

**UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS - UNISINOS
UNIDADE ACADÊMICA DE GRADUAÇÃO
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

CÁSSIA FERNANDA FEIJÓ DA SILVA

**O USO DA CONTABILIDADE COMO FERRAMENTA NA GESTÃO DE
CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO COM OS SINDICOS**

São Leopoldo

2022

Cássia Fernanda Feijó da Silva

**O USO DA CONTABILIDADE COMO FERRAMENTA NA GESTÃO DE
CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO COM OS SINDICOS**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito parcial para
obtenção do título de Bacharel em Ciências
Contábeis, pelo Curso de Ciências
Contábeis da Universidade do Vale do Rio
dos Sinos - UNISINOS

Orientador: Prof. Ms. Jonas Ismael da Silva

São Leopoldo

2022

RESUMO

A presente pesquisa tem por objetivo identificar a percepção dos síndicos quanto a utilização da contabilidade na gestão dos condomínios administrados pela empresa Étika Condomínios em São Leopoldo. No referencial teórico abordou-se o conceito de Contabilidade, Condomínios e sua natureza jurídica, formas de administração, órgãos administrativos e a relação da contabilidade gerencial com a gestão condominial. Na metodologia classificou-se a pesquisa quanto a sua natureza, como aplicada, quanto a abordagem como qualitativa e quantitativa, quanto ao objetivo é caracterizada como descritiva e em relação ao procedimento técnico como uma pesquisa de campo. Na coleta de dados, inicialmente realizou-se uma entrevista com gestores da empresa Étika Condomínios e após a aplicação do questionário aos síndicos, os resultados foram organizados e tabulados através de planilha do Excel, apresentados em formato de gráficos e tabelas. Na análise dos resultados, evidencia-se que a gestão dos condomínios requer uma série de conhecimentos, onde a contabilidade tem o papel de facilitar a tomada de decisão através das informações contábeis; observou-se ainda, que mesmo os condomínios não sendo obrigados a manter escrituração contábil, os síndicos concordaram que a adoção desta prática traria um melhor controle financeiro. Desta forma, conclui-se que a pesquisa permite notar a importância da contabilidade na rotina dos condomínios, contribuindo para a transparência na gestão realizada pelos síndicos.

Palavras-chave: Contabilidade. Gestão condominial. Síndicos.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Área de atuação do contador	16
Figura 2: Estrutura do Balanço Patrimonial	19

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Tempo de atuação dos respondentes como síndicos.....	40
Gráfico 2 – Experiência do síndico.....	41
Gráfico 3 – Atuação em outra atividade profissional além de síndico	42
Gráfico 4 – Fatores que levaram a candidatar-se a síndico	42
Gráfico 5 – Origens das arrecadações mensais.....	44
Gráfico 6 – Papel da administradora	45
Gráfico 7 – Importância da contabilidade	46
Gráfico 8 – Elementos para uma boa gestão	47
Gráfico 9 – Previsão Orçamentária	47
Gráfico 10 – Escrituração contábil.....	48
Gráfico 11 – Importância do contador no condomínio.....	49
Gráfico 12 – Interesse dos condôminos	50
Gráfico 13 – Informações repassadas aos condôminos.....	50
Gráfico 14 – Informações contábeis.....	51
Gráfico 15 – Decisões gerenciais.....	52
Gráfico 16 – Relatórios utilizados na gestão condominial	52
Gráfico 17 – Utilização das informações contábeis.....	53
Gráfico 18 – Obrigações fiscais dos condomínios.....	54
Gráfico 19 – Nível de satisfação com os relatórios fornecidos	54

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Disposições gerais do CEPC	17
Quadro 2: Condomínios Edifícios	23

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Idade e sexo dos respondentes.....	41
Tabela 2 – Quantidade de unidades autônomas do condomínio	43

LISTA DE SIGLAS

AC	Ativo Circulante
ANC	Ativo Não Circulante
BP	Balanço Patrimonial
CFC	Conselho Federal de Contabilidade
CEPC	Código de Ética do Profissional Contabilista
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para o financiamento da Seguridade Social
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
DARF	Documento de Arrecadação de Receitas Federais
DFC	Demonstração do Fluxo de Caixa
DIRF	Declaração do Imposto sobre a renda Retido na Fonte
DMPL	Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
DRA	Demonstração de Resultado Abrangente
DRE	Demonstração do Resultado do Exercício
DVA	Demonstração do Valor Adicionado
EFDREINF	Escrituração Fiscal Digital de Retenções e outras Informações Fiscais
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte
PC	Passivo Circulante
PNC	Passivo Não Circulante
PL	Patrimônio Líquido
RAIS	Relação Anual de Informações Sociais

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO TEMA.....	10
1.2 OBJETIVOS	11
1.2.1 Objetivo Geral	11
1.2.2 Objetivos Específicos	11
1.3 DELIMITAÇÃO DO TEMA.....	12
1.4 RELEVÂNCIA DO ESTUDO	12
1.5 ESTRUTURA DO TRABALHO.....	12
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	14
2.1 CONTABILIDADE	14
2.1.1 Contador	15
2.2 Contabilidade Gerencial	17
<i>2.2.1 Ferramentas da Contabilidade Gerencial</i>	<i>18</i>
<i>2.2.2 Demonstrações Contábeis</i>	<i>18</i>
2.3 Condomínios	20
2.3.1 Condomínio Edifício	20
2.3.2 Legislação	22
2.3.3 Órgãos Administrativos	23
2.3.4 Formas de Administração.....	25
2.4 Relação entre Contabilidade Gerencial e Gestão Condominial.....	26
<i>2.4.1 Natureza jurídica e obrigações legais</i>	<i>27</i>
<i>2.4.2 Regime contábil</i>	<i>28</i>
<i>2.4.3 Prestação de contas</i>	<i>29</i>
<i>2.4.4 Previsão orçamentária</i>	<i>30</i>
3 METODOLOGIA	32
3.1 CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA	32
3.2 POPULAÇÃO E AMOSTRA	33
3.3 COLETA E TRATAMENTO DOS DADOS.....	34
3.4 ANÁLISE DOS DADOS.....	34
3.5 LIMITAÇÃO DO MÉTODO	35
4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS	36
4.2.1 Entrevista	36

4.2.2 Questionário	40
4.2.3 Caracterização dos respondentes	40
4.2.4 Condomínios	43
4.2.5 Pesquisa.....	44
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	56
REFERÊNCIAS.....	58
APÊNDICE A – ROTEIRO DE ENTREVISTA.....	60
APÊNDICE B - QUESTIONÁRIO APLICADO AOS SÍNDICOS.....	61

1 INTRODUÇÃO

Neste capítulo apresenta-se os aspectos iniciais relativos à realização deste trabalho, contextualização do tema proposto e do problema de pesquisa, objetivos, delimitação do tema e relevância do estudo.

1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO TEMA

Ao longo dos anos tem se percebido um crescimento do número de pessoas e famílias que optam por morar em condomínios, atribuindo-se a isto, o fato de que esta modalidade de moradia oferece mais segurança e praticidade. Com o aumento dessa demanda têm se expandido o mercado de serviços administrativos e contábeis para condomínios, aumentando a exigência de pessoas qualificadas para entender as particularidades destes empreendimentos, tornando-se uma área bem interessante para os profissionais de contabilidade.

Um condomínio pode ser definido como o direito de propriedade que é exercido por duas ou mais pessoas sobre algo, ambas com o mesmo poder jurídico. (JUNQUEIRA; CARVALHO, 2009). Por tratar-se de entidades que não exercem atividade econômica com ou sem fins lucrativos, não possuem personalidade jurídica, mas devido a realizarem diversas atividades administrativas, estão sujeitos ao recolhimento de tributos.

Uma vez que o condomínio não pode se confundir com os seus proprietários, os condôminos, existe a obrigatoriedade de que estejam inscritos no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), como está disposto no Art. 4º da Instrução Normativa da RFB nº 1.863. (BRASIL, 2018).

Sobre a administração do condomínio a Lei nº 10.406 prevê que deve ser estabelecido um corpo diretivo representado pelos condôminos, sendo composto pela assembleia, síndico e conselho fiscal. (BRASIL, 2002).

O síndico é o representante legal do condomínio, respondendo civil e criminalmente pelos seus atos. A administração do condomínio cabe unicamente ao síndico que pode transferir seus poderes a outros, total ou parcial, desde que aprovado em assembleia. Dentre as atividades administrativas que compete ao síndico cita-se algumas: prestar contas aos condôminos, elaborar a previsão

orçamentária, controlar a inadimplência, contratar funcionários, entre outras. (KARPAT, 2002).

Dado o contexto, a administração condominial se torna uma tarefa complexa, ora, diferentemente das demais empresas os condomínios não visam a obtenção de lucros, mas sim evitar o déficit financeiro. Assim, o síndico precisa exercer uma gestão eficaz e transparente dos recursos obtidos perante os condôminos, que são os responsáveis pelo levantamento das receitas que mantem um condomínio.

Neste cenário, a contabilidade exerce um papel relevante na gestão condominial, pois estes possuem uma série de obrigações fiscais, exigindo conhecimentos por parte dos síndicos, seja da parte tributária quanto da contábil em geral.

Neste sentido, busca-se através deste trabalho, apresentar a contabilidade como instrumento a ser aplicado na administração de condomínios como forma de se obter informações mais claras para a tomada de decisão. Assim propõe-se a seguinte questão de pesquisa: Como os síndicos de condomínios avaliam a contabilidade no seu processo de gestão?

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

Esta pesquisa tem por objetivo geral verificar a percepção dos síndicos de condomínios em edifícios, quanto a utilização da contabilidade como ferramenta de auxílio na gestão.

1.2.2 Objetivos Específicos

São objetivos específicos deste desta pesquisa:

- a) Identificar se a contabilidade contribui no processo de gestão condominial;
- b) Identificar quais os relatórios contábeis que são utilizados na gestão dos condomínios;

- c) Verificar a percepção dos síndicos no que diz respeito a contribuição da contabilidade para uma gestão mais eficaz.

1.3 DELIMITAÇÃO DO TEMA

O trabalho concentra-se em uma pesquisa de campo a ser realizada com uma amostra de síndicos de condomínios administrados pela empresa Etika Condomínios, situada na cidade de São Leopoldo.

Esta pesquisa delimita-se a abordar os aspectos referentes a contabilidade, seu conceito e aplicação e os aspectos da administração condominial. Outros modelos condomínios que não sejam os residenciais, como os comerciais, não farão parte deste estudo.

1.4 RELEVÂNCIA DO ESTUDO

Por ser uma área em expansão devido ao aumento na construção de edifícios residenciais a presente pesquisa se torna relevante devido a necessidade de que síndicos e gestores entendam o papel da contabilidade no dia a dia dos condomínios e de que forma se pode utilizá-la para uma melhor gestão.

É válido para os condomínios que seus gestores consigam realizar uma gestão mais transparente e assertiva dos recursos financeiros disponíveis, o que requer um maior entendimento técnico dos procedimentos contábeis que possam ser empregados para tal controle.

Isto posto, justifica-se também pelo interesse da discente em aprofundar seus conhecimentos no que diz respeito a contabilidade condominial, devido a mesma trabalhar em uma administradora de condomínios, tendo acesso aos síndicos, possibilitando o alcance dos objetivos deste trabalho.

1.5 ESTRUTURA DO TRABALHO

Este trabalho está estruturado em cinco capítulos. O primeiro capítulo é composto pela introdução que apresenta a contextualização do tema e do problema, seguindo-se os objetivos geral e específicos, delimitação do tema e relevância do estudo.

No segundo capítulo apresenta-se a fundamentação teórica dos assuntos pertinentes ao trabalho, para que se possua uma estrutura consistente para o alcance dos objetivos da pesquisa. O terceiro capítulo descreve a metodologia utilizada no estudo, no qual se apresenta a classificação da pesquisa, sujeito da pesquisa, forma de coleta e tratamento dos dados, análise dos dados e limitação do método.

No quarto capítulo tem-se a apresentação da coleta e análise dos resultados obtidos e o quinto capítulo encerra-se com as considerações finais do estudo, seguidas das referências bibliográficas.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Este capítulo aborda o contexto da contabilidade, conceitos, seus objetivos e função. Na sequência apresenta-se os aspectos relativos à contabilidade gerencial e suas ferramentas, seguido do conceito e noções gerais dos condomínios, atribuições dos síndicos, obrigações e legislação pertinente.

2.1 CONTABILIDADE

Acredita-se que a contabilidade tenha dado os primeiros sinais de seu uso, de forma mais rudimentar, em torno de 4.000 anos a. C; evoluindo lentamente até o surgimento da moeda. (IUDÍCIBUS, 2020).

Ao longo de sua evolução desenvolveu-se muitas teorias, ocasionando o surgimento das escolas da contabilidade, sendo uma delas a italiana, onde tem-se as primeiras noções de balanço patrimonial, através da criação do método de partidas dobradas pelo Frei Luca Pacioli. (MOURA, 2020; OTT, 2012).

A contabilidade pode ser conceituada como uma ciência social que estuda, interpreta e registra os fenômenos que afetam o patrimônio de uma entidade que pode ser tanto uma pessoa física quanto uma pessoa jurídica. (PADOVEZE, 2016).

O principal objetivo da contabilidade está ligado à análise do patrimônio e suas modificações, como forma de fornecer informações que auxiliem na tomada de decisão. (RIBEIRO, 2018).

Ainda sobre o objetivo da contabilidade, Farber e Segreti (2004) comentam que por ser uma ciência que estuda as mudanças no patrimônio, tanto pelos aspectos quantitativos quanto qualitativos, a mesma possibilita o controle e o planejamento.

De acordo com Marion (2018), a contabilidade tem a responsabilidade de coletar os dados econômicos da entidade, registrando-os e organizando-os em forma de relatórios que avaliem o desempenho da empresa para auxílio no processo decisório.

A contabilidade fornece através de seus relatórios, o máximo de informações úteis que possam vir a auxiliar a tomada de decisão tanto dos usuários internos quanto dos externos. (MARION; SANTOS, 2018).

Os usuários internos da contabilidade podem ser identificados como os investidores, sócios, administradores e os funcionários. Já os usuários externos

podem ser classificados pelos fornecedores, bancos, governo, sindicatos e concorrentes. (MARION; SANTOS, 2018).

