13</b>
1.1.1	Objetivo Geral.....	13
1.1.2	Objetivo Especifico.....	13
<b>1.2</b>	<b>Justificativa.....</b>	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1</b>	<b>Condomínios.....</b>	<b>14</b>
2.1.2	Legislação.....	15
2.1.3	Convenção do Condomínio.....	16
2.1.4	Regimento Interno.....	17
2.1.5	O Síndico.....	17
<b>2.2</b>	<b>Informações Contábeis.....</b>	<b>19</b>
<b>2.3</b>	<b>Administração de Condomínios.....</b>	<b>20</b>
2.3.1	Planejamento e Previsão Orçamentaria.....	24
<b>3</b>	<b>METODO DA PESQUISA.....</b>	<b>26</b>
<b>3.1</b>	<b>Tipologia de Pesquisa.....</b>	<b>27</b>
<b>3.2</b>	<b>Procedimentos Metodológicos.....</b>	<b>28</b>
<b>3.3</b>	<b>População e Amostra.....</b>	<b>29</b>
<b>4</b>	<b>APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS.....</b>	<b>32</b>
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>48</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>50</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Atualmente os condomínios nas grandes cidades, suas administrações estão se tornando um grau de maior complexidade. Somente em 1964 surgiu a Lei nº 4.591, de 16-12-1964, que regulamentou o assunto com maior propriedade. Esta lei ficou em vigor até 2002 com a publicação do código civil (lei 10.406 de 10-01-2002). João Pessoa tem hoje aproximadamente 2.500 (dois mil e quinhentos) condomínios, segundo fonte do Sindicato das Empresas de Compra, Venda Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residencial e Comercial do Estado da Paraíba - SECOVI/PB .

Os condomínios estão passando por uma mudança na forma de administração, trocando a administração única para uma administração compartilhada, co-gestão, onde os condomínios contratam uma administradora ou um administrador para auxiliar em sua administração, mais o síndico continua respondendo civilmente e criminalmente pelo condomínio. Com o crescimento dessa nova forma de administrar, hoje João Pessoa tem aproximadamente 50 administradoras de condomínios, onde metade dos condomínios está concentrada nas 10 maiores administradoras. As administradoras são obrigadas a ter em seu quadro: um Administrador e um Contador, o que vai facilitar na elaboração das demonstrações econômicas-financeira, o que vai dar ao síndico maior confiabilidade e fidedignidade na sua gestão e tomada de decisão da sua administração perante aos condôminos.

De acordo com Schwartz (1997), para que se possa administrar um condomínio faz-se necessário uma série de conhecimentos específicos, como legislação, obrigação tributaria itens que precisam de manutenção constante no condomínio, documentos que precisam ser guardados e a periodicidade e tipos de seguro.

Conforme Carmo, Torres Junior e Lopes (2007, p.54), “os condomínios se transformaram em uma opção de moradia de milhares de brasileiros. Esse tipo de moradia representam verdadeiros clubes privativos”.

Nos dias de hoje os condomínios assumem o papel de verdadeiras empresas, o que leva uma preocupação muito grande aos seus condôminos, a forma mais segura da aplicação de seus recursos, beneficiando assim o condomínio. Outro aspecto a ser considerado nesse segmento imobiliário está na quantidade de

pessoas que moram ou trabalham nestas organizações. Com esse fundamento as pessoas que administram os condomínios, que é o caso do síndico, eleito pelos os condôminos em assembleia, são necessárias cada vez mais ter experiência na administração de condomínios ou contratar uma assessoria profissional.

Por se tratar de uma ciência social que registra os atos e fatos, da gestão patrimonial com o objetivo de demonstrar e analisar os registros, mediante informações que serão passadas aos seus usuários, a contabilidade pode ser um fato positivo no controle e gestão dos condomínios, contribuindo com o controle, a confiabilidade das informações prestadas, permitindo que as pessoas que residam nos condomínios possam ter uma melhor qualidade de vida.

Razões de natureza social levam a que os indivíduos se juntem para alcançar determinados objetivos que, isoladamente, teriam dificuldade em alcançar. O desenvolvimento desses núcleos de pessoas deu origem ao aparecimento das organizações e ao incremento de atividades cada vez mais complexas e difíceis de concretizar por um único indivíduo. Poderá também afirmar-se que a necessidade de reunir indivíduos com conhecimentos distintos contribuiu igualmente para o associativismo das pessoas e para o aparecimento das organizações. Trabalhando em conjunto, as pessoas são capazes de alcançar objetivos que isoladamente não conseguiriam atingir. Surgem assim as organizações e com elas as necessidades de gerir. As suas formas jurídicas são as mais variadas, possuindo todas elas, no entanto, um objetivo comum: produzir riqueza de forma a ir ao encontro das necessidades da sociedade e assegurando ao mesmo tempo a sobrevivência da organização.

Por não se tratar de uma empresa, o objetivo dos condomínios não é o de ter lucro, mas o de evitar déficits, meta que pode ser alcançada se for com a realização uma boa administração contábil. Assim sendo, faz se necessária uma boa e organizada gestão, baseada em adequado planejamento, um plano de contas bem elaborado, uma previsão financeira e orçamentaria adequada às reais necessidades e compatível com a receita e o apoio de profissionais qualificados (AMORIM JUNIOR at. al. 2008)

Face ao exposto, formula-se a questão de pesquisa:

Em que medida as informações contábeis são utilizadas pelos administradores de condomínios na cidade de João Pessoa/PB?

## **1.1 Objetivos**

### **1.1.1 Objetivo Geral**

O objetivo geral do trabalho é descrever qual o nível das informações contábeis são utilizadas pelos gestores e administradores dos condomínios na cidade de João Pessoa/PB.

### **1.1.2 Objetivo Específico**

- a) Discutir sobre a importância da contabilidade, como ferramenta de auxílio à tomada de decisão na gestão dos administradores de condomínios.
- b) Verificar quais informações contábeis são utilizadas pelos síndicos.

## **1.2 Justificativa**

Pela natureza jurídica a partir da qual são constituídos, os condomínios são pouco focados como objeto de pesquisa, o volume de recursos administrados no contexto dos condomínios requer pesquisas no sentido de se saber a natureza das informações que sustentam o processo de gestão dessas organizações, a informação contábil tem utilidade para a gestão dos condomínios, é pertinente a realização dessa pesquisa para comprovar como as demonstrações contábeis estão sendo utilizadas e aproveitadas no auxílio da gestão dos condomínios.

Os condomínios são sociedades que constituem caráter jurídico, cujo objetivo não é auferir lucro, mas proporcionar ao condômino (equivalente ao acionista numa sociedade anônima de capital aberto) as condições de moradia, segurança, higiene etc.. conservando-lhe a individualidade no meio coletivo. Apesar disso, os condomínios transformaram-se em verdadeiras empresas, as quais auferem receitas e incorrem despesas, no entanto, não distribui o lucro resultante do confronto destes, mas objetiva onerar o mínimo possível o condômino. (PINASSI, 1999).

O público escolhido foram os síndicos por serem os únicos representantes legais dessas entidades, de acordo com a Lei nº 10.406/02 e os administradores por serem de grande importância a presença deles na gestão.

## 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

### 2.1 Condomínios

De acordo com Hubert (2009), condomínio é uma forma de comunhão, na qual o que existe é um compartilhamento sobre um bem específico. As concepções jurídicas deste tipo de organização derivam da teoria individualista e teoria coletivista. Hubert (2009) diz que a teoria individualista, cuja origem é o direito romano, busca dividir o objeto em partes ideais. Embora todos os condôminos exerçam direito sobre o todo, eles são a rigor, proprietários de uma parte ideal. Nesta teoria não existe a exclusividade do direito de propriedade e sim a copropriedade formada pela soma das partes pertencentes a cada um dos condôminos. As decisões relativas ao condomínio podem ser tomadas pela maioria, seja uma maioria simples ou algum quórum qualificado.

Hubert (2009) enfatiza a teoria coletivista, com base no direito germânico, não vislumbra no condomínio as partes ideais, mas antes vê na comunhão um único direito, cujo sujeito é a coletividade constituída pelos interessados. A propriedade é efetivamente coletiva. O bem não pertence a várias pessoas, cada um com sua parte ideal, mas sim a todos em conjunto, como se fossem uma só pessoa. Esta teoria defende por fundamento uma única vontade comum, apenas a unanimidade dos condomínios é que pode decidir algo em favor do condomínio.

Segundo Lopes (apud FARBER 2005, P. 21)

Dentre os inúmeros fatores que ocasionaram o surgimento da crise habitacional e impulsionaram o surgimento técnica de construção horizontal, com o conseqüente aprimoramento da matéria jurídica, estão as duas grandes guerras do último século, o êxodo rural, a exploração democrática, a formação de megalópoles e o anseio de aquisição de casa própria.

As informações acima citadas demonstram que após as duas grandes guerras do último século, o êxodo rural, ocasionando uma crise habitacional nas grandes cidades e o surgimento de novas técnicas da construção, o anseio das pessoas em adquirir sua moradia própria, fez com que os condomínios vencessem a

surgir de forma mais abrangentes, por oferecer uma moradia mais segura e um preço mais acessível às pessoas de baixa renda.

Apesar de o condomínio possuir CNPJ (cadastro nacional de pessoa jurídica), ele é considerado uma pessoa jurídica sem personalidade jurídica. Mesmo a legislação não considerando o condomínio como uma empresa, diversas atribuições repassadas às empresas são incluídas nas atribuições do condomínio e suas características se tornam muito similares a uma empresa sem fins lucrativos.

### 2.1.2 Legislação

A primeira vez que houve uma legislação para condomínios foi no código civil brasileiro de 1916 (artigos 524, 623 a 646, 856 a 863, 1.143 e 1.288 a 1.340), porém de maneira muito supérflua. Somente em 1964, com a lei nº. 4.591/64, é que o assunto foi tratado de forma aprofundada.

Apesar de ser uma lei muito abrangente, com o decorrer do tempo e com as mudanças na sociedade, viu-se a necessidade de muitos aprimoramentos. As mudanças necessárias se tornaram muito abrangentes e foi então que se institui o código civil (lei nº. 10.406/02 – art. 1.331 a 1.358).

O código civil trata apenas de assunto mais abrangentes, como forma de administração, multas, direitos e deveres dos condôminos. Questões mais específicas foram deixadas para se sejam tratadas nas respectivas convenções e regimentos internos dos condomínios. Esta nova lei trouxe uma importante valorização para estes instrumentos, os quais são verdadeiras leis para o condomínio.

Para cuidar da segurança e da durabilidade das edificações brasileiras, a ABNT publicou uma nova norma, a nº. 16.280. O regramento começou a valer a partir de 18/04/2014 e foi revisado em agosto de 2015.

Com ele, qualquer alteração feita nas edificações – inclusive as executadas dentro das unidades - deve ser comunicada ao síndico. A norma vale para condomínios verticais. Seu objetivo é mudar principalmente a cultura de que a contratação de um bom pedreiro ou ter um pouco de conhecimento, não acarreta em maiores problemas para a estrutura do condomínio.

João Pessoa já possui uma lei específica que trata do mesmo assunto, lei nº. 12.507 de 21 de fevereiro de 2013, “dispõe sobre a obrigatoriedade dos moradores de condomínios situados em João Pessoa comunicarem ao síndico ou administrador acerca de todas as reformas que forem realizadas no interior de seu imóvel” (apartamento ou sala comercial).

### 2.1.3 Convenção do Condomínio

A convenção de um condomínio pode ser comparada à Constituição de um país, pois é nela que se estabelecem todas as regras de um condomínio e propicia segurança jurídica para o mesmo. Para tanto, a lei 10.406/02, no artigo 1.334, determinou algumas abordagens obrigatórias para o mesmo, que são elas:

- I. A discriminação e individualizada da unidade 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 unidade se destinam;
- IV. A quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condomínios para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- V. Sua formação de administração;
- VI. A competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;
- VII. As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- VIII. O regimento interno.

Conforme artigo 1.333 do código civil, “a convenção que constitui o condomínio 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”. Ainda conforme paragrafo único deste artigo, “para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis”.

