

## **MODELO DE GESTÃO CONTÁBIL E A PARAMETRIZAÇÃO NAS PRESTAÇÕES DE CONTAS EM CONDOMÍNIOS**

Rodolfo Gaboardi<sup>1</sup>

Antonio Benedito Silva Oliveira<sup>2</sup>

Juarez Torino Belli<sup>3</sup>

Marcos Severino Peters<sup>4</sup>

### **Resumo**

O objetivo deste trabalho foi demonstrar o relevante papel da informação contábil para o controle de gestão de condomínios. Para atingir os objetivos formulados do trabalho, foi utilizado a pesquisa quantitativa na forma de estatística descritiva, bem como, utilizado o enfoque qualitativo, através de interpretação teórica, com base num questionário relacionado à gestão condominial e as informações contábeis entregues aos síndicos. O estudo foi implementado com o uso de questionários enviados aos síndicos de condomínios residenciais do município de São Paulo. Por fim, considerou-se oportuna a utilização de uma Contabilidade moderna e teoricamente consistente na promoção da eficácia decisória dos gestores e condôminos em geral.

**Palavras-chave:** Condomínios; Contabilidade; Síndico; Gestão.

---

1 Mestre pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

2 Prof. Do Programa de Mestrado da Universidade Católica de São Paulo.

3 Prof. Da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e Vice-Diretor da FEA da PUC SP.

4 Prof. Do Programa de Mestrado da FECAP.



### **ABSTRACT**

The objective of this work was to demonstrate the relevant role of accounting information for condominium management control. To achieve the formulated objectives of the work, the quantitative research was used in the form of descriptive statistics, as well as the qualitative approach, through theoretical interpretation, based on a questionnaire related to condominium management and accounting information delivered to the liquidators. The study was implemented using questionnaires sent to Residential Condominium Syndics of the city of São Paulo. Finally, it was considered appropriate to use a modern and theoretically consistent Accounting to promote the decision-making effectiveness of managers and owners in general.

**Keywords:** Condominiums; Accounting; Liquidator; Management.

## Introdução

A expressão “condomínio” expressa à comunhão de direitos entre duas ou mais pessoas sobre um bem ou um conjunto de bens; desta forma, temos o Condomínio geral, que se apresenta quando duas ou mais pessoas tem a titularidade do bem, e não sobre uma porção ou parte do mesmo, que se dá no especial, comumente chamado de condomínio edilício, o qual possui características distintas de outros entes jurídicos, principalmente no aspecto financeiro, o qual será objeto deste estudo.

### Objetivo Geral

O objetivo deste trabalho foi o de demonstrar o relevante papel da informação contábil para o controle de gestão de condomínio, para sua aprovação de contas em assembleia geral, ressaltando que a Contabilidade aplicada para os Condomínios, é importante para a exploração desse segmento que cresce com velocidade no Brasil, em especial as grandes capitais.

### Objetivo Específico

Foram buscados ainda os seguintes objetivos específicos:

- demonstrar a importância dos controles contábeis para a administração de um Condomínio residencial;
- identificar os principais usuários das informações financeiras do Condomínio;
- demonstrar os modelos de administração condominiais aplicados na atualidade;
- quantificar através da pesquisa, se os modelos e a gestão aplicada são satisfatórias para os usuários da gestão condominial.

### Problema de Pesquisa

As informações contábeis disponíveis são relevantes para a tomada de decisão pelos gestores condominiais e demais condôminos?

### Justificativa

Devido ao número crescente de edifícios na cidade de São Paulo, sendo que na grande maioria é eleito um Síndico, representante do Condomínio, que exercerá poderes administrativos durante um período convencionado em norma condominial, sujeito a reeleição. Esse representante dos moradores normalmente não é uma pessoa qualificada para função, logo

enfrentará dificuldades com a administração; essa delegação de poderes a um inexperiente contribui para a prática de arbitrariedades, que acabam resultando em muitos problemas, entre eles o aumento das despesas em consequência a elevação da taxa condominial.