Dos tipos de Contabilidade pode-se mencionar a contabilidade tributária, contabilidade de custos, contabilidade financeira e a contabilidade gerencial.

Segundo Crepaldi e Crepaldi (2019), a contabilidade tributária é um ramo que faz parte das Ciências Contábeis na qual concentra-se nos cálculos dos tributos de ordem municipal, estadual e federal que são de responsabilidade das empresas, resultantes de suas atividades.

A contabilidade tributária elabora relatórios contábeis confiáveis, que tem a capacidade de demonstrar a situação do patrimônio líquido da entidade bem como o resultado, permitindo assim a elaboração de um planejamento tributário adequado.(CREPALDI; CREPALDI, 2019).

Contabilidade de custos trata-se de uma técnica para identificar, mensurar e informar os custos dos produtos ou serviços. Está voltada para a análise dos gastos de uma entidade e tem a função de gerar informações para auxiliar na tomada de decisão. (CREPALDI; CREPALDI, 2018).

De acordo com Padoveze (2010), o objetivo da contabilidade financeira é o controle do patrimônio, permitindo aos sócios e acionistas avaliar a real situação econômica e financeira da empresa. Está ligada aos princípios da contabilidade, tendo seu foco nos usuários externos da organização o que a diferencia da contabilidade gerencial.

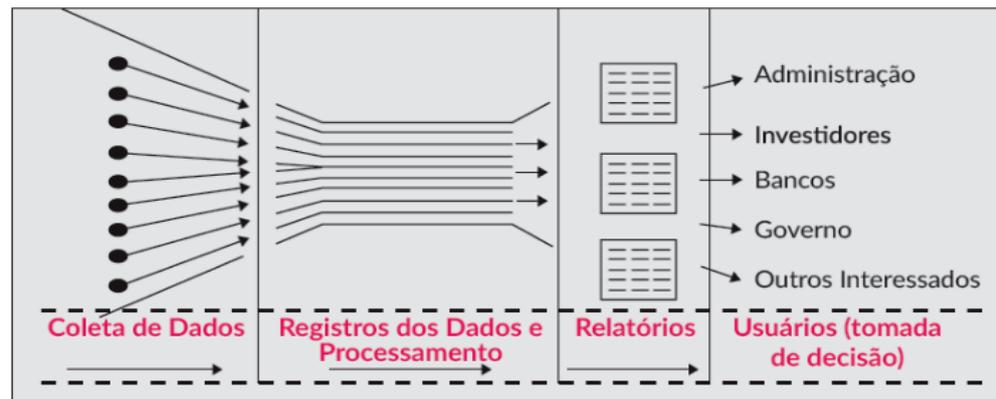
Na contabilidade financeira ocorre o processo de elaboração das demonstrações financeiras para os usuários externos. Este processo é muito influenciado por autoridades que estabelecem padrões e regulamentos, bem como auditorias independentes. (CREPALDI; CREPALDI, 2019).

No próximo tópico aborda-se a figura e a questão da ética do contador, e a importância de sua atuação nas organizações.

2.1.1 Contador

O contador é um profissional cuja principal função é a de produzir informações úteis para a tomada de decisão por parte dos usuários da contabilidade. (MARION, 2018). A Figura 1 exemplifica a atuação do contador.

Figura 1: Área de atuação do contador



Fonte: Marion (2018 p.14)

A Figura 1 ilustra a atuação do contador nas empresas. Sua função básica é produzir informações úteis apresentadas através de relatórios que servirão de base para a tomada de decisão por parte dos usuários da contabilidade. (MARION, 2018).

O papel de um contador nas organizações vai muito além de ser apenas o profissional voltado a satisfazer as exigências do fisco. A formação do profissional da contabilidade permite a ele atuar no gerenciamento do processo contábil nas empresas, exercendo funções como por exemplo, auditoria, perícia e de controle. (MARION, 2018).

Conforme Ludícibus (2020) o que distingue um bom contador de outros profissionais da área contábil é o seu raciocínio gerencial, que o permite ter a capacidade de apresentar os dados contidos na contabilidade de forma clara e objetiva, juntando estas informações com conhecimentos de outras áreas de modo a atender a administração da empresa em seu processo de decisão.

Sobre o contador gerencial, Crepaldi e Crepaldi (2019) colocam que este deve empenhar-se em propiciar informações úteis e relevantes que facilitarão aos gestores tomarem as melhores decisões estratégicas para a organização no longo prazo.

A classe contábil possui o seu próprio código de ética profissional, que tem por objetivo fixar a forma pela qual deve se conduzir os contabilistas no exercício de sua profissão. (CFC, 2008).

O Código de Ética do Profissional Contabilista (CEPC) está dividido em cinco capítulos. Através do Quadro 1 pode-se observar de uma forma mais resumida o que cada capítulo do CEPC aborda. (CFC, 2008).

Quadro 1: Disposições gerais do CEPC

Divisão	Disposições
Capítulo I	Fixa a forma como os contabilistas devem atuar no exercício da profissão.
Capítulo II	Trata dos deveres e das proibições atribuídas a esta classe. Neste contexto destacam-se o zelo a diligência e a honestidade que devem ser observadas no exercício da profissão contábil.
Capítulo III	Este capítulo trata das questões relacionadas ao valor monetário dos serviços prestados pelos contabilistas. Para fixação do valor o profissional deve considerar a relevância, complexidade e tempo necessário para realização do trabalho.
Capítulo IV	Menciona a relação do contabilista com seus colegas de classe, que deve ser pautada na consideração, no respeito e solidariedade.
Capítulo V	Apresenta as penalidades quanto a transgressão do Código, passível de sanções éticas a serem aplicadas.

Fonte: adaptado pelo autor de CEPC. (CFC, 2008)

O Quadro 1 mostra o que cada capítulo do Código de Ética do Profissional Contabilista aborda. Dados os conceitos iniciais sobre a contabilidade e a figura do contador, no próximo capítulo aborda-se os aspectos relacionados a contabilidade gerencial.

2.2 Contabilidade Gerencial

A contabilidade gerencial caracteriza-se por destacar com um olhar diferenciado os procedimentos e técnicas já expostos na contabilidade geral; através de uma apresentação diversificada, visando atender as necessidades de informações no processo decisório das entidades. (IUDÍCIBUS, 2020).

De acordo com Padoveze (2010) a contabilidade gerencial reúne um conjunto de informações provindas de outras já existentes na contabilidade financeira, tornando a informação contábil efetiva, de forma a auxiliar os gestores.

O propósito da contabilidade gerencial é fornecer instrumentos que auxiliem os gestores na tomada de decisão, visando a melhor utilização dos recursos financeiros através de um controle adequado, executado por um sistema de informação gerencial. (CREPALDI; CREPALDI, 2019).

A respeito do objetivo da contabilidade gerencial, Padoveze coloca que: “O objetivo da Contabilidade Gerencial é atender a todos os aspectos da gestão das entidades onde se torna necessária à informação contábil”. (2010, p. 17).

Para que a informação contábil possa ser utilizada no processo administrativo da empresa, se faz necessário que ela seja desejável e útil para os responsáveis pela gestão; sendo papel do contador, caso este conceito não esteja presente no ambiente, fazer nascer este espírito gerencial na organização. (PADOVEZE, 2010).

Diante dos conceitos expostos, pode-se expressar que a contabilidade gerencial visa levantar informações que possam ser úteis para a tomada de decisão, valendo-se de ferramentas gerenciais, tema que será abordado no próximo tópico.

2.2.1 Ferramentas da Contabilidade Gerencial

As organizações passam por constantes mudanças, o que cada vez mais demanda controles corretos e informações claras sobre o seu negócio. Este cenário fez com que a contabilidade deixasse de ser apenas um sistema de informações tributárias, passando a atuar como instrumento gerencial, contribuindo para o processo de gestão, planejamento e controle. (CREPALDI; CREPALDI, 2019).

O processo da contabilidade gerencial obtém-se através do processamento da coleta de dados, do armazenamento das informações que serão processadas no sistema de informação da entidade. (CREPALDI; CREPALDI, 2019).

Segundo Crepaldi (2019) o uso da informação contábil como ferramenta de gestão é fundamental na contabilidade gerencial, uma vez que as informações geradas devam ser direcionadas aos usuários internos da empresa, como meio de orientação para as decisões tomadas.

Nos tópicos a seguir descrevem-se exemplos de ferramentas gerenciais que podem auxiliar no processo de gestão e planejamento.

2.2.2 Demonstrações Contábeis

As Demonstrações Contábeis são elaboradas para atender os usuários externos, com o intuito de fornecer informações úteis para a tomada de decisão; expondo de forma resumida os principais fatos registrados na contabilidade. (IUDÍCIBUS, 2020).

As demonstrações são preparadas de acordo com as práticas contábeis brasileiras difundidas pelo CFC e delas fazem parte o balanço patrimonial (BP); demonstração do resultado do exercício (DRE); demonstração do resultado

abrangente do período (DRA); demonstração de mutação do patrimônio líquido (DMPL); demonstração de fluxo de caixa do período (DFC); demonstração do valor adicionado do período (DVA). (IUDÍCIBUS, 2020).

Principal demonstração contábil, o Balanço Patrimonial, reflete a situação econômica de uma empresa e demonstra de uma única vez todos os bens, valores a receber e a pagar em determinada data. (MARION, 2018).

O balanço é constituído de duas colunas, uma denominada de Ativo e a outra de Passivo e Patrimônio Líquido, conforme Figura 2:

Figura 2: Estrutura do Balanço Patrimonial

ATIVO	PASSIVO E PL
<p>→ Circulante</p> <ul style="list-style-type: none"> • Caixa, Bancos 	<p>→ Circulante</p> <ul style="list-style-type: none"> • Salários a Pagar
<p>→ Não Circulante</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realizável a LP • Máquinas • Prédios 	<p>→ Não Circulante</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exigível a LP
	<p>→ Patrimônio Líquido</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capital (Sócios)

Fonte: Marion (2018, p.28)

A partir da Figura 2 pode-se visualizar a forma como é constituído o balanço patrimonial de uma entidade, onde o ativo é dividido em Ativo circulante (AC) e Ativo não circulante (ANC) e o passivo em Passivo Circulante (PC), Passivo não circulante (PNC) e Patrimônio Líquido (PL).

O ativo é composto pelos bens e pelos direitos que a empresa possui. Os bens dizem respeito aos recursos financeiros, máquinas, terrenos, enquanto os direitos refletem as contas a receber, ações, duplicatas a receber. No passivo o cenário exposto é o das dívidas e obrigações como contas a pagar e fornecedores. O investimento no negócio por parte dos sócios, o capital social, é discriminado no patrimônio líquido. (MARION, 2018).

O balanço é estruturado de acordo com a ordem de liquidez, sendo que o grupo do circulante, tanto para o ativo quanto para o passivo, reúne os valores a serem realizados e pagos em até 12 meses e o não circulante para os itens que serão realizados após este período. (SLOMSKI *et al.*, 2012).

A Demonstração do Resultado do Exercício ou a Demonstração do Superávit ou Déficit do Exercício, no caso das entidades sem fins lucrativos, retrata o resultado depois da apuração de todas as receitas e despesas do período. A Demonstração do Resultado dispõe as receitas e as despesas da entidade agrupadas verticalmente e de forma dedutiva partindo-se das receitas até o resultado final que pode ser superavitário ou deficitário. (LIMA; FREITAG, 2014).

De acordo com Lima e Freitag (2014), as Demonstrações dos Fluxos de Caixa são de suma importância para a gestão financeira das entidades sem fins lucrativos, pois proporciona a verificação da flexibilidade dos recursos disponíveis da entidade.

A DFC pode ser elaborada através de dois modelos, o direto e o indireto. No modelo direto explica-se exatamente quando entrou de dinheiro no caixa e quanto saiu, enquanto o modelo indireto evidencia a movimentação do caixa e a variação dos elementos patrimoniais do balanço que necessitam ou geram caixa. (MARION, 2018; PADOVEZE, 2010).

2.3 Condomínios

Neste capítulo será abordado os aspectos históricos dos condomínios, sua conceituação, representação legal, natureza jurídica e suas obrigações legais.

2.3.1 Condomínio Edifício

De acordo Avvad (2004) , a saída do homem do campo para as grandes cidades e o desenvolvimento urbano e industrial fez com que surgisse a necessidade de uma melhor distribuição do espaço e utilização do solo, sendo preciso desta forma, a criação de moradias mais organizadas, nascendo assim as habitações superpostas, os edifícios.

Segundo Machado e Junior (1998) por muito tempo os condomínios não foram vistos como bons locais para moradia, devido à falta de liberdade e proximidade com os vizinhos, mas com o crescimento habitacional e outros fatores socioeconômicos houve um aumento expressivo neste setor fazendo com que a classe média e alta passassem a viver em edifícios.

Schwartz (1999) coloca que o motivo que pode ter ocasionado o aumento no número de pessoas que procuram os condomínios para morar seja o fator da segurança proporcionada por estes edifícios.

A denominação caracterizada de condomínio edilício foi adotada pelo Novo Código Civil. A palavra edilício tem sua origem no latim, vem de “*aedilici*”, que está relacionada a edificações. Condomínio Edilício é o termo atribuído ao condomínio horizontal, também chamado de “Condomínio em Edificações”, onde existem áreas exclusivas e outras de uso comum. (AVVAD, 2004).

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

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

A Lei Nº 10.406/02 traz em seu art. 1331, que no condomínio pode haver partes que são de propriedade exclusiva e outras são propriedades comuns dos condôminos. Sobre isto os seguintes parágrafos do art.1331 colocam o seguinte:

“§ 1º - As partes suscetíveis de utilização” independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§ 2º- O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente ou divididos.

§ 3º- A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 4º- Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º- O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

O Código Civil determina que todo condomínio seja regido por uma convenção. A convenção trata-se do documento básico de um condomínio, nela constam os deveres e os direitos tanto dos moradores quanto dos locatários e a forma como o condomínio deverá ser administrado. (JUNQUEIRA; CARVALHO, 2009).

Para ter validade é necessário que a convenção seja aprovada por pelo menos dois terços dos moradores bem com ser registrada no cartório de Registro de Imóveis. (BRASIL, 2002).

No art. 1334 do Código Civil é descrito que a convenção determinará:

- I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- II - sua forma de administração;
- III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;
- IV - as sanções a que estão sujeitos os condomínios ou possuidores;
- V- o regimento interno.