O risco de um condomínio não possuir uma convenção devidamente registrada está no fato de seu único instrumento legal, ser o código civil, o qual trata de forma muito supérflua as regras de um condomínio. Outro grande problema está no fato de as instituições bancárias exigirem dos condomínios a convenção

devidamente registrada para abertura de conta corrente, o que é essencial em um condomínio de médio ou grande porte.

#### 2.1.4 Regimento Interno

O regimento interno, regulamento específicos, que não devem ser tratados de forma detalhada na convenção. De outra forma, o regimento regulamenta a convenção. É subordinado à ela, não é parte dela. Conforme artigo 1.350 da lei 10.406/02 compete à assembleia geral do condomínio a aprovação e alterações no regimento interno.

O regimento interno busca determinar as regras de convivência entre os moradores de um condomínio, independentemente da situação específica de cada morador. As regras ali determinadas devem ser cumpridas por todos os moradores e o não cumprimento das mesmas poderá implicar em punições que estão previstas no mesmo.

Segundo QUEIROZ (1994), o regimento interno é o irmão menor da convenção, e tem assumido papel fundamental na vida coletiva, não raro usurpando funções que seriam da convenção, em razão de estar presa a quórum de alteração que, na prática, inviabiliza qualquer tentativa de atualização. Porém não devemos confundir estes dois instrumentos, pois a convenção trará de direitos e deveres, em especial dos condôminos, enquanto o regimento interno trata das regras de convivência entre todos os moradores.

#### 2.1.5 O Síndico

Conforme o art. 1.347 do código civil, a assembleia escolherá um síndico que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se. Sendo assim, qualquer pessoa pode ser contratada como síndico de um condomínio, desde que não haja impedimentos na convenção.

Conforme reportagem exibida em 17 de abril de 2013, no site da Sindiconet.com.br. Contratação de um síndico profissional é tendência em condomínios, apesar da prática ainda ser incipiente na Paraíba, alguns moradores já vem optando em contratar um profissional para administrar o condomínio.

Eleger um síndico pode não ser uma tarefa muito fácil. Em algumas situações, nenhum morador quer ser candidato ao cargo ou quem está no posto não agrada os vizinhos, situações essas que podem gerar desentendimentos e fofocas. Para sanar esse problema, há quem aposte no chamado síndico profissional, um prestador de serviço que se encarrega de gerir o condomínio, ouvindo as queixas dos moradores e administrando o ambiente da melhor forma possível.

A prática já é bem comum em algumas cidades brasileiras, apesar de ainda não ter caído no gosto dos pessoenses. “O ideal é que seja uma pessoa centrada, que detenha conhecimento jurídico sobre convivência em condomínio, sabendo aplicar o regimento interno, e que, principalmente, tenha tempo disponível para passar sempre no local, conversar com porteiros e verificar as queixas dos moradores no livro de ocorrências”, resumiu um dos sócios da Controle Administração de Condomínios, Abrahão Stropp.

O síndico pode ser reconhecido profissionalmente? O Deputado Federal Pompéu de Matos (PDT/RS), está em tramitação na Câmara Federal o projeto de Lei em 2018. Dispõe sobre a regulamentação do exercício da profissão de síndico administrador de condomínio, o que vai proporcionar uma mudança significativa nas eleições dos futuros síndicos.

Devemos ressaltar que o síndico pode responder civil e criminalmente por seus atos, independentemente de problemas ocorrerem por falta de conhecimento.

Conforme art. 1.348 da lei 10.406/02, o síndico possui as seguintes atribuições:

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

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

§2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação, ou funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

De acordo com a legislação vigente, o síndico é necessário possuir de certas atribuições que necessitam de certo conhecimentos legais, portanto é de extrema importância que o mesmo possua este conhecimento, ou seja, devidamente assessorado. Hoje é muito comum os condomínios contratarem empresas especializadas em assessoramento. Existem muitas empresas especializadas no assessoramento de condomínios, sendo que algumas inclusive incorporam algumas às atribuições que seriam do síndico.

## **2.2 Informações Contábeis**

A contabilidade é uma ciência social que visa o controle do patrimônio e apura o resultado das entidades, prestando as informações necessárias para o usuário (interno ou externo) que tiver interesse na situação patrimonial de alguma entidade, sendo com ou sem fins lucrativos. Gonçalves e Batista (2007, p.23) complementam essa informação dizendo que “esta ciência usa métodos especificamente desenvolvidos para coletar, registrar, acumular, resumir e analisar todos os fatos que afetam a situação patrimonial de uma pessoa”.

Os objetivos da contabilidade, segundo Ludícibus (2004), podem ser encarados sob duas abordagens distintas. A primeira refere-se ao fornecimento de informações que atendam, igualmente, a todos os usuários, independentemente de sua natureza. Pela segunda abordagem, a contabilidade deveria fornecer informações diferenciadas, de acordo com os interesses de cada tipo de usuário.

A contabilidade produz valiosas informações para a tomada de decisão e controle das contas, através das demonstrações financeiras, econômicas e patrimoniais de uma entidade. FABRETTI (2007, p.33) comenta que a contabilidade é um “instrumento gerencial para tomada de decisões”. Por isso ela deve sempre apresentar relatórios objetivos e atualizados, fornecendo dados suficientes para tomada de decisão.

Os condomínios podem (e devem) usar a contabilidade, não porque “são pessoas jurídicas” mas hem, porque têm patrimônio.

As entidades condominiais sejam elas residências, comerciais ou mistas se enquadram como pessoa jurídica sem fins lucrativos. Sendo assim, os condomínios podem utilizar-se da contabilidade para auxiliar na melhor gestão de seu patrimônio.

Sendo assim, podemos compreender a importância de a administração dos condomínios estar equipada com contabilidade apropriada para melhor atender às suas necessidades diante das decisões que envolvem patrimônio de terceiros, podendo contar com maior confiança e credibilidade na utilização de informações gerais a partir da contabilidade, o que se torna um diferencial no dia a dia dos condomínios.

### **2.3 Administração de Condomínios**

Segundo o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE), a administração de condomínios é um negócio que está relacionado à convivência e o bem estar, e que com a crescente urbanização do Brasil, viver em condomínios horizontais e verticais passou a ser uma tendência natural para aperfeiçoar espaços da malha urbana, conseqüentemente, tornou-se complexo a administração desses condomínios e a amplitude de problemas que fazem parte da sua rotina diária. Com base na lei 4.591/64, um condomínio tem como representante legal na sua gestão, o síndico, que pode ser um condômino ou uma pessoa física ou jurídica terceirizada eleita pela assembleia para esse fim. O síndico tem a função de representar o condomínio, administrar e gerir os bens que o integra. Na gestão, o síndico pode ser assessorado por profissional contábil ou administrador, quando decidido em assembleia.

As modalidades pelas quais é possível administrar condomínio são: Autogestão, “o síndico possui total responsabilidade para emanar a administração do condomínio, tanto na parte de manutenção e conservação, quanto na parte financeira”. (DOLCI 2003, p.34 apud HUBERT, 2009, p. 55). Cogestão, “o síndico compartilha as suas atividades com empresas especializadas em administração de condomínio, porém a responsabilidade legal é do síndico” (SORNBERGER et al., 2009).

Na administração compartilhada o síndico, que é um condômino, contrata uma empresa especializada (Administradora de Condomínios), escolhida pelos demais condôminos em assembleia, para efetuar parte dos serviços atribuídos ao mesmo. Neste modelo, as administradoras controlam as contas, os tributos, a inadimplência, elaboram previsões, entre outras atividades burocráticas, ficando o síndico responsável apenas pela administração mais direta. O modelo de

administração compartilhada vem numa grande crescente, João Pessoa/PB já possui mais de 50 administradoras, onde mais da metade dos condomínios já adotam esse modelo de administração. Uma das vantagens desse modelo são as demonstrações financeiras apresentadas por elas, que em sua maioria seguem as normas e princípios contábeis.

Na administração terceirizada o condomínio, através de uma assembleia, contrata uma administradora para todas as atribuições que competem a um síndico ou então contrata duas empresas, na qual uma terá as atribuições de administradora de outra empresa (ou pessoa física) terá as atribuições do síndico. Este modelo é uma nova tendência de mercado, pois, devido aos riscos existentes na atividade de síndico.

Independente da forma de administração escolhida pelo condomínio é importante à implantação de um conselho fiscal para o mesmo. A legislação não obriga um condomínio a possui tal conselho, apenas cita que é possível à criação de um, porém é muito recomendado nos casos de administração terceirizada, pois neste caso a empresa possui total liberdade para gerir os recursos do condomínio.

A lei nº. 10.406/02. De 10 de janeiro de 2002, define que a administração do condomínio cabe ao síndico, o qual pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia.

Dentre as atividades para administrar um condomínio, podemos exemplificar as seguintes funções: admitir e demitir empregados, preparar a folha de pagamento dos funcionários e demais rotinas trabalhistas, calcular, emitir avisos e cobrança das quotas de rateio, pagar as contas e fornecedores do condomínio, elaborar orçamentos, balancetes mensais, cartas, avisos, circulares, editais e convocações de assembleias, lavrar as atas, prestar contas, solucionar os assuntos rotineiros junto aos condôminos, etc. Para que essas atividades sejam devidamente efetuadas é necessário que, além de conhecimento, o síndico possua um modelo de controle que seja adequado as suas necessidades, possuindo um plano de contas para verificar se as receitas estão de acordo com as despesas.

Um condomínio não pode visar lucros e suas receitas devem estar diretamente ligadas às suas despesas, portanto um plano de contas adequado é o primeiro passo. Este plano de contas deve possuir os gastos diretos e indiretos com os serviços, pois frequentemente verificamos condomínios e condôminos que não

visualizam gastos como tributos e taxas de seus serviços, gerando déficits nas receitas.

A correta vinculação das receitas com as despesas se tornam importantes no momento em que os responsáveis pelas mesmas se tornam pessoas distintas. Nos condomínios verificamos comumente a utilização de “saldo remanescente” em obras ou melhorias para o mesmo, porém isto pode acarretar utilização de receitas ordinárias em gastos extraordinários.

Visando a não utilização indevida de recursos, é importante que o condomínio possua separadamente as contas orçamentárias e extras-orçamentárias nas receitas e nas despesas. Para isso sugerimos a criação de uma conta orçamentária e outras tantas quanto forem necessárias de contas extras-orçamentárias.

Conforme verificamos em tópico anterior, os condomínios possuem diversas regras e legislação que devem ser cumpridas. Além disso, os recursos administrativos devem ser utilizados de forma a satisfazer as necessidades dos condôminos.

Para que estes recursos sejam aplicados de forma apropriada é possível a utilização de algumas ferramentas e princípios da contabilidade. Neste capítulo verificaremos as ferramentas e as maneiras que elas podem ser utilizadas para o aprimoramento da gestão de um condomínio.

Todo condomínio possui uma taxa condominial para que possam manter o condomínio em dia com seus fornecedores e quitar gastos estruturais como consumo de água, Gás, de energia elétrica, manutenção de equipamentos, pagamentos de salários e obrigações trabalhistas aos funcionários contratados, aquisição de material de limpeza, entre outros

Conforme Carmo, Torres Junior e Lopes (2007, p. 54), “a arrecadação das taxas condominiais pode chegar a ser superior a de muitas microempresas, e a aplicação desses recursos precisa ser acompanhando e registrado”.

Segundo Farber (2005, p. 28)

Há também que se destacar a materialidade das quantias de valores mensalmente movimentadas por grande parte dos condomínios residências, chegando a ser superior a renda de pequenas empresas. Desta forma, a adequada aplicação dos recursos em benefício do condomínio tem que estar assegurada. A sua contabilização deve ser adequada e transparente.

Esse estudo apresenta um campo muito amplo, pois não há muitos estudos realizados em contabilidade condominial para auxiliar na administração do condomínio. Assim afirmam Carmo, Torres Junior e Lopes (2007, p. 54), “não existe no mercado bibliografia específica sobre Contabilidade Condominial”

Segundo Farber (2005, p. 41):

Considerando-se esse objetivo, faz-se necessária uma boa e organizada gestão, baseada em adequado planejamento, um plano de contas bem elaborado, uma previsão financeira e orçamentária adequada às áreas necessidades de compatível com a receita e, também, com apoio de profissionais qualificados, não apenas nas áreas contábil, mas com conhecimento da área jurídica e de recursos humanos.

