

Manual de Contabilidade para Condomínios: uma abordagem prática*Accounting Manual for Condominiums: a practical approach**Recebido: 13/08/2024 – Aprovado: 10/10/2024**Processo de Avaliação: Double Blind Review*¹Danilo Prado Figueiredo, ²José Carlos Marion, ³Ricardo Pereira Rios¹*Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC-SP – Brasil*danilo.pfigueiredo@gmail.com<https://orcid.org/0000-0002-7095-1536>²*Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC-SP – Brasil,*jcmarion@pucsp.br<https://orcid.org/0000-0002-5641-6107>³*Centro Universitário São Roque UNISR-SP – Brasil,*ricardopereirarios@gmail.com<https://orcid.org/0000-0001-6679-0867>**Resumo**

Objetivo da pesquisa: o presente estudo tem por objetivo demonstrar a importância da Contabilidade aos gestores condominiais e condôminos, na prestação de contas e controle patrimonial, para desenvolver um manual de Contabilidade, base de orientação e adequação às práticas contábeis nos condomínios residenciais.

Diagnóstico da problematização e/ou oportunidade: os condomínios são entidades com características bem peculiares, considerando a sua natureza jurídica própria. A Contabilidade pode garantir qualidade e eficiência ao controle dos bens patrimoniais e segurança e transparência na prestação de contas condominiais para os usuários internos e externos das entradas e saídas dos recursos financeiros.

Metodologia/abordagem: este estudo foi caracterizado como pesquisa qualitativa, por meio de uma amostra com três participantes especialistas, um síndico condominial, um conselheiro fiscal e um administrador de condomínios. Aplicou-se um questionário composto de dez perguntas abertas, as quais demandaram a opinião ou explicação dos entrevistados. Na pesquisa bibliográfica e documental que dá suporte a essa análise, buscou-se base teórica em autores, normas e legislações aplicáveis aos condomínios e a experiência de mais de 10 anos do pesquisador no segmento condominial.

Resultados/aplicação: constatou-se um elevado grau de concordância entre as respostas dos entrevistados, comprovando a importância da Contabilidade na prestação de contas, no controle dos bens patrimoniais, no apoio estratégico ao planejamento financeiro e orçamentário, e na gestão sindical dos recursos dos condomínios. Observou-se, ainda, que há carência de instruções, orientações e literaturas contábeis voltadas para condomínios, o que demonstra a necessidade de um manual de Contabilidade para condomínios.

Contribuições: o presente estudo contribui para a implantação da Contabilidade nos condomínios e no apoio à governança condominial, direcionando os esforços e as ações do síndico, do conselho fiscal, dos condôminos e demais agentes envolvidos (internos e externos), ao gerenciamento administrativo, provendo, aos seus usuários e demais partes interessadas, demonstrativos orçamentários, financeiros e análises econômico-financeiras; tendo em vista o êxito nas decisões tomadas.

Palavras-chave: condomínios, prestação de Contas, contabilidade, gestão.

Abstract

Objective: *this study aims to demonstrate the importance of accounting for condominium managers and condominium owners in the provision of accounts and asset control, in order to develop an accounting manual, a basis for guidance and adaptation of accounting practices in residential condominiums.*

Diagnosis of the problematization: *condominiums are entities with very peculiar characteristics, considering their specific legal nature. Accounting can ensure quality and efficiency in the control of assets and security and transparency in the provision of condominium accounts to internal and external users of the inflows and outflows of financial resources.*

Methodology: *this study was characterized as qualitative research, through a sample with three expert participants, a condominium trustee, a fiscal advisor and a condominium administrator. A questionnaire composed of ten open-ended questions was applied, which required the opinion or explanation of the interviewees. In the bibliographic and documentary research that supports this analysis, the theoretical basis sought was found in authors, standards and legislation applicable to condominiums and the experience of more than 10 years of research in the condominium segment.*

Results/application: *a high degree of agreement was found between the responses of the interviewees, proving the importance of accounting in the rendering of accounts, in the control of assets, in the strategic support for financial and budgetary planning, and in the union management of condominium resources. It was also observed that there is a lack of instructions, guidelines and accounting literature aimed at condominiums, which demonstrates the need for an accounting manual for condominiums.*

Contributions: *this study contributes to the implementation of accounting in condominiums and to supporting condominium governance, directing the efforts and actions of the condominium manager, the fiscal council, the condominium owners and other agents involved (internal and external) to administrative management, providing its users and other interested parties with budgetary and financial statements and economic-financial analyses; with a view to the success of the decisions taken.*

Keywords: *condominiums, accountability, financial statements, management.*

1. Introdução

Em uma década, o Brasil experimentou um desenvolvimento repentino na construção de casas e edifícios residenciais. O avanço na urbanização, a busca por maior segurança e qualidade de vida e a necessidade de evitar aglomerações, impulsionada pela pandemia de COVID-19, têm feito com que pessoas escolham morar em prédios e condomínios. Segundo o IBGE (2019), o número de apartamentos já corresponde a 14,2% dos 72,4 milhões de domicílios existentes no país. Isso representa 10,3 milhões de moradias, ou seja, um crescimento de 321% nos últimos 35 anos. No tocante aos condomínios, os números impressionam ainda mais, posto que, de acordo com a ABRASSP (2022), são 68 milhões de pessoas morando em condomínios no país, o equivalente a 1/3 da população brasileira e 450 mil síndicos em atividade, sendo 216.189 mulheres, representando 51% e 205.202 homens, representando 49%. Por faixa etária, há 46% de síndicos na faixa de 46 a 60 anos, 23% na faixa de 31 a 45 anos, 19% acima de 61 anos e 12% abaixo de 30 anos. Ainda segundo a ABRASSP (2022), a receita anual movimentada pelos condomínios brasileiros ultrapassou o montante de 165 bilhões de reais e a renda per capita é superior a R\$ 6 mil. O potencial econômico desses edifícios tem elevado as demandas por profissionais e serviços, como síndicos, zeladores, outros serviços de apoio administrativo, serviços de manutenção, montagem de móveis, instalação, conserto ou reforma nas residências e nos espaços comuns dos condomínios. Conforme dados da ABRAINCO, esse setor foi responsável por mais de 134 mil vagas de empregos formais, abertas em 2021.

A série de exigências para o bem-estar dos moradores e também o crescimento em número e tamanho dos condomínios, fizeram surgir a complexidade de sua gestão, exigindo, com isso, controles internos apropriados e novos mecanismos contábeis e financeiros, para a prestação de contas aos condôminos, e suporte contábil e financeiro aos síndicos e demais gestores nas tomadas de decisões. Essas estratégias têm como escopo melhorar seus processos e atender às necessidades dos usuários internos e externos.