Desta forma destaca-se que a convenção é o documento mais importante para um condomínio, cabendo ao síndico possuir o devido conhecimento sobre as normas estabelecidas por ela para uma correta administração condominial. (JUNQUEIRA e CARVALHO, 2009).

O Código Civil também traz o Regimento Interno com um documento obrigatório aos condomínios. Basicamente o regimento interno trata-se do conjunto de normas que regulam e disciplinam a conduta dos condôminos. É elaborado com a participação de todos os moradores através de uma assembléia extraordinária e também deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis. (LIMA, 2004).

2.3.2 Legislação

Inicialmente a legislação aplicável aos condomínios foi a Lei 4.591 de 1964 que dispunha sobre os condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias. Nos dias atuais os condomínios são regidos pela Lei 10.406 de 2002 que instituiu o novo Código Civil, conforme os artigos 1.331 a 1.358 contidos no capítulo VII. Para um melhor entendimento do novo código civil, no que tange aos condomínios edilícios, abaixo o Quadro 2:

Quadro 2: Condomínios Edifícios

Seção	Texto
Seção I: Disposições Gerais	<ul style="list-style-type: none"> - Pode haver em edificações partes que são de uso exclusivo dos proprietários que são os apartamentos, salas e demais partes de uso comum de todos os condôminos como a estrutura do edifício, telhado, rede de água e esgoto entre outras. - A convenção constitui o condomínio edifício e deve ser subscrita por pelo menos dois terços dos titulares das frações ideais e ser registrada no cartório de registro de imóveis. - Direitos e deveres dos condôminos.
Seção II: Administração do Condomínio	<ul style="list-style-type: none"> - A assembleia deverá escolher um síndico para administrar o condomínio por não mais que dois anos, podendo ser renovado este mandato. - Tarefas do síndico. - Juntamente com o síndico poderá ser instituído um conselho fiscal composto por três membros eleitos pela assembleia que terão a função de dar o parecer sobre a prestação de contas apresentada pelo síndico.
Seção III: Extinção do Condomínio	<ul style="list-style-type: none"> -O condomínio poderá ser extinto caso a edificação estiver parcial ou totalmente destruída ou se encontrar em situação de ruína, ficando a cargo dos condôminos a decisão de reconstrução ou venda.

Fonte: adaptado pelo autor de Lei 10.406/02

O Quadro 2 mostra os itens que constam expressos nos artigos 1.331 a 1.358 destinados aos condomínios edifícios e que devem ser observados.

2.3.3 Órgãos Administrativos

A assembleia geral dos condôminos é considerada como a mais importante dos três órgãos que compõe a estrutura administrativa de um condomínio, conforme regulamenta a lei, através das suas deliberações que é expressa a vontade coletiva dos participantes da comunidade condominial. (JUNQUEIRA; CARVALHO, 2009).

As assembleias são convocadas pelo síndico de acordo com o previsto na convenção do condomínio. Há duas formas de assembleia geral: a ordinária e a

extraordinária. Na assembleia geral ordinária, delibera-se sobre a aprovação da prestação de contas do exercício e da previsão orçamentária para o próximo ano, já a extraordinária será convocada apenas para solução de problemas urgentes.(JUNQUEIRA; CARVALHO, 2009).

Outro membro importante é o síndico, que assume o papel de representante legal do condomínio. É escolhido através de assembleia e não pode exercer um mandato superior a dois anos, podendo ser renovado quantas vezes a assembleia deliberar. (JUNQUEIRA e CARVALHO, 2009).

De acordo com o Art. 1.348 do Código Civil, compete ao síndico:

- I – convocar a assembleia dos condôminos;
 - II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
 - III – dar imediato conhecimento a 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 a 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 as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Levada (2005) ressalta que as funções administrativas e representativas exercidas pelo síndico se aplicam ao condomínio como pessoa jurídica, não devendo ser confundida com os interesses pessoais de cada condômino pois não há relação jurídica com os proprietários individualmente.

Portanto a função de síndico é bastante complexa devido ao mesmo responder por quaisquer prejuízos causados por sua má administração ou até mesmo por infringir a lei. (JUNQUEIRA; CARVALHO, 2009).

O código civil também autoriza a formação de um conselho consultivo ou fiscal que poderá atuar em conjunto com síndico. Este conselho será constituído por um grupo de até três membros que devem ser eleitos em assembleia, cuja função será assessorar o síndico bem como fiscalizar a administração no que diz respeito as finanças do condomínio. (BRASIL, 2002).

Karpat (2002) coloca que o Conselho Consultivo ou Fiscal opera ativamente no processo decisório do edifício pois é consultado pelo síndico antes da tomada de decisões importantes para o condomínio.

2.3.4 Formas de Administração

O § 2º do art. 1.348 do Código Civil permite que o síndico transfira a outros seus poderes de representação ou de funções administrativas, desde que aprovado em assembleia e que não havendo orientação contrária na convenção.

Schwartz (2017) cita os quatro principais sistemas de administração condominial: administração indireta, síndicos profissionais, cogestão e autogestão.

Na primeira, a administração indireta, a gestão é realizada pelas empresas conhecidas como administradoras, atuam em conjunto com os síndicos. Este sistema, muito utilizado pelos condomínios, é executado por uma empresa especializada, que tem por objetivo auxiliar o síndico nas tarefas mais administrativas. (SCHWARTZ, 2017). Schwartz (2017) elenca as principais atribuições exercidas pelas administradoras:

- a) Realiza a convocação para as assembleias gerais, de acordo com o estabelecido na convenção;
- b) Executa a deliberação das assembleias;
- c) Faz o envio das atas aos condôminos, comunicando os assuntos que foram tratados nas assembleias;
- d) Providencia a previsão orçamentária a ser apresentada à assembleia;
- e) Realiza os controles contábeis;
- f) Controle das contas a receber e a pagar;
- g) Rotinas trabalhistas nos condomínios que possuem funcionário próprio;
- h) Mantem organizada e atualizada toda a documento relativa à prestação de contas do condomínio.

Sobre a administração realizadas por empresas terceirizadas é aconselhável que o síndico faça mais de um orçamento e analise a sistemática de trabalho destas empresas e a forma como elas administram os recursos financeiros dos condomínios. Cabe ressaltar que é a assembleia que irá votar e aprovar a escolha da administradora que apresente um melhor custo benefício para o condomínio. (SCHWARTZ, 1999).

Na segunda forma, o síndico profissional, a administração é realizada por uma pessoa contratada que em geral não é morador do prédio, respondendo muitas vezes pela gestão de vários condomínios concomitantemente. Geralmente possui noções de contabilidade, finanças e rotinas trabalhistas e sendo remunerado pela função exercida.(SCHWARTZ, 2017).

Na terceira modalidade, a cogestão, a administração é realizada pelos próprios condomínios com auxílio de um profissional especializado, como por exemplo um contador ou advogado. Para Schwartz (1999), neste modelo é importante que os moradores estejam atentos ao trabalho realizado pelo profissional auxiliar.

No quarto sistema de administração, a auto-gestão os próprios condôminos realizam a gestão do condomínio, sem auxílio de profissional externo, podendo ser eleito um grupo de moradores para serem responsáveis pela administração. (SCHWARTZ, 2017).

2.4 Relação entre Contabilidade Gerencial e Gestão Condominial

Para que corra tudo bem com as finanças do condomínio é preciso que o síndico esteja atento no controle das receitas e despesas. A contabilidade nos condomínios, precisa ser realizada de forma clara e transparente perante os moradores. (MACHADO e JUNIOR, 1998).

Os condomínios, diferentemente de outras empresas, não visam a obtenção de lucros, por isso é necessário um controle correto dos gastos, evitando o déficit das contas condominiais. Neste contexto pode se aplicar a contabilidade gerencial, como ferramenta de controle para os seus usuários.(FARBER e SEGRETI, 2004).

2.4.1 Natureza jurídica e obrigações legais

Conforme comenta Karpát (2002), apesar de muitos autores defenderem a ideia de os condomínios possuem personalidade jurídica cresce a corrente que afirma que o condomínio não se trata de uma pessoa jurídica.

Entretanto é interessante salientar que independente de o condomínio não possuir personalidade jurídica ele pode possuir unidades autônomas como salas e apartamentos registradas em seu nome; podendo também ingressar em juízo através de seu representante, o síndico. (KARPAT, 2002).

Mesmo que os condomínios não sejam considerados uma personalidade jurídica, se faz necessário sua inscrição junto à Receita Federal. De acordo com a Instrução Normativa RFB, nº 1863, de 27 de dezembro de 2018, em seu Art. 4º, inciso segundo, os condomínios edilícios, constituídos através de convenção estão sujeitos a obrigatoriedade de inscrição no CNPJ. (BRASIL, 2018).

Em relação as contribuições para o INSS, o art. 3º da Instrução Normativa nº 971 de 2009 traz a definição de empresa e equipara o condomínio para a aplicação da legislação previdenciária, conforme dispositivo:

Art. 3º Empresa é o empresário ou a sociedade que assume o risco de atividade econômica urbana ou rural, com fins lucrativos ou não, bem como os órgãos e entidades da Administração Pública Direta ou Indireta.

§ 4º Equipara-se a empresa para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias:

I - o contribuinte individual, em relação ao segurado que lhe presta serviços;

II - a cooperativa, conforme definida no art. 208 desta Instrução Normativa e nos arts. 1.093 a 1096 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

III - a associação ou a entidade de qualquer natureza ou finalidade, inclusive o condomínio.

Desta forma, o condomínio é obrigado a efetuar a retenção de INSS em casos de contratação de serviços prestados através de empreitada ou cessão de mão de obra, conforme o Art.117 da IN RFB nº 971/2009.(BRASIL, 2009).

Os condomínios também estão obrigados a efetuaram as retenções relativas a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP) e a Contribuição para o

Financiamento da Seguridade Social (COFINS), conforme o Art. 30 da Lei 10.833 de 2002:

Art. 30. Os pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas a outras pessoas jurídicas de direito privado, pela prestação de serviços de limpeza, conservação, manutenção, segurança, vigilância, transporte de valores e locação de mão-de-obra, pela prestação de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, bem como pela remuneração de serviços profissionais, estão sujeitos a retenção na fonte da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, da COFINS e da contribuição para o PIS/PASEP.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se inclusive aos pagamentos efetuados por:

- I - associações, inclusive entidades sindicais, federações, confederações, centrais sindicais e serviços sociais autônomos;
- II - sociedades simples, inclusive sociedades cooperativas;
- III - fundações de direito privado; ou
- IV - condomínios edilícios.

Os condomínios, mesmo possuindo CNPJ, estão isentos do Imposto de renda Pessoa Jurídica (IRPJ) pois não possuem personalidade jurídica. A obrigatoriedade da retenção do imposto de renda na fonte só ocorre quando esta obrigação for dirigida a pessoas físicas, como por exemplo o pagamento de uma remuneração de um trabalho prestado onde o condomínio assume uma posição de empregador. (KARPAT, 2002).

Uma das obrigações acessórias realizadas pelos condomínios é a Declaração de Imposto Retido na Fonte (DIRF). Através desta declaração anual, o condomínio declara todos os rendimentos pagos ou creditados e o respectivo IR retido no exercício anterior. (KARPAT, 2002).

2.4.2 Regime contábil

No regime contábil, existe o regime de competência e o de caixa. No regime de competência as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração do resultado do período em que ocorreu o fato gerador, independente do recebimento ou pagamento. (RIBEIRO, 2018).

O regime contábil normalmente utilizado pelos condomínios é o regime de caixa. Segundo Ribeiro (2018), neste regime são considerados as receitas e despesas no respectivo período que passaram pelo caixa, independente do fato gerador, o fato

de não haver a obrigatoriedade da escrituração contábil para os condomínios, faz com que esse regime se torne mais apropriado ao dia a dia da administração condominial.

A Lei nº 10.406 de 2002 traz no artigo 1.336 que cada condômino deverá contribuir para as despesas do condomínio. As despesas dos condomínios classificam-se em ordinárias e extraordinárias.

Farber e Segreti (2004) classificam as despesas condominiais da seguinte forma:

- a) Despesas ordinárias: necessárias para a manutenção do condomínio, como por exemplo, água, luz, manutenção de elevadores etc.
- b) Despesas extraordinárias: relativas a gastos imprevistos, podendo ser indenizações trabalhistas, aquisição de mobiliário entre outras. Cabe ressaltar, em casos de ocorrências de despesas extraordinárias, estas deverem ser aprovadas em assembleia.

Nos condomínios as receitas levantadas são provenientes das quotas ou taxas condominiais que devem ser pagas pelos condôminos, podendo vir de outras atividades do condomínio como aluguéis de salão de festas e aplicações financeiras entre outras. (FARBER e SEGRETI, 2004).

2.4.3 Prestação de contas

Um das funções atribuídas ao síndico é a realização anual da prestação de contas, apresentada na assembleia geral ordinária. Esta prestação deve ocorrer de forma minuciosa, apresentando-se todos os relatórios detalhados e comprovações das receitas e despesas ocorridas no exercício, devendo elas serem aprovadas ou não, pela assembleia geral dos condôminos. (KARPAT, 2002).

No que se refere a prestação de contas perante a assembleia a Lei nº 10.406 de 2002 determina:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

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

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

Karpat (2002) salienta que cabe ao conselho fiscal apenas a função de emitir o parecer sobre as contas previamente analisadas. Desta forma, a decisão da assembleia é soberana, podendo os condôminos até mesmo discordarem do parecer apresentado.

A prestação de contas por parte do gestor necessita ser transparente para que gere segurança e confiabilidade por parte dos moradores, os quais são os responsáveis pelo levantamento das receitas em decorrência do pagamento de suas quotas. (FARBER; SEGRETI, 2004).

Uma prática realizada como forma de manter os moradores atualizados sobre as despesas e saldos financeiros do condomínio é o envio dos balancetes mensalmente, previamente analisado pelo síndico e aprovado pelo conselho fiscal. O balancete deve ser claro e transparente, nele devem constar todos os recolhimentos dos tributos bem como as declarações exigidas pela Receita Federal. (LIMA, 2004).

Para finalizar, conforme Boettcher (2002), o balancete oportuniza uma melhor percepção da gestão financeira do condomínio sendo um importante instrumento para a elaboração da previsão orçamentária.

