**UM ESTUDO SOBRE A GESTÃO CONTÁBIL NOS CONDOMÍNIOS ATRAVÉS DA ATUAÇÃO DAS ADMINISTRADORAS EM JOÃO PESSOA - PB**

Graduando Sidney Santos do Nascimento- UFPB – sidneymme@gmail.com

Prof.ª Ms. Daniela Cíntia de C. Leite Menezes - UFPB – danielaccleite@bol.com.br

Prof. Drº José Jassuípe da Silva Morais – UFPB – jassuipe@hotmail.com

Prof.ª Drª Edilane do Amaral Heleno – UFPB – edilane.amaral@gmail.com

**RESUMO**

O presente artigo tem por objetivo de demonstrar os instrumentos gerencias contábeis e financeiros utilizados por empresas terceirizadas contratadas para o gerenciamento condominial, essas conhecidas como administradoras de condomínios no que diz respeito ao o suporte administrativo. No estudo foi utilizado indagações no que diz respeito ao tipo de gestão utilizada nas administradoras da cidade de João Pessoa para obtenção de um parâmetro afim de questionamentos da necessidade de cada gestão contábil e suas práticas, uma vez que a gestão pode ser alienada em sua totalidade ou parcialmente. Os resultados apontam que na maioria dessas moradias utilizam uma gestão participativa entre o contratante e o contratado devido o primeiro não ter um recurso técnico na área faz com que esse tipo de atividade esteja a cada ano se estabilizando no mercado. Porém se faz necessário que as terceirizadas aperfeiçoem a divulgação dos relatórios anuais utilizando ferramentas gerenciais (SIC) e não só da escrituração diária, uma vez que é preciso uma perspectiva de ganho futuro através da redução das despesas. É inegável a falta de enriquecimento da educação financeira por parte das administradoras para os moradores, onde que com esse tipo de educação poderá melhorar o hábito para um controle maior dos gastos e com isso solidificar o patrimônio para que ele possa de prolongar saudavelmente. A realização da pesquisa se embasou em bibliografias e legislações vigentes através da utilização de uma visão crítica e reflexiva sobre o assunto. Com isso a contabilidade se faz necessário nesse âmbito como um direcionamento para as tomadas de decisões, uma vez que ela subsidiará o responsável legal do residencial a gerenciar os recursos dos terceiros com clareza, substanciada com relatórios para comprovação correta dos recursos, uma vez que a informação é o caminho correto para o auxílio gerencial e assim buscar um mapeamento das necessidades atuais e futuras utilizando uma previsão orçamentária bem próxima à realidade.

**Palavras - Chave:** Gestão contábil. Condomínios. Administradoras de condomínios.

# 1 INTRODUÇÃO

Com o crescimento acentuado da população e sua busca por moradia em áreas que não acompanham em termos territoriais e de estrutura para atendimento das necessidades individuais, optou-se, então pela concentração de unidades próprias que dividiam o mesmo terreno. Essa divisão apresentou formas distintas, como condomínios verticais e horizontais das mais diversas organizações.

Para tal convívio, o estabelecimento de regras, direitos e deveres comuns caracterizou de forma única a residência em condomínios. A divisão de unidades habitacionais e o crescimento desordenado não é uma questão dos dias atuais, a divisão populacional através desse tipo de moradia era recorrente na idade média, no período medieval, e a propriedade caracterizou-se basicamente pela primazia da propriedade imóvel, (ELIAS FILHO, 2015).

Este tipo de habitação ficou sendo mais conhecida depois da revolução industrial devido ao aumento da população através do êxodo rural para grandes centros urbanos, que mesmo com suas estruturas não tinham condições de receber um grande número de pessoas ao mesmo tempo. Com isso se tornou necessário o gerenciamento logístico e principalmente o jurídico para regular adequadamente essas habitações.

A partir da lei 4.591/64 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, onde ficou conhecida como a Lei do Condomínio, foi estabelecida regras para administração condominial no Brasil e está ficou em vigor por trinta e oito anos (BRASIL, 1964). Devido à modernização surgiu à necessidade de aprimorar essa lei, e com isso parte dos seus artigos perderam efeitos com a entrada do Código Civil (lei 10.406/02) que serve atualmente como o caminho para a orientação jurídica.

 A procura de imóveis em condomínios habitacionais e empresariais caracteriza-se entre outros fatores, pela segurança, conforto e utilização de áreas comuns compartilhadas (que em alguns casos não poderiam ser adquiridas de forma diferente), além dos altos preços para terrenos próprios nas áreas escolhidas, por conta do espaço restrito nas cidades.

Por lei, não existe obrigatoriedade para contratar um profissional contábil, porém as habilidades deste profissional podem ser aproveitadas para uma melhor eficiência, economicidade e transparência nas informações e atividades de conformidade fiscal e controle gerencial realizada pelo condomínio. Por isso uma escolha assertiva seria a contratação de uma administradora de condomínios a qual um profissional contábil possa estar inserido, garantindo qualidade da gestão.