O código civil, no artigo 1.348, determina que o síndico deva prestar contas anualmente ou quando exigido. Em condomínio de médio e grande porte utilizam-se comumente os demonstrativos mensais para esta finalidade e anualmente se convoca uma assembleia para aprovação das contas.

O demonstrativo mensal, utilizado por grande parte dos condomínios, é feito através do regime de caixa, ou seja, são computadas as receitas e despesas efetivadas no respectivo mês. Este método fere o princípio da competência que, conforme a resolução 750 do CFC determina que os efeitos das transações e outros eventos sejam reconhecidos nos período a que se referem, independentemente do recebimento ou pagamento.

[...] A falta de realização da contabilidade pelas entidades condominiais tem gerado os demonstrativos mensais de prestação de contas sem refletir a situação das contas como ativo permanente, provisão de férias e décimo terceiro salário, créditos a receber de inadimplentes, obrigações com fornecedores, etc. Portanto, os dois demonstrativos não revelam a situação patrimonial do condomínio, conseqüentemente estas informações não são de conhecimento dos condôminos [...] (FABER e SEGRETI, 2006, p. 123)

Mesmo que o condomínio possua um demonstrativo que respeite os princípios contábeis, não devemos esquecer que este demonstrativo deve ser representado através de um plano de contas, conforme visto anteriormente, previamente definido. Isto se torna importante para verificarmos se as receitas estão sendo corretamente utilizadas e para verificarmos se as mesmas foram corretamente dimensionadas. Desta forma os gestores do condomínio poderão se antecipar a futuros problemas, gerenciando melhor o empreendimento.

A prestação de contas dos condomínios nada mais é do que a apresentação destes demonstrativos em conjunto com a documentação comprobatória destas receitas e despesas. Para isso é importante que sejam apresentados os documentos fiscais (Notas fiscais, recibos, cupons fiscais, entre outros) além de documentos complementares (orçamentos, guias de recolhimento de tributos e obrigações das empresas contratadas, referências as atas de aprovação, entre outros). Outros documentos também devem contemplar as prestações de contas, como relatório de inadimplência, previsão orçamentaria com plano de contas e demais documentos que se referem aos gastos do condomínio.

### 2.3.1 Planejamento e Previsão Orçamentária

Muitos condôminos questionam o síndico com relação ao índice de reajuste da taxa condominial, porém devemos lembrar que um condomínio não pode ter sua taxa reajustada por um índice. O valor de cada cota de ser calculada através da previsão de gastos anual, qual irá gerar uma previsão mensal de receitas e nela será aplicada a cota parte de cada unidade, ou outra forma se previsto em convenção.

Para que seja efetuada uma previsão orçamentária é necessário inicialmente apresentar, no qual devem estar demonstradas todas as necessidades do condomínio, como manutenções, serviços e materiais necessários para o seu

funcionamento. Após a elaboração da previsão orçamentária é necessário verificar o valor de mercado destes bens e a quantidade necessária para o condomínio.

O planejamento consiste na primeira etapa do processo de gestão, onde se desenvolve os objetivos e metas a serem cumpridos no curto prazo ou no longo prazo; o planejamento consiste numa projeção de episódios futuros e racionais, voltado a atender os objetivos conscientes, por meio de processos definidos, estruturados e que demonstre caráter informativo (LUNKES, 2009, p. 42).

Em qualquer planejamento torna-se necessário a identificação das variáveis de entrada, processo de saída; ou seja, a definição dos responsáveis pelo planejamento, objetivo que se espera alcançar com tal identificação e as diretrizes que conduzirão a execução do plano (entrada), as etapas acima citadas que compõem o processo de gestão (processos) e o plano de ação (saída). A cerca deste, WILD (1974) apud LUNKES (2009, p. 43) especifica que:

{...} devem ser informados os objetivos desejados, o problema a ser solucionado, as premissas e condições que servem de base ao plano. Devem constar também medidas a serem executadas, os meios e capacidades a serem empregados, os prazos, os responsáveis pela execução e ainda o alcance do objetivo pretendido.

O processo de planejamento é a ferramenta que as pessoas e organizações usam para administrar suas relações com o futuro. É uma aplicação específica do processo decisório visto as decisões que procuram de alguma forma, influenciar o futuro, ou serão colocadas em prática no futuro, são decisões de planejamento (MAXIMIANO, 2005).

Por essa razão muitos condomínios estão preferindo a contratação de administradoras de condomínios, por apresentarem um orçamento mais detalhado e eficiente para o condomínio, por ter em seus quadros pessoas qualificadas, como Administradores e Contadores o que facilita na hora da elaboração da previsão orçamentária.

O síndico é responsável pela apresentação da previsão orçamentária e para tanto deve verificar a lei do inquilinato, pois nela constam despesas que, conforme a lei, devem ser consideradas extraordinárias e portanto não podem ser incluídas.

### 3. MÉTODO DA PESQUISA

Uma pesquisa e/ou investigação, é um processo sistemático para a construção do conhecimento humano, gerando novos conhecimentos, podendo também desenvolver, colaborar, reproduzir, refutar, ampliar, detalhar, atualizar, algum conhecimento pré-existente, servindo basicamente tanto para o indivíduo ou grupo de indivíduos.

Para que o objetivo seja alcançado será utilizada a pesquisa qualitativa. Inicialmente através da busca das informações foi por meio de pesquisa a acervos bibliográficos sobre o assunto abordado, no qual utilizados como fontes secundárias, livros, dissertações, artigos científicos, revistas e consultas na internet. A investigação e busca das fontes primeiras foi de caráter exploratório, pois na cidade de João Pessoa não existem estudos parecidos. Utilizou-se da pesquisa de campo através de questionário semiestruturado para identificar a forma como as informações são geridas pelas entidades condominiais e o nível de satisfação dos condôminos.

Pesquisa qualitativa é um método de investigação científica que se foca no caráter subjetivo do objeto analisado, estudando as suas particularidades e experiências individuais, por exemplo. Com a pesquisa qualitativa, os entrevistados estão mais livres para apontar os seus pontos de vista sobre determinados assuntos que estejam relacionados com o objeto de estudo. Numa pesquisa qualitativa as respostas não são objetivas, e o propósito não é contabilizar quantidades como resultado, mas sim conseguir compreender o comportamento de determinado grupo-alvo. Normalmente, as pesquisas qualitativas são feitas com um número pequeno de entrevistados. A escolha da pesquisa qualitativa como metodologia de investigação é feita quando o objetivo do estudo é entender o porquê de certas coisas, como a escolha dos eleitores, a percepção dos consumidores, e etc.

A pesquisa de campo teve como alvo os condomínios residenciais, comerciais e mistos da cidade de João Pessoa/PB. Os questionários foram entregues aos síndicos e administradores dos condomínios por entender, serem eles os principais usuários das informações econômico-financeiras.

O trabalho teve como base uma replica de um artigo publicado pela Revista Contabilidade & Amazônia (2009, p. 78-91). Autores: G.P. Sornberger, D.A. Luczkiewicz, C. Ciupak, H. Bassan. O artigo mostra uma pesquisa realizada com os

síndicos e administradores para um diagnóstico da utilização das informações contábeis pelos administradores dos condomínios na cidade de Sorriso – MT.

### **3.1 Tipologia de Pesquisa**

Para a elaboração deste trabalho, utilizou-se um questionário como pesquisa de campo, que está dividido em 4 (quatro) partes:

1ª parte está composta de 04 (quatro) questões contendo várias alternativas objetivas para escolha, objetivam a identificação do perfil de atuação do respondente.

2ª parte está composta de 04(quatro) questões contendo varias alternativas objetivas para escolha, objetivam a identificação do perfil da administração e as características dos condomínios dos participantes da pesquisa.

3ª parte está composta de 04(quatro) questões contendo alternativas para escolhas objetivas e subjetivas, objetivam como as informações contábeis estão sendo utilizadas pelos gestores ou administradores de condomínios.

4ª parte do questionário contem 3 (três) afirmações sobre a situação econômico-financeira, documentação e apresentação das contas do condomínio e estas questões foram graduadas de: DT -“Discordo totalmente”; DP - “Discordo em parte”; I – “Indiferente ou não sei”; CP – “Concordo em parte” e CT – “Concordo totalmente”. Salienta-se que, para análise das referidas afirmações, utilizou-se a escala de Likert,

O questionário já foi entregue pessoalmente aos síndicos ou administradores dos condomínios e se solicitou que respondessem com segurança e baseados nos métodos utilizados no condomínio do participante. Esclareceu-se que os dados seriam utilizados somente para fins deste trabalho acadêmico.

Conforme Mattar (2001), a escala Likert conta com a vantagem de simplicidade de construção, uso de afirmação que podem não estar explicitamente à atitude estudada, aceitando qualquer item que a pessoa estar em consciência com o resultado alcançado no final, e ainda, as respostas podem estar apresentadas em 5 (cinco) informações precisas da opinião de participante em relação a cada afirmativa. Como desvantagem, não permite informar quanto um respondente é mais favorável que o outro, assim não mede o quanto de mudança ocorre na atitude após expor os colaboradores da pesquisa a determinados eventos. A utilização desta

escala normalmente é utilizada quando se pretende identificar o nível de concordância ou não concordância do respondente.

### **3.2 Procedimentos Metodológicos**

A palavra “metodologia” compreende os métodos e procedimentos utilizados para alcançar um propósito determinado de maneira ordenada e concisa. Segundo Ruiz (1996, p.137) apud BEUREN (2003, p. 53), a palavra método originou-se na Grécia, significando o conjunto de etapas e processos utilizados na averiguação dos fatos, em busca da verdade, de maneira ordenada; além disso, esclarece que “procedimentos” representam as formas as quais cada objeto da pesquisa está subordinado.

A pesquisa de campo teve como alvo os condomínios residencial, comerciais e mistos da cidade de João Pessoa/PB. Os questionários serão entregues aos síndicos e administradores dos condomínios por entender, serem eles os principais usuários das informações econômico-financeiras.

Conforme observam Rea e Paker (2000, p. 13), “como técnica nas ciências sócias e disciplinas profissionais, a pesquisa de campo tem conquistado considerável credibilidade a partir de sua aceitação generalizada e de uso nas instituições acadêmicas”.

Segundo Cervo e Bervian (2002), método é a ordem que se deve impor aos diferentes processos necessários para atingir certo fim ou um resultado desejado. A técnica, por sua vez, é a aplicação do plano metodológico e a forma especial para a sua execução. Comparando, pode-se dizer que a relação existente entre método e técnica é a mesma que existe entre estratégia e tática.

A técnica está subordinada ao método, sendo sua auxiliar imprescindível. O método se caracteriza como o conjunto das diversas etapas ou passos que devem ser dados para a realização da pesquisa. Esses passos são as técnicas. Os objetos de investigação determinam o tipo de método a ser empregado. As técnicas são os meios corretos de se executar as operações de interesse de tal ciência. O conjunto dessas técnicas gerais constitui o método.

### 3.3 População e Amostra

Apresentação do campo da pesquisa, com a quantidade de condomínios existente na cidade de João Pessoa, aproximadamente de 2.500 (dois mil e quinhentos) condomínios conforme informação da – SECOVI/PB, com uma amostra desse tamanho, requer tempo e um grande investimento, o que não é possível nesse momento, outra dificuldade é que está concentrado em 10 (dez) grandes administradoras.

Sendo assim foi escolhido outro campo para pesquisa, um menor, uma administradora de condomínio, onde faço parte de seu quadro de colaboradores, que administra hoje 44 (quarenta e quatro) condomínios. Prática Assessoria Condominial, localizada na Rua Cassimiro de Abreu, 56, Brisa Mar – João Pessoa/PB, uma empresa com mais de 12 (doze) anos de experiência na administração de condomínio ela, administra diversos tipos de condomínios: vertical, horizontal, residencial, comercial e misto, de porte: pequeno, médio e grande. Não existe um critério definido para a classificação dos condomínios. Segundo Da Cunha, Luiz Leitão, Sindiconet (2016), “os condomínios podem ser classificados conforme o número de unidades existente: pequeno porte até 10 (dez) unidades; médio porte até 60 (sessenta) unidades e os de grande porte acima de 60 (sessenta) unidades”.

Para facilitar a pesquisa foi elaborado um quadro com os nomes, localização e porte dos 44 (quarenta e quatro), condomínios da administradora Prática Assessoria Condominial.