Com a tentativa de amenizar tais conflitos e priorizar a parametrização dos controles internos, apresento o referido estudo, o qual possui minha experiência profissional e acadêmica envolvida durante anos de dedicação.

### **Fundamentação Teórica**

Maluf e Marques (2009), relatam ainda que a criação e evolução dos Condomínios, criaram condições para as construções voltadas para o público de alta renda.

Em 1928, surgiu o Decreto nº 5481, devido à pressão ocasionada pelo problema habitacional e às legislações alienígenas. Este, contudo, disciplinou a matéria de forma muito tímida.

Em 1961 foi convertido o estudo de Caio Mario da Silva Pereira, e foi elaborado a Lei nº 1964, que regulamento o assunto com maior propriedade.

Posteriormente, com a Lei n 10.406 de 10 de janeiro de 2.002, foram revogados artigos da Lei nº 4.591/967, inserindo aspectos tangentes as obrigações impostas aos condôminos (entre eles a taxa condominial e a multa)

#### **Assembleias condominiais**

As assembleias gerais são os eventos coletivos, onde será deliberado o desejo dos seus respectivos condôminos e moradores do Condomínio (aprovar contas, obras, normatizar questões disciplinares);

A lei nº 10.406/02, artigo 1.350, prevê:

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.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino

Além das assembleias gerais ordinárias, onde se deve aprovar as contas e o orçamento anual para os respectivos gastos, a qualquer momento, seguindo os preceitos da Convenção Condominial e da Lei n 10.406/02, artigo 1.350, o Síndico poderá convocar as assembleias extraordinárias para tratativas de assuntos diversos (obras necessárias e uteis, benfeitorias, ajuste de despesas, regulamentos, etc.).

Pela falta de cumprimento da convenção condominial, em especial a ausência de prestação de contas do síndico, é possível o destituir do cargo, conforme Lei n 10.406/02 artigos 1.349

A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2o do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

#### Controle de gestão e a controladoria na gestão condominial

O princípio da controladoria pode ser implantado na gestão condominial, como Planejamento Estratégico, onde inserir o Condomínio como “organismo sistêmico”, entendendo seus objetivos e alcance de sua missão específica.

Na gestão condominial, a controladoria tem papel fundamental no processo de elaboração do planejamento estratégico (exemplo: controles internos), uma vez que consiste em uma área operacional da empresa, e deve elaborar e formalizar seu planejamento tático para todos os setores e áreas do Condomínio.

#### Campo de atuação e objetivos da contabilidade do Condomínio

Conforme Convenção Condominial e Código Civil, o Síndico como representante legal da entidade condominial deve submeter em assembleia geral sua prestação de contas, onde os condôminos podem aprovar ou não, as respectivas contas de sua gestão.

Não existe a previsão legal para a contabilidade do condomínio ser elaborada por um contador, mas é fundamental seguir princípios e métodos, que iremos abordar neste estudo, no sentido de alcançar isonomia nas informações, melhor interpretação dos usuários, e principalmente zelar pelo controle financeiro da gestão.

A despesa exigida aos condôminos deve seguir um rito legal, evitando cobranças abusivas e evitando precedentes e problemas futuros quanto a sua cobrança de forma ilegal. O

orçamento anual é aprovado em assembleia específica, conforme estabelece a Lei n 10.406/2002.

A lei 10.406/2002 trata da seguinte forma as despesas do Condomínio:

Artigo 1315: O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer par as despesas de conservação ou divisão da coisa, e suportar os ônus a que estiver sujeita.

A citada Lei, para tratamento das despesas, as classifica como ordinárias e extraordinárias.

Conforme Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), as despesas ordinárias são consideradas as operacionais, ou seja, são as rotineiras para manutenção do Condomínio (Salários, concessionárias, contratos, etc.); as despesas extraordinárias são os gastos imprevistos ou benfeitorias para a área comum.

### **Descrição da pesquisa**

Este estudo teve o intuito de entender a necessidade dos síndicos quanto a qualidade de informações econômicas e financeiras, se estas refletem ou não a realidade patrimonial do condomínio, como entidade empresarial.