Devido a essa amplitude de informações e da burocracia de administrar recursos oriundos de diversas famílias, com valores, gostos e necessidades distintos, muitos gestores procuram a solução da terceirização através de empresas especializadas para auxiliar na administração condominial, conhecidas estas como Administradoras de Condomínios.

Diante do exposto surge o seguinte problema: **Quais são as características das práticas de gestão contábil para condomínios adotados por administradoras na cidade de João Pessoa?**

Diante disso, esse artigo tem por objetivo identificar os procedimentos utilizados por essas terceirizadas na capital paraibana no tocante à utilização das práticas da contabilidade gerencial para auxiliar nas tomadas de decisões de interesse dos condôminos. Através de uma pesquisa de campo realizada por meio de questionário aplicado as Administradoras a fim de obter respostas no que diz respeito à utilização adequada das normas contábeis no gerenciamento condominial.

Portanto a pesquisa torna-se relevante para que condomínios residenciais e comerciais utilizem a gestão contábil na geração de informações úteis para a tomada de decisão e facilitar na transparência da gestão. Por tanto os relatórios contábeis das entidades condominiais devem ser repassados para os moradores de forma simples e clara, para que os mesmos assim possam interpretar com maior facilidade a situação financeira e patrimonial do condomínio (ALFREDO *et al*, 2017).

# 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

#

2.1 GESTÃO CONTÁBIL – FINANCEIRA E GERENCIAL

A contabilidade é utilizada no âmbito empresarial para determinar planos, indagar o comportamento no passado e aferir as movimentações dos negócios atuais, através de ferramentas gerencias e financeiras importantes para a continuação do mercado.

Marion (2015) descreveu que a Contabilidade é o grande instrumento que auxilia a administração a tomar decisões. Na verdade, ela coleta todos os dados econômicos, mensurando-os monetariamente, registrando-os e sumarizando-os em forma de relatórios ou de comunicados, que contribuem sobremaneira para a tomada de decisões.

De um modo geral possibilita o controle das movimentações patrimoniais por meio de diagnósticos em relatórios de natureza econômica, financeira, física e patrimonial, evidenciando assim as variações quantitativas e qualitativas das entidades. Para uma confiabilidade as demonstrações apresentadas são fundamentadas em conformidade com as leis e por normas elaboradas pelos seus órgãos reguladores.

A Contabilidade é uma ciência factual social. A natureza social da Contabilidade traduz-se na preocupação pela compreensão da maneira com que os indivíduos ligados à área contábil criam, modificam e interpretam os fenômenos contábeis, sobre os quais informam seus usuários; representa a realidade que deve ser observada por esse ramo do conhecimento humano; SANTOS et al. (2013).

Com o avanço tecnológico e a competitividade empresarial necessitou-se de ferramentas para aperfeiçoar as informações no controle dos negócios, o que ocasionou o aparecimento de ramificações na contabilidade, como a gerencial e a financeira.

A contabilidade gerencial precisa está integrada com os custos contábeis e financeiros. Essa integração ocorrerá através de ferramentas gerenciais internas que são destinadas para traçar o fluxo de caixa, achar um equilíbrio entre as despesas e receitas, fixar um custo padrão, fazer um planejamento tributário e com isso ter o controle dos orçamentos. Nesta conjuntura a contabilidade gerencial seleciona apenas informações que serão relevantes ao seu propósito.

Para REZENDE (2013), que na prática essas características possam auxiliar na tomada de decisão é preciso ter a sua disposição um Sistema de Informação Gerencial (SIC), que possibilitará uma ação efetiva na administração discernindo os problemas e idealizando soluções. Esses sistemas resultam em uma colaboração entre pessoas, tecnologia e processos que irão suprir as necessidades de informações diárias para as tomadas de decisão.

Os sistemas de informação, independentemente de seu nível ou classificação, objetivam auxiliar os processos de tomada de decisões na organização. Se os sistemas de informação não se propuserem a atender a esse objetivo, sua existência não será́ significativa para a organização, REZENDE (2013).

Para um melhor entendimento a figura 1 irá exemplificar os apoios e as tomadas de decisões de acordo com cada necessidade do gestor.

Figura 1- Classificações gerenciais e operacionais dos sistemas de informação



 Fonte: O’BRIEN, James; MARAKAS, 2013.

Em resumo, podemos definir sistema de informação como um conjunto de recursos humanos, materiais, tecnológicos e financeiros agregados segundo uma sequência lógica para o processamento dos dados e tradução em informações, para, com seu produto, permitir as organizações o cumprimento de seus objetivos principais. (PADOVEZE, 2015).

Padoveze (2015) descreveu que para a empresa cumprir sua missão, é necessária sua continuidade, e para tal, é necessária a realização de lucros que satisfaçam plenamente todos os envolvidos com o sistema empresa (acionistas, credores, diretores, funcionários, governo etc.).

A obtenção dos lucros se dará através de ações realizada pela empresa em todas as áreas, onde a contabilidade avaliará se todas essas informações estão parametrizadas de acordo com a necessidade de informações contábeis.