O objetivo geral deste estudo consiste na elaboração de um manual contábil para Condomínios de acordo com as normas vigentes, em razão da relevância da Contabilidade como ferramenta na prestação de contas e controle patrimonial.

Para a consecução do objetivo geral, foram elaboradas as tratativas dos objetivos específicos elencados a seguir:

- a-) apresentar a importância da Contabilidade para a prestação de contas condominiais;
- b-) demonstrar uma forma de controlar o patrimônio do Condomínio Residencial por meio da Contabilidade.

Por essa razão, é justificada a relevância do tema objeto da pesquisa e, a partir dessa demanda, são colocadas as seguintes questões-problema, que direcionam os estudos e procedimentos realizados neste trabalho: por que a Contabilidade é importante para a prestação de contas dos condomínios? Qual a melhor forma de controlar os bens patrimoniais do condomínio?

À luz das justificativas elencadas, a Contabilidade pode contribuir para a governança condominial, com seus fundamentos, princípios, padrões, critérios e procedimentos, demonstra confiabilidade das informações, proteção do patrimônio dos condôminos e maior solidez nos controles internos, direcionando os esforços e as ações do síndico, do conselho fiscal, dos condôminos e demais agentes envolvidos (internos e externos), ao gerenciamento administrativo, provendo, aos seus usuários e demais partes interessadas, demonstrativos orçamentários, financeiros e análises econômico-financeiras; tendo em vista o êxito nas decisões tomadas. Informa-se, desse modo, que este trabalho concilia a teoria e a prática contábil para um estudo de caso de um Condomínio Residencial, localizado no interior de São Paulo.

2. Referencial Teórico

O referencial teórico foi estruturado, apresentando-se a importância da Contabilidade aplicada ao terceiro setor, como ferramenta de apoio à gestão e direcionamento de decisões para as organizações com ou sem fins lucrativos, expondo seus métodos, conceitos, regras e normas aplicadas ao terceiro setor. Posteriormente, apresenta-se a definição de Condomínios, com uma histórica e prática das principais regras e legislações aplicadas ao segmento condominial evidenciando sua importância para o terceiro setor, visto que são entidades que não visam lucros, mas que detém elevados recursos financeiros e bens patrimoniais, cujos detentores são todos aqueles que fazem parte do Condomínio, denominados “condôminos”, o que demonstra a necessidade de uma gestão eficaz e confiável.

2.1. Contabilidade Aplicada ao Terceiro Setor

A Contabilidade é uma ferramenta essencial para as pessoas jurídicas e físicas, pois por meio dela é possível manter uma organização financeira adequada, de modo que os usuários internos e externos consigam compreender a real situação da Entidade. Por esse motivo, há a necessidade de padronização e transparência dos dados, para fornecer confiabilidade de suas informações, prevenindo contra possíveis fraudes e auxiliando no processo de tomada de decisões. Seu campo de atuação é o estudo e o registro dos fenômenos econômicos e financeiros que afetam o patrimônio das Entidades. Ela é essencial para a tomada de decisões, o controle, a transparência e a prestação de contas dos gestores e dos *stakeholders*. A Contabilidade também acompanha as mudanças sociais, tecnológicas e ambientais que ocorrem no mundo, buscando se adaptar e se atualizar para atender às demandas e aos desafios do mercado.

De acordo com Iudícibus (2021), o objetivo básico da Contabilidade pode ser resumido no fornecimento de informações econômico-financeiras, sociais e ambientais, para vários usuários, de forma que propiciem decisões racionais.

Segundo Marion (2022), a Contabilidade é o instrumento que fornece o máximo de informações úteis para a tomada de decisões dentro e fora da empresa. Ela pode ser feita para um indivíduo, pessoa física (desde que haja necessidade em virtude do volume de negócios) ou para uma Entidade (pessoa jurídica) com ou sem fins lucrativos.

As entidades sem fins lucrativos, sejam elas condomínios, associações, sindicatos, partidos, fundações ou ONGs, devem prestar contas da origem e aplicação dos recursos que dispõem para as atividades que exercem, com isso, aplica-se a essas entidades a Contabilidade do terceiro setor.

Por não produzirem renda e nem prestarem serviços, os Condomínios não estão sujeitos ao imposto de renda, visto que é um tributo que incide sobre a renda e os ganhos de capitais obtidos por pessoas físicas e jurídicas, logo são considerados isentos do IRPJ e da CSLL, conforme o § 3º do Art. 12 e o Art. 15 da Lei n.º 9.532/97, nova redação dada pela Lei nº 9.718/98.

Conseqüentemente, a isenção tributária e os serviços relevantes que prestam à sociedade, não tornam essas entidades isentas de prestação de contas, ao contrário, estão submetidas a inúmeras obrigações acessórias das demais pessoas jurídicas. Dessa forma, mediante o seu caráter de utilidade pública, as instituições sem fins lucrativos necessitam da Contabilidade como instrumento de apoio econômico-administrativo, controle financeiro e segurança patrimonial, mantendo íntegra a saúde da organização, evitando possíveis erros e fraudes, além de atender ao COAF, quando necessário, garantindo a confiabilidade, a eficiência e a transparência na prestação de contas aos usuários internos e externos. Assim sendo, gera-se maior facilidade na captação de recursos e boa reputação e credibilidade no mercado.

O trabalho contábil voltado ao segmento condominial, alcança também outros pontos relevantes, tais como: a coleta de documentos pessoais dos responsáveis legais das entidades, confecção de Atas, Estatutos, contratos, requerimentos, procuração digital, solicitação de certidão de uso de solo, registro em cartório, na RFB, no CCM, expedido pela Prefeitura Municipal, e demais órgãos competentes, quando necessário. Assistência em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, principalmente, para realizar a prestação de contas. Elaboração de planilhas complementares e comparativas, para fácil entendimento dos usuários internos e externos. Renovação de procuração eletrônica ou do certificado digital da entidade, elaboração de boletos de cobrança de mensalidades para associados, condôminos, entre outros.

2.2. Definição de Condomínios, Regras e Legislações

Quando há uma união de pessoas, com o objetivo de manter uma propriedade comum, com direitos e deveres iguais, na proporção de sua fração ideal, forma-se um condomínio. Dado que, a mesma coisa pertencer a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas direitos iguais sobre o todo e cada uma de suas partes. À vista disso, os condomínios são os domínios ou espaços divididos por diferentes proprietários, em que cada um possui sua unidade privativa, mas compartilham áreas em comum, de acordo com as especificações feitas no ato da compra.