O questionário foi entregue pessoalmente aos síndicos e administradores dos condomínios relacionados, na sede da administradora, Prática Assessoria Condominial no período de 24 de setembro até 05 de outubro de 2018, por ser ela detentora da administração desses condomínios, e ter livre acesso aos síndicos e administradores dos mesmos.

Segue um quadro com a relação dos condomínios escolhidos para a realização da pesquisa, foram escolhidos os síndicos e administradores para responder o questionário, por serem as pessoas que respondem pela administração dos condomínios.

Quadro 1 - Relação dos condomínios participantes da pesquisa.

<b>CONDOMÍNIO</b>	<b>BAIRRO</b>	<b>PORTE</b>
Residencial Adonai	Manaíra	Médio
Adriana Park	Jardim Luna	Médio
Edifício Araguaia	Manaíra	Médio
Edifício Athenas Prive	Manaíra	Médio
Al Manara	Cabo Branco	Pequeno
Antônio Bezerra Cabral	Cristo Redentor	Grande
Brisas do Cabo Branco	Cabo Branco	Médio
Residencial Cartier	Jardim Oceania	Médio
Residencial Cincinnati	Manaíra	Pequeno
Residencial Sygnus	Jardim São Paulo	Médio
Enseada do Cabo Branco	Cabo Branco	Grande
Residencial Haziel	Jardim Oceania	Médio
Residencial Fileto	Jardim Oceania	Grande
Residencial Golden Bech	Areia Dourada/Cabedelo	Pequeno
Edifício Gropius	Manaíra	Médio
Residencial Horizonte Tropical	João Paulo II	Grande
Edifício Iguatemi	Jardim São Paulo	Médio
Residencial Intermares	Portal do Poço/Cabedelo	Grande
Jose Klean	Jardim Oceania	Médio
Maanaim Country Residence	Jacumã/Conde	Grande
Edifício Maison de Paris	Tambaú	Médio
Residencial Oceania	Aero clube	Grande
Edifício Ouro Velho	Bancários	Médio
Edifício Panorâmico	Miramar	Grande
Jardim Paratibe I	Ernesto Geisel	Grande
Pontal Oceania	Jardim Oceania	Médio
Edifício Porto Seguro	Bessa	Médio
Edifício Prive Annecy	Jardim Oceania	Pequeno
Real Bessa Residence	Aero clube	Médio
Residencial Riacho Verde Residence	Cabo Branco	Médio
Edifício Rubayat	Manaíra	Médio
Residencial San Lorenzo	Bancários	Médio
Edifício Shopping Cidade	Centro	Médio
Residencial Tambau	Manaíra	Médio
Residencial Thalita	Manaíra	Médio
Residencial Tamboril	Bessa	Médio
Residencial Val Paraiso Bloco B	Aero clube	Grande
Edifício Valle Vezasca	Manaíra	Médio
Residencial Via Norte II	Alto do Céu	Grande
Residencial Villas de Samoa	Poço/Cabedelo	Grande
Residencial Saint Germain	Altiplano Cabo Branco	Grande
Residencial Monte Claro	Ernesto Geisel	Médio
Residencial Attale	Brisa Mar	Grande
Edifício Viña Del Mar	Centro	Grande

Fonte: Elaboração própria (2018).

O quadro 1 (um) mostra a relação dos condomínios escolhidos para realização da pesquisa, eles estão distribuídos por bairro e porte, nos seguintes bairros: 01 no Brisa Mar, 01 no Altiplano, 09 em Manaíra, 01 no Miramar, 01 no Jardim Luna, 04 no Cabo Branco, 01 no Cristo Redentor, 06 no Jardim Oceania, 02 no Jardim São Paulo, 01 João Paulo II, 01 em Tambaú, 03 no Aeroclube, 02 no Bancários. 02 no Ernesto Geisel, 02 no Bessa e 01 no Alto do Céu em João Pessoa – PB, 01 em Areia Dourada, 01 no Portal do Poço e 01 no Poço em Cabedelo – PB, e 01 em Jacumã no Conde - PB Outra classificação que a tabela mostra é correspondente ao tamanho em relação ao porte do condomínio: 04 de Porte Pequeno, 25 de Porte Médios e 15 de Porte Grande.

Como são condomínios pertencentes a uma administradora, o que facilitou a pesquisa, por ter maior facilidade do contato com os seus síndicos para à entrega dos questionários.

O questionário foi entregue pessoalmente a todos os 44 síndicos, por serem eles os responsáveis pela administração, mesmo de forma compartilhada.

Dos 44 questionários, 23 foi respondido, o que, representa um percentual de 52%, da amostra.

Como foi dito anteriormente João Pessoa possuía 2.500 condomínios residenciais, comerciais e mistos, levando em consideração essa amostra apenas 0,92% participaram da pesquisa.

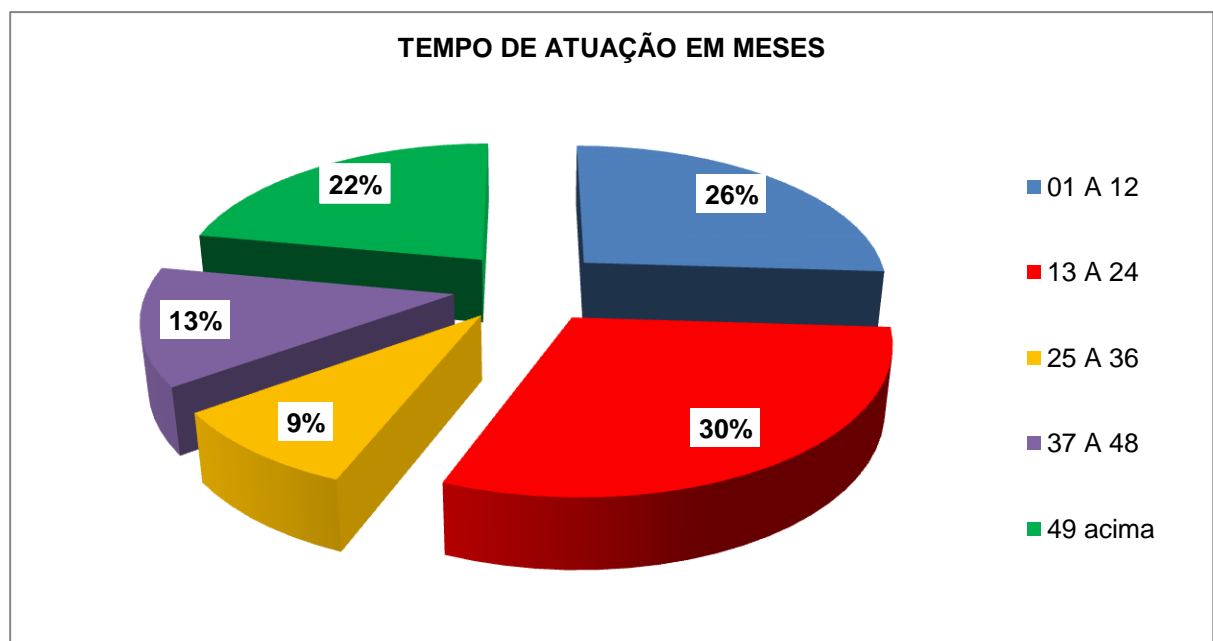
Conforme foi explanado, é pertinente a realização de novas pesquisas com uma amostra maior.

#### 4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Os resultados alcançados na pesquisa de campo com a aplicação dos questionários aos 44 condomínios da cidade de João Pessoa – PB, dos quais 23 questionários foram respondidos, obtendo-se assim retorno de 52%. João Pessoa/PB existe 2.500 condomínios, a pesquisa só alcançou 0,92% deles, comprovando assim, a grande dificuldade para realização de pesquisa de campo, não é nada fácil encontrar pessoas disponíveis para responderem o questionário da pesquisa. Outra dificuldade encontrada foi o tempo e custo para realização de uma pesquisa de campo mais detalhada, o que não impede de no futuro a realização de novas pesquisas, por se tratar de um campo que vem em forte crescimento.

Para uma melhor visualização dos dados obtidos e posterior análise, serão utilizadas tabelas com porcentagens, na primeira, segunda e terceira parte do questionário. Na quarta parte do questionário foram utilizadas graduações de: “DT” refere-se “Discordo Totalmente”; “DP” refere-se “Discordo em parte”; “I” refere-se “Indiferente ou não sei”; “CP” refere-se “Concordo em parte” e “CT” refere-se “Concordo totalmente”, para tabulação das informações obtidas”.

Figura 1 – Caracterização dos gestores do tempo de atuação da amostra participante da pesquisa.

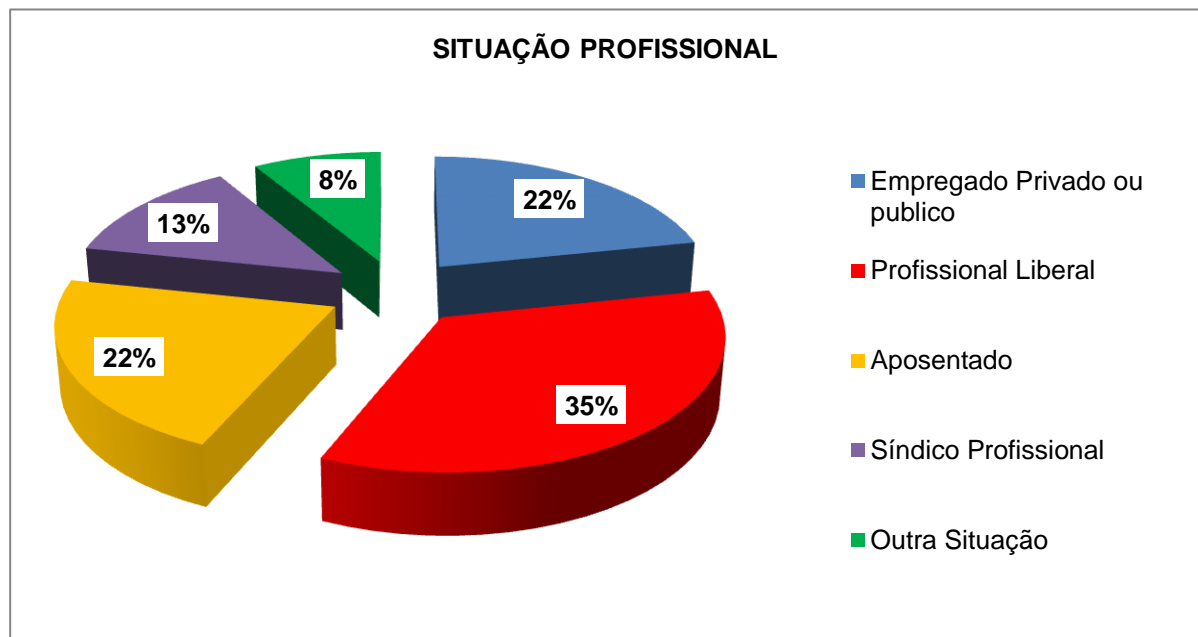


Fonte: Dados da pesquisa (2018).

A figura 1 (um) demonstra o tempo de atuação dos síndicos e administradores a frente da administração dos condomínios que responderam a pesquisa, foi constatado que o síndico está sendo reeleito por varias vezes.

Inicialmente, procurou-se identificar a quanto tempo em meses em que o presente está à frente da administração do condomínio, verificando-se, assim, a experiência frente à gestão de condomínios. Trata de um fator positivo para pesquisa, pois os respondentes possuem um conhecimento na parte da administração dos condomínios, embora se trate de conhecimento adquirido apenas no dia a dia pela vivência da função. A pesquisa mostra que o tempo de atuação dos síndicos e administradores frente à administração dos condomínios, cada vez é maior, o maior índice (7 respondentes, representando 30%), estão até 24 meses a frente da administração. Outro percentual interessante da pesquisa foi o de síndicos a frente da administração a mais de 49 meses (5 respondentes, representando 22%), o que leva à crer que ainda é muito forte o desinteresse dos condôminos a atuar como síndico de seus condomínios.