Para atingir os objetivos formulados do trabalho, foi utilizado a pesquisa bibliográfica sobre o assunto, livros, dissertações e artigos científicos, bem como, utilizado o enfoque qualitativo, através de investigação com propósito descritivo. Foi efetuada uma pesquisa através de questionário relacionada a gestão condominial e as informações contábeis entregues aos síndicos.

O estudo foi delimitado através de questionários enviados aos Síndicos de Condomínios residenciais do município de São Paulo, pois são eles “gestores” que necessitam possuir a compreensão para o entendimento das informações e suas respectivas tomadas de decisões.

Na prática os enfoques quantitativos e qualitativos foram utilizados em várias instâncias do trabalho. Dentro o enfoque qualitativo, constata-se uma variedade de concepções ou marcos de interpretação, que quando aplicadas aos dados obtidos gerarão interpretações teórico-práticas, sustentadas nas explicações teóricas e culturais aceitáveis para entender situações e eventos.

Técnicas de pesquisa e análise de dados.

Na pesquisa do estudo foi utilizado o estudo descritivo, através de questionário encaminhado para a população analisada.

Para refinamento da pesquisa, com o intuito de melhorar os resultados da pesquisa, será efetuado um pré-teste, conforme mencionada Crewell (2009), a amostragem qualitativa e proposicional. As primeiras ações para escolher a amostra acontecem a partir da própria formulação e quando selecionamos o contexto, onde esperamos encontrar os casos que nos interessam.

A pesquisa foi realizada com o uso do "google forms". Mediante a coleta de dados, através da ferramenta google forms no link :

[https://docs.google.com/forms/d/1J\\_sy3JA87\\_bj\\_bHRgkt6SjTGAvlzoDmme3TQYum1XQA/edit](https://docs.google.com/forms/d/1J_sy3JA87_bj_bHRgkt6SjTGAvlzoDmme3TQYum1XQA/edit), foi submetido o questionário para obtenção de dados, sendo divulgado para 50 convidados Síndicos em condomínios residenciais em São Paulo, onde nessa população 20 responderam o questionário, onde foram obtidos os resultados apresentados no tópico seguinte.

### Resultados Da Pesquisa

São disponibilizados na forma gráfica e comentados os resultados obtidos para as treze questões de acordo com o apresentado no tópico anterior *Descrição da Pesquisa*.

#### Modelo de gestão apropriada para o Condomínio – (Pergunta nº 1).

Procurou-se encontrar o modelo de gestão adequada, mediante a experiência dos Síndicos em seus mandatos:

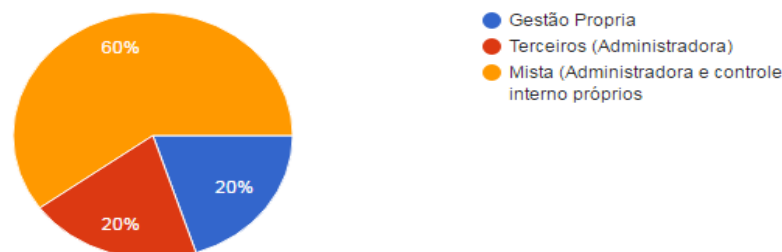
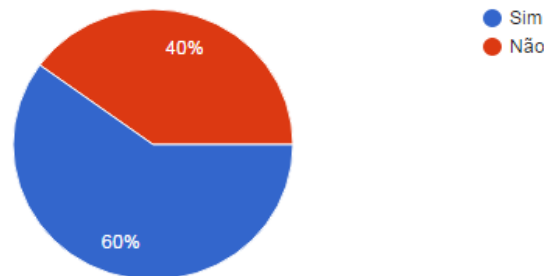


Figura 1: modelo de gestão apropriada para o Condomínio.

A maior incidência de respostas 60% recomenda-se a gestão mista (administradora e controle interno próprio), quanto 20% dos entrevistados recomendam a gestão própria e 20% recomendam que a gestão seja em sua totalidade delegada a administradora.