Sendo assim, para que as organizações alcancem o um resultado eficaz, elas terão que controlar a sua gestão contábil financeira e gerencial, e esta contenção será feita através de relatórios analisados e produzidos para o âmbito externo, pois ao contrário da gerencial a contabilidade financeira tem ênfase na parte externa da empresa, para que com isso demonstrem aos terceiros como se encontra situação organizacional. Devido ao foco financeiro essa ramificação está envolvida com os pressupostos fiscais e prescrições legais, onde ela baseia-se principalmente em três tipos de análises: o balanço patrimonial, o demonstrativo de resultado e o demonstrativo de fluxo de caixa. Esses relatórios serão analisados ao término do exercício através das prestações de contas anuais, com isso possibilitará uma transparência financeira que irá de acordo com o que está previsto no Art. 1.348 do código civil.

De acordo com o que foi informado, o quadro 1 oferecerá uma visão geral comparativa dos elementos da informação contábil gerencial e financeira.

Quadro 1- Elementos básicos da contabilidade financeira e contabilidade gerencial

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Itens | Contabilidade Financeira | Contabilidade Gerencial |
| Usuários das informações | Externo: acionistas, credores e autoridades fiscais. | Interno: funcionários, gerentes e executivos. |
| Objetivo | Reportar o desempenho passado com finalidades externas; contratos com proprietários e credores. | Informar para tomada de decisões internas feitas por empregados, gestores e executivos: feedback e controle do desempenho das operações. |
| Temporalidade | Histórica; passada. | Corrente; orientada para o futuro. |
| Diretrizes restritivas | Reguladas: regras direcionadas por princípios de contabilidade e por autoridades governamentais. | Sem regras estabelecidas: sistemas e informações determinados por gerentes para encontro de necessidades estratégicas e operacionais. |
| Tipo de informação | Medidas financeiras somente. | Financeiras mais medidas operacionais e físicas sobre processos, tecnologias, fornecedores, clientes e competidores. |
| Natureza da informação | Objetiva, editável, confiável, consistente, precisa. | Mais subjetiva e de juízos; válidas, relevantes, acuradas. |
| Escopo | Altamente agregado; relatórios sobre a organização inteira. | Desagregado, de informação a ações e decisões locais. |
| Unidade de mensuração | Padrão monetário do país. | Qualquer unidade física ou padrão monetário. |

Fonte: CREPALDI et. al.: Quadro 1 (2017).

 Mesmo com propósitos diferentes, o trabalho em conjunto, dessas áreas da contabilidade são fundamentais para o auxílio das empresas, uma vez que elas usam a contabilidade financeira como embasamento histórico para a contabilidade gerencial e assim ela poderá estipular um operacional futuro, revisar o passado e verificar o atual negócio para a boa condução de sua empresa.

2.2CONTABILIDADE DE CONDOMÍNIOS

Antes de dispor sobre a contabilidade é preciso entender a definição da palavra condomínio para que assim possa assimilar a importância da contabilidade nesse âmbito habitacional. Com isso pode-se dizer que o condomínio nada mais é que a concordância de proveitos dos proprietários que possuam um percentual em áreas comuns ou privadas sobre um mesmo objetivo. Formalmente a legislação brasileira define esse tipo de moradia com:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. (BRASIL, Lei nº 4.591).

 Com o passar do tempo surgi uma nova definição para esse tipo de moradia, o chamado condomínio edilício. Diferente da denominação da lei antiga onde existem espaços que todos detêm o direito, no edilício contém também partes de exclusividade do proprietário. Sobre as áreas condominiais o código civil explana:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. §1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários. (BRASIL, Lei nº 10.406)

 Por ter um objetivo de coletividade e de sem fins econômicos este tipo de sociedade faz parte de uma, dentre inúmeras classificações para entidades do terceiro setor, que é compreendido como um conjunto de entidades auxiliadoras que prestam seus serviços em pro de um coletivo menos favorecido, e este tipo de sociedade é regido pela lei 9.790 de 1999.

 A contabilidade do terceiro setor é baseada pela Lei das Sociedades por Ações (Lei 6404/1976) e a NBC T 3 emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade. A norma determina que na elaboração das demonstrações contábeis, as contas de Capital Social e Lucros ou Prejuízos Acumulados deverão ser substituídas, respectivamente, por Patrimônio Social e Superávit ou Déficit do Exercício.

Mesmo se enquadrando como terceiro setor, não existe uma normatização própria para a contabilidade de condomínios. A lei 10.406/2002 intitula o síndico como pessoa responsável para administrar e gerir aquele espaço. Este gerenciamento é feito através da contabilidade gerencial e financeira, onde que cada vez mais estão assumindo um papel importante para o manejo das tomadas de decisão dessas habitações. Uma vez que possibilitarão elas se tornarem mais organizadas através de um controle patrimonial, uma regularidade fiscal e uma transparência financeira, que irão demonstrar se os recursos empenhados pelos moradores foram bem empregados. Os condomínios recebem isenção fiscal do governo, uma vez que os objetivos deles não são de obter lucro, mas sim de evitar o desprovimento dos compromissos de recursos financeiros.