Figura 2 – Caracterização dos gestores da situação profissional da amostra participante da pesquisa

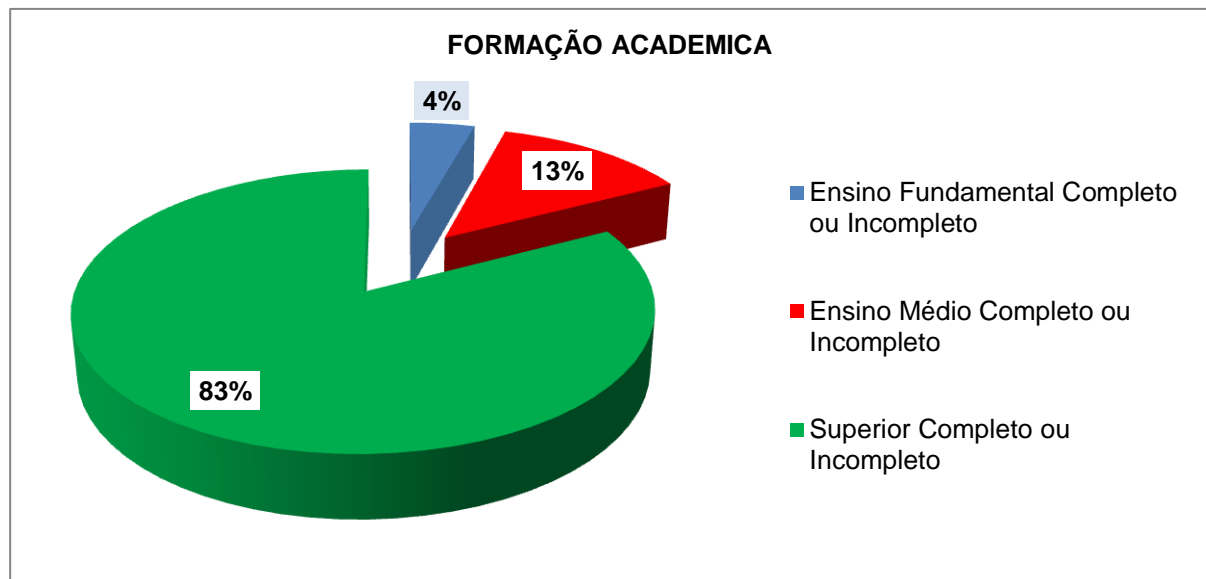


Fonte: Dados da pesquisa (2018)

A figura 2 (dois) demonstra a situação profissional dos gestores e administradores dos condomínios.

A pesquisa evidenciou a situação profissional dos gestores, a maior incidência de respostas obtidas dos respondentes do questionário foi Profissional Liberal (8 respondentes, representando 35%), o que evidencia que essas pessoas à frente da gestão dos condomínios dispõem de tempo para se dedicar às atividades condominiais. Muitos condomínios já adotam um valor de Honorário para seus Síndicos como ajuda de custo. Outra informação que poderá levar a uma mudança nos gestores dos condomínios é um projeto de lei da Câmara Federal reconhecendo a profissão de Síndico. Outra informação importante foi um empate que a pesquisa revelou de 22% entre Aposentados e Empregados privado ou público, o que podemos observar o interesse de pessoas mesmo com carga horária para cumprir, vem tendo uma maior responsabilidade na administração dos condomínios. O que chamou atenção na pesquisa foi o aparecimento de uma nova profissão nos condomínios, o Síndico profissional que aparece com 13% na pesquisa. Cidades como São Paulo – SP, essa nova profissão vem em larga crescente e podemos observar que cidade como João Pessoa – PB é uma novidade que tem à tendência de crescimento em pouco tempo.

Figura 3 – Caracterização dos gestores na formação acadêmica da amostra participante da pesquisa.

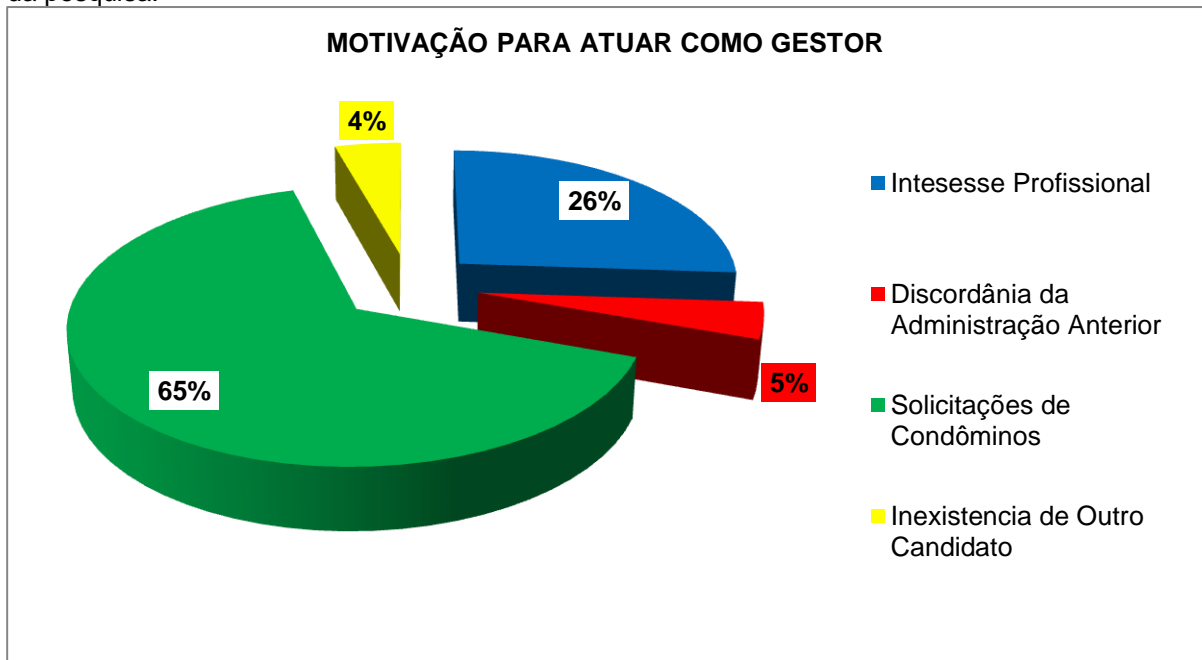


Fonte: Dados da pesquisa (2018).

A figura 3 (três) demonstra a formação acadêmica dos gestores escolhidos como síndicos e administradores dos condomínios, a pesquisa revela que esses

gestores 83% possuem formação acadêmica superior completa ou incompleta, muitas dessas formações está ligada diretamente a administração e gestão, o que facilita muito, por ser pessoas em ter um maior conhecimento na área de administração e gestão. Dos que responderam a pesquisa mais da metade são formados: 26% em Administração e empatado com 26% em Economia.

Figura 4 – Caracterização dos gestores da motivação para atuar com gestor da amostra participante da pesquisa.



Fonte: Dados da pesquisa (2018)

A figura 4 (quatro) demonstra a motivação para atuar como gestor, a pesquisa revela que em sua grande maioria são indicações dos condôminos, o que é um grande desinteresse em administrar o patrimônio que pertence a eles mesmo.

Das respostas 65% dos respondentes colocaram que estão frente à administração dos condomínios por solicitação dos condôminos. Isto se deve ao fato de os condôminos não gostarem muito de participar das reuniões, assim os que se interessam é mais solicitado para estarem à frente da administração. Já 26%, foram de interesse profissional.

Figura 5 – Caracterização dos gestores no tipo de administração do condomínio da amostra participante da pesquisa.



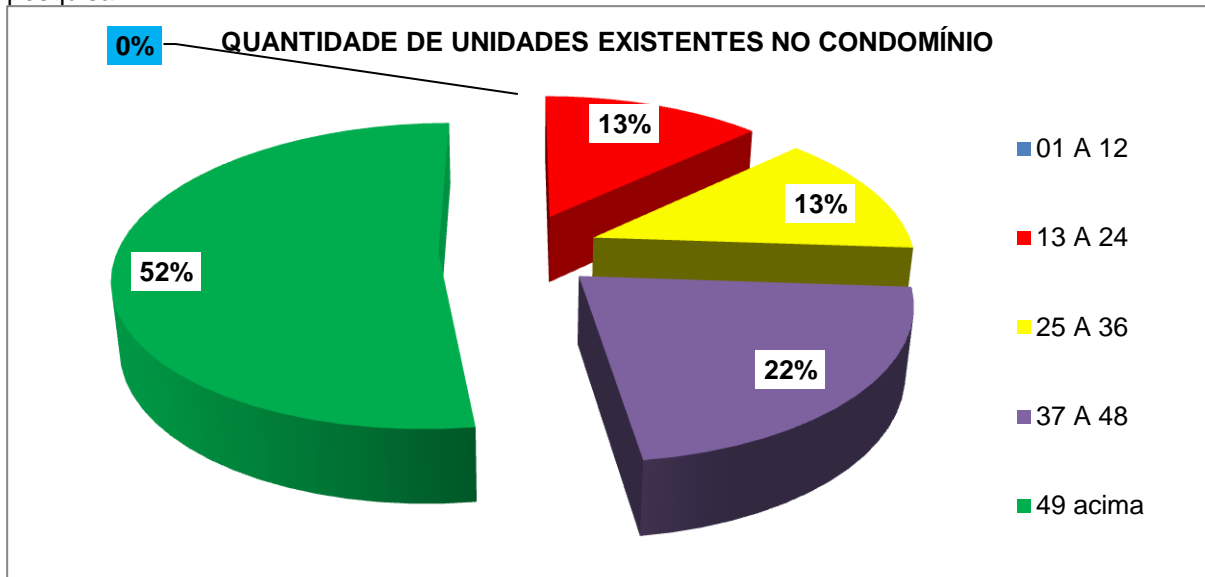
Fonte: Dados da pesquisa (2018).

A figura 5 (cinco) demonstra o tipo de administração exercida pelos os condomínios participantes da pesquisa, não foi supressa os 100% da administração do tipo co-gestão, a pesquisa foi realizada em uma administradora de condomínios.

Por fim, buscou identificar o tipo de gestão praticada nos condomínios. Há na literatura 3 (três) modalidades de administração de condomínios a auto-gestão, co-gestão e a terceirização. Na auto gestão o síndico possui total responsabilidade para emanar a administração do condomínio. Na co-gestão, o síndico compartilha as suas atividades com empresas especializadas em administração de condomínio, porém a responsabilidade legal é do síndico. Na terceirização, a administração e a representação legal são da administradora que passa a atuar como síndica.

Em uma conversa informal com o senhor Inaldo Dantas, diretor presidente do grupo Ello Administradora de Condomínios, uma pessoa especializada em administração de condomínios, João Pessoa – PB possui atualmente mais de 50 administradoras de condomínios, onde as 10 maiores concentram mais da metade dos condomínios, demonstrando assim uma grande procura dos síndicos e administradores pela administração compartilhada, esse tipo de administração proporciona aos condomínios a elaborar um relatório com um pouco de informações contábeis.

Figura 6 – Caracterização da quantidade de unidades existente no condomínio participante da pesquisa.

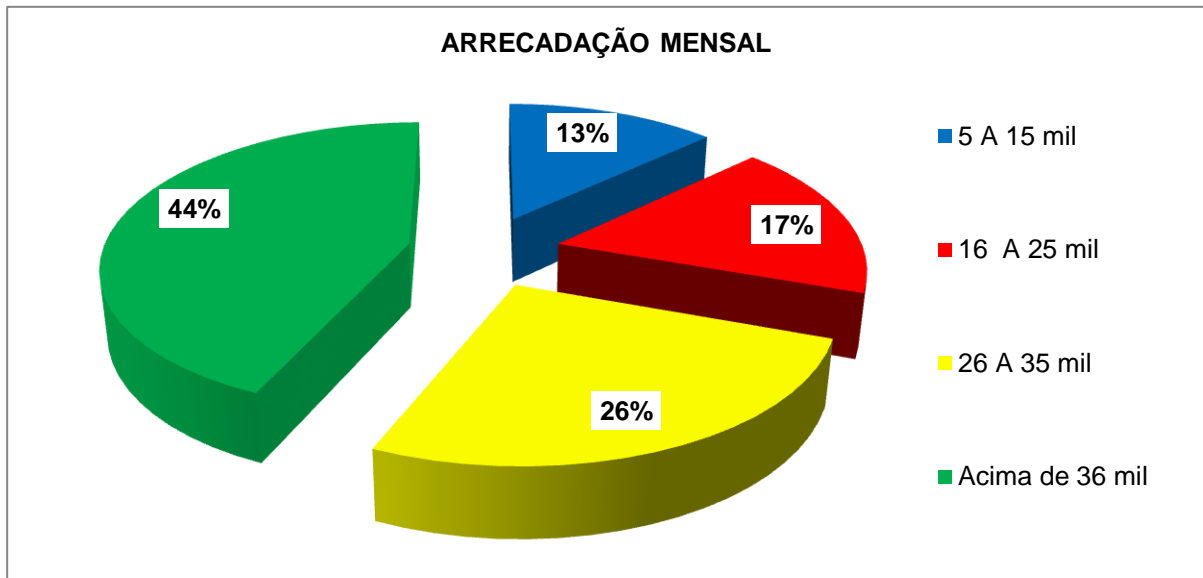


Fonte: Dados da pesquisa (2018).