Segundo Farber e Segreti (2004), condomínio pode ser definido como uma associação de pessoas para manutenção de propriedade comum, com direitos e deveres iguais ou na proporção da fração ideal de cada condômino. A característica principal do condomínio é a convivência simultânea em dois graus de utilização do bem, dentro de uma mesma propriedade, quais sejam: o uso pleno do imóvel dentro da unidade privativa e o uso restrito, compartilhado, das áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo uma convenção previamente estabelecida.

De acordo com o Parecer Normativo CST N.º 76, de 09 de fevereiro de 1971, o condomínio em edificação, que tem por fim exclusivo cuidar dos interesses comuns dos coproprietários do Edifício, na forma da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, não é pessoa jurídica ou equiparada. Dessa forma, o número do CNPJ de um condomínio tem por finalidade atender as obrigações trabalhistas e previdenciárias, bem como os requisitos legais e atuais do Sistema Público de Escrituração Digital.

Antigamente, os condomínios eram ocupados pelo público da classe baixa, pois eram considerados desconfortáveis e ofereciam pouca privacidade. Mas, atualmente, esse cenário mudou, posto que os condomínios atuais oferecem excelente qualidade de vida, lazer, conforto, tecnologia, segurança, privacidade, sustentabilidade e interação com o ambiente. Consequentemente, a demanda por esse tipo de moradia cresce a cada dia no Brasil, tornando-se opção de moradia para milhões de brasileiros, atraindo, principalmente, o público da classe média alta. Recentemente, os condomínios tornaram-se uma segunda residência para férias, uma moradia temporária para estudantes e uma excelente opção para investidores que buscam diversificar a carteira, convertendo-se em uma tendência de negócios que vem ganhando espaço no mercado brasileiro.

Segundo Sornberger et al. (2009), no Brasil, o aumento populacional nos centros urbanos, aliado ao aumento da violência, fizeram com que muitas famílias passassem a viver em condomínios, os quais já foram considerados, no passado, como opção de pouca privacidade, desconfortáveis e ocupados, em sua grande maioria, pela classe baixa.

Dessa forma, no Brasil, o condomínio é tratado como uma propriedade simultânea, ou seja, quando a coisa pertence a mais de uma pessoa, e, ao mesmo tempo, é concorrente, todos têm igual direito, de forma ideal, podendo usar a coisa toda, dentro dos limites da convivência harmônica. Atualmente, o Poder Municipal, por meio de leis municipais de regulação territorial, usa inúmeras terminologias para designar condomínio, tais como: Condomínio Fechado, Loteamento Fechado, Condomínio Urbanístico, Condomínio de Terrenos, Loteamento de Acesso Controlado, Condomínio de Lotes.

A Lei n.º 4.591/64, conhecida como Lei de Condomínio, é a primeira lei criada exclusivamente para reger a convivência em condomínios. Apesar de ter sido derogada em 2003, com a chegada do Código Civil, a Lei continua sendo uma das principais referências para a Legislação condominial.

De acordo com o Art. n.º 1.333 do Código Civil de 2002, a Convenção de Condomínio é um documento escrito no qual se estipulam os direitos e deveres de cada condômino, e deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais. Conforme o CC Lei n.º 10.406/2002, o regimento interno do Condomínio é um documento formal, como item que deve ser previsto na convenção do condomínio. Constitui um regramento de condutas e disciplinas que devem ser seguidas por todos os usuários.

O Artigo n.º 1347 do Novo Código Civil estabelece que a assembleia condominial elegerá um síndico, por prazo não superior a dois anos, renováveis, podendo ou não ser condômino. O síndico pode delegar parte desta responsabilidade a terceiros, ou seja, a uma empresa especializada em administração condominial.

Além do síndico, há também um conselho fiscal composto por condôminos eleitos juntamente com o síndico na assembleia ordinária, para um mandato não superior a dois anos,

sendo permitida a reeleição. A função dos membros do conselho fiscal é fiscalizar a atuação do síndico, bem como a movimentação dos recursos financeiros e emitir um parecer sobre a prestação de contas em assembleia. É importante relatar que os membros do conselho fiscal não são remunerados pelos seus serviços prestados em prol do condomínio.

3. Metodologia

Este estudo foi caracterizado como pesquisa qualitativa, como ferramenta de apoio e investigação do trabalho, em que o conhecimento deve ser construído e acumulado, para atingir o objetivo proposto. Utilizou-se também, como estratégia para entender o fenômeno estudado, a fim de amparar esta pesquisa, uma amostra com três participantes, onde aplicou-se individualmente as entrevistas qualitativas com TCLE aprovado pelo comitê de ética da PUC-SP, evitando riscos aos participantes, garantindo o total sigilo e respeito aos seus direitos. Os entrevistados foram três especialistas, um síndico condominial, um conselheiro fiscal e um administrador de condomínios e professor universitário. É importante acentuar que os três entrevistados não possuem vínculo de parentesco e não se conhecem. Aplicou-se um questionário composto de 10 (dez) perguntas abertas, as quais demandaram a opinião ou explicação dos entrevistados.

Para a aplicação do mesmo, adotou-se o sistema de gerenciamento de pesquisas Google Forms. Em seguida, foi encaminhado o *link* do questionário. A duração da pesquisa é de, aproximadamente, 40 (quarenta) minutos e não oferece nenhum risco ou compromisso aos participantes. Os dados foram analisados individualmente de forma interpretativa, por se tratar de perguntas abertas. As respostas dos especialistas permitiram construir os alicerces que deram sustentação a esta investigação. Tais justificativas foram fundamentais para a elaboração da conclusão desta pesquisa. O questionário da entrevista consta no Anexo A.

4. Resultados e Discussões

Essa seção foi dividida em duas partes: na primeira parte denominada “Entrevista com Especialistas”, analisou-se e discutiu-se as respostas obtidas de três especialistas e, com isso, realçar esta pesquisa científica. Na segunda parte, Modelo Contábil para Condomínios, apresentou-se quatro modelos de relatórios contábeis-financeiros com aplicabilidade prática.