A utilização dos registros contábeis nesse âmbito pode ser feita de duas maneiras, através do regime de caixa que irá fazer toda a escrituração das receitas e despesas quando ocorre realmente o fato e pelo regime de competência, este é a mais coerente, pois serão contabilizadas as provisões futuras para que possa se ter uma otimização das receitas e despesas incorridas, já que as mesmas modificaram o patrimônio.

2.3 ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS E A GESTÃO CONTÁBIL

 Devido à falta de conhecimento contábil e a grande demanda de atividades gerenciais incumbidas aos gestores dessas habitações aliada a falta de mestria ocasiona a procura por empresas especializadas nesse tipo de entidade, uma vez que ele poderá alienar por total ou parcialmente as suas funções e o comando para terceiros mediante a aprovação da maioria como disposto na lei 10.406. Essa mudança na maioria das vezes é feitas por empresas especializadas nesse tipo de gestão, que são conhecidas como Administradoras de Condomínios, que trabalharam em conjunto assessorando os responsáveis pra um a uma gestão eficiente. Esta comunhão de gerenciamento é feita de três maneiras: autogestão, cogestão e através da terceirização das atividades.

 Na autogestão, a administração é feita sem intermediários, onde fica a cargo do síndico a realização das atividades, tendo total responsabilidade dos seus atos.

O compartilhamento das atividades entre o síndico e a administradora condominial é feita na cogestão, onde o síndico será o responsável pelas movimentações diárias, e a administradora irá assessorar nas atividades externas, como trabalhistas e tributárias. Porém a responsabilidade continua sendo do síndico.

Na terceirização das atividades a representação legal fica em sua totalidade com a administradora, onde que ela passará a atuar como síndica do prédio. E o síndico designando atuara como um “órgão” fiscalizador.

**3** **PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

A metodologia de pesquisa estuda, avalia e compreende os vários métodos existentes na produção de uma pesquisa acadêmica (PRODANOV; FREITAS, 2013). Sendo assim, as técnicas e procedimentos adotados na metodologia deve ser constatado para a produção do conhecimento, com a finalidade de fundamentar sua utilidade e função nas variadas esferas da sociedade.

Este artigo tem embasamento de pesquisa caracterizada pelo fato do pesquisador apenas descrever e registrar os fatos observados sem intervir neles (PRODANOV; FREITAS, 2013). Castilho et al, (2011), ressalta que geralmente em uma pesquisa descritiva os dados são coletados através de questionário, entrevista e observação.

A seguinte pesquisa se qualifica como descritiva, utilizando o método de indução afim de chegar a um entendimento sobre a utilização gerencial e financeira das normas contábeis no âmbito condominial.

 A abordagem foi feita, a partir de pesquisa em campo, através da aplicação de questionário com perguntas objetivas. A abordagem da pesquisa foi elaborada de maneira quantitativa. Chizzotti (2001), afirma que uma pesquisa caracterizada como quantitativa tem como finalidade prever a mensuração das variáveis do projeto, com o objetivo de explicar e analisar a influência existente sobre outras variáveis através da análise da frequência de incidências e as correlações estatísticas.

A pesquisa analisou as características da gestão contábil financeira e gerencial descrita pelas administradoras de condomínios cadastradas no SECOVI-PB Sindicato das Empresas de Compra Venda Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais do Estado da Paraíba, que são as empresas que fazem a terceirização dos serviços administrativos condominiais na cidade de João Pessoa. Houve um contratempo na coleta de dados devido à tenacidade por parte dos pesquisados em responder o questionário, que de um universo de 53 empresas, obteve-se a amostra de 29 respondentes (que eram indicados pelos administradores como capazes de representar as empresas).

Para a coleta de dados foi aplicada fisicamente ou on-line nas Administradoras de Condomínios fundamentadas em questionários de acordo com a problemática da pesquisa e assim indicar estatisticamente o comportamento das Administradoras de Condomínios na cidade de João Pessoa, no que diz respeito ao auxílio da contabilidade para uma melhor gestão na administração de condomínios. Foi indagado questões fechadas na qual de deveria selecionar na qual o questionado selecionaria a que ela achar mais coerente no seu ponto de vista e ao final de cada pergunta irá ter um espaço em aberto para que se o mesmo achar necessário complementar o item questionado.

A análise será feita utilizando o software Microsoft Excel no que diz respeito aos itens fechados através de gráficos, tendo argumentações as mesmas serão feitas por interpretação objetiva.

# 4 Apresentação e análise dos resultados

A pesquisa teve o intuito de apresentar um panorama parcial sobre as práticas contábeis observadas e disseminadas com relevância pelas administradoras de condomínio para apresentar informações confiáveis aos seus clientes. Assim, a administradora tem como uma forma de demonstrar as ações desenvolvidas pela empresa que geram agregação de valor por conta da contabilidade.

Dessa forma, os resultados na primeira parte do questionário foram requisitados informações gerais sobre as administradoras de condomínios.

Para a representação das informações coletadas, os dados foram tabulados com o intuito de ordenar e facilitar a leitura e a análise das informações obtidas. O questionário foi composto por doze questões fechadas oferecendo respostas explícitas para uma criação de informações quantitativas e duas questões qualitativas para obtenção do entendimento das administradoras sobre o tema estudado. De modo geral as perguntas eram indagadas acerca da vida útil da empresa, da quantidade de imóveis administrados, do tipo de gestão e quais os relatórios aplicados nesse âmbito.

