



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE ANÁPOLIS UNIEVANGÉLICA
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

GESTÃO CONDOMINIAL: FATORES INERENTES A UMA
ADMINISTRAÇÃO SEGURA

LAILA CRISTINA DA SILVA ARAUJO SURIANI

Graduando em Ciências Contábeis pela Unievangélica – GO

DANIEL FERREIRA HASSEL MENDES

Professor Orientador do Curso de Ciências Contábeis da Unievangélica – GO

ANAPOLIS
2020

Resumo:

Os condomínios horizontais e verticais vem crescendo rapidamente nas cidades pois a população tem se desenvolvido cada vez mais e os espaços tem diminuído e com isso conseqüentemente as pessoas tem convivido em comunidade, para que haja a convivência elegem uma pessoa física ou jurídica sendo o síndico que irá gerir os conflitos e administrar o bem comum. A administração condominial envolve várias etapas para ter sucesso durante a gestão do síndico, gestão esta que tem durabilidade de até 2 (dois) anos, dando ao condomínio sustentabilidade para não se depreciar trazendo a desvalorização do bem. O síndico não trabalha sozinho nessa jornada, ele é assessorado pelo subsíndico, conselheiros e pela assessoria contábil, que traz ferramentas para auxiliar nesta administração.

Palavras chave: Condomínios; Administração Condominial; Gestão de Condomínios

1– INTRODUÇÃO

O crescimento das zonas urbanas bem como seu contingente populacional vem gerando demandas de espaço cada vez maiores onde as soluções de moradia em comunidade tem sido uma alternativa. O aparecimento dos condomínios de fato e crescente e notório o que leva ao aparecimento das necessidades de gestão dos bens comuns e de representação, uma vez que não se pode tratar de maneira individual cada morador ou unidade residencial, sendo que para isso são eleitos os síndicos, que são administradores de seus condomínios exercendo tal representação dessas unidades residenciais.

Uma boa gestão financeira condominial depende de vários fatores para que tenha sucesso, resultando na elevação dos valores dos imóveis perante o mercado e garantindo uma saúde financeira satisfatória, uma taxa condominial adequada, o que não impacta a renda mensal dos proprietários, o que no contrário, ou seja, uma gestão mal realizada reverte totalmente o quadro, apresentando desvalorização acentuada dos imóveis e prejudicando a saúde financeira do condomínio pois elevará muito as taxas condominiais afim de sanar os problemas gerados, colocando a vida financeira dos proprietários em situação mais crítica.

De forma geral, os problemas causados por uma administração falha se dão pela falta de informação, pela execução de aplicações financeiras não projetadas, pagamentos, irregulares quanto á data de vencimento, por ignorar muitas vezes as leis e legislações vigentes no país, por desconsiderar as informações fornecidas pelo profissional contábil por não instituir os fundos financeiros legais ou usá-los fora do que rege o CPC (Código do Processual Civil) e ignorar as normas da convenção do próprio condomínio, situações estas que não são raras nem distantes da realidade contemporânea.

Assim diante do que foi exposto, este projeto apresenta a seguinte problemática: **Como se ter uma boa administração financeira condominial?**

Tem-se como objetivo geral esse artigo sugerir métodos para uma gestão condominial segura.

Como objetivos específicos buscou-se no artigo conceituar condomínio, definir administração condominial, apresentar a importância da contabilidade nos condomínios, definir uma prestação de contas, destacar a função do síndico ou gestor.

Este trabalho justifica-se pelo assunto desenvolvido neste estudo onde ressaltará os benefícios de se aderir a uma gestão financeira bem como seus pontos negativos e como evitá-los, para aumentar o grau de sucesso e a satisfação do trabalho do síndico ou gestor do condomínio.

As hipóteses são: seguir as orientações de seu contador, ter uma boa assessoria jurídica, observar as leis, profissionalizar-se com cursos e palestras.

O referencial teórico está dividido em 5 subcapítulos, o primeiro fala sobre o conceito de condomínios, o segundo subcapítulo define a administração condominial, o terceiro subcapítulo fala sobre a importância da contabilidade nos condomínios, o quarto destaca sobre a função do síndico e o quinto subcapítulo discorre sobre a definição de uma prestação de contas.

A Metodologia adotada foi a pesquisa Qualitativa do tipo Bibliográfica.

2 – REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 – Conceituar Condomínios

De acordo com (PINTO, 2000, p. 09) “Denomina-se condomínio uma edificação ou um conjunto de edificações destinado ao uso habitacional ou comercial, construído sob forma de unidades autônomas devidamente identificadas, com áreas de uso comum, pertencentes a diversos proprietários”. Tal afirmação pode ser facilmente percebida nas modalidades de moradias atuais, que são subdividas por apartamentos numeradas por andar, ou como nos shoppings que possuem diversas galerias e lojas, não podendo deixar de observar que ambos os casos supracitados têm respectivamente como área de uso comum as piscinas e parquinhos e praça de alimentação.

Segundo Karpát (2002, p.27), “condomínio é a propriedade em comum, onde cada condômino pode exercer todos os direitos compatíveis e com a impossibilidade de divisão”. Quando exposto o ponto de vista notamos que condomínios tem as características de associação sem fins lucrativos, sendo rateados a seus proprietários dentro da conformidade de sua fração ideal tudo que é despesas do condomínio.