**A contabilidade do Condomínio é processada por um contador?**  
(Pergunta nº 2)



*Figura 2: contabilidade processada por contadores.*

Questionou-se se a contabilidade do Condomínio, as informações financeiras, são processadas e encaminhadas por um contador contratado, sendo que 60% responderam que são contadores que processam as informações, enquanto 40% não são contadores; identificando um percentual expressivo de profissionais que não são profissionais da área contábil que cuidam do processamento das informações (demonstrações financeiras), as quais, são submetidas a apreciação dos moradores.



**Indicar quais demonstrativos financeiros são enviados aos condôminos – (pergunta nº 3)**

Questionou-se qual demonstrativo financeiro e mais divulgado no Condomínio aos moradores, sendo sinalizado que a maioria 60% recebem o balancete de verificação, o intuito da pergunta, e identificar a carência de novas informações, desta forma, incentivando a “leitura” de relatórios com informações adicionais, com o impacto final do morador se motivar em acompanhar as contas de seu condomínio.

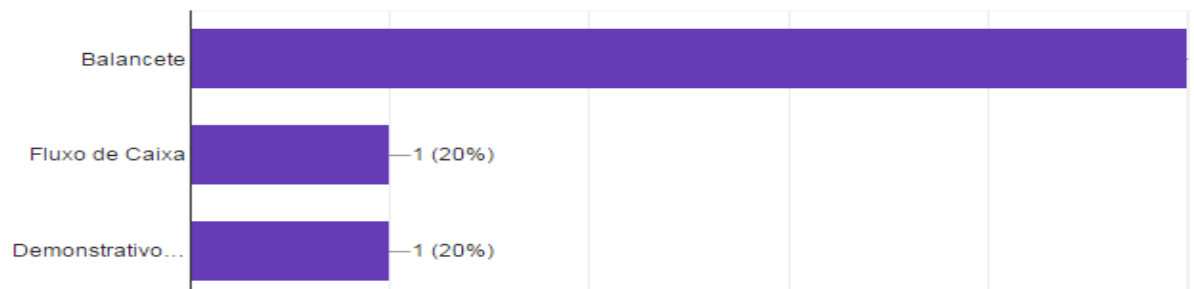


Figura 3: demonstrativos financeiros divulgados.

**Qual demonstrativo financeiro gostaria de adicionar na prestação de contas – (pergunta nº 4)**

A intenção deste questionamento, seria a complementação da pergunta numero 3, ou seja, se estão acostumados a receber determinado demonstrativo (balancete), em contrapartida, qual informação adicional seria importante divulgar aos condôminos; sendo que 60% relataram que o “fluxo de caixa seria importante, bem como, a provisão de contas a pagar como informação adicional.

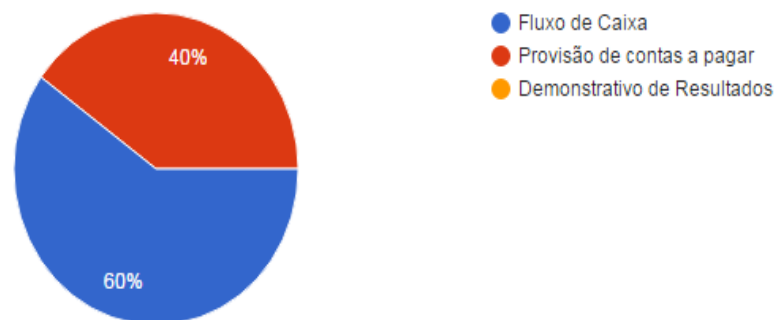
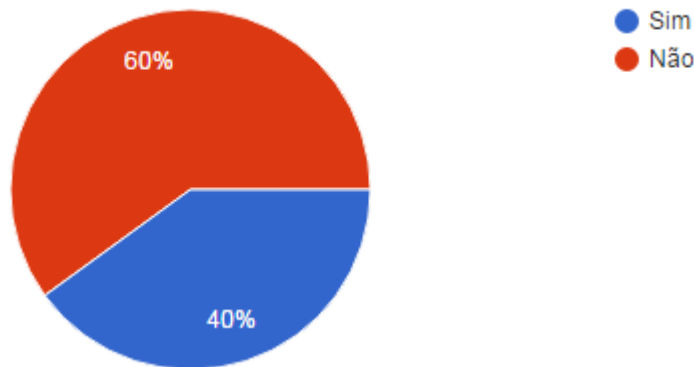


Figura 4: demonstrativo financeiros desejados.