Na primeira parte do questionário foram abordadas questões sobre as administradoras de condomínio pesquisadas, como o tempo de atuação no mercado. Na direção oposta da mortalidade empresarial deste país, onde que segundo o ultimo relatório anual disponibilizado pelo SEBRAE - Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas, enfatiza de cada quatro empresas abertas uma fecha as portas antes de completar dois anos de existência. A atividade de administração condominial está sendo mais longeva, muito disso devido ao crescimento imobiliário na cidade ocasionando assim um percentual de 41% das empresas acima de 15 anos de atuação, gráfico 01. A longevidade desse ramo de trabalho é devido à complexidade do gerenciamento contábil, onde independe da quantidade de imóveis no ambiente para a contratação desse tipo de negócio.

 Gráfico 1- Tempo de atuação

 Fonte: Dados da pesquisa (2019)

Foi indagado aos questionados acerca da quantidade média de apartamentos administrados por cada prédio e foi verificado no estudo terceirizadas administrando edifícios com até dez apartamentos em um único prédio, o que enfatiza a independência de edifícios de moradia ou salas comerciais de grande porte para o gerenciamento. Foi identificado que a maiorias dos entrevistados 41% gerenciam acima de 30 unidades e que a complexidade dessas moradias autônomas em números se faz a necessidade cada vez mais de se contratar uma empresa terceirizada.

 Gráfico 2- Unidades autônomas administradas

Fonte: Dados da pesquisa (2019)

Quanto ao modelo de Auto Gestão sendo mais viável economicamente, apenas 3% dos questionados se enquadra a esse modelo, essa porcentagem pequena é devida a falta de conhecimento dos tramites legais que poderia ocasionar em despesas financeiras, judiciais e contábeis. Com isso faz que a grande maioria indagada 83% opte pelo Sindico Profissional, uma vez que esse modelo é mais oportuno para quem não tenha um conhecimento burocrático das funções como exemplo, à folha de pagamento dos funcionários e o pagamento de encargos, onde que esse tipo também irá auxiliar na manutenção diária do condomínio.

 Gráfico 3- Modalidade de Gestão

 Fonte: Dados da pesquisa (2019)

Um profissional contábil regulamentado traz uma grande relevância para empresa, uma vez que passa mais confiabilidade nas atividades exercidas por ela. E é com esse pensamento que fez com que 100% dos questionados confirmassem que existia em seu quadro colaborativo um profissional registrado, pois se suponha que as administradoras visam uma elaboração coerente das demonstrações. Se destaca assim, um ponto positivo nesse sentido ter um profissional gabaritado.

Através do gráfico 4 os entrevistados tiveram a oportunidade de responde múltipla alternativas, onde ficaram identificado as mesmas proporções percentuais dos relatórios de livro caixa para a divulgação das informações de entrada e saída do caixa devido ao seu uso facultativo, dos balancetes que irá demonstra resumidamente essas receitas e despesas e com isso chegará às demonstrações de resultado para verificação se o condomínio obteve em um determinado período lucro ou prejuízo. Devido ao explanado e a correlação dos relatórios fez com que houvesse uma igualdade de 31% dessa relação. Conclui-se então que as entidades condominiais visam em grande maioria demonstrar as receitas e despesas para seus condôminos.

 Gráfico 4- Relatórios Contábeis / financeiros

 Fonte: Dados da pesquisa (2019)

Através do gráfico cinco os entrevistados tiveram a oportunidade de responde múltipla alternativas, onde ficaram identificado as mesmas proporções percentuais dos relatórios de livro caixa para a divulgação das informações de entrada e saída do caixa devido ao seu uso facultativo, dos balancetes que irá demonstra resumidamente essas receitas e despesas e com isso chegará às demonstrações de resultado para verificação se o condomínio obteve em um determinado período lucro ou prejuízo. Devido ao explanado e a correlação dos relatórios fez com que houvesse uma igualdade de 31% dessa relação. Conclui-se então que as entidades condominiais visam em grande maioria demonstrar as receitas e despesas para seus condôminos.

A periocidade das divulgações contábeis é bastante propicia para uma contabilidade transparente, uma vez que a maioria dos condôminos tem a possibilidade de verificar as movimentações do seu patrimônio condominial rotineiramente. E conforme o Art. 1348, VIII, do Código Civil e é atribuição do síndico esclarecer todas as movimentações. Assim foi questionado acerca da periocidade da divulgação dos relatórios, e chegou à conclusão que a grande maioria disponibiliza mensalmente com foco nos relatórios de livro caixa, balancete e demonstrativos de receitas e despesas.

Segundo informações, apresentadas no gráfico 5, a periodicidade de apresentação das informações me sua grande maioria é mensal com 86% dos respondentes.