A figura 6 (seis) demonstra a quantidade de unidades existente nos condomínios, a pesquisa revelou que a quantidade está diretamente ligada à arrecadação e despesa dos condomínios.

O enfoque seguinte buscou identificar a quantidade de unidades autônomas (apartamentos/salas comerciais) administradas em cada condomínio. Observa-se que as quantidades de unidades autônomas na faixa de 49 acima, correspondendo 52% dos respondentes e 37 a 48, correspondendo 22% dos respondentes. São condomínios de porte considerável se pensada a quantidade de unidades que precisam ser administradas, controladas. Deve-se destacar também os condomínios que de 13 a 24 unidades autônomas correspondem a 13%, pois apesar de serem de um porte pequeno requerem cuidados nas suas despesas.

Figura 7 – Caracterização da arrecadação mensal dos condomínios participantes da pesquisa.

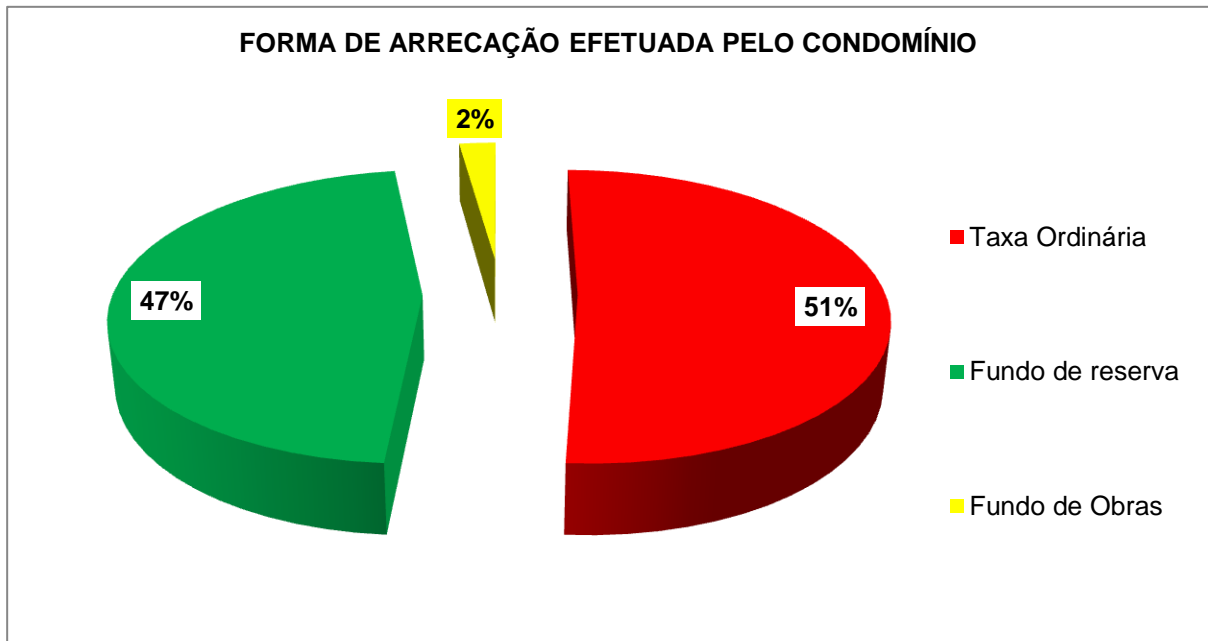


Fonte: Dados da pesquisa (2018).

A figura 7 (sete) demonstra o nível de arrecadação mensal dos condomínios, a pesquisa revela que a arrecadação está diretamente ligada aos números de unidades autônomas existentes nos condomínios, quanto maior for essa quantidade, maior vai ser a receita e despesa do condomínio.

Identificou-se também a média mensal de valores arrecadados nos condomínios. Pode-se constatar que a maior arrecadação está nos condomínios que possuem maior número de unidades autônomas, tendo em vista apresentarem despesas mais elevadas. A pesquisa comprova essa informação, nos condomínios que apresentaram a maior arrecadação esta diretamente relacionada à quantidade de unidades autônomas, os condomínios de: 37 a 48 correspondem 26% e dos de 49 acima apresenta 44% da arrecadação. Os condomínios considerados de porte médio e grande, que se destacaram na pesquisa, têm uma despesa considerável, e como a arrecadação dos condomínios está diretamente ligada com suas despesas, essas arrecadações vão ser bem maiores. Mais é importante observar que uma arrecadação grande não quer dizer que o condomínio está livre de qualquer problema em sua administração futura. Outra informação é o desinteresse por parte dos condôminos que se mostram desatentos com as despesas do seu próprio patrimônio, bem como complementa uma das constatações anteriores, a da falta de interesse da comunidade condominial em estar à frente da administração.

Figura 8 – Caracterização da forma de arrecadação dos condomínios participantes da pesquisa.

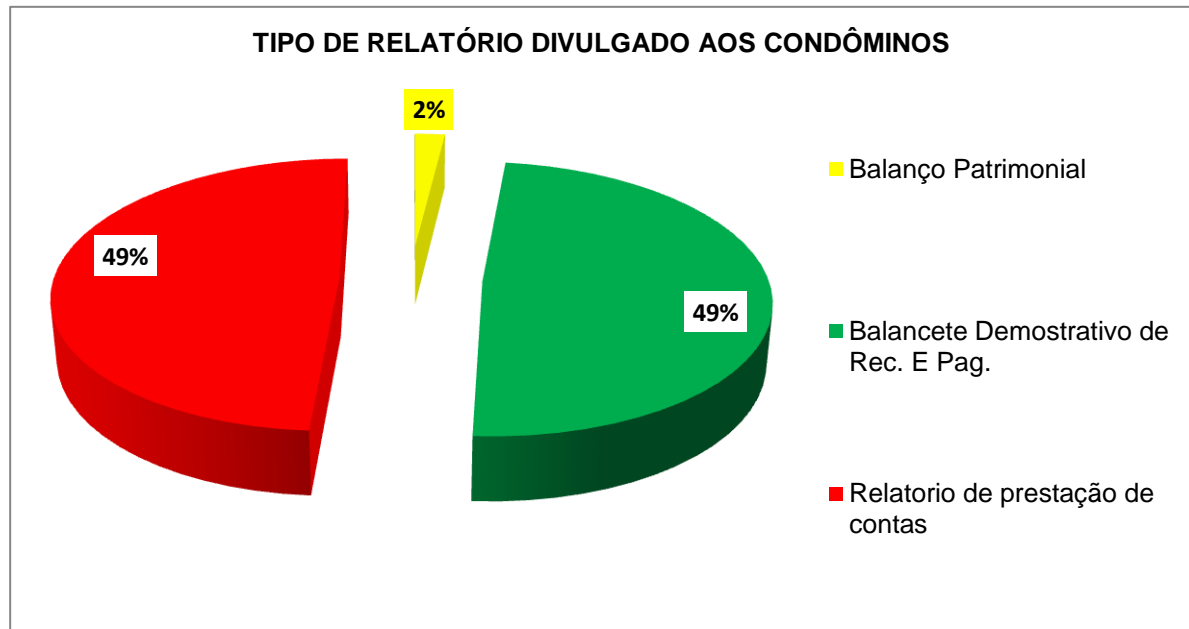


Fonte: Dados da pesquisa (2018).

A figura 8 (oito) demonstra a forma de arrecadação efetuada pelos os condomínios, à pesquisa revelou que em absoluta maioria os condomínios participantes da pesquisa se utilizam de taxa ordinária e fundo de reserva.

Questionou-se o tipo de arrecadação efetuada pelo condomínio. Dos participantes da pesquisa, 51% possuem a arrecadação da cota ordinária e 47% de fundo de reserva. Os 2% restantes fundo de obras, uma taxa importante para os condomínios que estão passando por algum tipo de reforma. Toda é qualquer obra realizada em um condomínio, sua execução está diretamente ligada a taxa de obras para realização da mesma, as reformas e manutenção dos condomínios são de responsabilidade de todos os condôminos. A pesquisa revelou que 100% dos respondentes informaram que seus condomínios possuem taxa ordinária e fundo de reserva, esse fundo é muito importante por proporcionar ao condomínio uma reserva para despesas eventuais como: uma eventual demissão de algum empregado, troca de algum equipamento, pequenos consertos e eventuais despesas que não estão incluídos no orçamento anual do condomínio.

Figura 9 – Caracterização do tipo de relatório divulgado aos condôminos participantes da pesquisa.



Fonte: Dados da pesquisa (2018).

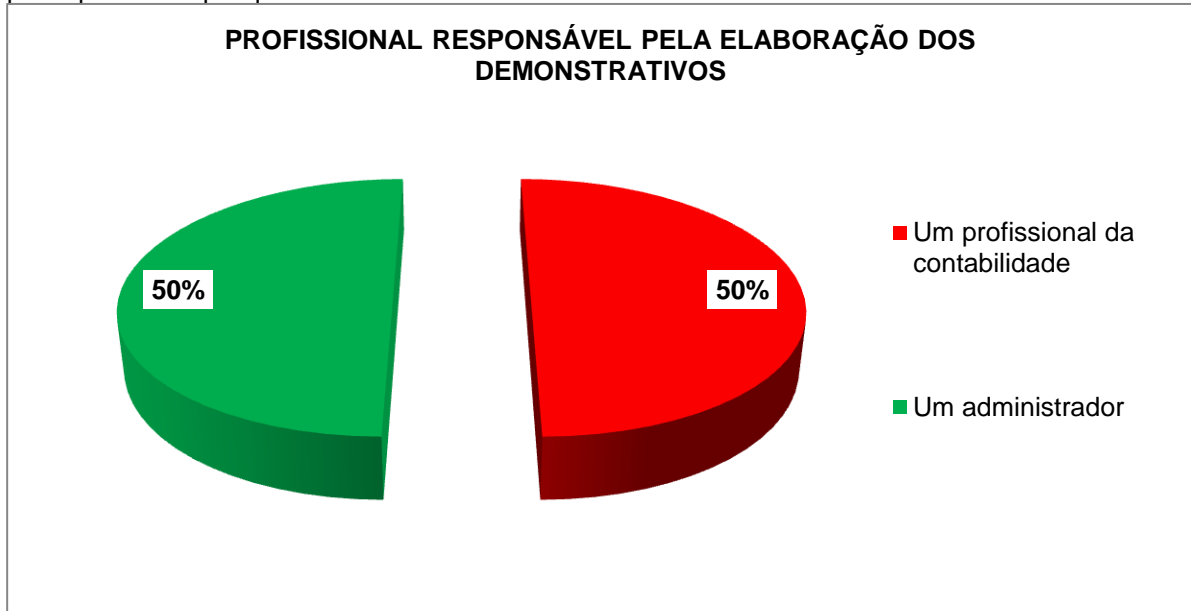
A figura 9 (nove) demonstra o tipo de relatório divulgado pelo condomínio para os condôminos. Como esses condomínios são administrados por uma administração co-gestão, 98%, adotam o balancete demonstrativo de recebimento e pagamento, e o relatório de prestação de contas.