2.4.4 Previsão orçamentária

A previsão das receitas e despesas deve ser criteriosamente elaborada e apresentada pelo síndico para aprovação pela maioria dos presentes na assembleia geral. (KARPAT, 2002).

O orçamento basicamente prevê as despesas fixas e imprevistas, receitas e o fundo de reserva. Segundo Karpat (2002), a previsão orçamentária deverá deixar uma margem para as despesas imprevistas que não constem na de relação de gastos fixos, como por exemplo reparos hidráulicos.

O Fundo de Reserva deve estar estabelecido na convenção onde normalmente a porcentagem fixada é de 5% ou 10% da arrecadação mensal do condomínio. Sua destinação deverá definida em assembleia devendo ser utilizado apenas para emergências, sendo recomendada a aplicação destes recursos em conta bancária.(KARPAT, 2002).

Outro fator importante a ser considerado na previsão orçamentária é a relação de condôminos inadimplentes para que o saldo financeiro do condomínio não se torne insuficiente para o pagamento das contas mensais previstas. (KARPAT, 2002).

O rateio das quotas condominiais a serem pagas pelos moradores ocorrerá de acordo com a previsão orçamentária, deste modo compete ao síndico o planejamento do orçamento das despesas e da receita. (FARBER; SEGRETI, 2004).

Para Schwartz (1999, p.136), o planejamento envolve a seleção de objetivos e diretrizes para se atingir as metas predeterminadas enquanto o controle mede o desempenho corrige os erros e assegura o alcance dos objetivos.

A previsão orçamentária está diretamente ligada ao planejamento e controle, visto que mediante ela é possível verificar se o que foi previsto anteriormente foi realizado, eliminando erros e traçando novos objetivos para o próximo exercício.

No próximo capítulo apresenta-se a metodologia de pesquisa empregada neste estudo.

3 METODOLOGIA

Segundo Marconi e Lakatos (2021) método é o conjunto de atividades que permitem alcançar o objetivo de produzir conhecimentos válidos, norteando o caminho a ser percorrido, identificando os erros e auxiliando as decisões do pesquisador.

Os métodos podem ser dedutivos e indutivos. O método dedutivo parte do geral para o particular chegando a uma conclusão; está relacionado com a racionalidade, pois só a razão é capaz de levar ao conhecimento verdadeiro, enquanto o método indutivo considera o conhecimento baseado na experiência, não levando em consideração princípios preestabelecidos; a generalização origina-se da observação de casos concretos. (GIL, 2019). Nesta pesquisa o método utilizado é o indutivo partindo da avaliação individual de cada síndico sobre a percepção da utilização da contabilidade como ferramenta de gestão condominial.

Para se elaborar uma pesquisa é necessário saber qual metodologia a ser aplicada e de que forma esta deve ser classificada para que se atinja os objetivos do trabalho. Neste sentido Gil (2018) explica que a classificação da pesquisa propicia uma melhor organização dos fatos ocasionando um melhor entendimento.

3.1 CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA

Uma pesquisa pode ser classificada quanto a sua natureza, objetivos, procedimentos e abordagem do problema.

Quanto a natureza uma pesquisa pode ser classificada como básica ou aplicada. Gil (2018), explica que a pesquisa básica reúne estudos com o propósito de preencher uma lacuna no conhecimento, já a aplicada tem por objetivo ampliar os conhecimentos, com a finalidade de resolver problemas identificados em uma situação específica. Assim, este estudo classifica-se como uma pesquisa aplicada por se tratar de análise da percepção dos síndicos no que tange a utilização da contabilidade na gestão de condomínios.

Em relação aos objetivos da pesquisa, Gil (2018) explica que a pesquisa descritiva tem por objeto descrever as características de uma determinada população ou fenômeno, analisando se há relação entre variáveis. Desta forma a pesquisa pode ser melhor enquadrada como descritiva, pois descreveu-se os resultados obtidos no

questionário aplicado aos síndicos para identificar sua percepção em relação a utilização da contabilidade na gestão de condomínios.

Com relação ao procedimento técnico utilizado, enquadra-se como uma pesquisa de campo pois envolve a realização de entrevista e aplicação de um questionário com intuito de identificar o comportamento da população alvo deste estudo. A pesquisa de campo tem por objetivo a interrogação de um grupo de pessoas da qual se deseja conhecer o seu comportamento. (GIL, 2019).

E por fim, quanto a abordagem do problema, as pesquisas podem ser classificadas como qualitativa ou quantitativa. De acordo com Gil (2019, p.57) “a pesquisa qualitativa se utiliza de dados com o propósito de estudar a experiência vivida das pessoas e ambientes sociais complexos”, enquanto a quantitativa busca descrever uma população ou fenômeno através da utilização de métodos estatísticos.

Este estudo mostra-se de caráter qualitativo e quantitativo, uma vez que se fez uso de uma entrevista e de um questionário onde os resultados foram convertidos em dados estatísticos para análise.

3.2 POPULAÇÃO E AMOSTRA

Gil (2019) explica que uma população se trata de um grupo de elementos que possuem determinadas características enquanto uma amostra é uma parte selecionada desta população.

Optou-se inicialmente, pela realização de uma entrevista com duas pessoas que possuem uma larga experiência no ramo de condomínios, com o intuito de se colher informações para a elaboração de um questionário a ser aplicado na população objeto deste estudo.

Neste trabalho aplicou-se um questionário à uma população de 90 síndicos, responsáveis pela gestão dos condomínios que possuem como auxiliar de administração, a empresa Etika Condomínios, correspondendo a uma amostra de 32 respondentes, representando um índice de 36% em relação a população.

3.3 COLETA E TRATAMENTO DOS DADOS

Conforme Gil (2019) a coleta de dados podem ser obtidos de diferente formas, através de entrevistas, observação, experimentos, aplicação de questionários e também mediante a consulta de arquivos e análise de documentos.

Os dados para realização desta pesquisa foram coletados em dois momentos, um primeiro, onde houve a realização de uma entrevista, apresentada no apêndice A, com o gestor e a coordenadora de departamento financeiro da empresa Etika Condomínios, visando colher maiores informações para formulação do questionário.

Em um segundo momento, ocorreu a aplicação do questionário aos síndicos dos condomínios ligados a empresa Etika Condomínios, apresentado no apêndice B.

O instrumento de pesquisa foi dividido em três partes: a primeira parte composta com questões destinadas a caracterização dos respondentes, a segunda, destinada a identificação do condomínio, como por exemplo número de unidades autônomas e a terceira e última parte relacionada ao tema do estudo, com questões de múltipla escolha e em escala Likert de cinco pontos, relativas a grau de concordância, importância, frequência e satisfação.

O questionário elaborado através da ferramenta *Google Forms* e enviado aos síndicos em forma de link via e-mail e WhatsApp no período de abril de 2022. O endereço de e-mail e telefone dos respondentes foram concedidos pela empresa Etika Condomínios, visto a autora fazer parte do quadro de funcionários.

Os dados obtidos através da entrevista foram transcritos para um documento Word e as respostas recebidas da aplicação do questionário, foram organizadas e tabuladas através de planilha do Excel, sendo posteriormente, apresentadas em forma de tabelas e gráficos para a análise de forma descritiva das informações encontradas.

3.4 ANÁLISE DOS DADOS

Nesta etapa desenvolve-se a análise dos resultados obtidos. Inicialmente os dados coletados foram analisados através da própria ferramenta *Google Forms*, devido a possibilidade de sumarização das respostas obtidas.

Os dados obtidos através da aplicação do questionário foram organizados e tabulados através de planilha do Excel, e após, apresentados em tabelas e gráficos para a análise de forma descritiva das informações encontradas.

3.5 LIMITAÇÃO DO MÉTODO

Por se tratar de uma pesquisa aplicada com utilização de questionário, a principal limitação se dá na quantidade de respondentes, o que não possibilita generalizar os resultados obtidos a toda a população alvo deste estudo.

O fato de o questionário possuir, em sua maior parte, questões fechadas, pode estar relacionado a uma limitação, pois restringe a liberdade de resposta por parte do respondente.

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Neste capítulo, é apresentado os dados resultantes do levantamento realizado, com o objetivo de embasar a pesquisa e a análise da percepção dos síndicos em relação a utilização da contabilidade na gestão de condomínios.

4.1 APRESENTAÇÃO DOS DADOS

De acordo com Marconi e Lakatos (2021), nesta etapa do trabalho, os dados devem ser apresentados de acordo com sua análise estatística, sendo incorporado ao texto tabelas, quadros, gráficos e instrumentos necessários para compreensão do raciocínio.

A coleta de dados foi realizada em dois momentos, primeiramente, utilizou-se uma entrevista com o gestor e a coordenação do financeiro da Etika Condomínios, de modo a auxiliar na elaboração das questões do questionário a ser aplicado com os síndicos dos prédios administrados pela empresa.

4.2 ANÁLISE DOS DADOS

Neste subcapítulo, são apresentados os dados levantados por meio da entrevista realizada e os resultados obtidos da aplicação do questionário aos síndicos.

4.2.1 Entrevista

As entrevistas foram realizadas com o gestor e a coordenadora do departamento financeiro da empresa Etika Condomínios. Esta escolha se deu devido a experiência profissional de ambos, que atuam a mais de 15 anos na área de condomínios e serão apresentados como entrevistado A e entrevistado B.

O roteiro da entrevista foi elaborado pela autora, com o intuito de se colher maiores informações sobre a rotina tanto da administradora quanto dos condomínios.

Os entrevistados foram indagados quanto as principais dificuldades enfrentadas pela administradora, o entrevistado A respondeu:

“A cada dia precisamos ter profissionais mais preparados e dispostos a enfrentar os desafios do mercado. Vivemos em uma era em que as

obrigações, sejam elas, fiscais, legais, estão cada vez mais complexas, o que exige um grande esforço para serem plenamente cumpridas. Para nos mantermos vivos é preciso estarmos atentos aos movimentos do mercado, apresentando respostas rápidas as demandas e as expectativas dos nossos clientes e potenciais clientes, isso faz com que estejamos sempre em movimento buscando inovar e prestar um serviço marcado pela transparência e clareza das informações.”

Observa-se da fala do entrevistado, que se faz necessário que a administradora esteja a par de todas as obrigações fiscais cabíveis aos condomínios, havendo assim, a necessidade por profissionais qualificados para atuar neste ramo.

Foi questionado qual o papel da administradora na gestão dos condomínios, os entrevistados responderam que a empresa atua como uma auxiliar na administração e além das tarefas administrativas inerentes a rotina de condomínios, também é responsável pelo cumprimento das obrigações legais e organização das informações para que haja transparência perante os condôminos.

Em relação aos elementos necessários para uma gestão eficaz por parte do síndico, o entrevistado B colocou:

“Para que um síndico possa realizar uma gestão condominial mais eficaz, na minha opinião, ele deve ter bom relacionamento interpessoal com os condôminos, prestadores de serviço e administradora, conhecer a estrutura da edificação, suas necessidades e estar disposto a cumprir a legislação vigente.”

Os condôminos possuem um papel importante na administração do condomínio, conforme citado pelos entrevistados, os moradores podem contribuir *“respeitando a convenção e o regimento interno, pagando a sua cota condominial em dia, acompanhando os gastos do condomínio regularmente.”*

A fim de aprofundar o estudo sobre a contabilidade nos condomínios, foi questionado aos entrevistados, quais são as obrigações fiscais e contábeis pertinentes aos condomínios, o entrevistado B respondeu:

“Os condomínios, embora após constituídos, tenham CNPJ (Cadastro Geral Pessoas Jurídicas), não são classificados como pessoa jurídica perante lei e não têm as mesmas obrigações de empresas em geral. Isso porque não geram lucro, apenas arrecadam valores para custeio de manutenções e melhorias no empreendimento. Então, atualmente, são obrigados a reter e recolher impostos referentes aos serviços prestados no condomínio, de acordo com o enquadramento fiscal da empresa contratada; se mantiver funcionários próprios, precisam cumprir todas as obrigações trabalhistas; DIRF(Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte) e RAIS (Relação

Anual de Informações Sociais) - anualmente no prazo previsto e E-Social (cumprir prazos)."

Sobre a importância da contabilidade na rotina de um condomínio, o entrevistado A ponderou que ela por sua vez, *"é imprescindível para uma boa gestão, pois ela é quem dará ao síndico as informações para uma tomada de decisão acertada"*, o que torna as prestações de contas mais transparentes, gerando um ambiente de confiança entre os condôminos e o síndico.

Com o objetivo de entender melhor como é realizada a gestão condominial, foi questionado aos entrevistados, quais os relatórios são disponibilizados pela administradora, os dois entrevistados esclareceram que todos os síndicos têm acesso, seja de forma on-line ou física, aos relatórios de receita e despesa, de inadimplência, balancete e demonstrativo mensal acompanhado de todos os documentos que geraram os lançamentos contábeis, que são os livros caixa.

Um outro questionamento feito foi quanto ao posicionamento dos síndicos em relação as obrigações fiscais e contábeis pertinentes aos condomínios, o entrevistado A cedeu a seguinte resposta:

"Ao longo do tempo percebe-se um maior profissionalismo por parte dos síndicos, razão pela qual a maioria se mostra preparado e conhecedor das obrigações fiscais do condomínio. Com isso, a aceitação e até mesmo a exigência em manter uma contabilidade, em dia, é cada vez maior o que torna nosso trabalho mais valorizado e consequentemente uma maior satisfação dos nossos clientes "síndicos".

Um fator imprescindível para uma boa gestão, é a clareza e transparência com que as informações são repassadas aos síndicos e condôminos. Neste ponto, o entrevistado A afirmou que a administradora procura simplificar os relatórios, para que seja de fácil entendimento de todos. Também é interessante destacar da fala do entrevistado B, que a administradora disponibiliza aos síndicos e moradores, em seu aplicativo e site, todos os documentos que originaram os lançamentos de contas pagas pelo condomínio, como por exemplo, as notas fiscais e seus respectivos comprovantes de pagamento.

Os entrevistados elencaram algumas ações que devem ser observadas pelos síndicos como forma de garantir a saúde financeira dos condomínios, dentre elas podemos citar: *"conhecer a realidade financeira do condomínio, estudar formas de*

contenção de despesas e erradicação da inadimplência, buscar inovações e melhorias para redução de custos e buscar orçamentos e avalia-los com o conselho”.