Nessa mesma linha de pensamento a definição de condomínio também pode ser por sua vez uma forma de comunhão, na qual o que existe é um compartilhamento sobre um bem específico, uma área de uso comum ou algum outro bem, tendo para tanto neste caso dois ou mais proprietários, conforme afirma Ivens (2009).

Condomínio significa o “direito dos condôminos sobre um determinado bem” (FELIPPE; ANDRADE JÚNIOR, 2001). O conceito de condomínio engloba o poder em conjunto de várias pessoas (condôminos) sobre o mesmo bem, onde não se há direito a uma parte determinada, mais sim sobre uma fração ideal.

Segundo Dower (2004, p. 243) a origem de condomínio evidencia o caso de existir um propriedade comum, isto significa, que terá dois ou mais proprietários, e sendo que cada um terá a sua quota participação. Percebemos então que mesmo referindo-se um bem comum, cada proprietário assumirá com sua cota parte nas decisões do condomínio para que o mesmo tenha estabilidade e harmonia.

Para Garcia (2020 apud Pereira, 2003) conceitua-se condomínios “quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das partes”.

De acordo com Farber (2004) associação de pessoas também é a definição de condomínios com deveres iguais ou de acordo com a sua proporção de sua fração ideal, na qual condomínio tem sua principal particularidade o convívio por meio de duas partes: a privativa que corresponde à parte que não é dividida do bem e a parte comum, na qual é partilhada entre os moradores devidamente direcionando-se pela “lei” que é definida em convenção.

Gasparetto e Guidon (2013, p. 19) definem condomínios como sendo o “direito de propriedade exercido em comum, ou seja, diversas propriedades individuais, as quais são chamadas de apartamento... cuja área externa a esse imóvel é de propriedade de todos que lhe habitam, o que se chama de área comum”.

Completando o que dizem estes autores, Lopes (2000) traz o conceito de condomínio instituído pela Lei 4.591/64, que sustenta:

“O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de imóveis, dele constado: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição da parte interna da unidade.

Vemos que em todos os conceitos para condomínios cabe a mesma situação, referindo-se ele habitacional ou comercial, todos com suas particularidades e regras sendo regido por uma “lei” interna, onde é nomeada por convenção condominial e que pode ser vista como a “lei” que regula as relações dos condôminos entre si e frente a terceiros.

2.2 – Definir Administração Condominial

Conforme Schwartz (2004), para administrar um condomínio exige uma série de conhecimentos como saber da Legislação Municipal, Estadual e Federal, assim como também saber sobre os artigos da convenção do próprio condomínio, das obrigações trabalhistas inerentes as diversas funções e cargos, não dispensando o

conhecimento sobre tributos e impostos, além de toda a gestão das pessoas que habitam no meio comum.

Segundo Sergio Marcondes (2020) a definição de administração se baseia no processo de planejar, organizar, dirigir e controlar o uso de recursos e a execução das atividades necessárias para o bom funcionamento do condomínio. Envolve ainda o trabalho de administrar sendo este executado pelo síndico que busca cumprir e fazer cumprir as normas que regem a convenção, sem deixar de citar as atividades operacionais, administração e contabilidade.

Chiavenato (2004), administrar significa atingir funções abaixo de outrem, ou seja, aquele que presta serviço a outra pessoa.

É por meio da organização, do controle, da direção, e do planejamento o trabalho de administrar, que tem a descrição dos objetivos apontados para modificar em ações. Dessa forma é o processo de dirigir, organizar, planejar e controlar o uso de recursos com a finalidade de atingir objetivos. (Chiavenato 2004).

De acordo com Maximiano (2009, p.6) “a administração é importante em qualquer escala de utilização de recursos para realizar objetivos – individual, grupal, organizacional ou social”. Os condomínios são isentos de manterem escrituração contábil, conforme a lei nº 4.951/64 (Brasil, 1964) estabelecem que o síndico deve “prestar contas à assembleia dos condôminos; manter guardada durante cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio”. Assim sendo, cumprir as obrigações legais dos condomínios residenciais adotando boas práticas de administração financeira não é excesso de zelo.

No que diz respeito a administração de condomínios, a lei nº 10.406/02 mostra que se faz indispensável ter um grupo de trabalho que é composta pelo síndico, muitas vezes por um subsíndico, pelo conselho fiscal e pela assembleia geral, todos os condomínios são obrigados a elaborar uma convenção que será instrumento de obrigatoriedade de acordo com a determinação do artigo nº 133 do Código Civil de 2002. Em virtude que é por meio da convenção que são determinados os direitos e as obrigações essenciais do condomínio (SOUZA, 2007).

O controle de orçamento, planejamento, execução e responsabilidades de gerenciamento as atividades cabe ao síndico na administração condominial. Conforme o art. 1.347 do Novo Código Civil a administração de condomínios se dá pela escolha de um representante na qual será a pessoa do síndico, podendo ser pessoa física

comum, empresa especializada ou até mesmo o próprio condômino, sendo que o mandato será de 1 ano e não superior a 2 anos conforme regido em convenção condominial.