 Gráfico 5- Periodicidade das informações

 Fonte: Dados da pesquisa (2019)

As informações precisam ser de fácil acesso e a disposição dos moradores, seja por meio físico através da prestação de contas que são entregue no condomínio e fica a disposição do morador, seja por meio eletrônico (e-mail), resumidamente através dos boletos de cobrança ou em reuniões para esclarecimentos e auxilio das informações. Visto que os moradores buscam uma apresentação desses relatórios com qualidade de detalhamento das informações econômica – financeira, através do controle de pagamento, recebimento e planejamento orçamentário, como as notas fiscais, recibos e extratos bancários. Através dos dados da tabela 1, verifica-se que todas as administradoras se enquadram positivamente no que diz respeito à divulgação.

 Tabela 1- Procedimento de divulgação das informações

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Relatórios | Administradoras (unidades) |  % |
| No condomínio | 29/29 | 100% |
| Na administradora | 29/29 | 100% |
| Eletronicamente (e-mail, site e outros) | 29/29 | 100% |
| Conta condominial (Boletos) | 29/29 | 100% |
| Prestação de contas | 29/29 | 100% |

 Fonte: Dados da pesquisa (2019)

Para um planejamento estratégico eficiente é preciso estudos periódicos e reuniões para conhecimento das necessidades do local e assim decisões coerentes na administração. Foram questionadas as administradoras no que se diz respeito ao tempo referente ao planejamento. Evidenciou-se que esse planejamento é falho devido ao pouco tempo de estudos para elaboração da estratégia, uma vez que é feito anualmente de acordo com a necessidade dos moradores, através de reuniões eventuais, conforme tabela 2.

 Tabela 2- Planejamento gerencial

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Período | Administradoras (unidades) |  % |
| Mensal | 0/29 | 0% |
| Trimestral  | 0/29 | 0% |
| Anual  | 29/29 | 100% |
| Outros | 29/29 | 100% |

 Fonte: Dados da pesquisa (2019)

Tendo em vista que a arrecadação para manutenção e para o fundo de reserva destinado a eventos futuros é feito através de pagamentos mensais, faz com que a necessidade da periocidade das informações seja feita rigorosamente para uma transparência gerencial. Foi questionado a respeito das informações de arrecadação passada aos condôminos e chegou à conclusão que as empresas contratadas utilizam na grande maioria a taxa extra para uma despesa extraordinária, onde essas são debatidas quando se faz necessário de um auxílio financeiro extra, conforme tabela 3.

 Tabela 3- Procedimento utilizado para arrecadação

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Descrição | Administradoras (unidades) |  % |
| Cotas ordinárias | 22/29 | 76% |
| Fundo de reserva | 18/29 | 62% |
| Oriundas de obras e contratos específicos | 13/29 | 45% |
| Taxa extra | 29/29 | 100% |

 Fonte: Dados da pesquisa (2019)

No que diz respeito a adoção de uma nova ferramenta para gerenciamento as administradoras não indagaram nenhum procedimento novo, ficaram com os relatórios para o controle das finanças, onde um ou outra propuseram uma troca nos gestores (síndicos). Querendo ou não continuaria do mesmo jeito, pois não adianta mudar a pessoa no controle se não mudar o pensamento de uma gestão eficiente utilizando processos modernos aliando a tecnologia ao seu dispor através de plataformas digitais que agilizaria a produtividade.

 Tabela 4- Adoção e/ou uso de informações gerenciais

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Descrição | Administradoras (unidades) |  % |
| Transferência de mandatos ou troca de administradores | 22/29 | 76% |
| Elaboração do orçamento anual | 29/29 | 100% |
| Prestação de contas anuais a assembleia | 29/29 | 100% |
| Controle do fluxo de caixa | 29/29 | 100% |

 Fonte: Dados da pesquisa (2019)

Um sistema de gerenciamento é um forte aliado das administradoras, uma vez que eles estão completos de ferramentas para o auxílio ao gerenciamento e assim supri as necessidades de um controle mais longo, diminuindo as dúvidas em torno da gestão. Diferente do que foi relatado na pesquisa pelos processos utilizados pelas empresas nos condomínios onde se identificou que eles visam na grande maioria uma gestão em um período curto e com isso se esquecem de evidenciar relatórios e processos visando uma futura necessidade de informação e desempenho administrativo, conforme tabela 5.

 Tabela 5- Processos utilizados na gestão

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Descrição | Administradoras (unidades) |  % |
| Controle de pagamento a fornecedores | 29/29 | 100% |
| Relatórios de folha de pagamento | 29/29 | 100% |
| Controle de recebimentos | 29/29 | 100% |
| Controle de fluxo de caixa operacional | 29/29 | 100% |
| Relatórios de conciliação bancária | 29/29 | 100% |
| Relatórios de cheques emitidos | 29/29 | 100% |
| Relatórios de inadimplentes | 29/29 | 100% |
| Descrição | Administradoras (unidades) |  % |
| Balancete de movimentação mensal | 29/29 | 100% |
| Balancete de movimentação anual | 13/29 | 45% |
| Planejamento orçamentário a longo prazo | 17/29 | 59% |

 Fonte: Dados da pesquisa (2019)

Foi observado que cada vez mais os condôminos estão atentos e dispostos a compreender essas informações sendo através do fluxo de caixa, no controle das despesas fixas ou através da verificação dos relatórios de inadimplência. A utilização dessas informações para o processo de gestão se faz necessários para compreender o público final e assim ter um feedback dos interesses dos moradores na gestão e da compreensão do que é demonstrado para eles, como pode ser visto na tabela 6.