Uma das atribuições do síndico, é a realização da prestação de contas, assim, foi questionado de que forma ela é realizada, e foi constatado o seguinte pelo entrevistado A:

“A prestação de contas por força de lei ocorre anualmente, nesse momento é apresentado aos condôminos as contas do exercício. É fornecido a cada um dos condôminos um relatório sintético, demonstrando todas as despesas e receitas do período. Juntamente estará à disposição dos condôminos o livro caixa mensal no qual constam toda a documentação que originou os lançamentos. Munidos das informações os condôminos fazem seus questionamentos os quais serão respondidos pelo síndico e registrados em uma ata de prestação de contas.”

Indagou-se ao entrevistado A, de que forma é realizada a previsão orçamentária nos condomínios e se os síndicos recebem auxílio da administradora neste processo:

“A previsão orçamentária tem como base os gastos com manutenção e serviços do condomínio. Quando se trata de um condomínio novo a previsão é feita com base nas despesas fixas (serviços contratados) e uma previsão das variáveis (manutenções esporádicas). Para os condomínios já instalados e, portanto, com histórico contábil é possível se valer da movimentação dos últimos exercícios, acrescentando reajuste conforme aumento dos contratos. Sim, a administradora providencia a previsão orçamentária e encaminha ao síndico para sua análise e aprovação para que então seja levada para aprovação em assembleia geral do condomínio.”

Contempla-se na resposta acima, que a previsão orçamentária é útil para o planejamento e controle das finanças de um condomínio. Uma previsão orçamentária mal elaborada, sem levar em consideração os reais gastos ocorridos, pode vir a prejudicial o saldo financeiro do condomínio no próximo exercício.

Através da entrevista realizada, foi possível obter maior conhecimento para a elaboração do questionário aplicado aos síndicos. As perguntas do questionário elaboradas a partir da entrevista, foram, a Questão de número 9, onde buscou-se verificar a opinião dos síndicos em relação a função da administradora na gestão do condomínio; a Questão 10, sobre a importância da contabilidade na rotina de condomínio; a Questão 11 e a Questão de número 12 onde se levantou quais eram os relatórios utilizados pelos síndicos na gestão.

A seguir, é apresentado os dados obtidos através da aplicação do questionário aos síndicos.

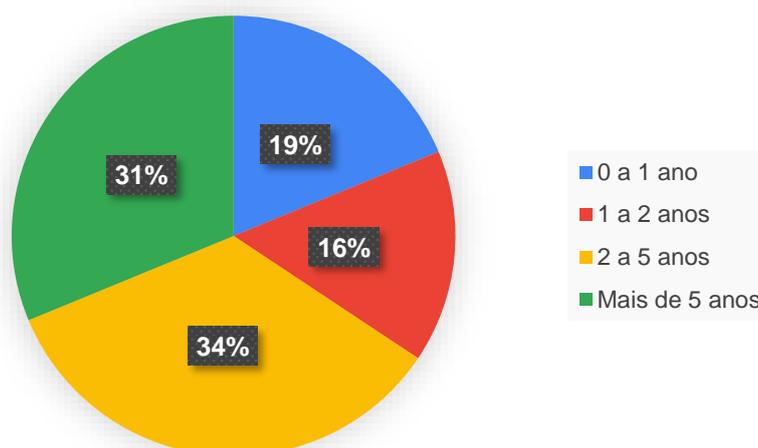
4.2.2 Questionário

O questionário foi dividido em três blocos, sendo o primeiro destinado à caracterização dos respondentes, o segundo com o objetivo de conhecer a estrutura do condomínio na qual o respondente atua e o terceiro e último bloco, compostos por questões relativas à pesquisa.

4.2.3 Caracterização dos respondentes

A primeira questão tinha por objetivo identificar o tempo de atuação de cada síndico. Conforme as respostas obtidas, tem a situação apresentada no Gráfico 1.

Gráfico 1 – Tempo de atuação dos respondentes como síndicos

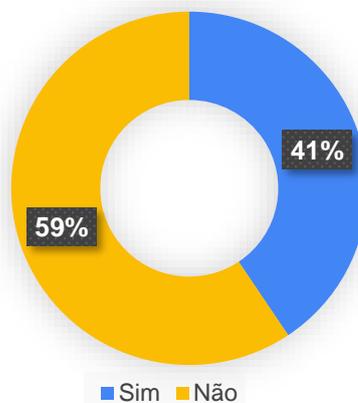


Fonte: Dados da pesquisa

No Gráfico 1 percebe-se que os respondentes já atuam há algum tempo como síndicos, uma vez que 34% se encontram na faixa de 2 a 5 anos, enquanto 31% atua a mais de 5 anos. Os demais 35% dos respondentes ficaram na faixa de até 2 anos de atuação.

Na segunda questão, buscou-se verificar se os respondentes já possuíam experiência como síndico ou se era a primeira gestão conforme o Gráfico 2:

Gráfico 2 – Experiência do síndico



Fonte: Dados da pesquisa

No Gráfico 2, verifica-se que é a primeira gestão como síndico para 59% dos respondentes, enquanto 41% já atuou como síndico anteriormente.

Através das 32 respostas obtidas, é possível identificar com base nas questões 3 e 4, o sexo e a idade dos respondentes, de acordo com a Tabela 1.

Tabela 1 – Idade e sexo dos respondentes

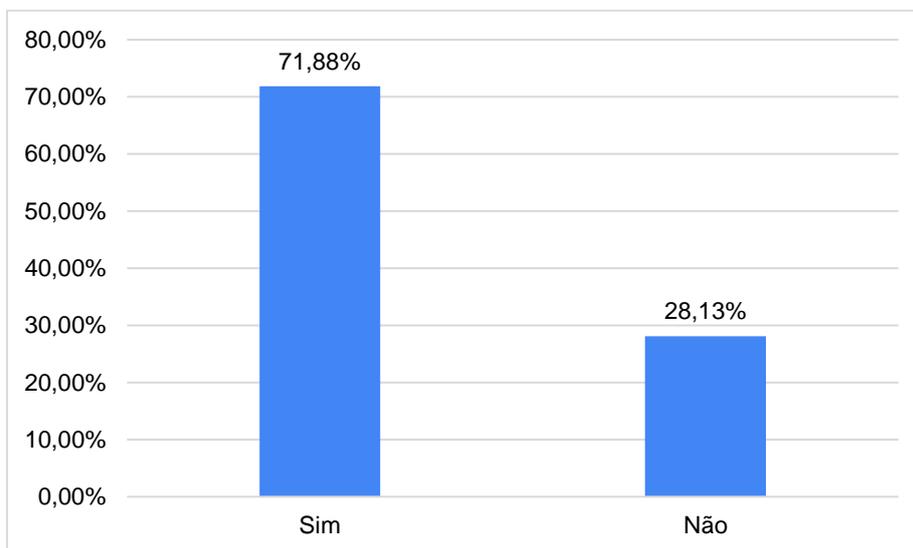
Idade	Feminino		Masculino		Total	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
18 a 25 anos	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
25 a 30 anos	0	0,00%	1	3,13%	1	3,13%
30 a 40 anos	2	6,25%	4	12,50%	6	18,75%
40 a 50 anos	2	6,25%	8	25,00%	10	31,25%
Mais de 50 anos	4	12,50%	11	34,38%	15	46,88%
Total geral	8	25,00%	24	75,00%	32	100%

Fonte: Dados da pesquisa

Conforme a Tabela 1, verifica-se que 25% dos respondentes são do sexo feminino, dentre os quais 6,25% tem entre 30 a 40 anos, 6,25% entre 40 a 50 anos e 12,50% tem mais de 50 anos; enquanto 75% são do sexo masculino com 3,13% com idade entre 25 a 30 anos, 12,50% de 30 a 40 anos, 25% de 40 a 50 anos e 34 e 34,38% com mais de 50 anos. A faixa etária de 18 a 25 anos não obteve pontuação.

Na sequência, os respondentes foram questionados se exerciam outras atividades profissionais além da função de síndico. Os dados obtidos estão representados no Gráfico 3.

Gráfico 3 – Atuação em outra atividade profissional além de síndico

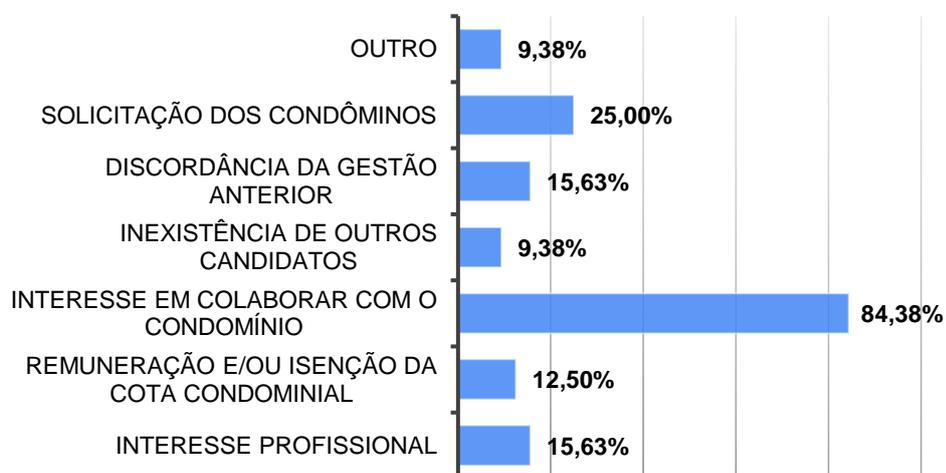


Fonte: Dados da pesquisa

No Gráfico 3 mostra-se uma predominância de respondentes que exercem outra atividade profissional, representando 71,88%, enquanto os respondentes que possuem somente a atividade de síndico representam 28,13%.

Na questão 6, procurou-se analisar quais os motivos que levaram os respondentes a candidatar-se ao cargo de síndico, como demonstrado no Gráfico 4.

Gráfico 4 – Fatores que levaram a candidatar-se a síndico



Fonte: Dados da pesquisa

O Gráfico 4 ilustra que a principal fator que motivou os respondentes a candidatura como síndicos foi o interesse em colaborar com o condomínio, com 84,38%. Este fator demonstra-se positivo, pois o interesse em colaborar com o condomínio pode vir a criar um ambiente mais amigável, facilitando a gestão do síndico.

Desta forma, evidencia-se que o perfil dos respondentes nesta pesquisa é composto principalmente por homens com mais de 50 anos de idade e que atuam com experiência no cargo de síndico entre 2 a 5 anos, no qual também exercem outra atividade profissional, tendo como principal motivação para o aceite ao cargo, o desejo de colaborar com a comunidade condominial.

Sendo assim, através deste bloco de perguntas, foi possível descrever o perfil desta amostra. As questões apresentadas a seguir objetivam analisar as características relativas aos condomínios onde os respondentes atuam como síndicos.

4.2.4 Condomínios

Com base na questão 7 do segundo bloco, verificou-se o número de unidades autônomas dos condomínios gerenciados pelos síndicos participantes da pesquisa, evidenciado na Tabela 2.

Tabela 2 – Quantidade de unidades autônomas do condomínio

Nº de unidades autônomas	Condomínios	
	Nº	%
1 a 20	11	34,38%
20 a 40	7	21,88%
40 a 60	6	18,75%
60 a 80	3	9,38%
80 a 100	1	3,13%
100 a 200	2	6,25%
200 a 250	2	6,25%
Total	32	100,00%

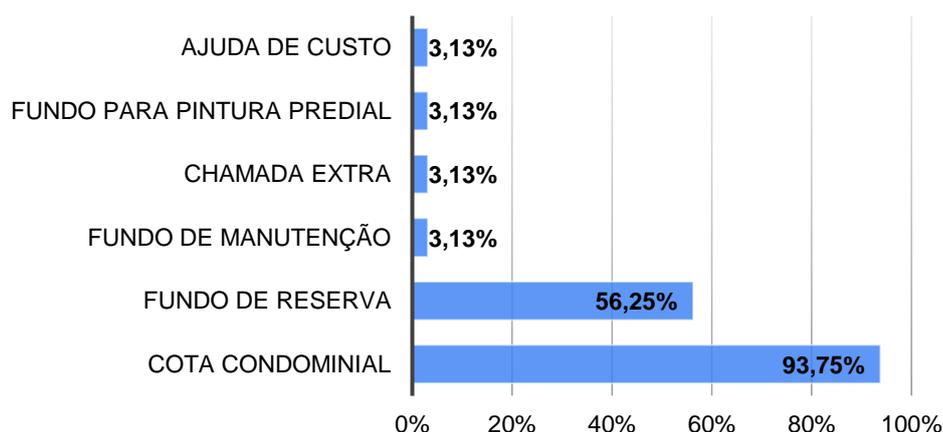
Fonte: Dados da pesquisa

Conforme observado na Tabela 2, a maior parte dos condomínios estão na faixa de até 20 unidades autônomas, compreendendo 34,38% do total, seguido pela

faixa de 20 a 40, com 21,88%, de 40 a 60 unidades, com 18,75%, de 60 a 80, com 9,38%, de 80 a 100, com 3,13% e por fim, nas faixas de 100 a 200 e 200 a 250, representando 6,25% cada.

Na Questão 8 buscou-se averiguar a origem dos recursos levantados pelos condomínios, como mostra o Gráfico 5.

Gráfico 5 – Origens das arrecadações mensais



Fonte: Dados da pesquisa

O Gráfico 5 apontou que de acordo com os respondentes, as principais origens das arrecadações dos condomínios são provenientes da cota condominial e do fundo de reserva.