2.3 – Importância da Contabilidade nos Condomínios

A contabilidade tem por propósito gerar informações aos usuários sobre o patrimônio, através dos relatórios contábeis financeiros e demais demonstrações contábeis. Composta pelo síndico, subsíndico, membros do conselho fiscal e consultivo quando houver, além de assembleias para os condôminos que são usuários internos da contabilidade. Demais interessados, funcionários, sindicatos, governo, entidades financeiras e adquirentes de imóveis situados nos condomínios, são os usuários externos.

Ferreira (2012, p. 6) esclarece este ponto:

“A contabilidade é instrumento necessário ao controle e à informações dos efeitos provocados pelos fatos decorrentes da gestão patrimonial. O patrimônio pode ser administrado com finalidade econômica ou social. Na administração com fins econômicos, o objetivo é o lucro. As pessoas jurídicas com finalidades econômicas são denominadas sociedades ou sociedades empresárias. Já as pessoas jurídicas com finalidades sociais (filantrópicas, científicas, religiosas) são designadas associações”.

Com a mesma linha de pensamento Poersch (2010), trata que a contabilidade é a ciência aplicada na qual sua função é demonstrar o controle do patrimônio e apurar os resultados das entidades, sendo as que se destinam o lucro quanto as sem fins lucrativos, proporcionando o máximo de informações para os usuários internos e externos, utilizando técnicas para o controle e organização das entidades. Colocando em pratica na gestão de condomínios a contabilidade dá a seus usuários maior transparência, confiabilidade na tomada de decisões e controle do patrimônio e ainda gerar suporte para munir de informações o administrador ou síndico para que ele desenvolva uma gestão de excelência.

Já FABRETTI (2007, p.33) afirma que a contabilidade é “instrumento gerencial para a tomada de decisões”. Por consequência é que se deve sempre alimentar os sistemas com informações atualizadas e demonstrando por meio de relatórios

objetivos e claros, pois através destas demonstrações os usuários obterão dados suficientes para tomada de decisões.

De acordo com Nascimento e Cordial, (2013, p.62) “por não se tratar de uma empresa, o objetivo dos condomínios residenciais não é o de ter lucro, mas o de evitar déficits, meta que pode ser alcançadas se for com a realização de uma boa administração contábil”. A contabilidade tem por objetivo principal o estudo do patrimônio da entidade, verificando tudo que o condomínio tem por obrigações, bens e direitos.

Em concordância com os demais autores, SOUZA (2012. P22) sustenta que a contabilidade relacionada com ferramentas de gestão, na prestação de contas é fornecida com maior nível de transparência e credibilidade as entidades do Terceiro Setor. Na situação da contabilidade ser opcional não sendo obrigatória em condomínios, ela é de grande importância e relevância para uma boa gestão. Contudo, vale salientar a importância da contabilidade na geração de informações de níveis quantitativos e qualitativos, permite controlar e melhorar a administração dos recursos dos bens das entidades.

A contabilidade, de acordo com ATTIE (2011, p.130):

[...] elabora seu produto final denominado demonstrações contábeis, que é o produto da realidade econômico-financeira das empresas e que se torna elemento gerenciador dos negócios das entidades. Assim as informações fornecidas pela contabilidade não podem se resumir naqueles elementos de publicações e de ciência aos interessados, mas em todas aquelas que podem servir de elementos de previsão, controle, avaliação e decisão [...]

Quando posto em pratica a contabilidade nas contas dos condomínios, a aplicação dos recursos arrecadados como também a aplicação destes terão melhores resultados quando executados, gerando confiança aos principais interessados que são os condôminos o planejamento apropriado com embasamento na previsão orçamentaria e financeira transmitirá veracidade nas informações geradas.

Além disso, utilizando a contabilidade para as demonstrações das receitas e despesas do condomínio, permitem que as informações sejam mais exatas e não utilizadas de forma leviana, e os recursos arrecadados poderão ser utilizados nas

demandas do condomínio, e sem falar que com a aplicação dos recursos as chances de fraudes serão quase nulas.

2.4 – Destacar a Função do Síndico

O síndico tem responsabilidade legal pelo seu condomínio, é um representante eleito em assembleia pela maioria dos votos simples dando a ele o poder de exercer as funções a que lhe compete, afim de gerir o condomínio. De forma mais completa, compete ao síndico:

- 1 – “Observar a lei do condomínio e as disposições posteriores sobre o condomínio.
- 2 – Cumprir e mandar cumprir as determinações da Convenção, Regimento Interno e das Assembleias.
- 3 – Defender o patrimônio do condomínio, mantendo o prédio em boas condições, evitando a sua desvalorização por eventual falta de conservação geral, pintura ou por abusos que descaracterizem a sua fachada.
- 4 – Estar atento sempre com a segurança do condomínio e de seus habitantes, dando prioridade ao cumprimento das exigências dos poderes públicos.
- 5 – Manter o bom relacionamento com os condôminos, facilitando contatos pessoais ou telefônicos, pois os diálogos democráticos facilitam a harmonia e a paz no condomínio, sejam condôminos ou administradores.
- 7 – Informar aos condomínios sobre as reformas ou obras que se tornem necessárias, apresentando com antecedência ou orçamentos. Levar em consideração que boa conservação economiza alto custo de reformas.
- 8 – Aplicar os recursos aprovados pela assembleia para seus fins específicos.
- 9 – Propor na assembleia a criação da comissão de obras.
- 10 – Apresentar os balancetes de cada mês, o mais tardar até o 15 (quinze) do mês subsequente e o do ano findo até 31 de janeiro, com os devidos esclarecimentos. A documentação deve estar sempre à disposição dos condomínios.
- 11 – Insistir e conscientizar sobre a presença dos condomínios nas assembleias.
- 12 – Proporcionar aos filhos dos condomínios recreação condizente com as facilidades que o condomínio dispõe, solicitando, porém, colaboração necessária dos pais para que se evitem estragos nos jardins, quebra dos aparelhos e o uso indevido da parte térrea da recepção do edifício” (PINTO, 2000, p. 14).