 Tabela 6- Interesse dos condôminos pelas informações econômicas - financeira

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Descrição | Administradoras (unidades) |  % |
| Interesse pelas informações  | 22/29 | 76% |
| Discutem assuntos financeiros com os gestores | 18/29 | 62% |
| Interesse pela forma de apresentação das informações | 17/29 | 59% |
| Qualidade e aos detalhes das informações | 15/29 | 52% |
| Compreender as informações | 23/29 | 79% |

 Fonte: Dados da pesquisa (2019)

Foi verificado que as despesas existentes nos condomínios são demonstradas através de informativo mensal, onde constam um apanhado de tudo que foi realizado no mês desde despesas fixas ou avulsas. É feito um resumo destacando as despesas mais relevantes no período com as despesas com folha de pagamento, obras e melhorias, manutenções periódicas e entre outras. Vale ressaltar que todas essas despesas são demonstradas as notas fiscais, boletos, acompanhado do extrato bancário para que assim mostre mais clareza nas informações passadas, uma vez que nele constara as saídas de valores referente os gastos através de uma conciliação real dos fatos. Com isso verificou-se que todas as administradoras questionadas utilizam de um mesmo modelo referente a divulgação, os boletos de cobrança que constara resumidamente as despesas e os balancetes onde constará copias das notas fiscais, recibos e assim demostrando transparência na divulgação.

Questionados acerca da relevância de um profissional contábil pode-se entender que as administradoras tratam com grande importância esse profissional, uma vez que ele tem a prorrogativa legal das prestações de contas e o conhecimento técnico para auxilio da gestão. Ele participa do desenvolvimento da organização através de um acompanhamento específicos de um planejamento contábil e fiscal, com a previsão dos custos, tributos e encargos. Pode-se entender que este profissional é visto como uma ferramenta essencial na gestão condominial, projetando resultados através de metas estipuladas. Com isso chegou à conclusão que este profissional é um norte para uma visão clara do empreendimento de administração de condomínios.

**5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Visando o fornecimento das informações através de dados para o gerenciamento, a contabilidade especializada em condomínios vem na grande maioria atendendo o papel de protagonista na administração condominial uma vez que vem auxiliando nas tomadas de decisões e assim mostrando a sua relevância com informações coerentes e eficazes em um ramo que a cada dia vem crescendo.

Através da obtenção dos dados identificou-se que as empresas terceirizadas neste tipo gerenciamento estão operando contabilmente esse tipo de moradia através da Cogestão, unindo as atividades diárias que fica a cargo do síndico com as obrigações mensais através do assessoramento das administradoras em atividades externas e tributárias. Salienta-se que atuam dentro de certos parâmetros, pois a sua função é o contribuir nas decisões dos síndicos, não sendo de sua responsabilidade a tomada de decisões, nem a aplicação de penalidades. A contabilidade subsidiará o responsável legal do residencial a gerenciar os recursos dos terceiros com clareza, substanciada com relatórios para comprovação correta dos recursos, uma vez que a informação é o caminho correto para o auxílio gerencial e assim buscar um mapeamento das necessidades atuais e futuras utilizando uma previsão orçamentária bem próxima à realidade. No âmbito geral existe uma concordância dos condôminos no que diz respeito à satisfação das informações divulgadas, desde o interesse dos mesmos nesses relatórios enquanto a qualidade nos detalhamentos divulgados. Por meio da pesquisa pode - se identificar que esses tipos de moradia utilizam- se do regime de competência de caixa, já a apropriação das receitas e despesas é efetivada no momento do recebimento ou pagamento.

Quantos os objetivos questionados neste trabalho pode-se identificar que as administradoras utilizam a contabilidade para emissão de dados gerenciais eficazes na tomada de decisões, porém é notória que as mesmas visam à gestão financeira deixando de auxiliar e ou aprimorar a educação financeira para os condôminos, uma vez que é imprescindível a consolidação da educação financeira a toda população, exclusivamente para as famílias, pois é por intermédio destes núcleos sociais que se nota a movimentação da economia do país. No que é referente o profissional contábil na administração condominial, o mesmo tem obtido bastante relevância uma vez que esse ramo cresce substancialmente carecendo de profissionais qualificadas nesse seguimento cujas necessidades particulares estão sendo poucas exploradas.

**REFERÊNCIAS**

ALFREDO, Bruno Jorge da Silva; VASCONCELOS, Ana Lúcia Fontes de Souza; VASCONCELOS, Marco Túlio de Castro; GOMES, Marcelo Jota. **Contabilidade Condominial: Percepção Dos Condôminos Quanto Ao Conhecimento Técnico Da Prestação De Conta A Luz Da Legislação Vigente.** Revista Terceiro Setor e Gestão. v.11, n.1, 2017.