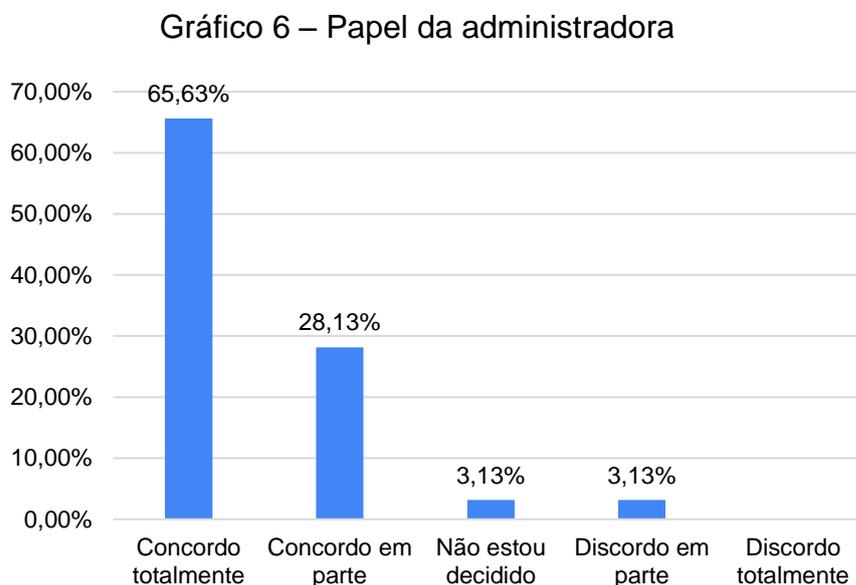
De modo geral, consta-se que a maioria dos respondentes representam condomínios de até 60 unidades, ou seja, de pequeno e médio porte, tendo como principal fonte de arrecadação os recursos levantados com o pagamento das cotas condominiais e fundo de reserva.

As questões a seguir compõem o terceiro bloco do questionário, com perguntas relacionadas a pesquisa, com o objetivo de analisar a percepção dos síndicos em relação ao uso da contabilidade na gestão de condomínios.

4.2.5 Pesquisa

De acordo com a Lei N° 10.406/02, o síndico pode delegar suas funções administrativas e de representação a terceiros. (BRASIL, 2002). Na Questão 9, buscou-se avaliar o grau de concordância dos respondentes com a afirmativa de que a administradora atua como auxiliadora no cumprimento das obrigações legais e

fiscais dos condomínios, não isentando o síndico de sua responsabilidade civil e criminal como gestor, conforme demonstra o Gráfico 6.



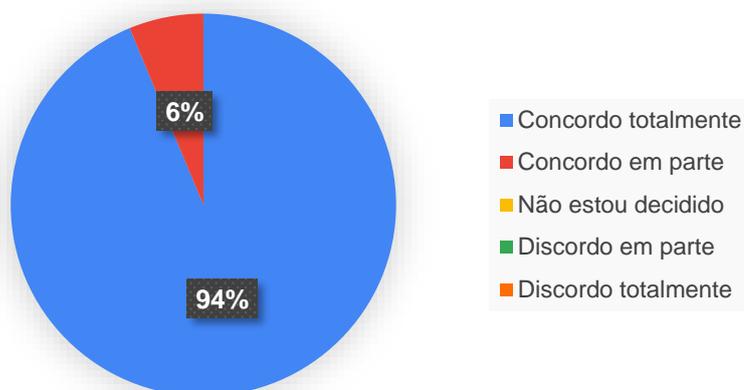
Fonte: dados da pesquisa

O Gráfico 6 ilustra a opinião dos respondentes em relação ao papel da administradora na gestão do condomínio. A predominância de 93,76% concorda (65,63% concorda totalmente e 28,13% concorda em parte) concorda que a administradora atua como auxiliadora, através do cumprimento das obrigações fiscais e legais do condomínio e no fornecimento de informações claras para facilitar a tomada de decisão, não isentando o síndico de sua responsabilidade civil e criminal no que diz respeito às suas atribuições como gestor do condomínio. Em contrapartida, 3,13% declararam que não estão decididos sobre isto ou discordam em parte desta afirmativa.

Conforme Karpát (2002), as funções que podem ser delegadas as administradoras, resumidamente, são as tarefas administrativas, de departamento pessoal, contábeis e jurídicas. Ainda de acordo com o mesmo autor, “são indelegáveis as funções de representar o condomínio em juízo, prestar contas e outras responsabilidades inerentes ao cargo para o qual foi eleito”. (p. 119)

O Gráfico 7 mostra a opinião dos respondentes em relação a importância da contabilidade na rotina dos condomínios.

Gráfico 7 – Importância da contabilidade



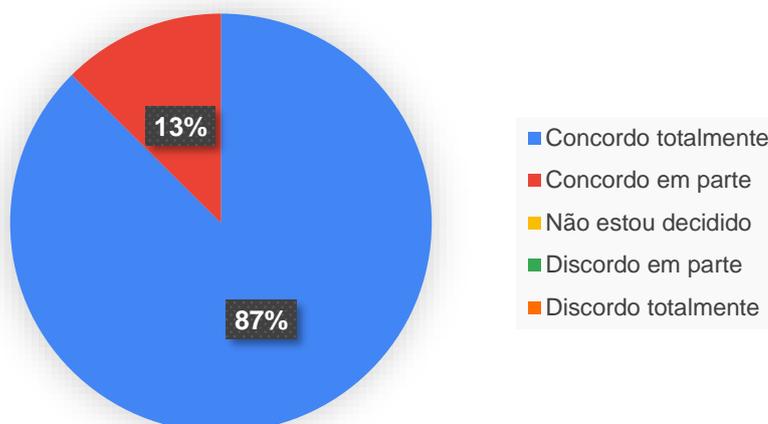
Fonte: Dados da pesquisa

No Gráfico 7, observa-se que 94% dos respondentes concordam totalmente que contabilidade é uma ferramenta importante e que as informações geradas por ela podem proporcionar maior transparência na prestação de contas e decisões mais assertivas.

Iudicibus (2021) afirma que o objetivo básico da contabilidade é o de fornecer informações econômicas que possibilitem aos seus usuários tomarem decisões razoáveis. Deste modo, o resultado obtido revela que os síndicos enxergam a contabilidade como uma ferramenta facilitadora da gestão, capaz de produzir informações fidedignas para o correto controle condominial.

Um bom relacionamento com os condôminos, conhecer as necessidades do condomínio, disposição para o cumprimento da legislação vigente e manter a contabilidade em dia foram alguns elementos citados pelos entrevistados como necessário para uma gestão eficaz. Esta afirmativa foi apresentada aos respondentes, como pode ser visualizada no Gráfico 8.

Gráfico 8 – Elementos para uma boa gestão



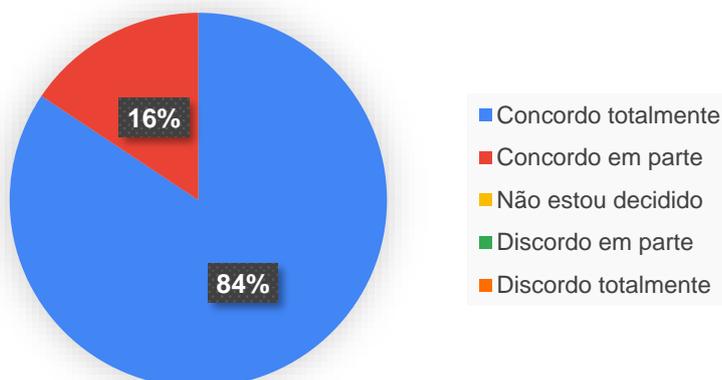
Fonte: Dados da pesquisa

A totalidade dos respondentes se posicionaram favoráveis com a afirmativa apresentada (87% concordo totalmente e 13% concordo em parte). Schwartz (2017, p.85) corrobora com os achados da pesquisa quando cita os fundamentos necessários para uma administração eficaz:

A tarefa de administrar um condomínio é bastante ampla, sendo importante que se tenha um prévio conhecimento sobre a legislação do condomínio, dos funcionários, dos inquilinos; os tipos de administração; os documentos envolvidos na fiscalização; os itens de manutenção; e os tipos de seguro.

No Gráfico 9, busca-se demonstrar a percepção dos síndicos quanto a análise da inadimplência no momento da elaboração da previsão orçamentária do condomínio.

Gráfico 9 – Previsão Orçamentária



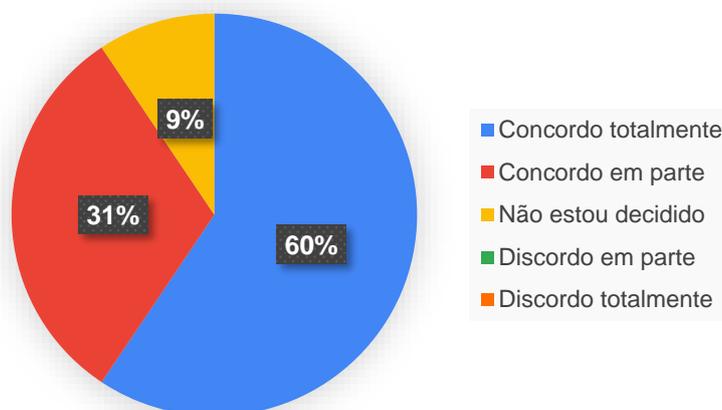
Fonte: Dados da pesquisa

Em relação a elaboração da previsão orçamentária, de modo a evitar que saldo financeiro do condomínio não se torne insuficiente para o pagamento das contas mensais previstas, os respondentes concordaram (84% concordam totalmente e 16% concordam em parte), que um fator importante a ser considerado é a inadimplência, relativas as cotas condominiais não pagas.

A previsão orçamentária que é elaborada com base nos dados passados, possibilita ao síndico visualizar os recursos financeiros que serão necessários para o condomínio estar em dia com suas obrigações no próximo ano. Acerca disto, Schwartz (2017) enfatiza que caso haja inadimplência por parte dos moradores, o síndico por sua vez deverá cobrar com mais determinação esses valores não pago, evitando assim que o condomínio precise recorrer ao Fundo de Reserva para honrar os pagamentos de despesas ordinárias.

O Gráfico 10 demonstra a opinião dos síndicos sobre os benefícios que seriam obtidos caso os condomínios adotassem escrituração contábil.

Gráfico 10 – Escrituração contábil



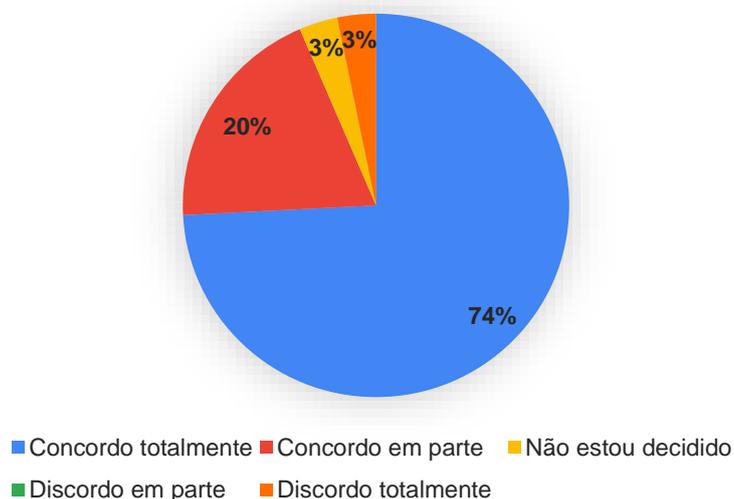
Fonte: Dados da pesquisa

O Gráfico 10 ilustra que 91% concordam (60% concordam totalmente e 31% concordam) que a adoção da escrituração contábil pelos condomínios traria um maior controle financeiro e confiabilidade por parte dos condôminos. No Gráfico 11 ainda é possível observar que 9% dos respondentes não estão decididos se esta prática traria algum benefício aos condomínios.

Pode-se interpretar através deste resultado, que os síndicos seriam favoráveis a adoção dos padrões contábeis por parte dos condomínios.

O Gráfico 11 ilustra a opinião dos respondentes, no que tange a importância do contador na rotina dos condomínios.

Gráfico 11 – Importância do contador no condomínio



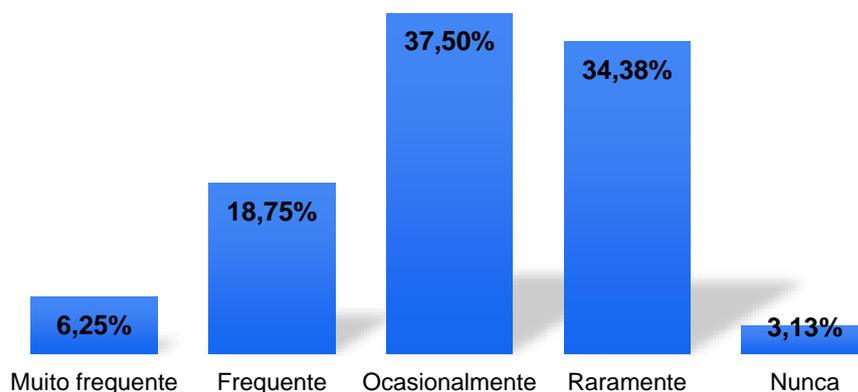
Fonte: Dados da pesquisa

O Gráfico 11 mostra, de acordo com as respostas obtidas, que 74% dos respondentes concordam que há esta necessidade, enquanto 3% discordam totalmente que os condomínios necessitem do auxílio de um contador. Mesmo os condomínios não possuindo personalidade jurídica estão sujeitos a uma série de obrigações fiscais, tornando necessário o auxílio de profissionais contabilistas para que tais exigências sejam cumpridas

É preciso ressaltar que o papel do contador em uma organização, seja com ou sem fins lucrativos, vai muito além de atender as necessidades fiscais de uma entidade. Para Marion (2018), a principal função do contador é a de produzir informações que sejam úteis na tomada de decisão por parte de seus usuários.

No Gráfico 12, demonstra-se o interesse dos condôminos pela situação econômico-financeira do condomínio.

Gráfico 12 – Interesse dos condôminos



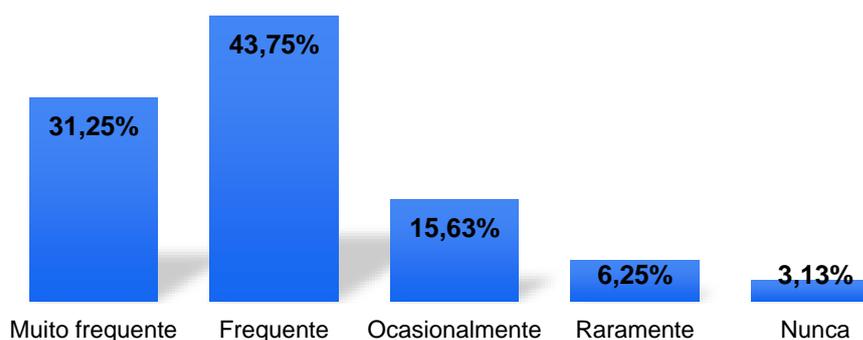
Fonte: Dados da pesquisa

Observa-se no Gráfico 12, que para aproximadamente 72% dos respondentes (37,50% ocasionalmente e 34,38% raramente) é baixo o grau de interesse dos condôminos pela situação financeira do condomínio. Já para 25% dos respondentes (18,75% frequente e 6,25% muito frequente) os condôminos demonstram interesse pela situação econômica do condomínio.