Desta forma, o papel do síndico se destaca em possuir variados conhecimentos afim de que sua gestão tenha eficácia e seja percebida através dos resultados de acordo com as suas tomadas de decisão, ficando claro conforme supracitado que não é função a ser desempenhada por qualquer morador ou proprietário que tão simplesmente se considere apto ao cargo.

A gestão de condomínio compete principalmente ao síndico, “órgão administrativo mais importante do condomínio, uma vez que ele atua em caráter

permanente na administração do edifício” (FRANCO, 1999, p.21). Para controlar os negócios do condomínio o síndico exerce todas as funções executivas. O síndico não está desassistido nesta administração ele é assessorado por um conselho consultivo, que tem como papel, de acordo com Carvalho (1999, p. 29) “orientar e aconselhar o síndico”. Todavia, a lei nº 10.406 de 2002 o síndico tem direito total ou parcial de transferir a outra pessoa física ou jurídica, após aprovado em assembleia a transferência de poderes de representação e funções administrativas.

A representatividade do síndico para o condomínio conforme Oliveira (2014, p. 36-37):

“O síndico está para o condomínio como o diretor-presidente está para a empresa privada. É o síndico representante – ativo e passivo – diante de instituições financeiras e bancárias, fornecedores, devedores, credores, empregados, e entes públicos, se em face de relações negociais, seja em face de ações judiciais”.

O síndico é o representante legal do condomínio e ele comparecerá à frente em juízo e fora. O síndico estará envolvido em todas as situações de administração, monitorando e acompanhando todos os problemas, conflitos e questões a serem resolvidas nos condomínios. (CHAIGAR, 2008).

Para uma boa administração o síndico após ser eleito, passa a ser responsável legal do condomínio, cabendo a ele responsabilidade total pelo bom andamento:

Suas atribuições são basicamente as de um gerente geral, competindo-lhe a dirigir a totalidade do condomínio: contratar, orientar e demitir empregados e outros servidores; efetuar as compras necessárias de materiais de consumo, pagar contas e tributos e fazer tudo o que mais for necessário (MACHADO e ARAUJO, 2004 p.59)

2.5 – Definir uma Prestação de Contas

Sabendo da obrigatoriedade de se prestar contas conforme previsto na Lei 4591/64 e no Código Civil, o síndico deve anualmente explicar as receitas, as despesas, relatórios contábeis, documentação hábil de manutenção como ART's (Anotação de Responsabilidade Técnica) e negativa de débitos pertinentes a sua administração em AGO (Assembleia Geral Ordinária, de acordo com Rafael Rodrigues dos Santos (2017, p. 21).

Conforme o Conselho Federal de Contabilidade (2003, p. 78):

“É o conjunto de documentos e informações disponibilizados pelos dirigentes das entidades aos órgãos interessados e autoridades, de forma a possibilitar a apreciação, conhecimento e julgamento das contas e da gestão dos administradores das entidades, segundo as competências de cada órgão e autoridade, na periodicidade estabelecida no estatuto social ou na lei.”

É importante destacar que realizando a prestação de contas os condôminos poderão ter transparência e acesso às informações relacionados a utilização de todos os valores monetários arrecadados bem como sua aplicação gerando maior conforto e segurança financeira.

Em conformidade com Gasparetto e Guidon (2013, p. 107) “a prestação de contas é ação que deve ser feita pelo síndico na assembleia geral ordinária para a demonstração de todos os atos praticados durante aquele ano de gestão.” No Artigo 1.348, inciso VIII onde se afirma a obrigatoriedade. “O síndico tem que prestar contas a todos os moradores de forma geral, sem ter a obrigação de presta-las de forma individual a cada condômino, onde ainda é complementada por Gasparetto e Guidon (2013, p.117).

Prestar contas se dá quando alguém tem o direito de exigir as contas e o outro tem a obrigação de presta-la, esse processo de prestar contas é feito em assembleia onde são apurados os saldos durante o período de 12 (doze) meses sob a administração do síndico, essa atividade de prestar contas tem como objetivo demonstrar aos condôminos e apurar o entendimento entre o devedor e o credor, tal ação propõe conforme a lei o direito de quem irá exigir quanto a quem irá presta-lo (LÁZARO e OLIVEIRA, 2013).

Conforme a lei nº 10.406/02 em seu artigo 1.350 prevê a realização anual de assembleia para aprovações. O síndico irá convocar uma assembleia com os condôminos para demonstrar a prestação de contas, na forma prevista da convenção, aprovar orçamentos das despesas e das receitas, aprovar prestações de contas, e eventualmente eleger síndicos, subsíndicos e conselheiros e por fim alterar regimentos internos.