4.1. Entrevistas com Especialistas

O entrevistado A é graduado em Administração de Empresas com MBA em Comércio Internacional pela FGV. Aposentou-se como bancário da área do comércio exterior e atualmente é síndico condominial há mais de 7 anos. Para ele, o terceiro setor é bem relevante, pois corresponde com mais 4% de empregos diretos na economia brasileira. Segundo ele, no atendimento às obrigações acessórias para entidades do terceiro setor, a Contabilidade é importante, posto que exerce o controle econômico e social. No que diz respeito à prestação de contas condominiais, ele afirma que a Contabilidade é importante na transparência das contas para os condôminos, trazendo melhor visibilidade para uma administração eficiente. No quesito de controle de bens patrimoniais, ele afirma que a Contabilidade é importante para o melhor funcionamento do condomínio e satisfação dos condôminos. No quesito que investiga qual seria

o apoio estratégico que a Contabilidade pode oferecer aos Condomínios, para o planejamento financeiro e orçamentário dos seus recursos, ele afirma que a Contabilidade é a visibilidade da situação financeira no condomínio. Diante disso, facilita a administração dos gastos e das tomadas de decisões para benfeitorias. No quesito sobre a apresentação periódica do Balanço Patrimonial e da Demonstração do Resultado do Exercício para os Condomínios, ele afirma que esses relatórios contábeis mostram a real situação do condomínio, oferecendo transparência aos condôminos. Ele afirma, no penúltimo quesito, que um condomínio, sem escrituração contábil, demonstra falta de transparência na administração dos recursos, que torna a gestão inconfiável. No último quesito, que abre espaço para o entrevistado fazer alguma observação, ressalva ou acrescentar algo para esta pesquisa científica, ele respondeu que não teria mais nada a dizer, visto que as questões anteriores estão com abordagens completas.

O entrevistado B é graduado em Ciências Contábeis e aposentou-se como auditor fiscal da Receita Federal do Brasil. Atuou por mais de 9 anos como conselheiro fiscal de Condomínio. Para ele, o terceiro setor agrega serviços especializados para a economia e para a sociedade, além da criação de empregos. No que diz respeito ao atendimento às obrigações acessórias, segundo ele, a Contabilidade é fundamental para as entidades do Terceiro Setor no cumprimento das obrigações, além de garantir segurança e transparência aos financiadores e aos tomadores dos serviços. No quesito sobre prestação de contas condominiais, ele afirmou que a importância da Contabilidade oferece ao Condomínio segurança, critério e continuidade nos registros dos atos e fatos financeiros e econômicos. Apresentação de Demonstrações Contábeis fundadas na escrituração contábil e documentação suporte. Confiabilidade, Transparência e Facilidade de Análises das Contas e subcontas. Acesso aos registros de todo o período sem a necessidade prévia do exame documental e respaldo de um profissional habilitado.

No quesito importância dos Condomínios em possuir um controle dos seus bens patrimoniais, ele respondeu que o controle dos bens patrimoniais é de suma importância para a continuidade da prestação dos serviços do condomínio, constatando a sua existência física, capacidade de operação, fonte para a realização de seguros e para apuração de seu valor residual. Na pergunta sobre qual o apoio estratégico que a Contabilidade pode oferecer aos Condomínios, para o planejamento financeiro e orçamentário dos seus recursos, ele respondeu que a análise e a comparação das Demonstrações Contábeis, notadamente os Balancetes, possibilitam um grande apoio para conhecer a composição das Receitas, Despesas e Investimentos, proporcionando constatar a evolução e importância de cada conta na composição do seu grupo contábil/financeiro, o que é fundamental para a realização do planejamento financeiro e orçamentário. No quesito sobre a apresentação periódica do Balanço Patrimonial e da Demonstração do Resultado do Exercício para os Condomínios, ele respondeu que a apresentação das Demonstrações Contábeis possibilita o conhecimento e o acompanhamento da situação Patrimonial, Financeira e dos Resultados dos períodos apresentados, base primeira para a tomada de decisões dos Administradores, Colaborares e Acionistas ou Sócios. Nos condomínios, não é diferente, visto que eles são os sócios dessa "empresa sem fins lucrativos". No quesito que avalia sobre um Condomínio que não possui escrituração contábil, ele respondeu que um condomínio sem Contabilidade não apresenta segurança ou apresenta pouca segurança. O exame da situação patrimonial e financeira depende

da verificação de pastas (mensais) e seus documentos; as análises e flutuações nas receitas, gastos e investimentos são trabalhosas e difíceis de analisar. Erros nos controles e transferências de valores ou saldos são mais difíceis de detectar pela ausência das partidas dobradas, base da escrituração contábil. E, por fim, na última questão, que pergunta se o entrevistado quer fazer alguma observação, ressalva ou acrescentar algo para esta pesquisa, ele respondeu que acredita que as questões foram abrangentes e permitiram constatar a importância da Contabilidade de um Manual de Contabilidade para Condomínios.

O entrevistado C é Mestre em Ciências Contábeis e Atuariais, administrador de Condomínios, desde 2001, e professor universitário. Com relação à relevância do Terceiro Setor para a economia brasileira, ele respondeu que o Terceiro Setor é fundamental para complementar as políticas públicas, promover a inovação social, gerar empregos e desenvolvimento local, fomentar o voluntariado e a participação cívica, e mobilizar recursos para investimentos sociais, desempenhando um papel essencial na economia brasileira e no bem-estar da população (em especial à geração de empregos). No quesito que avalia a importância da Contabilidade no atendimento a essas obrigações acessórias para entidades do Terceiro Setor, ele respondeu que a Contabilidade é importante para a prestação de contas de empresas desse setor, e seu respectivo controle patrimonial da entidade. No quesito sobre a importância da Contabilidade para a prestação de contas condominiais, ele respondeu que a importância é o controle de gestão (econômico e financeira), uma vez que se trata de administrar recursos de terceiros (condôminos), é de extrema importância o controle patrimonial da entidade. Neste sentido, a Contabilidade é preventiva (acompanha a previsão orçamentária aprovada em assembleia). No quesito que avalia a importância do controle dos bens patrimoniais dos Condomínios, ele respondeu que se trata de bens coletivos (condôminos), desta forma, é necessário o respectivo controle (credibilidade e transparência da gestão condominial). No quesito que avalia o apoio estratégico que a Contabilidade pode oferecer aos Condomínios, para o planejamento financeiro e orçamentário dos seus recursos, ele respondeu que a Contabilidade apresentará os desembolsos históricos (por rubrica), colaborando para a projeção orçamentária futura. A Contabilidade, dessa forma, é o banco de dados que irá fornecer tais informações para a gestão. No quesito que avalia a importância da apresentação periódica do Balanço Patrimonial e da Demonstração do Resultado do Exercício para os Condomínios, ele respondeu que a Contabilidade (prestação de contas) deve ser tempestiva, não pode haver um lapso temporal de informação, pois compromete a tomada de decisão da gestão. Na penúltima pergunta, que diz respeito a um Condomínio que não possui escrituração contábil, ele respondeu que no Condomínio deve haver relatórios e demonstrativos acessórios para apoio à gestão, pois a ausência de recursos prejudica a gestão em tomadas de decisões futuras, e eventual rastreamento de informações. No último quesito, o entrevistado respondeu que não tem nenhuma observação a fazer, ressalva ou algo a acrescentar.