O resultado obtido pela pesquisa revela algo preocupante, pois para Schwartz (2017), a falta de participação dos moradores contribui para que ocorra arbitrariedades na gestão, que acabam resultando em gastos desnecessários que serão pagos por todos.

O Gráfico 13 mostra a frequência em que as informações relativas a obrigações fiscais, contábeis e dos valores devidos pelo condomínio para com os fornecedores, prestadores e empregados do edifício são repassadas aos condôminos.

Gráfico 13 – Informações repassadas aos condôminos

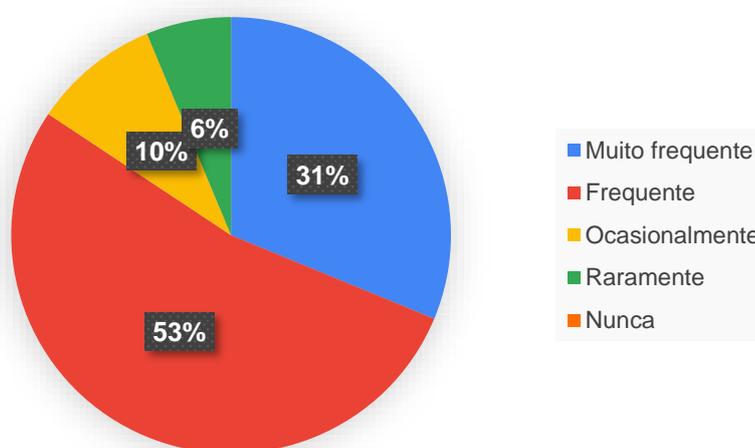


Fonte: Dados da pesquisa

O Gráfico13 demonstra que para mais da metade dos respondentes, ou seja, 75% (43,75% frequente e 31,25% muito frequente) os moradores são informados quanto as obrigações fiscais e dívidas do condomínio. Já para 21,88% eventualmente os moradores são informados e para 3,13% isto nunca ocorre.

Com base na Questão 17, buscou-se identificar através do Gráfico 14, se as informações contábeis contidas nos demonstrativos financeiros são de fácil compreensão para os condôminos.

Gráfico 14 – Informações contábeis



Fonte: Dados da pesquisa

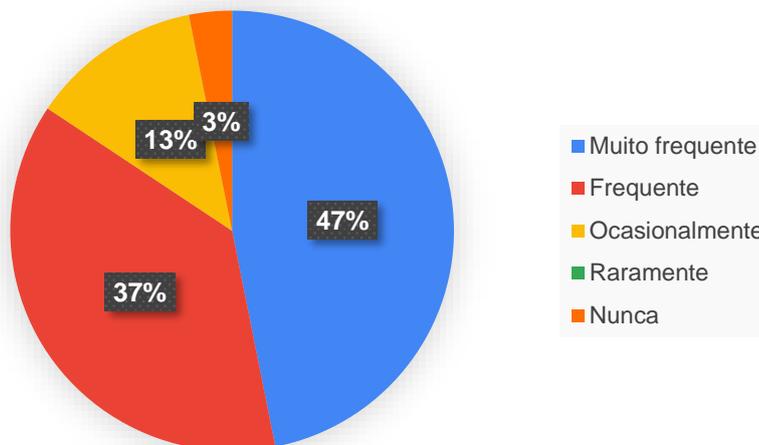
O Gráfico 14 ilustra que para 84% dos respondentes os condôminos compreendem as informações contábeis apresentadas nos relatórios financeiros.

Iudicibus (2021, p. 52) corrobora com os resultados obtidos na pesquisa quando afirma que umas das características qualitativas da informação contábil é a compreensibilidade:

A compreensibilidade revela a qualidade da informação contábil, que deve ser exposta da forma mais compreensível possível, para que o usuário possa, efetivamente, entendê-la e utilizá-la de forma cabal nas tomadas de decisão.

Com base na Questão 18, verificou-se com que frequência as decisões gerenciais são tomadas com base nos relatórios fornecidos pela administradora, conforme o Gráfico 15.

Gráfico 15 – Decisões gerenciais



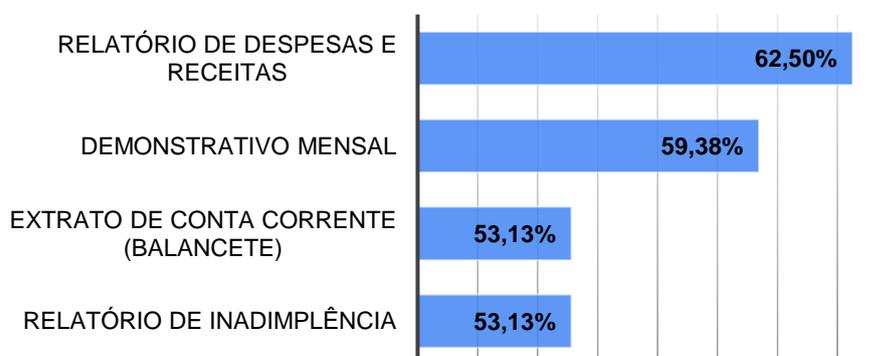
Fonte: Dados da pesquisa

A partir do Gráfico 15, percebe-se que a maioria, ou seja, para 84% dos respondentes, as decisões gerenciais de questões tributárias e financeiras dos condomínios são tomadas com base nos relatórios. Já para 3% dos respondentes, os relatórios não são utilizados na tomada de decisão.

Segundo Marion (2018), os relatórios contábeis expõem os dados registrados pela contabilidade. Por isso a contabilidade se faz importante na rotina de um condomínio, visto ser ela a responsável pelos registros contidos nos relatórios utilizados na gestão dos condomínios.

Na Questão 19, procurou-se identificar quais os relatórios os síndicos utilizam para realizar a gestão dos condomínios, conforme o Gráfico 16.

Gráfico 16 – Relatórios utilizados na gestão condominial

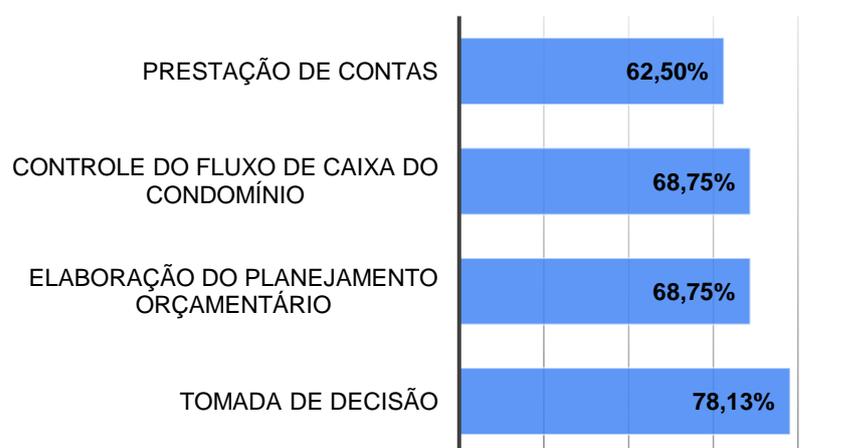


Fonte: Dados da pesquisa

Conforme revela o Gráfico 16, os respondentes utilizam para fazer a gestão do condomínio o relatório de despesas e receitas com 62,50%, o demonstrativo mensal com 59,38%. Outros relatórios utilizados pelos síndicos são o extrato de conta corrente (balancete) e o relatório de inadimplência com 53,13%. O resultado obtido consolidada a afirmação de Attie (2018), de que a contabilidade serve como instrumento de gestão, fornecendo informações econômicas, como relatórios de receitas e despesas previstas, fluxo de caixa e demais informativos úteis.

O Gráfico 17 demonstra se os respondentes fazem uso das informações contábeis.

Gráfico 17 – Utilização das informações contábeis



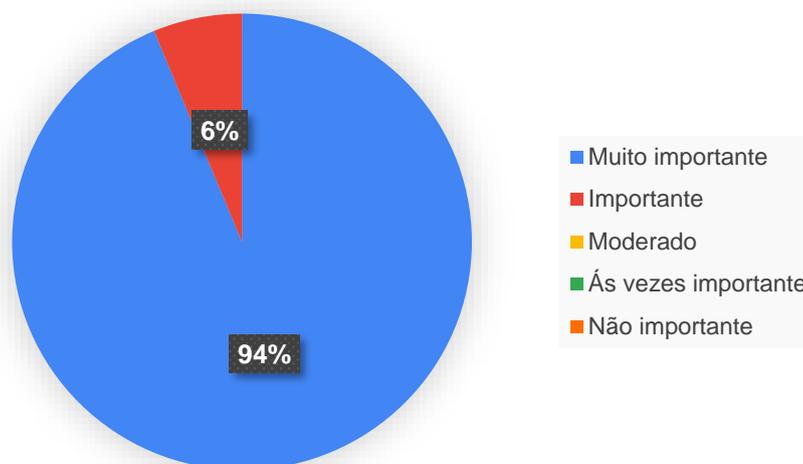
Fonte: Dados da pesquisa

Como apontado no Gráfico 17, para 78,13% dos respondentes as informações contábeis são úteis para a tomada de decisão. Para 68,75%, as informações contábeis são úteis na elaboração do planejamento orçamentário e no controle de fluxo de caixa e na prestação de contas com 62,50% das respostas.

Diante do exposto, é necessário que as informações contidas nestes relatórios sejam exatas e claras. Tal necessidade é suprida como apontado pelos entrevistados e evidenciado através do Gráfico 14, correspondente a Questão 17 do questionário aplicado. Neste sentido, Padoveze (2019) esclarece que o valor de uma informação reside na sua relevância e utilidade para as pessoas que tomam decisões.

Indagou-se também na Questão 21, se os respondentes consideravam importante o condomínio manter suas obrigações fiscais em dia, conforme apresentado no Gráfico 18.

Gráfico 18 – Obrigações fiscais dos condomínios



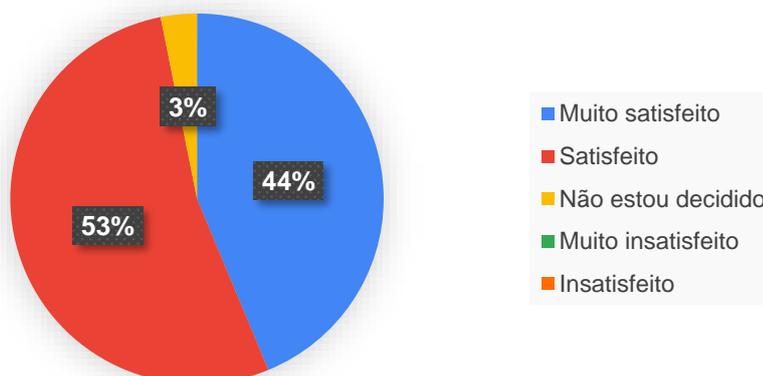
Fonte: Dados da pesquisa

No Gráfico 18 é possível verificar que 100% dos respondentes consideram importante (94% muito importante e 6% importante) que o condomínio esteja em dia com suas obrigações fiscais, como por exemplo, a retenção e recolhimento dos tributos referentes aos serviços prestados nos edifícios.

Ou seja, tal resultado pode ser relacionado com o apontamento feito pelo entrevistado A, de que um dos principais desafios enfrentados pela administradora é a necessidade por profissionais preparados para garantir que todas as obrigações pertinentes aos condomínios sejam plenamente cumpridas.

Sobre os relatórios disponibilizados pela administradora aos condomínios de sua carteira, a questão 22, questão final do questionário, analisou o nível de satisfação dos respondentes, conforme o Gráfico 19.

Gráfico 19 – Nível de satisfação com os relatórios fornecidos



Fonte: Dados da pesquisa

A partir do Gráfico 19, percebe-se que das respostas obtidas, 53% dos respondentes estão satisfeitos e 44% estão muito satisfeitos no que diz respeito a clareza e transparência dos relatórios fornecidos ao condomínio pela administradora, enquanto apenas 3% dos respondentes não estão decididos sobre isto.

A partir dos dados coletados e da análise das respostas obtidas, percebe-se os relatórios fornecidos pela empresa, são utilizados pelos síndicos, dos quais 97% declararam estarem satisfeitos com a transparência e clareza nas informações repassadas.

Constatou-se também através desta pesquisa, de acordo com a opinião dos respondentes, que o contador é uma figura importante na rotina de um condomínio, atuando em prol do cumprimento das obrigações fiscais pertinentes.

Verificou-se que 94% dos respondentes concordam que a contabilidade é uma ferramenta útil na gestão dos condomínios, propiciando transparência na prestação de contas e decisões mais assertivas por parte dos síndicos.

No capítulo seguinte apresenta-se as considerações finais deste estudo.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As constantes mudanças no cenário econômico e complexidade das exigências legais, exigem das empresas especializadas em administração condominial e dos síndicos, conhecimentos específicos para que tais obrigações sejam devidamente cumpridas e os recursos financeiros dos condomínios geridos de forma mais eficiente.

Neste contexto, a contabilidade como ciência que registra e interpreta os fatos, pode ser uma ferramenta utilizada na gestão dos condomínios, fornecendo as informações necessárias para o devido controle financeiro e tomada de decisão, atribuindo maior confiabilidade e transparência nas prestações de contas realizadas pelos síndicos.

Um dos objetivos específicos da pesquisa, foi de identificar se a contabilidade contribui no processo de gestão condominial, elucidando na entrevista, que a contabilidade é imprescindível para uma boa gestão, pois fornece ao síndico a informação necessária para a tomada de decisão. Também se destaca a contribuição do contador na rotina dos condomínios, ilustrando no Gráfico 11, que para 74% dos respondentes, a atuação deste profissional é essencial para o cumprimento das obrigações fiscais.

Quanto aos relatórios contábeis utilizados pelos síndicos na gestão, que foi outro objetivo específico desta pesquisa, observou-se no Gráfico 16, que os relatórios mais utilizados pelos síndicos na gestão, são o de controle de receitas e despesas, de inadimplência, extrato de conta corrente e demonstrativos mensais.