A contabilidade oferece o apoio técnico necessário diante das responsabilidades da prestação de contas. De acordo com Castelo Neto (2008), é de grande importância para a entidade a contabilidade, tornando possível gerar informações na tomada de decisões, porque nela é inserida todos os registros

patrimoniais e financeiros, sendo possível controlar a avaliação das receitas e despesas. Conforme a lei nº 6.434/77, que complementa a lei nº 4.591/64, deverá ser guardada por 5 anos a documentação contábil. As principais obrigações do contador com o condomínio são: obrigações trabalhistas, prestações de contas mensais e anuais, boletos referentes as taxas de condomínios, escrituração de livros contábeis, elaboração de previsões orçamentarias, emissão de impostos e contribuições ainda de acordo com Castelo Neto (2008).

Utilizado por grande parte dos condomínios o demonstrativo mensal, é realizado através do regime de caixa, em outras palavras, sendo efetivado no respectivo mês são apurados as despesas e receitas. Esse critério está ferindo o princípio da competência de acordo com a resolução 750 do CFC, onde se é determinado outros eventos e efeitos das transações que são reconhecidos nos períodos a que se atribuem, não considerando o pagamento ou recebimento.

“A falta de realização da contabilidade pelas entidades condominiais tem gerado os demonstrativos mensais de prestação de contas sem refletir a situação das contas como ativo permanente, provisão de férias e decimo terceiro salário, créditos a receber de inadimplentes, obrigações com fornecedores; etc. Portanto, os ditos demonstrativos não revelam a situação patrimonial do condomínio, conseqüentemente estas informações não são de conhecimento dos condôminos” (Farber e Segreti, 2006).

A prestação de contas dos condomínios é o esclarecimento dos resultados das receitas e despesas em forma de demonstrativos juntamente com os documentos comprobatórios. Para que seja elaborado essa prestação de contas é preciso ser apresentados todos os documentos fiscais sendo: recibos, notas fiscais, boletos, cupons fiscais, entre outros. Apresentar também documentos complementares como guias de recolhimento de tributos, pagamentos de encargos trabalhistas, folhas de pagamentos, orçamentos, referencias de atas, aprovação e obrigações das empresas contratadas. Outros documentos completam a prestação de contas como: previsão orçamentaria anual ou mensal, relatórios de receitas, relatórios de inadimplentes, consumo de água, consumo de gás, consumo de energia e demais gastos referentes ao condomínio.

A prestação de contas e sua importância GONI, (2008, p. 30) apud FRANCO (1999, p. 63) reafirma que:

“As contas devem ser prestadas de forma minuciosa e documentada, embora não se exija forma contábil, sendo suficiente um balancete ou relatório dos gastos realizados, do recebimentos feitos, saldos e fundos de reserva (quando houver), contas bancárias, valores a receber de condôminos em atraso e demais verbas que existirem. Compreende-se na prestação de contas um relato dos fatos mais importantes que tiverem ocorridos e dos atos praticados fora da rotina administrativa, pois aos condôminos interessa ter, pelo menos uma vez ao ano, notícia mais ampla sobre os negócios do condomínio. No cumprimento desse dever deve o síndico relatar por escrito, ou verbalmente, perante a assembleia Geral o andamento dos negócios do condomínio, o saldo de caixa, valor do fundo de reserva, as medidas judiciais tomadas contra condôminos, inclusive para cobrança de contas nas despesas”.

Devendo ser realizada de forma clara e transparente pelo síndico administrador a prestação de contas da fim a sua gestão, caso não seja reeleito em assembleia, ele deverá demonstrar de forma clara, detalhada e respeitosa aos condôminos que confiaram nele para gerir o bem comum.

Para o controle eficiente das organizações a contabilidade tem assumido um grande papel na vida das entidades, ajudando na tomada de decisões como na escrituração dos documentos na parte de autogestão. Já nos condomínios a contabilidade vem para agregar valores dando aos gestores o máximo de controle e transparência nas frações condominiais e detalhando das despesas ordinárias das extraordinárias.

3 – METODOLOGIA

Para Appolinário (2016, p.11), “método é um procedimento ou um conjunto organizado de passos que se deve realizar para atingir um determinado objetivo e está presente em todos os âmbitos da experiência humana”. É importante destacar que a organização na execução dos passos que se deve realizar é fator determinante para que o método empregado tenha eficácia e o objetivo da pesquisa seja atingido.

Segundo Costa Rodrigues (2007) “metodologia é um conjunto de abordagens, técnicas e processos utilizados pela ciência para formular e resolver problemas de aquisição objetiva do conhecimento, de uma maneira sintomática”. A metodologia abrange ao estudo detalhado e logico dos métodos empregados na ciência afim de aprimorar nosso conhecimento.

Demo (2003, p. 19), “metodologia é uma preocupação instrumental, trata-se das formas de se fazer ciência. Cuida dos procedimentos, das ferramentas, dos caminhos”. Entende – se que a metodologia segue uma via de métodos a ser seguidos para que o leitor tenha facilidade de entendimento de todo o processo, aprimorando conhecimentos.