**Na sua opinião a contratação de contador para o Condomínio, deverá ser obrigatória – (pergunta nº 5).**

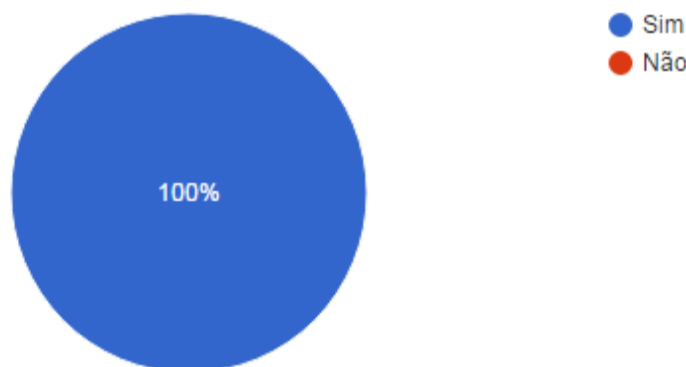
O resultado desta pergunta surpreende, pois apesar dos entrevistados sinalizarem pela pesquisa a importância da Contabilidade para tomada de decisão, de adoção de relatórios financeiros adicionais, 60% opinaram que a contratação de profissional contábil não seja obrigatória.



*Figura 5: contratação de contador.*

**Na sua opinião a contabilidade para o Condomínio é importante para tomada de decisão – (pergunta nº 6)**

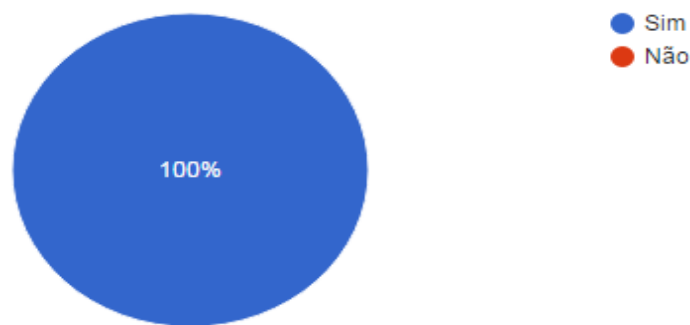
Neste questionamento houve a adesão de 100% indicando que a Contabilidade para os Condomínios é importante para a tomada de decisão.



*Figura 6: importância da contabilidade para os Condomínios .*

### **Gostaria de adicionar a informação dos inadimplentes na prestação de contas mensal – (pergunta nº 7).**

Neste questionamento houve a adesão de 100% sinalizando de forma afirmativa para inserir na divulgação de contas mensal, as unidades devedoras, uma vez que o índice de inadimplência afeta diretamente a disponibilidade financeira do condomínio, bem como, e fator fundamental para a formação do rateio de arrecadação mensal (rateio para composição do boleto mensal), significando oneração aos condôminos.



*Figura 7: informativo de inadimplentes na prestação de conta.*

### **Qual o modelo de Sindicância em seu Condomínio – (pergunta nº 8).**

No rol de Síndicos entrevistados, foi constatado que 100% são síndicos moradores, sinalizando um dado importante, onde o crescimento da contratação do Síndico profissional, não foi detectada.