Constatou-se um elevado grau de concordância entre as respostas dos entrevistados, comprovando a relevância do Terceiro Setor para a economia brasileira e a importância da Contabilidade na prestação de contas, no controle dos bens patrimoniais, no apoio estratégico ao planejamento financeiro e orçamentário e na gestão sindical dos recursos dos Condomínios. Observou-se, ainda, que os três entrevistados afirmaram que um Condomínio que não possui escrituração contábil prejudica a administração condominial nas tomadas de decisões e não

apresenta segurança para as análises e flutuações nas receitas, gastos e investimentos, dificultando a detecção de erros nos controles pela ausência da escrituração contábil.

Notou-se também entre as respostas dos entrevistados, que há carência de instruções, orientações e literaturas para Condomínios, no que diz respeito à prática contábil, no auxílio à elaboração de plano de contas, demonstrações contábeis, demonstrativos da composição de taxa condominial e relatórios para controles financeiros e orçamentários, o que demonstra a necessidade de um Manual de Contabilidade para Condomínios.

4.2. Modelo Contábil para Condomínios

A prestação de contas é um processo que envolve o levantamento, organização, apresentação e análise de todas as entradas e saídas de recursos financeiros do condomínio em um determinado período. Posteriormente, convoca-se as assembleias gerais de acordo com o estatuto do condominial, em que são apresentadas as prestações de contas e demais assuntos pertinentes. Infelizmente, podem surgir dúvidas e problemas ao longo desse processo expositivo, afetando a confiança dos condôminos na administração do condomínio.

Para Farber (2004), “[...] os gestores da grande maioria dos condomínios residenciais apresentam os seus demonstrativos mensais de prestações de contas aos condôminos em forma de uma relação (denominada de balancete ou demonstração mensal)”, contendo os recebimentos e os pagamentos do mês, apuração dos saldos finais e uma relação dos condôminos em atraso, com os respectivos valores principais de dívida. Dessa forma, os condôminos não são informados quanto à real posição de bens, direitos e obrigações do condomínio.

Segundo Marion (2022), o Balanço Patrimonial é o mais importante relatório gerado pela Contabilidade. Por meio dele pode-se identificar a saúde financeira e econômica da empresa no fim do ano ou em qualquer data prefixada.

De acordo com Santos e Veiga (2022), a DRE se destina a evidenciar a formação do resultado líquido do exercício, normalmente com a apuração de lucro, por meio de demonstração vertical, confrontando as receitas, custos e despesas apuradas, obedecendo sempre ao regime de competência.

Em vista disso, faz-se necessário incluir esses relatórios contábeis e outros relatórios e demonstrativos econômico-financeiros, tais como: Controle de Aplicações Financeiras, Demonstrativo de Composição de Taxa Condominial e Demonstrativo Financeiro Comparativo Orçado, para apresentar aos condôminos a posição atualizada da situação financeira e patrimonial do Condomínio em um determinado período, como rege o Estatuto. Ademais, o síndico e demais gestores responsáveis assegurar-se-ão de transparência e responsabilidade na administração condominial.

A Tabela 1 apresenta um modelo de um Balanço Patrimonial (BP) aplicado a Condomínio, com valores fictícios comparando os dois últimos exercícios findos.

Tabela 1
 Modelo de Balanços Patrimoniais

(continua)		
Exercícios findos em 31 de dezembro de 20X2 e 31 de dezembro de 20X1		
GRUPOS CONTÁBEIS	20X2	20X1
ATIVO	12.841.000,00	11.793.000,00
CIRCULANTE	6.820.000,00	6.093.600,00
DISPONÍVEL	5.494.000,00	4.972.500,00
NUMERÁRIOS	2.000,00	2.500,00
BANCOS CONTA MOVIMENTO	22.000,00	20.000,00
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	5.470.000,00	4.950.000,00
CLIENTES	1.292.000,00	1.090.000,00
CARNÊS A RECEBER	1.292.000,00	1.090.000,00
OUTRAS CONTAS A RECEBER	34.000,00	31.100,00
ADIANTAMENTO A FUNCIONÁRIOS	24.000,00	23.100,00
DEPÓSITOS JUDICIAIS	10.000,00	8.000,00
NÃO CIRCULANTE	6.021.000,00	5.699.400,00
IMOBILIZADO TANGÍVEL	10.041.000,00	9.160.000,00
BENS TANGÍVEIS	10.041.000,00	9.160.000,00
(continuação)		
Exercícios findos em 31 de dezembro de 20X2 e 31 de dezembro de 20X1		
DEPRECIACÕES ACUMULADAS	4.039.000,00	3.480.000,00
DEPRECIACÕES ACUMULADAS BENS TANGÍVEIS	4.039.000,00	3.480.000,00
IMOBILIZADO INTANGÍVEL	25.000,00	25.000,00
BENS INTANGÍVEIS	25.000,00	25.000,00
AMORTIZAÇÕES ACUMULADAS	6.000,00	5.600,00
AMORTIZAÇÕES ACUMULADAS BENS INTANGÍVEIS	6.000,00	5.600,00
PASSIVO	12.841.000,00	11.793.000,00
CIRCULANTE	1.661.000,00	1.293.000,00
FORNECEDORES	448.000,00	210.000,00
OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS	1.176.800,00	1.059.850,00
OBRIGAÇÕES COM PESSOAL	246.350,00	202.000,00
OBRIGAÇÕES PREVIDENCIÁRIAS	219.450,00	199.850,00
PROVISÕES	711.000,00	658.000,00
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	3.200,00	4.400,00
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER	200,00	300,00
IMPOSTOS RETIDOS A/SERVIÇOS A RECOLHER	3.000,00	4.100,00
OUTRAS OBRIGAÇÕES	30.000,00	14.650,00
ADIANTAMENTO DE CLIENTES	30.000,00	14.650,00
NÃO CIRCULANTE	1.550.000,00	1.600.000,00
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	1.550.000,00	1.600.000,00
FINANCIAMENTOS A LONGO PRAZO	1.550.000,00	1.600.000,00
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	9.630.000,00	8.900.000,00
RESULTADOS ACUMULADOS	9.630.000,00	8.900.000,00
SUPERÁVITS E DÉFICITS ACUMULADOS	9.630.000,00	8.900.000,00

Fonte: Elaborado pelos autores.