ATKINSON, Anthony, et. al. - **Contabilidade gerencial: Informação para tomada de decisão e execução estratégica**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2015.

BRASIL - Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964 - **Dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>>. Acesso em: 27 de ago. 2018.

BRASIL[404](file:///C%3A%5CUsers%5CAsus%5CDownloads%5C404) - [1976?OpenDocument"Lei nHYPERLINK "http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw\_Identificacao/lei%206.404-1976?OpenDocument"oHYPERLINK "http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw\_Identificacao/lei%206.404-1976?OpenDocument" 6.404, de 15 de dezembro de 1976 -](Lei%20no%C2%A06.404%2C%20de%2015%20de%20dezembro%20de%201976%20-) **Dispõe sobre as Sociedades por Ações**.<<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6404consol.htm>>. Acesso em: 31 de ago. 2018

BRASIL - Lei[790](file:///C%3A%5CUsers%5CAsus%5CDownloads%5C790) [1999?OpenDocument"nHYPERLINK "http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw\_Identificacao/lei%209.790-1999?OpenDocument"oHYPERLINK "http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw\_Identificacao/lei%209.790-1999?OpenDocument" 9.790, de 23 de março de 1999 -](no%C2%A09.790%2C%20de%2023%20de%20mar%C3%A7o%20de%201999%20-) **Dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências.** <<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9790.htm>>. Acesso em: 31 de ago. 2018.

BRASIL - Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 - **Institui o Código Civil**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 27 de ago. 2018.

CASTILHO, A. P.; BORGES, N. R. M.; PEREIRA, V. T. **Manual de metodologia científica do ILES Itumbiara/GO**. Itumbiara: ILES/ULBRA, 2011.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE - **Princípios Fundamentais e Normas Brasileiras de Contabilidade**.<<http://portalcfc.org.br/wordpress/wp-content/uploads/2013/01/Livro_Principios-e-NBCs.pdf>>. Acesso em: 31 de ago. 2018.

CHAGAS - **Contabilidade geral simplificada: demonstrações financeiras após alterações na lei das S.As e as sociedade empresárias à luz do novo código civil**. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

CHIZZOTTI - **A Pesquisa em ciências humanas e sociais**. 5 ed. São Paulo: Cortez, 2001.

CREPALDI, Silvio; CREPALDI Guilherme - **Contabilidade Gerencial: Teoria e prática**. 8 ed. São Paulo: Atlas, 2017.

ELIAS FILHO, Rubens - **Condomínio edilício: aspectos de direito material e processual**. 1 ed. São Paulo: Atlas, 2015.

MARION, José - **Contabilidade Empresarial: A Contabilidade como Instrumento de Analise, Gerencial e Decisão. As Demonstrações Contábeis: Origens e Finalidades. Os Aspectos Fiscais e Contábeis das Leis em Vigor**. 17. ed. São Paulo: Atlas 2015.

MARION, José; RIBEIRO, Osni - **Introdução à Contabilidade Gerencial**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

MARTA FILHO, José et al. - **Importância da Contabilidade Gerencial e dos Sistemas de Informações para as Empresas**. 2015. Disponível em:<\_20159-IMPORT%C%82NCIA%20DA%20CONTABILIDADE%20GERENCIAL%20E%20DOS%20SISTEMAS%20DE%20INFORMA%C%87%C[%95ES%20PARA%20AS%20EMPRESAS.pdf"http://revistaunar.com.br/cientifica/documentos/vol11\_n2\_2015/9-importância da](file:///C%3A%5CUsers%5CAsus%5CDownloads%5C%2595ES%20PARA%20AS%20EMPRESAS.pdf%22http%3A%5Crevistaunar.com.br%5Ccientifica%5Cdocumentos%5Cvol11_n2_2015%5C9-IMPORT%25C2NCIA%20DA)

[contabilidade gerencial e dos sistemas de informações para as empresas.pdf](http://revistaunar.com.br/cientifica/documentos/vol11_n2_2015/9-IMPORT%C3%82NCIA%20DA%20CONTABILIDADE%20GERENCIAL%20E%20DOS%20SISTEMAS%20DE%20INFORMA%C3%87%C3%95ES%20PARA%20AS%20EMPRESAS.pdf)>. Acesso em: 30 ago. 2018.

O’BRIEN, James; MARAKAS, George - **Administração de Sistemas de Informação**. 15 ed. Porto Alegre: Amgh, 2013.

PADOVEZE, Clovis Luiz - **Sistemas de Informações Contábeis: fundamentos e análise**. 7 ed. São Paulo: Atlas 2015.

PEREIRA, Caio - **Condomínios e incorporações**. 12 ed. Rio de Janeiro: Forence, 2016.

REZENDE, Alcides - **Sistemas de informações organizacionais: guia prático para projetos em cursos de administração, contabilidade e informática**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

SANTOS, José et al. - **Contabilidade Geral**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2014.

WEIL, Roman et al. - **Contabilidade Financeira: Introdução aos Conceitos, Métodos e Aplicações**. 2 ed. São Paulo: Cengage Learning, 2016.

.