3.1 – Pesquisa Qualitativa

De acordo com Stake (2011, p.21) “pesquisa qualitativa significa que seu raciocino se baseia principalmente na percepção e na compreensão humana”. A pesquisa qualitativa é menos planejada e busca aprofundar em um tema para obter informações sobre os segmentos, as ideias e atitudes das pessoas.

É cada vez mais difícil encontrar uma definição comum de pesquisa qualitativa que seja aceita pela maioria das abordagens e dos pesquisadores do campo. Segundo BANKS (2009) “a pesquisa qualitativa não é mais apenas a “pesquisa não quantitativa” tendo desenvolvido uma identidade própria ou talvez várias identidades.

Utilizou-se da metodologia qualitativa nesse artigo em uma entrevista realizada com Sr. Jorge Almeida Souza, síndico profissional da empresa Administradora de Condomínios Horizontal Vertical na data de 12 de novembro de 2020.

3.2 – Pesquisa Bibliográfica

Para Macedo (1994, p.13), o conceito de pesquisa bibliográfica:

É a busca de informações bibliográficas, seleção de documentos que se relacionam com o problema de pesquisa (livros, verbetas de enciclopédia, artigos de revistas, trabalhos de congressos, teses e etc) é o respectivo fichamento das referências para que sejam posteriormente utilizadas na identificação do material referenciado ou na bibliográfica final.

Nota-se que é o passo inicial na construção efetiva de um protocolo de investigação, que quer dizer a escolha de um assunto e é necessário fazer uma revisão bibliográfica do tema.

Segundo Freitas (2009, p.36) “a pesquisa bibliográfica tem como principal característica o fato de que o campo onde será feita a coleta dos dados é a própria bibliografia sobre o tema ou objetivo que se pretende investigar”. Observa-se que a pesquisa bibliográfica reside no fato de permitir ao investigador a cobertura de uma gama de fenômenos muito mais ampla do que aquela que poderia pesquisar diretamente.

Gil (2002, p. 44) “a pesquisa bibliográfica é desenvolvida com base em material já elaborado, construído principalmente de livros e artigos científicos”. Conclui-se por pesquisa bibliográfica que é um procedimento exclusivamente teórico, compreendida como ligação, ou reunião do que se tem conceituado.

Nesse artigo utilizou-se da pesquisa bibliográfica em seu referencial teórico onde foram abordados os temas: Conceituar condomínios; Definir administração condominial; Importância da contabilidade nos condomínios; Destacar a função do síndico; Definir uma prestação de contas.

4 – ANÁLISE DOS RESULTADOS

Na data de 12 de novembro de 2020 foi realizada (Anexo 1) uma entrevista como o síndico profissional Sr. Jorge Almeida Souza, segue abaixo os resultados:

Quando questionado sobre a visão dele e o que não poderia faltar numa administração condominial, o Sr. Jorge relatou que não poderia faltar o compromisso, mas principalmente a transparência. Não vê formas de lidar com a administração de um condomínio sem estes dois parâmetros, pois além de estarmos lidando com o dinheiro de outrem estamos também administrando patrimônios que podem se desvalorizar quando mal geridos. Isso vai de acordo com o que o Maximiano (2009) diz que “a administração é importante em qualquer escala de utilização de recursos para realizar objetivos – individual, grupal, organizacional ou social”.

Ao ser abordado sobre a principal função do síndico na opinião dele qual teria mais relevância, pelo que o Sr. Jorge disse que seria a realização da assembleia de prestação de contas, pois é nesta reunião que é apurado o que realmente foi feito com o dinheiro gasto durante a gestão, podendo ainda ser verificado a eficiência nos gastos, ainda apurar a necessidade e por conseguinte projetar os gastos financeiros para o exercício seguinte. Sua resposta condiz com o que CHAIGAR (2008) diz que “o síndico é o representante legal do condomínio e ele comparecerá à frente em juízo e fora. O síndico estará envolvido em todas as situações de administração, monitoramento e acompanhando todos os problemas, conflitos e questões a serem resolvidas nos condomínios”.

Ao ser indagado sobre a administração do condomínio qual seria o principal transtorno que ele teria enfrentado com relação aos moradores, o Sr. Jorge relatou que houveram vários fatos que se enquadram como transtorno, mas ele considerou o mais difícil foi uma situação de discussão entre participantes de uma assembleia onde houve a troca de ofensas com alto nível de intolerância, o que permitiu que chegassem às vias de fato e por consequência ocasionaria a suspensão daquela assembleia. Isto está em concordância com CHIAVENATO (2004), “dessa forma é o processo de dirigir, organizar, planejar e controlar o uso de recursos com a finalidade de atingir objetivos”.

Em continuação as indagações quais seria os principais questionamentos dos condôminos ao se prestar contas Sr. Jorge disse que em sua maioria seria sobre o valor gasto ou a quantia despendida sobre alguma conta, onde na maioria das vezes

os questionadores não acompanham os balancetes mensais e tentam se inteirar da situação financeira do condomínio no momento da prestação de contas. Sua resposta condiz com GASPARETTO e GUIDON (2013) “o síndico tem que prestar contas a todos os moradores de forma geral, sem ter a obrigação de presta-las de forma individual a cada condômino”.