A Tabela 2 apresenta um modelo de uma Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), com valores fictícios, comparando os dois últimos exercícios findos.

Tabela 2

Modelo de Demonstração do Resultado do Exercício

(continua)		
Exercícios findos em 31 de dezembro de 20X2 e 31 de dezembro de 20X1		
GRUPOS CONTÁBEIS	20X2	20X1
RECEITAS	12.039.350,00	11.119.000,00
RECEITA BRUTA	12.039.350,00	11.119.000,00
RECEITAS OPERACIONAIS	12.039.350,00	11.119.000,00
RECEITAS DE CONDOMÍNIO	11.760.000,00	10.920.000,00
MULTAS, JUROS e CORREÇÃO MONETÁRIA	264.600,00	187.050,00
RECEITAS OPERACIONAIS DIVERSAS	14.750,00	11.950,00
DESPESAS	11.242.400,00	10.049.800,00
DESPESAS OPERACIONAIS	10.905.400,00	9.735.800,00
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	11.018.400,00	9.777.800,00
DESPESAS COM PESSOAL	7.471.000,00	6.531.000,00
OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS	3.547.400,00	3.246.800,00
RESULTADO FINANCEIRO	-113.000,00	-42.000,00
DESPESAS E RECEITAS FINANCEIRAS	-113.000,00	-42.000,00
(continuação)		
Exercícios findos em 31 de dezembro de 20X2 e 31 de dezembro de 20X1		
DESPESAS FINANCEIRAS	88.000,00	90.000,00
RECEITAS FINANCEIRAS	201.000,00	132.000,00
DESPESAS E RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	337.000,00	314.000,00
DESPESAS E RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	337.000,00	314.000,00
DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	337.000,00	314.000,00
RESULTADO ECONÔMICO/FINANCEIRO	796.950,00	1.069.200,00

Fonte: Elaborado pelos autores

Esses são os dois principais relatórios contábeis usados para avaliarem a situação financeira de uma empresa. Essas peças contábeis fornecem uma visão detalhada dos ativos, passivos, patrimônio líquido, custos, despesas e receitas, de uma entidade, seja pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, em um determinado momento.

A Tabela 3 apresenta um modelo de Demonstrativo de Composição de Taxa Condominial, onde discriminam-se, por departamento, as despesas e os gastos totais do último exercício encerrado, para apurar-se a taxa condominial mensal, que será devida por cada condômino para o próximo exercício.

Tabela 3*Modelo de Demonstrativo de Composição de Taxa Condominial*

Período: 01/12/X2 a 31/12/X2					
Departamento de Segurança		Departamento Administrativo		Departamento Financeiro e Pessoal	
Quantidade	Descrição	Quantidade	Descrição	Quantidade	Descrição
85	Total	45	Total	5	Total
Despesas com pessoal		Segurança	Administrativo	Financeiro e Pessoal	Total Geral
Total (R\$)		2.900.000	2.150.000	310.000	5.360.000
Mensal por Lotes		161	120	17	298
Despesas com terceiros		Segurança	Administrativo	Financeiro e Pessoal	Total Geral
Total (R\$)		40.000	190.000	40.000	270.000
Mensal por Lotes		2	11	2	15
Despesas operacionais		Segurança	Administrativo	Financeiro e Pessoal	Total Geral
Total (R\$)		305.000	165.000	44.000	514.000
Mensal por Lotes		17	9	2	28
Anual → 1500 Lotes		Segurança	Administrativo	Financeiro e Pessoal	Total Geral
Anual		3.245.000	2.505.000	394.000	6.144.000
Mensal		270.417	208.750	32.833	512.000
Mensal por Lotes		180	139	22	341
(+) 5% de inadimplência		9	7	1	17
Taxa mensal de custeio					358

Fonte: Elaborado pelos autores

A Tabela 4 apresenta um modelo de Controle de Aplicações Financeiras, pois normalmente os Condomínios possuem montantes financeiros aplicados.

Na primeira coluna, colocam-se o mês e o ano, na segunda, os montantes aplicados e na terceira o saldo final. Na quarta coluna, são expostos os valores dos rendimentos bruto, na quinta coluna são os juros e na sexta estão os rendimentos líquidos. Na sétima coluna, são apresentados os valores do IR sobre os rendimentos brutos, na oitava são os valores do IR sobre os juros e na coluna nove a diferença entre eles. Na última coluna, são colocados os valores dos rendimentos líquidos.

Tabela 4
Modelo de Controle de Aplicações Financeiras

Mês Ano	Aplicação e Resgate (R\$ mil)			Rendimentos Brutos (R\$ mil)			IR Projetado (R\$ mil)			10.SLD (R\$ mil) (3-6-9)	Rend. Líquido (4-7)
	1.AP	2.RE	3.SLD (1-2)	4.ENT	5.JUR	6.REN (4-5)	7.ENT	8.SAI	9.IR (7-8)		
12/X1	200	100	100	8,9	6,0	2,9	1,8	1,3	0,5	96,6	7,1
01/X2	100	70	130	9,5	6,3	6,1	2,3	1,7	1,1	122,8	7,2
02/X2	215	20	325	9,8	7,1	8,8	2,8	2,1	1,8	314,4	7,0
03/X2	300	100	525	10,3	7,5	11,6	3,1	2,6	2,3	511,1	7,2
04/X2	150	125	550	10,8	8,0	14,4	3,5	2,9	2,9	532,7	7,3
05/X2	50	25	575	10,9	8,5	16,8	4,2	3,4	3,7	554,5	6,7
06/X2	120	150	545	11,5	9,0	19,3	4,9	3,9	4,7	521	6,6
07/X2	200	100	645	12,0	9,2	22,1	5,4	4,4	5,7	617,2	6,6
08/X2	200	100	745	12,5	9,7	24,9	5,9	4,3	7,3	712,8	6,6
09/X2	100	100	745	13,0	10,2	27,7	6,1	4,8	8,6	708,7	6,9
10/X2	150	100	795	13,5	10,7	30,5	6,5	5,3	9,8	754,7	7,0
11/X2	40	100	735	13,7	11,2	33,0	7,0	6,0	10,8	691,1	6,7
12/X2	400	1000	1.035	14,2	11,7	35,5	7,5	6,6	11,7	987,8	6,7
01/X3	200	100	1.135	14,7	12,2	38,0	7,8	7,0	12,5	1.084,5	6,9

Fonte: Elaborado pelos autores.