*Figura 8: perfil do Síndico.*

**Qual a situação profissional do seu Síndico atualmente – (pergunta nº 9).**

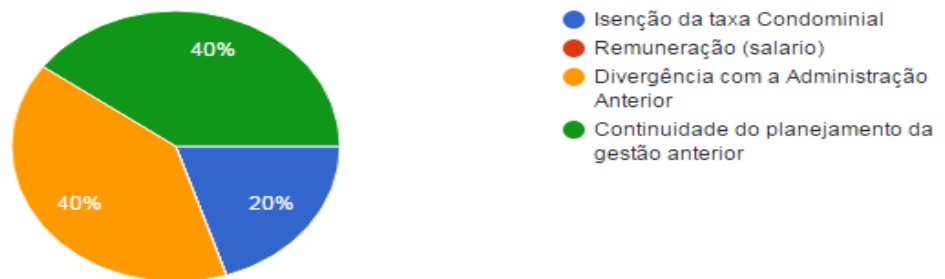
Identificado que a maioria dos Síndicos (40% trabalha em empresa privada e 40% trabalha como profissional liberal/autônomo), significando que o Síndico não exerce o seu tempo integral para o Condomínio que foi eleito; sinalizando que precisa de outras fontes de rendimentos para arcar com seus custos pessoais; em contrapartida o tempo escasso para se dedicar ao seu Condomínio poderá impactar em outros fatores (falta de atenção aos moradores, falta de tempo para rever custos, etc.)



*Figura 9: situação profissional do Síndico.*

**Qual fator motivacional para a sua candidatura a síndico – (pergunta nº 10).**

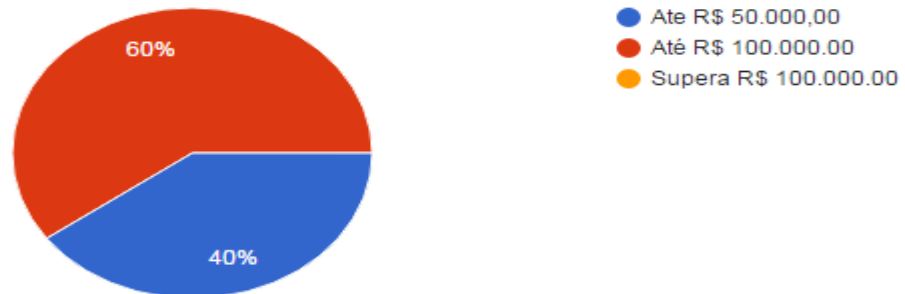
Essa questão revelou que 40% dos entrevistados não estavam de acordo com a administração anterior, e 40% optaram em dar continuidade a administração passada; devendo depurar esse dado de melhor maneira, pois a divergência da administração anterior, poderá revelar dados de melhoria para as futuras gestões (foi falta de informação contábil? Falta de comunicação entre os moradores e gestão).



*Figura 10: fator motivacional.*

**A arrecadação mensal em seu condomínio está em que faixa– (pergunta nº 11).**

Questionou-se aos entrevistados, a faixa de arrecadação mensal de seu Condomínio, demonstrando que 60% dos Síndicos, são responsáveis por R\$ 100.000,00 de receitas mensais, dados que revelam a importância de uma boa gestão e controle interno.



*Figura 11: faixa de arrecadação mensal.*

**Período de divulgação dos relatórios financeiros aos moradores – (pergunta nº 12).**

Identificado que 100% dos entrevistados recebem as informações financeiras a cada 30 (dias) revelando disciplina e assiduidade na divulgação dos demonstrativos.



*Figura 12: período de divulgação dos demonstrativos.*

### Qual o meio de divulgação da prestação de contas mensal– (pergunta nº 13.).

Os entrevistados em sua maioria 80% relataram que as informações são divulgadas em mais de um canal informativo (papel impresso e eletrônico), revelando ferramentas disponíveis e meios de acesso diversos aos usuários.