Perguntou-se sobre os relatórios utilizados para divulgação das informações econômicas e financeiras aos condôminos. Quanto ao balanço patrimonial, apenas (1 respondente, representando 2%). Os outros 98% adotam o Balancete demonstrativo de recebimento e pagamento, o qual se assemelha a um Balanço Patrimonial, possibilita a visualização dos recursos disponíveis no condomínio, sejam eles de liquidez provável ou componentes do imobilizado. Além disso, estabelece uma clara relação entre direitos (contas a receber) e deveres (contas a pagar) de curto e longo prazo, inclusive considerando as quotas condominiais a serem pagas (inadimplência) e as quitadas antecipadamente (taxas condominiais pagas antecipadamente), permitindo o controle orçamentário.

Outro item da pesquisa foi com que frequência os relatórios são entregues aos condôminos, 100% responderam que mensalmente estão disponíveis no condomínio, geralmente após a aprovação pelo conselho fiscal do condomínio e através do site na internet. Ainda foi questionado aos respondentes em sua opinião qual ou quais dos relatórios fornecem informações mais completas sobre a situação

financeira do condomínio? Por quê?. O balancete de demonstrativo de recebimento e pagamento escolhido pela maioria dos respondentes (98%), por apresentar de forma detalhada e simples todas as receitas e despesas do condomínio.

Figura 10 Caracterização do Profissional responsável pelo os demonstrativos dos condomínios participantes da pesquisa.



Fonte: Dados da pesquisa (2018)

A figura 10 (dez) demonstra qual o profissional responsável pela elaboração dos demonstrativos, como são condomínios ligados a uma administradora, a mesma é obrigada a ter em seus quadros esses profissionais o que vai facilitar na elaboração das demonstrações contábeis.

A pesquisa procurou saber quem é o profissional responsável pela elaboração dos demonstrativos, como os condomínios participantes da pesquisa exercem uma administração de forma co-gestão, com um auxílio de uma administradora o resultado de 50% por um profissional da contabilidade e 50% um administrador, o que leva a 100% das demonstrações serem elaboradas por esses dois profissionais, já que as administradoras são obrigadas em ter no seu quadro um Contador e um Administrador. O que vai proporcionar um relatório baseado em princípios contábeis, mais não de forma fidedigna com a contabilidade, são balancetes demonstrativos de recebimento e pagamento, muitas informações que a contabilidade pode proporcionar à gestão condominial não é aproveitada.

Nessa etapa da pesquisa, apresentou-se uma série de afirmações sobre a

situação econômica-financeira, documentação e apresentação das contas do condomínio. Solicitou-se aos que colaboraram com a pesquisa que lessem atentamente cada uma dessas afirmativas e assinalasse o campo correspondente ao seu grau de concordância e discordância em relação às informações prestadas pelo seu condomínio. As respostas estão demonstradas nas figuras a seguir, respectivamente em cada bloco, conforme disposto no questionário.

No primeiro bloco (B1) de afirmativas, buscou-se identificar se “os condôminos são informados quanto à totalidade dos valores (principal e acréscimo quando aplicáveis) do condomínio”, no qual foi utilizada a leitura que segue:

Os condôminos são informados à totalidade dos valores...

B1-a) devidos pelo condomínio aos fornecedores de materiais e serviços;

B1-b) das dívidas do condomínio para com os empregados (decorrentes de salários, férias, 13º salário, inclusive acordos trabalhistas e os respectivos encargos sociais e previdenciários incidentes);

B1-c) que o condomínio pode vir a ser cobrado, decorrente de eventuais ações trabalhistas, previdenciárias ou fiscais;

B1-d) que o condomínio têm direito a receber, proveniente de cotas condominiais, inclusive as vencidas;

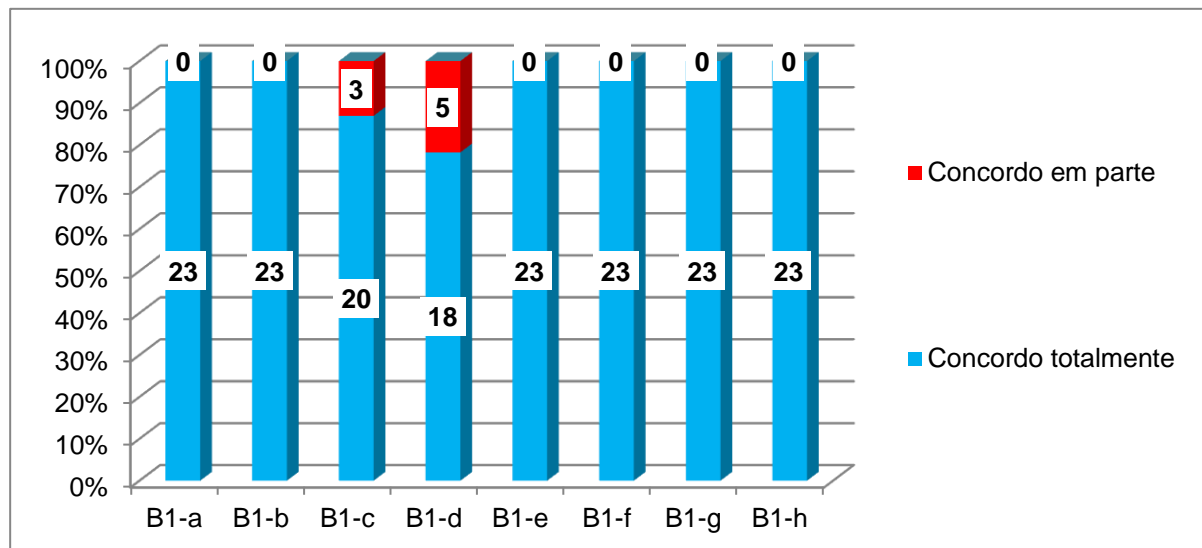
B1-e) das multas impostas aos condôminos por descumprimento da Convenção Condominial ou do Regimento Interno;

B1-f) mantidos em espécie, conta corrente bancárias e aplicações financeiras, estas incluindo os recebimentos auferidos;

B1-g) baixados os estornos, decorrente de dispensa de cobrança de multas de qualquer espécie ou encargos anteriormente lançados;

B1-h) dos móveis, utensílios, equipamentos, ferramentas e outros do condomínio.

Figura 11 – Informações aos condôminos quanto à totalidade dos valores.



Fonte: Dados da pesquisa (2018)

A figura 11 (onze) na coluna B1-a, quanto aos valores devidos pelo condomínio aos fornecedores de materiais e serviços, a opção referente concorda totalmente (100% dos respondentes). O que prova a responsabilidade dos gestores e administradores com os condôminos.

Na coluna B1-b, quesito “quanto às dívidas do condomínio para com os empregados (decorrentes de salários, férias, 13º salário, inclusive acordos trabalhistas e os respectivos encargos sociais e previdenciários incidentes)” foi dominante em (23 respondentes, representando 100%) a opção correspondente a concordo totalmente.

Na coluna B1-c, buscou identificar o nível de concordância dos respondentes quando os condomínios informam aos condôminos sobre os valores que podem vir a ser cobrada de correntes de eventuais ações trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, a pesquisa revela uma concordância de 87% dos respondentes. Se somar o percentual de concordância parcial (13% dos respondentes) este valor chega a 100% dos condomínios que não possuem falhas quanto à apresentação das contingências trabalhistas. A pesquisa mostra que os gestores procuram manter bem informados os condôminos.

Na coluna B1-d, os condomínios participantes da pesquisa não mostram problemas quanto à evidenciação das contas a receber. Levando em consideração a concordância dos respondentes, 78% concordam totalmente e 22% parcialmente, que estas informações são passadas em seus relatórios. Observam-se neste

resultado que os condomínios apresentam os valores que têm direito a receber, os responsáveis pela evidenciação dos relatórios preocupam-se em mostrar os valores cobrados e recebidos. Com relação ao percentual de discordância, zero por cento dos respondentes.

Na coluna B1-e, os resultados obtidos na pesquisa quanto à demonstração dos valores de multas impostos aos condôminos por descumprimento da Convenção Condominial ou do Regimento Interno, 100% dos gestores concordam totalmente dos participantes da pesquisa. Como à cobrança e executada pela administradora e não diretamente pelo síndico, facilitando muito a execução desse tipo de cobrança.

Na coluna B1-f, evidenciação das informações aos condôminos quanto à totalidade dos valores mantidos em espécie, conta corrente bancária e aplicações financeiras, estas incluindo os recebimentos auferidos, obtiveram-se o resultado de concordância total de 100%. Esse resultado é totalmente normal por se tratar de condomínios administrados por uma administradora. O Balancete Demonstrativo informa aos condôminos todas as informações em relação à conta corrente bancaria e aplicações financeiras, os valores em espécie não ocorre, toda a arrecadação e feito através da conta corrente bancaria do condomínio.

Na coluna B1-g, afirmou-se que os condomínios participantes informam a comunidade condominial os valores baixados os estornados decorrente de dispensa de cobrança de multas de qualquer espécie ou encargos anteriormente lançados, os 23 respondentes concordaram totalmente, essas informações é passada para os condôminos através do Balancete Demonstrativo, que fica a disposição do condômino no condomínio ou no seite da administradora.

Na coluna B1-h, levando em consideração os elevados investimentos feitos no imobilizado das entidades condominiais, torna-se importante o controle e informações sobre o ativo imobilizado dos condomínios. A pesquisa mostrou que os condomínios estão preocupados com esta evidenciação, 100% dos respondentes concordam totalmente, mais os relatórios apresentados não realiza a mensuração na evidenciação do ativo imobilizado.

O segundo bloco (B2) de afirmativas teve a pretensão de identificar nos condomínios participantes da pesquisa qual o grau de concordância bem como

discordância dos gestores em relação à documentação e prestação de contas. Para tanto, utilizou-se a leitura que segue:

B2-a) os lançamentos e registros financeiros do condomínio são acompanhados por documentos hábeis;

B2-b) os documentos que acompanham os lançamentos e registros financeiros são guardados de acordo com os prazos exigidos pela legislação vigente;

B2-c) as prestações de contas aos condôminos são sempre submetidas à apreciação do Conselho Fiscal e/ou Consultivo do condomínio;

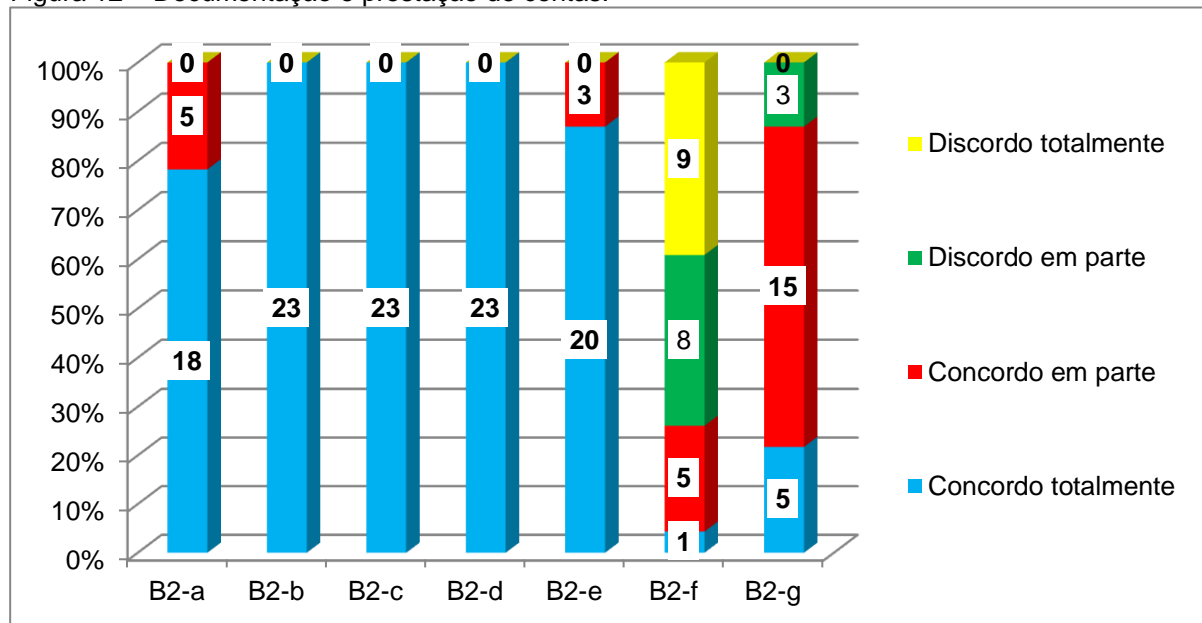
B2-d) as prestações de contas aos condôminos, relativas aos atos dos gestores, são efetuadas de forma e prazos previstos pela legislação e convenção do condomínio;

B2-e) as prestações de contas atendem às expectativas da maioria dos condôminos;

B2-f) o condomínio já teve prestação de contas reprovadas devido às falhas ou erros de informações;

B2-g) os lançamentos e registros das operações financeiras do condomínio e a elaboração de demonstrações ou relatórios financeiros são revestidos dos padrões e princípios contábeis (Como ocorre normalmente nas empresas).