Quando em outro questionamento como os moradores veem as despesas realizadas pelo condomínio na prestação de contas ele disse que para alguns moradores que estão inteirados com os gastos da administração e acompanham a real situação do condomínio ao qual residem, enfrentam os gastos realizados como necessários e indispensáveis tanto para a realização das contas ordinárias como para a valorização e manutenção do patrimônio comum. Isso vai de acordo com GONI (2008), “Compreende-se na prestação de contas um relato dos fatos mais importantes que tiverem ocorridos e dos atos praticados fora da rotina administrativa, pois aos condomínios interessa ter, pelo menos uma vez ao ano, notícia mais ampla sobre os negócios do condomínio”.

E por fim quando abordado sobre os principais papéis desenvolvidos pela contabilidade foi pedido ao Sr. Jorge para destacar os que ele considerava mais importante e sua resposta foi que a contabilidade desempenhava um papel fundamental tornando físicos, através de pastas de prestações de contas os gastos realizados na gestão, materializando e comprovando tais gastos. Além disso, a contabilidade detêm toda a informação sobre a legislação em geral assessorando nas decisões administrativas bem como no cumprimento de todas as determinações exigidas em lei. Sua resposta condiz com FERREIRA (2012), “A contabilidade é instrumento necessário ao controle e às informações dos efeitos provocados pelos fatos decorrentes da gestão patrimonial. O patrimônio pode ser administrado com a finalidade econômica ou social”.

5 – CONCLUSÃO

O tema desse estudo refere-se aos fatores inerentes a uma administração segura gerando informações e ferramentas de gestão de condomínios. Vale salientar que alguns desses condomínios quando administrados de forma correta movimentam mais recursos que pequenas empresas. Considera-se ao término do trabalho que o mesmo foi de grande relevância para mim enquanto acadêmica do curso de ciências contábeis e futura profissional da área.

A Contabilidade exerce uma relevância muito grande em todos os setores da economia. Ela se faz presente em todos os âmbitos e é extremamente necessária. No entanto, o que se apresentou neste trabalho foi sua importância em determinado setor da contabilidade sendo ele na administração de condomínios, pois é através da contabilidade que o condomínio obtém informações financeiras cruciais acerca do próprio patrimônio, a fim de assessorar na tomada de decisões.

Buscou-se mostrar nesta pesquisa a resposta para a problemática: “Como se ter uma boa administração financeira condominial”, demonstrando várias formas de auxiliar o síndico a gerir o condomínio utilizando ferramentas ligadas a contabilidade, fornecendo informações de suma importância. Foi possível identificar neste documento através das citações de todos os autores aqui citados que a contabilidade exerce papel fundamental para se alcançar uma boa administração, além da contabilidade o síndico conta com o auxílio do subsíndico e conselheiros para administrar conflitos, tomar decisões quanto as necessidades que o condomínio tem.

Para finalizar, a pesquisa trouxe uma visão de como a administração para o condomínio é fundamental quando ela vem com uma equipe disposta a trabalhar em conjunto para o bem comum.

6 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

APPOLINÁRIO, FÁBIO. **Metodologia Científica**. São Paulo – SP, Editora Cengage, 2016, 11 p.

ATTIE, Willian. **Auditoria: Conceitos e Aplicações**. 6º ed. São Paulo: Atlas, 2011.

BANKS, Marcus, **Dados Visuais para Pesquisa Qualitativa**. Editora Artmed Editora S/A: Porto Alegre – RS, 2009, p.8.

CASTELO NETO, José Martins. **Curso Gestão Contabil de Condomínios**. Fortaleza, 2008. (Apostila). Disponível em: https://www.crcce.org.br/crcnovo/download/apostila_contabilidade_para_condominios_castelo.pdf. Acesso em: 12 de outubro de 2020.

CARVALHO, Antônio José Ferreira. **O Condomínio na Prática**. 7º ed. Rio de Janeiro. Lumem Juris, 1999.

CHAIGAR, Silvio Frederico da Silva. **A Vida Condominial e as Sociabilidades: Estudo de Caso do Par Querência**. Pelotas, RS. 2008. 103f. Dissertação (Mestrado) Programa de Pós Graduação em Ciências Sociais. Universidade Federal de Pelotas, Pelotas. 2008.

CHIAVENATO, Idalberto. **Introdução à Teoria Geral da Administração**. São Paulo, Editora Campus – 6º edição – 2004.

CONCELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE, **Manual de Procedimentos Contábeis para Fundações e Entidades de Interesse Social**. Brasília: CFC, 2003.

DEMO, Pedro. **Educar pela pesquisa**. 6.ed. Edição: Campinas – SP, Autores Associados, 2003.

FARBER, João Carlos, SEGRETI, João Bosco. **Contribuição da Contabilidade para a Eficácia da Gestão e Controle de Condomínios.** In: Congresso de Controladoria e Contabilidade da USP. Disponível em: <http://www.congressoeac.localweb.com.br/art62006/401.pdf>. Acesso em 20 out.2020.

FELIPPE, D. J.; ANDRADE JUNIOR, S. **Condomínio: Conflitos & Soluções.** Campinas, Bookseller - 7º edição – 2001

KARPAT, Gabriel. **Condomínio: Orientações e Práticas.** Rio de Janeiro: Forense – 7º edição – 2002.