5. Considerações Finais

Na atualidade, os condomínios se modernizaram em sustentabilidade, tecnologia e estrutura, a fim de gerar aos condôminos mais segurança, autonomia e conforto, o que vem acarretando uma alta demanda para este tipo de moradia, no Brasil. Ao contrário, paralelo a essa crescente demanda, surgem as dificuldades de convivência coletiva, para tratar de assuntos administrativos, financeiros, jurídicos e sociais, o que gera a necessidade de um gerenciamento condominial adequado para essas Entidades, mediante regras e normas internas e legislações específicas. Essa situação gerou a proposta da construção de um Manual de Contabilidade para Condomínios, contendo uma abordagem prática, baseada na experiência e no conhecimento da legislação específica do pesquisador, além de três entrevistas qualitativas com especialistas no assunto.

O Manual de Contabilidade foi construído e os instrumentos integrantes são: um Protótipo de Plano de Contas Contábil para Condomínios, um Modelo de Balanços Patrimoniais com valores fictícios, um Modelo de Demonstração do Resultado do Exercício com valores fictícios, um Modelo de Controle de Aplicações Financeiras com valores fictícios, um Modelo de Demonstrativo Financeiro Comparativo Orçado com valores fictícios, um Modelo de Demonstrativo de Composição de Taxa Condominial com valores fictícios, um Modelo de Convenção Condominial e um Modelo de Regulamento.

Segundo os três especialistas entrevistados, a demanda foi atendida, constatando-se a importância de um Manual de Contabilidade para Condomínios.

Ademais, o limite dessa pesquisa científica é testá-lo em outros condomínios, independentemente da localização ou quantidade de habitantes.

Em conclusão, com o objetivo de estender os conceitos abordados neste trabalho, são listadas, a seguir, algumas propostas para trabalhos futuros:

- Analisar os demonstrativos financeiros, orçamentários e demais relatórios e controles elaborados por Condomínios, buscando evidências para comprovar a necessidade da escrituração contábil para Condomínios;
- Verificar a existência de controles dos ativos fixos e demais bens patrimoniais dos Condomínios e outros controles internos pertinentes a uma boa gestão.
- Desenvolver metodologias que identifiquem a necessidade de um Manual de Contabilidade para Condomínios.

Referências

- Brasil. Ministério da Economia. (n.d). *Orçamento público*. Portal Gov.br.
<https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/planejamento-e-orcamento/orcamento>
- Conselho Federal de Contabilidade. (2015). *ITG 2002 (R1)*. Entidade sem Finalidade de Lucros. (s.l.) [https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/ITG2002\(R1\).pdf](https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/ITG2002(R1).pdf).
- Conselho Federal de Contabilidade. (2015). *NBC TA Estrutura Conceitual, de 20 de novembro de 2015*. Dá nova redação à NBC TA Estrutura Conceitual que dispõe sobre a estrutura conceitual para trabalhos de asseguarção.(s.l).
<https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTAESTRUTURACONCEITUAL.pdf>
- Conselho Federal de Contabilidade. (2016). *NBC TA 200 (R1) – objetivos gerais do auditor independente e a condução da auditoria em conformidade com normas de auditoria*. (s.l).
[https://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2016/NBCTA200\(R1\)](https://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2016/NBCTA200(R1))
- Conselho Federal de Contabilidade. (2021). *NBC ITG 1001, de 18 de novembro de 2021*. Dispõe sobre a contabilidade para pequenas empresas. [s.l]
<https://cfc.org.br/wp-content/uploads/2021/09/NBC-TG-1001-Pequeenas-Empresas1.docx>.
- Conselho Federal de Contabilidade. (2021). *NBC TG 1002, de 18 de novembro de 2021*. Aprova a NBC TG 1002, que dispõe sobre a contabilidade para microentidades. (s.l.)
<https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTG1002.pdf>.
- Conselho Federal de Contabilidade. (2022). *ITG 1000, de 15 de dezembro de 2022*. Aprova a ITG 1000 – Normas aplicáveis e modelos de plano de contas e demonstrações contábeis para microentidade e pequena empresa. (s.l).
<https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/ITG%201000.pdf>.
- Conselho Federal de Contabilidade. (n.d.). *NBC TG 26 (R5)*. Apresentação das Demonstrações Contábeis. (s.l.)
[https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTG26\(R5\).pdf](https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTG26(R5).pdf).
- Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. (1988). Artigo 150, inciso VI, letra “b” e “c”, Seção II, das Limitações do Poder de Tributar. Brasília: DF.
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm.
- Decreto n.º 3.100, de 30 de junho de 1999*. (1999). Regulamenta a Lei no 9.790, de 23 de março de 1999, que dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado,

- sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília: DF. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3100.htm.
- Decreto n.º 8.242, de 23 de maio de 2014. (2014). Regulamenta a Lei n.º 12.101, de 27 de novembro de 2009, para dispor sobre o processo de certificação das entidades beneficentes de assistência social e sobre procedimentos de isenção das contribuições para a seguridade social. Diário Oficial da União. Brasília: DF http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/decreto/d8242.htm.
- Farber, J. C., & Segreti, J. B. (2004). Contribuição da Contabilidade para a eficácia da gestão e controle de condomínios. *Congresso USP de Controladoria e Finanças em Contabilidade*, 4.
- Iudícibus, S. de. (1998). *Contabilidade Introdutória*. Equipe de professores da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da USP. 9. ed. Atlas.
- Iudícibus, S. de. (2021). *Teoria da Contabilidade*. Colaborador Ricardo Pereira Rios. 12. ed.
- Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964. (1964). Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. *Diário Oficial da União*. Brasília, DF. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm.
- Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976. (1976). Dispõe sobre as Sociedades por Ações, Art. n.º 176, § 4º. *Diário Oficial da União*. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404consol.htm.
- Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997. (1997). Altera a legislação tributária federal e dá outras providências. *Diário Oficial da União*. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9532.htm.
- Lei n.º 9.637, de 15 de maio de 1998. (1998). Dispõe sobre a qualificação de entidades como organizações sociais, a criação do Programa Nacional de Publicização, a extinção dos órgãos e entidades que menciona e a absorção de suas atividades por organizações sociais, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9637.htm.
- Lei n.º 9.715, de 27 de novembro de 1998. (1998). Dispõe sobre as contribuições para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9715.htm.
- Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998. (1998). Alteração, Legislação Tributária, (PIS-PASEP),(COFINS), (IOF). *Diário Oficial da União*. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9718compilada.htm.
- Lei n.º 9.790, de 23 de março de 1999. (1999). Dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*. Brasília, DF. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9790.htm.
- Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. (2002). Institui o Código Civil. Lei de Introdução às normas do Direito brasileiro. *Diário Oficial da União*. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm.