Sobre o objetivo específico de se verificar a percepção dos síndicos no que diz respeito a contribuição da contabilidade para uma gestão condominial mais eficaz, no Gráfico 17, para 78,13% dos respondentes, a contabilidade produz informações úteis para a tomada de decisão. Ainda através da entrevista, observou-se uma mudança no perfil dos síndicos, que ao longo dos anos se mostram mais preparados e receptivos quanto a utilização da contabilidade nos condomínios.

Deste modo, respondeu-se o problema e objetivo geral desta pesquisa, de verificar a percepção dos síndicos dos condomínios em edifícios, quanto a utilização da contabilidade como ferramenta de auxílio na gestão. No Gráfico 7, percebeu-se que 94% dos respondentes consideram importante a utilização da contabilidade na gestão. Corroborando com o objetivo geral, o Gráfico 15 evidenciou que 84% dos

respondentes, declararam que utilizam os relatórios contábeis disponibilizados para tomarem decisões acerca de questões financeiras e tributárias dos condomínios.

Constatou-se, com a presente pesquisa, que os síndicos consideram importante o auxílio de um contador como forma de garantir que o condomínio esteja em dia com suas obrigações fiscais e que a adoção da escrituração contábil nos condomínios traria um maior controle financeiro e transparência perante os condôminos.

Em suma, para gerir um condomínio é necessário mais que habilidade, deste modo, a contribuição da contabilidade se dá através das informações contábeis fornecidas de forma correta, clara e compreensível, com o intuito de possibilitar aos síndicos, decisões mais assertivas acerca do planejamento orçamentário e controle financeiro dos condomínios.

Para pesquisas futuras, por se tratar de um assunto pouco difundido, recomenda-se pesquisas mais aprofundadas a este tema, sugerindo-se o estudo relativo aos impactos da implantação da EFD Reinf nos condomínios e quais mudanças se fizeram necessárias para o cumprimento desta nova obrigação fiscal.

REFERÊNCIAS

- ATTIE, William. **Auditoria: Conceitos e aplicações**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2018.
- AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo código civil**. Rio de Janeiro: Editora Renovar, 2004.
- BOETTCHER, Romeo. **Estou Síndico, e agora?** Porto Alegre: Editora Alcance, 2002.
- BRASIL. **INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1863, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2018**. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=97729>>. Acesso em: 7 set 2021.
- BRASIL. **INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 971, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2009**. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15937>>. Acesso em: 6 dez 2021.
- BRASIL. **Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 25 abr 2021.
- CFC, Conselho Federal de Contabilidade. **Princípios fundamentais e normas brasileiras de contabilidade**. [S.l.: s.n.], 2008. Disponível em: <http://www.socialiris.org/fncasp/digital/attachments/article/2/Normas_Brasileiras_de_Contabilidade.pdf>.
- CREPALDI, Silvio Aparecido e CREPALDI, Guilherme Simões. **Contabilidade de custos**. 6 ed ed. São Paulo: Editora Atlas, 2018.
- CREPALDI, Silvio Aparecido e CREPALDI, Guilherme Simões. **Contabilidade fiscal e tributária: teoria e prática**. 2 ed ed. [S.l.]: Saraiva Educação, 2019a.
- CREPALDI, Silvio Aparecido e CREPALDI, Guilherme Simões. **Contabilidade Gerencial: teoria e prática**. 8º edição ed. São Paulo: Editora Atlas, 2019b.
- FARBER, João Carlos e SEGRETI, João Bosco. **Contribuição da Contabilidade para a Eficácia da Gestão e Controle de Condomínios**. IV Congresso USP de Controladoria e Contabilidade, p. 1–16, 2004. Disponível em: <https://congressousp.fipecafi.org/anais/artigos42004/an_resumo.asp?cod_trabalho=219>.
- GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 6º edição ed. São Paulo: Editora Atlas, 2018.
- GIL, Antonio Carlos. **Métodos e Técnicas de pesquisa Social**. 7º edição ed. São Paulo: Editora Atlas, 2019.
- IUDICIBUS, Sergio De. **Teoria da Contabilidade**. 12 ed. ed. São Paulo: Atlas, 2021.
- IUDÍCIBUS, Sérgio De. **Contabilidade gerencial: da teoria à prática**. 7º edição, ed. São Paulo: Editora Atlas, 2020.
- JUNQUEIRA, Gabriel José Pereira e CARVALHO, Luis Batista Pereira De. **Manual Prático do Condomínio**. 1º edição ed. Leme/SP: [s.n.], 2009.
- KARPAT, Gabriel. **Condomínios: orientação e prática**. 7º edição ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2002.
- LEVADA, Cláudio Antônio Soares. O Síndico nos Condomínios Edilícios. CASCONI, F. A.; AMORIM, J. R. N. (Org.). . Condomínio Edilício: aspectos relevantes, aplicação do novo Código Civil. São Paulo: Editora Método, 2005. p. 53–62.

LIMA, Dilson Machado De. **A Lei de Condomínio e sua aplicação**. Belo Horizonte: Editora Líder, 2004.

LIMA, Gudrian Marcelo Loureiro De e FREITAG, Viviane da Costa. **Contabilidade para entidades sem fins lucrativos: teoria e prática**. Curitiba: Editora Intersaberes, 2014.

MACHADO, João Ferreira e JUNIOR, José Antônio Tavares. **Como administrar um condomínio**. Goiânia: [s.n.], 1998.

MARCONI ANDRADE, Marina De e LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 9° edição ed. São Paulo: Editora Atlas, 2021.

MARION, José Carlos. **Contabilidade empresarial: instrumentos de análise, gerência e decisão**. 18 ed ed. São Paulo: Editora Atlas, 2018.

MARION, José Carlos e SANTOS, Ana Carolina Marion. **Contabilidade Básica**. 12 ed ed. São Paulo: Editora Atlas, 2018.

MOURA, Ivanildo Vieira. **Abordagens Teóricas da Contabilidade**. Curitiba: [s.n.], 2020.

OTT, Ernani. **Teoria da Contabilidade**. São Leopoldo: [s.n.], 2012.

PADOVEZE, Clóvis Luís. **Contabilidade Geral**. 1° edição ed. Curitiba: [s.n.], 2016.

PADOVEZE, Clóvis Luís. **Contabilidade gerencial: um enfoque em sistema de informação contábil**. 7 ed ed. São Paulo: Editora Atlas, 2010a.

PADOVEZE, Clóvis Luís. **Contabilidade Gerencial**. IESDE Bras ed. Curitiba: [s.n.], 2010b.

PADOVEZE, Clóvis Luís. **Sistemas de informações contábeis: fundamentos e análise**. 8 ed ed. São Paulo: Atlas, 2019.

RIBEIRO, Osni Moura. **Contabilidade Geral**. 10 ° ediçã ed. São Paulo: [s.n.], 2018.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o condomínio: saiba se seu condomínio é bem administrado**. 15 ed.ampl ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2017.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o Condomínio**. 5° edição ed. São Paulo: [s.n.], 1999.

SLOMSKI, Valmor et.al. **Contabilidade do Terceiro Setor: uma abordagem operacional: aplicável às associações, fundações, partidos políticos e organizações religiosas**. São Paulo: Editora Atlas, 2012.

APÊNDICE A – ROTEIRO DE ENTREVISTA

- 1) Há quantos anos trabalha na área de condomínios?
- 2) No dia a dia, quais os maiores desafios e dificuldades enfrentados pela empresa?
- 3) Qual o papel da administradora na gestão dos condomínios?
- 4) Quando um novo cliente (condomínio) procura a empresa, quais serviços eles buscam?
- 5) De acordo com a sua experiência no ramo, quais os elementos necessários para que um síndico possa realizar uma gestão condominial mais eficaz?
- 6) Na sua opinião, de que forma os condôminos podem contribuir para uma boa administração por parte do síndico?
- 7) No seu ponto de vista, a contabilidade é importante na rotina de um condomínio? Por quê?
- 8) Quais as obrigações fiscais e contábeis pertinentes aos condomínios?
- 9) Quais os relatórios são fornecidos aos síndicos para a gestão contábil e financeira dos condomínios?
- 10) Qual o posicionamento dos síndicos dos condomínios administrados pela Etika, em relação a contabilidade realizada nos condomínios? (Dirf, tributos, e-social)
- 11) Como a administradora busca manter a clareza e transparência nos relatórios fornecidos aos condomínios?
- 12) Na sua opinião, quais ações devem ser tomadas pelos síndicos para manter uma boa saúde financeira nos condomínios?
- 13) Percebe-se diferença na gestão realizada pelos síndicos que possuem noção contábil?
- 14) De que forma é realizada a prestação de contas dos condomínios?
- 15) Como é elaborada a previsão orçamentária? A administradora auxilia o síndico nessa etapa?

APÊNDICE B - QUESTIONÁRIO APLICADO AOS SÍNDICOS

Pesquisa com síndicos de condomínios

Olá!

Sou aluna do Curso de Ciências Contábeis na Unisinos e estou realizando o meu trabalho de conclusão de curso sob a orientação do professor Jonas Ismael da Silva. Assim, conto com a ajuda de vocês para responder o questionário a seguir, cujo objetivo é o de identificar a percepção dos síndicos quanto a importância da contabilidade na gestão de condomínios.

Leva apenas 5 minutos.

Agradeço muito a sua participação!

BLOCO 1 – Perguntas relacionadas a caracterização dos respondentes:

1 – Tempo de atuação como síndico(a):

0 a 1 ano

1 a 2 anos

2 a 5 anos

Mais de 5 anos

2- É sua primeira gestão como síndico(a)?

Sim

Não

3 – Sexo:

Feminino

Masculino

4 – Idade:

18 a 25 anos

25 a 30 anos

30 a 40 anos

40 a 50 anos

Mais de 50 anos

5 – Atua em outra atividade profissional além de síndico(a)?

Sim

Não

6 – Principal fator que motivou candidatar-se a síndico(a):

Interesse profissional

Remuneração e/ou isenção da cota condominial

Interesse em colaborar com o condomínio

Inexistência de outros candidatos

Discordância da gestão anterior

Solicitação dos condôminos

Outro

BLOCO 2- Perguntas relacionadas ao condomínio

7 – Quantidade de unidades autônomas: _____

8 – Origem das arrecadações mensais:

Cota condominial Sim Não

Fundo de reserva Sim Não

Outra(s). Especifique: _____

BLOCO 3- Perguntas relacionadas a pesquisa

9 – A administradora atua como auxiliadora, através do cumprimento das obrigações fiscais e legais do condomínio e no fornecimento de informações claras para facilitar a tomada de decisão, não isentando o síndico de sua responsabilidade civil e criminal no que diz respeito às suas atribuições como gestor.

Concordo totalmente

Concordo em parte

Não estou decidido

- Discordo em parte
- Discordo totalmente

10 - A contabilidade é uma ferramenta importante na rotina de um condomínio, pois as informações geradas por ela podem proporcionar maior transparência na prestação de contas e decisões mais assertivas na gestão.

- Concordo totalmente
- Concordo em parte
- Não estou decidido
- Discordo em parte
- Discordo totalmente

11- Um bom relacionamento com os condôminos, conhecer as necessidades do condomínio, disposição para o cumprimento da legislação vigente e manter a contabilidade são elementos necessários para uma gestão mais eficaz.

- Concordo totalmente
- Concordo em parte
- Não estou decidido
- Discordo em parte
- Discordo totalmente

12 - Um fator importante a ser considerado no momento da elaboração da previsão orçamentária é a inadimplência, para que o saldo financeiro do condomínio não se torne insuficiente para o pagamento das contas mensais previstas.

- Concordo totalmente
- Concordo em parte
- Não estou decidido
- Discordo em parte
- Discordo totalmente

13- Os condomínios não são obrigados a manter escrituração contábil, mas caso adotassem tal prática, esta por sua vez traria um maior controle financeiro, gerando mais segurança e confiabilidade por parte dos condôminos.

- Concordo totalmente

- Concordo em parte
- Não estou decidido
- Discordo em parte
- Discordo totalmente

14- Os condomínios não possuem personalidade jurídica, mesmo assim, estão sujeitos a uma série de obrigações fiscais, exigindo conhecimentos específicos por parte dos síndicos ou a busca de auxílio de profissionais contabilistas para que tais exigências sejam cumpridas.

- Concordo totalmente
- Concordo em parte
- Não estou decidido
- Discordo em parte
- Discordo totalmente

15- Os condôminos demonstram interesse na situação econômico-financeira do condomínio?

- Muito frequente
- Frequente
- Ocasionalmente
- Raramente
- Nunca

16 – Os moradores são informados quanto as obrigações fiscais e contábeis e dos valores devidos pelo condomínio para com os fornecedores, prestadores e empregados do edifício?

- Muito frequente
- Frequente
- Ocasionalmente
- Raramente
- Nunca

17- As informações contábeis contidas nos demonstrativos financeiros são de fácil compreensão para os moradores?

- Muito frequente
- Frequente
- Ocasionalmente
- Raramente
- Nunca

18 – Com que frequência as decisões gerenciais de questões financeiras e tributárias, inerentes ao condomínio, são tomadas com base nos relatórios disponibilizados pela administradora?

- Muito frequente
- Frequente
- Ocasionalmente
- Raramente
- Nunca

19 – Quais relatórios você mais utiliza para realizar a gestão de seu condomínio?

- Relatório de inadimplência
- Extrato de conta corrente (balancete)
- Demonstrativo mensal
- Relatório de despesas e receitas
- Outro. Cite qual:

20– A utilização das informações contábeis são uteis para:

- Tomada de decisão
- Elaboração do planejamento orçamentário
- Controle do fluxo de caixa do condomínio
- Prestação de contas
- Outro, cite qual:

21- Na sua opinião é importante que o condomínio esteja em dia com suas obrigações fiscais, como por exemplo, a retenção e recolhimento dos tributos referentes aos serviços prestados nos condomínios?

- Muito importante
- Importante
- Moderado
- Às vezes importante
- Não é importante

22- No que diz respeito a clareza e transparência dos relatórios fornecidos ao condomínio pela administradora, qual o seu grau de satisfação?

- Muito satisfeito
- Satisfeito
- Não estou decidido
- Muito insatisfeito
- Insatisfeito