FERREIRA, Ricardo. **Contabilidade Básica: finalmente você vai aprender contabilidade – teoria e 500 questões comentadas.** 9º ed. Rio de Janeiro: Ferreira, 2012.

FREITAS, Marília. **Metodologia da Pesquisa.** 2. Ed. São Carlos – SP, 2009 p.36.

GARCIA, Fatima. **O Condomínio em Face do Novo Código Civil.** Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 8, n. 66, 1 jun.2003. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/4133>. Acesso em: 6 out. 2020.

GASPARETTO, Evelyn Roberta; GUIDON, Cristina Muccio. **Administração de Condomínios: Orientações Básicas para Síndicos, Condôminos, Advogados e Administradores.** 2º ed. São Paulo: Servanda, 2013.

GIL, Antônio Carlos. **Como Encaminhar uma Pesquisa.** 4.ed. Editora Atlas S/A: São Paulo – SP, 2002 P.44.

GONI, Gonzalo S. **A Prestação de Contas em Condomínios Residenciais:** uma discussão sobre relatórios contábeis apresentados e o balanço patrimonial da entidade condominial. Monografia (Bacharelado em Ciências Contábeis) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2008.

HUBERT, IVENS HENRIQUE, **Condomínios em Geral e Incorporações Imobiliárias.** – Curitiba: IESDE Brasil S/A, 2009, 204 p.

LÁZARO, David Vassoler; OLIVEIRA, Ariane Fernandes. **Ação de Prestação de Contas.** Publicado em 2013. Disponível em. <http://www.santacruz.br/ojs/index.php/JICEX/article/view/440/629>. Acesso em: 12 de outubro de 2020.

LOPES, J. B. **Condomínio.** São Paulo: Ed. Revisada dos Tribunais, 2000.

MACEDO, Neusa Dias. **Guia do Estudante para Fundamentação do Trabalho de Pesquisa.** 2. Ed. Edição Loyola: São Paulo - SP, 1994, p.13.

MACHADO, João Ferreira. ARAUJO, Edson José. **Como Administrar um Condomínio.** 2º ed. Goiânia: AB, 2004.

MARCONDES, SÉRGIO, **Tudo Sobre Administração de Condomínios: O que é? Objetivo e Funções.** Disponível em: <https://gestaodesegurancaprivada.com.br/tudo-sobre-administracao-de-condominios/>. Acessado em 26/05/2020.

MAXIMIANO, A. C. A. (2009). **Teoria Geral da Administração: Da Revolução Urbana à Revolução Digital.** 6º ed. São Paulo Atlas.

NASCIMENTO, Iraneide; CORDIAL, Gabriela. **Gestão Contábil em Condomínios Residenciais de Salvador.** Revista Cairu de Contabilidade. 2013. Disponível em: https://www.cairu.br/riccairu/pdf/artigos/5_GESTAO_CONTABIL_CONDOMINIOS.pdf. Acesso em: 21 de outubro de 2020.

OLIVEIRA, Frederico Abrahão. **Manual dos Condomínios.** 4º ed. Porto Alegre: Paixão, 2014.

PINTO, WELINGTON ALMEIDA, **O Condomínio e Suas Leis.** 4º Edição – Belo Horizonte: Edições Brasileiras, 2000, 88 p.

POERSCH, J. A. **O Usuário da Contabilidade para um Adequado Controle.** Disponível em: <https://tcc.bu.ufsc.br/contabeis283814.pdf>. Acesso em: 20 de outubro de 2020.

RODRIGUES, COSTA WILLIAM. **Metodologia Científica**. Paracambi – RJ, 2007.

SANTOS, RAFAEL RODRIGUES, **Administração de condomínios: Uma Análise da Responsabilidade da Administração**, 2017, 46 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Ciências Contábeis) Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis – SC, 2017.

SCHWARTZ, ROSELY BERNARDES DE OLIVEIRA, **Revolucionando o Condomínio**. 9º Edição – São Paulo: Saraiva, 2004.

SOUZA, A. C. **Condomínio em Edifícios: Manual do Condômino: Convenção, Administração, Modelos de Atas e Editais**. 5ª ed. São Paulo. Atlas, 2007.

SOUZA, Marlene de Fátima Campos. **Contabilidade do Terceiro Setor** – Coleção Univem – Centro Universitário Eurípedes Soares da Rocha. 1º ed. São Paulo: Letras do Pensamento, 2012.

STAKE, Robert. **Pesquisa Qualitativa: Estudando como as Coisas Funcionam**. Editora Artmed Editora S/A: Porto Alegre – RS, 2011, p.21.

7 – ANEXOS

7.1 – Anexo A

Entrevista com síndico profissional da empresa: Administradora de Condomínios Horizontal Vertical.

1 – Na visão do Senhor, o que não pode faltar numa administração condominial?

2 – Dentre as funções do síndico, em sua opinião, qual tem mais relevância?

3 – Na administração do condomínio qual o principal transtorno o senhor já enfrentou com relação aos moradores?

4 – Quais os principais questionamentos dos condôminos ao se prestar contas?

5 – Como os moradores veem as despesas realizadas pelo condomínio na prestação de contas?

6 – Entre os principais papéis desenvolvidos pela contabilidade, destaque aqueles que o senhor considera mais importante?