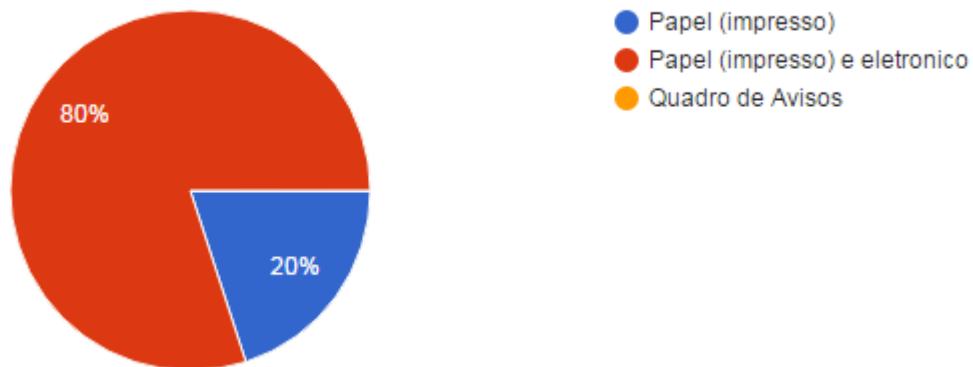


Figura 13: meio de divulgação das informações.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho demonstrou o relevante papel da informação contábil para o controle de gestão de condomínio, para sua aprovação de contas em assembleia geral, ressaltando que a Contabilidade aplicada para os condomínios, é importante para a exploração desse segmento que cresce com velocidade no Brasil, em especial as grandes capitais.

No transcorrer da dissertação tratou de objetivos específicos para atingirmos o problema de pesquisa, entre eles: demonstrar a importância dos controles contábeis para a administração de condomínios residências; apresentar os modelos de administração condominial e demonstrar se os modelos e a gestão aplicadas são satisfatórias.

A pesquisa revelou dados que sinalizam para o acompanhamento e o tratamento das informações financeiras por um profissional da área contábil, entre elas:

- 60% sugerem a efetivação de administração mista (Síndico delegando funções de sua responsabilidade para uma administradora), sinalizando a necessidade de um “apoio técnico”, com atuação de profissional qualificado; acrescentando a este fato, a pesquisa

também revela que a maioria dos condomínios participantes da pesquisa, possuem seus relatórios e demonstrativos financeiros tratados por um profissional da área contábil, demonstrando a importância da Contabilidade no atendimento dessas entidades;

- 60% dos participantes da pesquisa, revelam que recebem apenas o balancete de verificação; sinalizando a necessidade de receber informativos mais abrangentes (exemplo: rol de devedores na publicação mensal; fluxo de caixa; contas a pagar e contas a receber)
- 100% dos participantes responderam que os síndicos residem no Condomínio (não são síndicos profissionais), possuindo atividades profissionais diferente entre eles; ou seja, requisitando desta forma o apoio do profissional contábil como seu suporte na administração;
- 100% dos participantes responderam que o papel da contabilidade é fundamental para a tomada de decisão, implica desta forma a importância de alterar as convenções condominiais para aplicação das normas contábeis.
- Dado importante revelado, que a unanimidade recebe com tempestividade as demonstrações contábeis, mesmo sendo, apenas o balancete; fato que relata a necessidade de demonstrativos adicionais.

A maioria dos entrevistados (60%) sinalizou favoravelmente ao recebimento de demonstrativos diversos (além do balancete de verificação), e para a aplicação e divulgação de relatórios financeiros, a para a melhoria contínua de controles internos e boa prática de governança e gestão.

Novas pesquisas e trabalhos podem ser elaborados, para acompanhamento do desenvolvimento desse setor, abordando o tratamento contábil e a interpretação de seus relatórios financeiros.

### **Referência Bibliográfica**

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SCHARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o Condomínio**. 14.ed. São Paulo: Saraiva, 2014

SINDICONET. Disponível em: <<http://www.sindiconet.com.br/6809> > Acesso em: 25 maio. 2015;

IUDICIBUS, Sergio. **Teoria da Contabilidade**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

OLIVEIRA, A. B. S. **Controladoria fundamentos do controle empresarial**. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

MARION, José Carlos. **Contabilidade Básica**. 11. Ed. São Paulo: Atlas, 2015.

MARION, José Carlos. **Contabilidade Empresarial** . 17. Ed. São Paulo: Atlas, 2015.

BRASIL, [LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964](#). Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.