Figura 12 – Documentação e prestação de contas.



Fonte: Dados da pesquisa (2018).

A figura 12 (doze) na coluna B2-a revelou um alto índice de concordância total (78%) e parcial de (22%) dos respondentes quanto à afirmação de que os lançamentos e registros do condomínio são acompanhados por documentos hábeis, não nenhuma resposta de discordância ou indiferente.

Na coluna B2-b os documentos que acompanham os lançamentos e registro financeiros são guardados de acordo com os prazos exigidos pela legislação vigente, 100% afirmaram que concorda totalmente, percentual já era esperado, pois os respondentes são os responsáveis pela guarda dos documentos.

Na coluna B2-c o resultado da pesquisa não apresentou problemas quanto às contas que são submetidas ao Conselho Fiscal/Consultivo nas entidades condominiais, a porcentagem de concordância é de 100%, o que se observa que todos os balancetes demonstrativos são analisados pelo Conselho Fiscal, trazendo uma maior segurança na aprovação das contas dos síndicos.

Na coluna B2-d com relação às prestações de contas aos condôminos, a grande maioria concorda que estas são efetuadas na forma e prazos previstos pela legislação e convenção do condomínio. Não houve resposta quanto à discordância.

Na coluna B2-e afirmativa no questionário quanto às prestações de contas atendem às expectativas da maioria dos condôminos, o resultado revela que 87% dos respondentes concordam com a afirmativa e 13% concorda em parte, o que leva

uma concordância positiva na forma como as demonstrações estão sendo informadas para os condôminos.

Na coluna B2-f no que tange à afirmativa de que o condomínio já teve prestação de contas reprovadas devido às falhas ou erros de informações, 78% dos condomínios participantes discordam quando afirmado da reprovação de contas por falhas ou erros de informações. Essa afirmação já era esperado, sabendo que os condomínios que participaram da pesquisa, exerce uma administração co-gestão, auxiliado por uma administradora.

Na coluna B2-g quanto à afirmação de que os lançamentos e registros das operações financeiras, bem como elaboração de demonstrações ou relatórios financeiros são revestidos dos padrões e princípios contábeis, o grau de concordância de 87% já era esperado, pois cabe lembrar que está pesquisa é inédita na cidade de João Pessoa – PB. Observando o resultado nesta afirmativa, nota-se que os representantes dos condomínios são favoráveis à adoção dos padrões de contabilidade. Em ambas as afirmativas, o grau de concordância, demonstrado que os participantes entendem a importância dos padrões contábeis nas situações elencadas pelas afirmativas.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para efetivar esta pesquisa de campo que buscou verificar o uso das informações contábeis pelos gestores dos condomínios na cidade de João Pessoa – PB, foram distribuídos 44 questionários com os síndicos e administradores, dois quais 23 foram respondidos (52%). Obtiveram-se dados e informações fornecidas pelos entrevistados que, após minuciosa análise, revelaram uma série de problemas como a participação da comunidade condominial em assuntos de interesse coletivo.

Constatou também que em sua maioria os condomínios estão preferindo uma administração do tipo co-gestão, compartilhada com uma administradora, por oferecer aos gestores relatórios com uma pequena base de normas e princípios contábeis, o que dar mais confiança aos administradores e gestores perante aos condôminos.

A presente pesquisa constatou certo distanciamento entre a teoria condominial ideal e a prática condominial, nota-se que novos estudos se fazem necessários nesta área para minimizar alguns limites verificados como, por exemplo, informação da atuação do contador na área condominial, bem como que a administração condominial requer informação em várias áreas, principalmente nas questões legais, contábeis e financeiras demandando profissionais preparados e qualificados.

Na análise feita a partir da percepção quanto às informações disponibilizadas aos condôminos, as respostas dos síndicos e administradores de forma unanimem informar que os condôminos são informados mensalmente, através de avisos e dos balancetes demonstrativo do recebimento e pagamento, que fica disponível para os condôminos no condomínio e através do sei-te da administradora, onde qualquer condômino tem acesso.

Para trabalhos futuros recomenda-se a aplicação de tais demonstrativos em mais condomínios, realizando um serviço de consultoria conjunto. Mas para que tal procedimento seja realizado de maneira satisfatória, torna-se necessária a cobrança junto às administradoras de condomínios e construtoras para que forneçam as informações referentes à composição do patrimônio físico do condomínio. Outra recomendação é que a pesquisa seja desenvolvida em dois momentos distintos: antes de implementar o controle da inadimplência e depois de

tal implementação. Dessa forma, será possível validar os mecanismos de controle e os métodos usados para diminuir o risco com inadimplentes.

Em suma, para administrar um condomínio o síndico precisa mais do que habilidades, necessita de informações contábeis sólidas que o conduzam ao adequado planejamento, execução e controle do patrimônio condominial. Outro problema encontrado foram os relatórios entregues aos condôminos, que são simples e não seguem de forma fidedigna as demonstrações contábeis, como por exemplo, a mensuração da inadimplência, recebimentos futuros, pagamentos futuros, provisão e mensuração dos imobilizados existente nos condomínios, o que não possibilita aos síndicos um planejamento mais preciso com a situação do condomínio, prejudicando os gestores e administradores na tomada de decisão.

A pesquisa revelou que os condomínios estão sendo administrado por pessoas com maior conhecimento na administração de condomínio, em sua grande maioria com formação acadêmica, outro ponto é a forma de administração dos condomínios que vem mudando para uma administração compartilhada com uma administradora, mas a contabilidade ideal para os condomínios está longe da realidade, seus relatórios contábeis disponibilizados para os condôminos ainda não apresentam de forma fidedigna com a realidade da contabilidade.

Por fim, a pesquisa revelou que, o nível de utilização das informações contábeis pelos os condomínios, ainda fica longe do ideal, demonstrações baseadas em normais e princípios contábeis.

Mas a contabilidade condominial em um futuro próximo, para atender melhor os condomínios, pode se adequar e apresentar relatórios contábeis, baseados em normas e princípios contábeis, para atuar como uma importante ferramenta na adequada gestão e controle dos condomínios, atribuindo confiabilidade e credibilidade dos seus usuários.

## REFERÊNCIAS

ACESSA.COM. **Direito e Justiça.** Disponível em: <<http://www.acesa.com/consumidor/arquivo/duvidas/2003/10/03-duvidas1/>> Acesso em: ago. 2018.

AMORIM JUNIOR, Antheo Martins de. **O Papel da Contabilidade na Organização.** Disponível em: <[http://www.unihorizontes.br/proj\\_inter20081/cont/papal\\_contabilidade.organizacao.pdf](http://www.unihorizontes.br/proj_inter20081/cont/papal_contabilidade.organizacao.pdf)> Acesso em: ago. 2018.

ANGÉLICO, João. **Contabilidade Pública.** 8<sup>o</sup>. ed. 14. reimp. São Paulo: Atlas, 2009.

BRASIL. **Constituição (1988).** Constituição da República Federativa do Brasil (promulgada em 5 de outubro de 1988). Organização do texto: Nylson Paim de Abreu Filho. Porto Alegre: Verbo jurídico, 2006. 175 p.

BRASIL, **Lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias – através do link <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/L4591.htm>>. Acesso em: ago.2018.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil - através do link <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm)>. Acesso em: ago. 2018.

CARMO, A. S.; TORRES JUNIOR, F.; LOPES, M. P. Contabilidade Condominial: um novo horizonte para o profissional de contabilidade, In; **Revista Brasileira de Contabilidade**, São Paulo, n. 163, jan/fev. 2007. P. 53 – 63.

CERVO, A. L.; BERVIAN, P. A. **Metodologia científica.** São Paulo: Prentice Hall, 2002.

CIUPAK, Clébia. VANTI, Adolfo Alberto. WOLFARTH, Célio Pedro. **Análise Informacional para a auditoria interna envolvendo aplicações de sistema complexo de informação.** Anais do XIV Congresso Brasileiro de Custos – João Pessoa – PB, Brasil, 2007.

CREPALDI, Silvio Aparecido. **Auditoria contábil** – teoria e prática. 2. Ed. São Paulo: Atlas, 2002.

FARBER, João Carlos. **Gestão de condomínios**: a contabilidade para reduzir a assimetria informacional. 2005. 152f Dissertação (Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica) - Centro Universitário Álvares Penteado, São Paulo, 2005.

FARBER, João Carlos; SEGRETI, João Bosco. **Contribuição da Contabilidade para a Eficácia da Gestão e Controle de Condomínios. In: Congresso de Controladoria e contabilidade da USP.** Disponível na Internet em <<http://www.congressoeac.localweb.com.br/art62006/401.pdf>>. Acesso em: ago.2018.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. São Pulo: Atlas, 5. Ed. 1999.

GONÇALVES, Eugênio Celso; BAPTISTA, Antônio Eustáquio. **Contabilidade Geral**. 6ª Ed. São Paulo, Atlas, 2007.

GREGO, Alvíso; AREND, Lauro; GÄRTNER, Guinther. **Contabilidade**: Teoria e práticas básicas. São Paulo: Saraiva, 2 Ed., 2009.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Teoria da contabilidade**. 7. Ed. São Paulo: Atlas, 2004.

KOHAMA, Heilio. **Contabilidade pública**: teoria e prática. 10. Ed. 5. Reimp. São Paulo: Atlas, 2009.

\_\_\_\_\_. **Lei - 6.404**, 15 de dezembro de 1976. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6404consol.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6404consol.htm)>. Acesso em: ago. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei - 8.245/91**, de 18 de outubro de 1991. Lei do Inquilinato – consultado em 30/07/2018 através de link <<http://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/109755/lei-do-inquilinato-lei-8245-91>>. Acesso em: ago. 2018.

LOPES, João Batista, **Condomínio**. 6. ed. São Paulo: Revista dos tribunais, 1997.

LUNKES, Rogerio João. **Contabilidade Gerencial**, Um enfoque na tomada de decisão. Florianópolis: Visual Book, 2007, p.234

Jornal do Sindico. **A informação dirigida aos síndicos**, através do link:<<http://www.jornaldosindico.com.br>>. Acesso em : ago. 2018.

MACIEL, R. **Jornal do Síndico a informação dirigida**. Disponível em:<<http://www.jornaldosindico.com.br/>>. Acesso em: ago. 2018.

MATTAR, Fauze Najib. **Pesquisa de marketing**. Edição compacta. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2001.

MAXIMIANO, Antônio Cesar Amaru. **Introdução à administração**. 5. Ed. Ver. Ampl. São Paulo: Atlas 2005.

PINASSI, Ayrton. **Administração de condomínio**: doutrina, legislação, jurisprudência e prática. São Paulo: Editora Agá Júris. 1ª Edição, 1999.

QUEIROZ, Luiz Fernando e, **Guia do condomínio**, IOB, 1994.

**Resolução CFC nº. 750/93** – através do link <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/docs/RES\\_750.doc](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/docs/RES_750.doc)>. Acesso em: ago. 2018.

SCHWARTZ, Rosely Bernardes de Oliveira. **Revolucionando o condomínio**. 9ª ed. São Paulo. Saraiva, 2004.

Síndiconet, **O braço direito do síndico** – através do link <<https://www.sindiconet.com.br/>>. Acesso em: ago. 2018.

SEBRAE. **Ideias de negócios de condomínios administração de condomínios**. Disponível em: <<http://www.sebrae.com.br>>. Acesso em: ago. 2018.

SORNBERRGER, G. P. et al. **Contabilidade em condomínios**: um diagnóstico da utilização das informações contábeis pelos gestores de condomínio na cidade de Sorriso – MT. **Revista Contabilidade & Amazônia**, Sinop, v. 2, n. 1, 2009.

WESBERRY, James. **Auditoria operacional**. Brasília: TCU, 1985.