- Lei n.º 10.825, de 22 de dezembro de 2003. (2003). Dá nova redação aos Arts. 44 e 2.031 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*. Brasília, DF.
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/L10.825.htm#art44.
- Lei complementar n.º 123, de 14 de dezembro de 2006. (2006). Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; altera dispositivos das Leis n.º 8.212 e 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 5.452, de 1º de maio de 1943, da Lei n.º 10.189, de 14 de fevereiro de 2001, da Lei Complementar n.º 63, de 11 de janeiro de 1990; e revoga as Leis n.º 9.317, de 5 de dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de outubro de 1999. *Diário Oficial da União*. Brasília: DF.
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp123.htm.
- Lei n.º 11.638, de 28 de dezembro de 2007. (2007). Altera e revoga dispositivos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e divulgação de demonstrações financeiras. *Diário Oficial da União*. Brasília, DF.
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato20072010/2007/lei/111638.htm#:~:text=3o%20Aplicam%2Dse%20%C3%A0s,registrado%20na%20Comiss%C3%A3o%20de%20Valores.
- Lei n.º 13.019, de 31 de julho de 2014. (2014). Estabelece o regime jurídico das parcerias entre a administração pública e as organizações da sociedade civil, em regime de mútua cooperação, para a consecução de finalidades de interesse público e recíproco, mediante a execução de atividades ou de projetos previamente estabelecidos em planos de trabalho inseridos em termos de colaboração, em termos de fomento ou em acordos de cooperação; define diretrizes para a política de fomento, de colaboração e de cooperação com organizações da sociedade civil; e altera as Leis n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, e 9.790, de 23 de março de 1999. Redação dada pela Lei n.º 13.204, de 2015. *Diário Oficial da União*. Brasília, DF.
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2011-2014/2014/lei/113019.htm.
- Lei n.º 13.204, de 14 de dezembro de 2015. (2015). Altera a Lei n.º 13.019, de 31 de julho de 2014, “que estabelece o regime jurídico das parcerias voluntárias, envolvendo ou não transferências de recursos financeiros, entre a administração pública e as organizações da sociedade civil, em regime de mútua cooperação, para a consecução de finalidades de interesse público; define diretrizes para a política de fomento e de colaboração com organizações da sociedade civil; institui o termo de colaboração e o termo de fomento; e altera as Leis n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, e 9.790, de 23 de março de 1999”; altera as Leis n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, 9.790, de 23 de março de 1999, 9.249, de 26 de dezembro de 1995, 9.532, de 10 de dezembro de 1997, 12.101, de 27 de novembro de 2009, e 8.666, de 21 de junho de 1993; e revoga a Lei n.º 91, de 28 de agosto de 1935. *Diário Oficial da União*. Brasília, DF.
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/113204.htm.
- Lei complementar n.º 187, de 16 de dezembro de 2021. (2021). Dispõe sobre a certificação das entidades beneficentes e regula os procedimentos referentes à imunidade de

contribuições à seguridade social de que trata o § 7º do Art. n.º 195 da Constituição Federal; altera as Leis n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), e 9.532, de 10 de dezembro de 1997; revoga a Lei n.º 12.101, de 27 de novembro de 2009, e dispositivos das Leis n.º 11.096, de 13 de janeiro de 2005, e 12.249, de 11 de junho de 2010; e dá outras providências. *Diário Oficial da União*. Brasília, DF.

<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/lei-complementar-n-187-de-16-de-dezembro-de-2021-367978262>.

Longo, C. G. (2015). *Manual de auditoria e revisão de demonstrações financeiras*. Atlas. Manual de Procedimentos para o Terceiro Setor. (2022). A publicação pretende contribuir para a prestação de contas das organizações da sociedade civil, abrangendo associações, fundações e organizações religiosas. O manual apresenta as normas contábeis, conceitos básicos do sistema de controle interno, plano de contas, etc. *Portal Gov.br*. <https://www.gov.br/plataformamaisbrasil/pt-br/manuais-e-cartilhas/arquivos-e-imagens/manual-de-procedimentos-para-o-terceiro-setor>.

Marion, J. C. (2022). *Contabilidade Básica*. 13. ed. Atlas.

Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. (2001). Altera a legislação das Contribuições para a Seguridade Social - COFINS, para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP e do Imposto sobre a Renda, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*. Brasília, DF. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2158-35.htm.

Parecer Normativo CST N.º 76, de 09 de fevereiro de 1971. (1971). *Diário Oficial da União*. Brasília, DF.

Resolução CFC n.º 1.409/12, aprova a ITG 2002. (2002). Entidade sem Finalidade de Lucros. (s.l). https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/RES_1409.pdf.

Santos, F. de A., & Veiga, W. E. (2014). *Contabilidade: com ênfase em micro, pequenas e médias empresas*. Editora Atlas.

Secovi-sp. (2022). Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação ou Administração de Imóveis Residenciais ou Comerciais de São Paulo. *A Casa do Mercado Imobiliário Anuário do Mercado Imobiliário*. <https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2023/05/anuario-mercado-imobiliario-2022.pdf>.

Sornberger, G. P., Luczkiewicz, D. A., Ciupak, C., Bassan, H. (2009). Contabilidade em condomínios: um diagnóstico da utilização das informações contábeis pelos gestores de condomínios na cidade de sorriso – MT. *Revista Contabilidade & Amazônia, Sinop*, v.2, n.1, 2009.

Apêndice – Questionário

Perguntas aos entrevistados	Respostas dos entrevistados
1-) Qual é a sua formação acadêmica?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
2-) Quanto tempo você atua ou já atuou como síndico condominial, conselheiro fiscal ou outro cargo relacionado à gestão condominial?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
3-) Qual é a relevância do Terceiro Setor para a economia brasileira?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
4-) As entidades do Terceiro Setor precisam cumprir algumas obrigações acessórias exigidas por Lei. Na sua opinião, qual é a importância da Contabilidade no atendimento a essas obrigações acessórias para entidades do Terceiro Setor?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
5-) Qual é a importância da Contabilidade para a prestação de contas condominiais?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
6-) Qual é a importância do controle dos bens patrimoniais dos Condomínios?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:

7-) Qual é o apoio estratégico que a Contabilidade pode oferecer aos Condomínios, para o planejamento financeiro e orçamentário dos seus recursos?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
8-) Qual é a importância da apresentação periódica do Balanço Patrimonial e da Demonstração do Resultado do Exercício para os Condomínios?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
9-) Qual é sua opinião em relação a um Condomínio que não possui escrituração contábil?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
10-) Você gostaria de fazer alguma observação, ressalva ou acrescentar algo para esta pesquisa científica sobre a Contabilidade aplicada aos Condomínios?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C: