

AS VANTAGENS DA CONTABILIDADE NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

Elen Tatiane Martins

Graduanda em Ciências Contábeis,
Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

Raquel Prediger Anjos

Doutoranda em Desenvolvimento Local pela UCDB, Bolsista CAPES/PROSUP;
Mestre em Contabilidade – UFPR
Docente das Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

RESUMO

A tarefa de ser síndico do condomínio é um trabalho bastante árduo, trazendo consigo responsabilidades legais, portanto necessita de conhecimentos técnicos especializados. Ter uma boa administradora de condomínios pode auxiliar e facilitar a vida do síndico e dos seus condôminos, aliando a suas inovações tecnológicas (emissão de segunda via de contas, balancetes, entre outras facilidades). Apesar de não ser obrigatória, a contabilidade em condomínios vem crescendo para atender esta demanda, pois os conhecimentos de um gestor vêm para suprir e auxiliar nas tomadas de decisões. O objetivo deste artigo é analisar a importância do controle de gestão e da contabilidade relacionada a condomínios e como a mesma está sendo aplicada nos processos gerenciais do patrimônio condominial no município de Três Lagoas. Esta pesquisa analisou a percepção de 15 Síndicos de Condomínios, no mês de agosto de 2019. Os resultados indicaram que 67% dos síndicos estão em sua primeira gestão, o que faz que percebam maior necessidade de apoio da gestão de condomínios. Também se averiguou que 94% têm o auxílio de um escritório de contabilidade e revelaram que isso tem ajudado a reduzir os custos e diagnosticar em que setor estavam maiores gastos. Indicou ainda que 94% dos síndicos possuem auxílio de uma administradora em sua gestão, sendo que 80% deles consideraram satisfatório ter uma administradora no apoio da gestão do condomínio que são responsáveis, ou seja, o condomínio possuir uma gestão independente é seguramente relevante para obter os resultados esperados dos condôminos.

PALAVRAS-CHAVE: contabilidade; condomínios; controle.

1 INTRODUÇÃO

O modo de habitar em condomínio é bastante antigo. No Brasil, a primeira cidade a se desenvolver como centro urbano foi o Rio de Janeiro, impulsionada pela chegada da família real, em 1808. Após a primeira guerra mundial (1914-1918), houve grande desenvolvimento da área industrial e, conseqüentemente, crescimento das principais cidades, como São Paulo, que assumiu em 1920 a posição de hegemonia no setor industrial, enquanto o Rio de Janeiro destacava-se no setor de serviços (SCHWARTZ, 2009).

Todo esse progresso trouxe desequilíbrio entre a oferta e a procura, provocando uma grave crise habitacional. Para amenizar essa situação, houve um

aumento na construção de edifícios de apartamentos. O Crescente número de edifícios verticais trouxe a necessidade de novas normas, tais como a Lei nº 4.591 (1964) e Código Civil (2002), que visam atender genericamente as necessidades de disciplina e de gestão. Por este motivo, a contabilidade demonstra-se como instrumento de gestão de condomínios, contribuindo com fundamentações, princípios e padrões para controle de gestão do patrimônio condominial.

No atual cenário econômico, a contabilidade assume, cada vez mais, importante papel no processo de controle e de tomada de decisões das corporações empresariais. Isto também se aplica integralmente aos condomínios. No caso dos condomínios residenciais, a contabilidade tem uma importante missão face às atuais e habituais desconfianças que têm surgido por parte dos condôminos, dado à cobrança a destinação das contas condominiais e as respectivas prestações de conta (AMORIM JÚNIOR et al., 2008). Esta pesquisa pretende desta forma investigar: Qual a importância do controle de gestão e do papel do Contador para a administração de condomínios?

1.1 Condomínio

Segundo Fogo Filho (2015), com a chegada da imigração de pessoas de todo o país para os grandes centros ocorreu um desequilíbrio entre a demanda e a oferta de residências e espaço para sua construção, provocando uma crise habitacional. Conseqüentemente, houve um considerável aumento na construção de edifícios verticais. Com isso trouxe a necessidade de novas normas, tais como a Lei 4.591 (1964) e Código Civil (2002), que visam atender as necessidades de disciplina e de gestão. Essas são particularizadas por meio da convenção de condomínio, em que são definidos, por exemplo: a forma de rateio; o prazo para convocação das assembleias; o mandato do síndico e conselho; e as penalidades, quando as normas não são cumpridas (FOGO FILHO, 2015).

Um conceito básico da palavra condomínio é propriedade com mais de um titular. Na maioria dos condomínios existem as áreas comuns onde os titulares, que podem ser pessoa física ou de natureza jurídica, usufruem desse espaço e de sua propriedade particular, de acordo com a fração ideal de cada unidade. Esses condomínios podem ser residenciais e /ou empresariais (CONTRERAS; DOLCI, 2001).

O condomínio é composto através de um documento público ou privado,

denominado convenção. Ele pode ser criado por ato de vontade entre vivos ou por testamento. O Condomínio é uma espécie de entidade que não possuem personalidade jurídica, não exercem atividade econômica, com ou sem fins lucrativos. Apesar disso, o Condomínio é obrigado a fazer sua inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF), tendo em vista algumas obrigações que o mesmo tem que cumprir. A Obrigatoriedade de inscrição do Condomínio do CNPJ/MF está regulamentada pela Instrução Normativa SRF nº. 200 (2002), art. 12, assim como pelo Decreto 3000 (1999). A natureza jurídica dos condomínios diverge das demais pessoas jurídicas, conforme mencionada, sendo abrangida por legislação específica, que é a Lei de Condomínios e Incorporações e o Código Civil Brasileiro que na parte correlata, tendo a necessidade de contratar alguém que entenda das questões contábeis.

1.1.1 Administradora de Condomínios

A regulamentação da profissão de Administrador aconteceu em 9 de setembro de 1965, quando se estabeleceu legalmente a administração de condomínio como sendo um dos campos privativos do administrador registrado (regulamento da Lei 4.769/1965). No entanto, existem órgãos rigorosos que fiscalizam de maneira competente a atividade de administração de condomínio, como por exemplo, o Conselho Regional de Administração da respectiva região de atuação.

Existem diferentes formas de administrar um condomínio, elas são decididas em uma assembleia geral dos condôminos de forma que possam votar e decidir a administração mais conveniente. Existe a auto-gestão, onde são eleitos alguns responsáveis pelas tomadas de decisões, pagamentos de despesas e geração das taxas de condomínios, mas também que se responsabilizam por toda a parte de manutenção e atividades operacionais envolvendo os funcionários do condomínio. Ou podem optar por empresas especializadas em gestão de condomínios, que exercem as mesmas funções e podem operar na parte administrativa, financeira e de manutenção, como também na responsabilidade com os funcionários locados ou do condomínio para exercerem as funções de limpeza e vigilância (CONTRERAS; DOLCI, 2001).

Segundo Helmer e Dutra (2017), a administradora de condomínio tem como função principal demonstrar como anda a saúde financeira do condomínio. Habitualmente essas atendem inúmeros tipos de condomínios, dentre eles:

residenciais, comerciais, shoppings...etc. A função da administradora de condomínios pode ser classificada em três variáveis, sendo: função principal; secundárias e; eventuais.

A função principal de uma administradora é auxiliar o síndico no exercício das atividades cotidianas do edifício, orientando-o sobre os aspectos legais e dando-lhe suporte às atividades administrativas, tais como contabilização de receitas e despesas, elaboração de folha de pagamento e realização do mesmo, emissão de boletos de pagamento das cotas condominiais, prestação de contas mensal, assessoramento pré e pós-assembleias gerais etc. No entanto, não cabe à administradora tomar decisões ou providências, mas somente orientar ao representante legal do condomínio para que o faça. Cabe ao síndico determinar ou não providências e assumir eventual risco de não o fazer (HELMER; DUTRA, 2017).

As atividades secundárias são aquelas que embora relacionadas ao cotidiano do condomínio, são causais, não são previstas e não têm data aprazada para ocorrer. Por exemplo, emissão de circulares, multas e advertências, orientação sobre a Convenção do Condomínio, sobre Regulamento Interno, sobre prazos e forma de realizar assembleias, entre outras. Já as atividades eventuais se subdividem em: eventuais contratadas e eventuais especiais (HELMER; DUTRA, 2017).

As atividades eventuais são aquelas esporádicas, decorrentes de certos serviços (como por exemplo a realização de Assembleia Geral pelos funcionários da administradora), bem como em virtude de épocas do ano (entrega de RAIS e DIRF, por exemplo). São atividades que, apesar de não ser a finalidade contratual principal, possui a administradora condição técnica para fazê-lo. A administradora de condomínio possui um papel muito importante, com uma série de atividades, bem como direito, engenharia, administração, relações humanas, economia e finanças (HELMER; DUTRA, 2017).

Segundo o Carvalho (2004), a tarefa de ser síndico é um trabalho bastante árduo, trazendo consigo responsabilidades legais, o síndico tem responsabilidade civil e criminal em relação aos assuntos do condomínio, portanto necessita de conhecimentos técnicos especializados. Ter uma boa administradora de condomínios pode auxiliar e facilitar a vida do síndico e dos seus condôminos, aliando a suas inovações tecnológicas (emissão de segunda via de contas, balancetes, entre outras facilidades). Uma administradora gerenciando o condomínio significa ter uma empresa

que auxilie o síndico com profissionais treinados e capacitados a responder as dúvidas do síndico e, principalmente, resolver os problemas do condomínio.

1.1.2 Contabilidade Condominial

Segundo Carvalho (2004), para maior controle e também para maior facilidade, deve o síndico, ao assumir as funções, fazer uma verificação dos itens do orçamento anual aprovado, e organizar um *checklist* de verificação, para que saiba, a qualquer tempo, se a receita aprovada está comportando as despesas daquele determinado item orçamentário o que também facilita a descoberta da origem no caso do surgimento de um possível saldo devedor ou déficit. Como os condomínios não se caracterizam como pessoas jurídicas, e tão pouco objetivam gerar lucros a serem distribuídos aos condôminos, a conta “lucros ou prejuízos acumulados” torna-se inapropriada para a sociedade comum, bem como “patrimônio líquido”, afinal parte desse valor configura bens de uso comum e propriedades individualizadas.

A contabilidade está absolutamente ligada ao controle de atos e fatos que dizem respeito à administração do condomínio. As principais atividades da Contabilidade em relação ao Condomínio são: escrituração dos livros contábeis; escrituração do livro caixa; prestação de Contas; prestação de Contas Anual; elaboração de Orçamentos; apurar e emitir Guias de Recolhimento de INSS, FGTS, ISS, DARF do IRRF, DARF do PIS s/ Folha de Pagamento; boletos Bancários das Taxas Condominiais Normais e Extras; registro de Empregado em Livro de admissão e demissão, bem como atualizações; rescisão de Contrato de Trabalho; Atualização da Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS; Caged. Cadastro Geral de Empregados e Desempregados, Rais, Gfip, etc. Não há uma lei específica que obrigue os condomínios a manter livros de escrituração contábil, uma vez que, para efeitos civis e fiscais, este não se caracteriza como pessoa jurídica. No entanto, manter o registro das transações efetivadas (pagamentos e/ou recebimentos) é imprescindível para uma boa gestão dos recursos disponíveis no condomínio, dessa forma, o mínimo que se espera da gestão do síndico é o controle financeiro, o qual pode ser feito por meio do acompanhamento da conta corrente juntamente com o livro caixa.

2 OBJETIVOS

O objetivo deste artigo é analisar a importância do controle de gestão e da

contabilidade relacionada a condomínios e como a mesma está sendo aplicada nos processos gerenciais do patrimônio condominial no município de Três Lagoas.

3 MATERIAL E MÉTODOS

Para atingir o objetivo desta pesquisa, formulou-se um estudo exploratório, que se iniciou por uma análise bibliográfica onde, primeiramente verificou-se na legislação pertinente, livros e artigos científicos a importância da Contabilidade e da Administração para condomínios, bem como sua obrigatoriedade. Posteriormente foi desenvolvida uma pesquisa de campo, uma análise de multicascos, no município de Três Lagoas, ente Síndicos de Condomínios, no mês de agosto de 2019.

A pesquisa de campo ocorreu com a aplicação de um questionário semiestruturado, com 7 (sete) questões fechadas e 1 (uma) questão aberta sobre o tema, tendo como população estudada os síndicos de condomínio do município de Três Lagoas, MS. A amostra selecionada é intencional, e a pesquisa é não paramétrica. A pesquisa de campo foi realizada com síndicos de 15 (quinze) condomínios para analisar a percepção destes em relação à importância da contabilidade relacionada a condomínios e do controle de gestão. A análise dos dados ocorreu com auxílio de estatística descritiva.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

4.1 Estudo Múltiplos Casos no Município de Três Lagoas

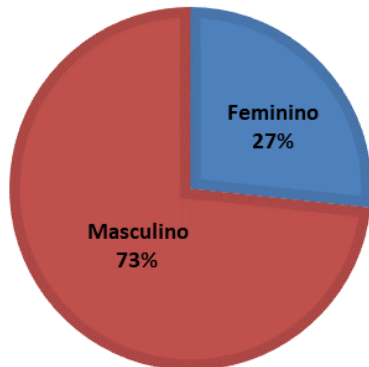
Realizou-se uma pesquisa de campo com síndicos de quinze (15) condomínios do município de Três Lagoas. Verificou-se que 73% dos síndicos entrevistados são do sexo masculino e apenas 27% são do sexo feminino (Gráfico 1).

Dentre os síndicos entrevistados, todos possuem formação acadêmica, como apresentado no Gráfico 2. Entretanto, a maioria não possui formação para gestão (53%), sendo que 27% são formados em administração, 13% em direito e apenas 7% na área de ciências contábeis.

Dentre os respondentes, os resultados indicaram que 67% dos síndicos estão em sua primeira gestão, o que faz que percebam maior necessidade de profissionais especializados para o apoio da gestão de condomínios. Também se averiguou que 94% possuem gestão independente, ou seja, os síndicos têm o auxílio de um escritório

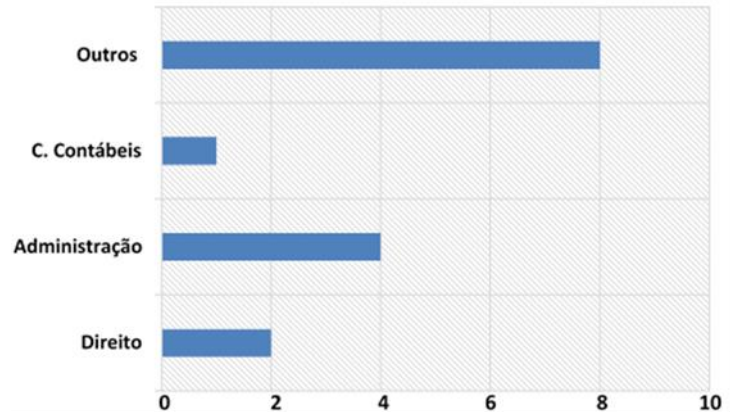
de contabilidade e revelaram que isso tem ajudado a reduzir os custos e diagnosticar em que setor estavam maiores gastos.

Gráfico 1. Sexo dos síndicos.



Fonte: Elaborado pelos autores.

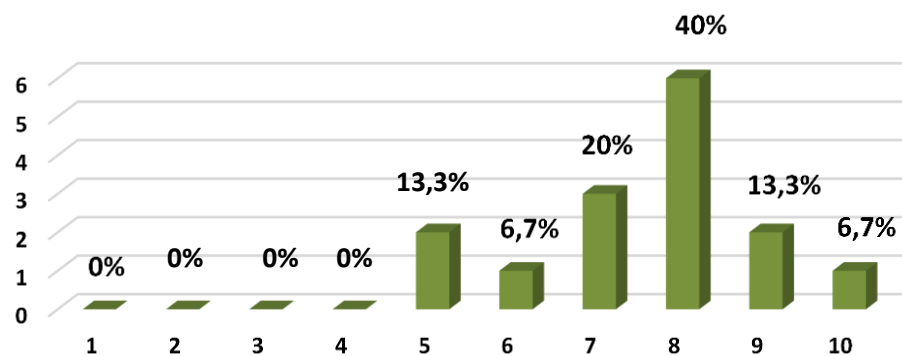
Gráfico 2. Formação acadêmica.



Fonte: Elaborado pelos autores.

A pesquisa indicou ainda que 94% dos síndicos possuem auxílio de uma administradora em sua gestão, sendo que 80% deles consideraram satisfatório ter uma administradora no apoio da gestão do condomínio que são responsáveis, nota de 7 (sete) a 10 (dez). Os que consideram razoável, notas entre 5 (cinco) e 6 (seis) totalizam 20% dos entrevistados, como demonstrado no Gráfico 3. Ou seja, o condomínio possuir uma gestão independente é seguramente relevante para obter os resultados esperados dos condôminos.

Gráfico 3. Importância da administradora na gestão condominial



Fonte: Elaborado pelos autores.

5 CONCLUSÕES

Com os recursos explorados nesta pesquisa, percebe-se a importância do apoio de profissionais treinados para a gestão de condomínios. Abre-se um leque de

opções onde a contabilidade pode atuar na gestão de condomínios e poderá estar presente como fonte precisa e atuante de questões pertinentes a esta área. Sendo assim, verifica-se que, com relação à administração condominial, torna-se relevante que o síndico tenha conhecimento ou suporte da contabilidade e de suas ferramentas.

Uma gestão mais eficaz deve ter o auxílio de um profissional da área contábil, pois trata de uma função de grande responsabilidade, sendo a contabilidade uma grande aliada na tomada de decisões, tornando a tarefa do síndico mais eficiente e transparente, pois os condôminos estão cada dia mais participativos em suas decisões.

REFERÊNCIAS

AMORIM J., ANTHEO M. de, et. al. O Papel da Contabilidade na Organização. Disponível em <https://www.cairu.br/riccairu/pdf/artigos/5_GESTAO_CONTABIL_CONDOMINIOS.pdf>. Acesso em 20 de jun. de 2019.

BOM, P. H. P. Assunto: Afinal, o que faz uma administradora de condomínios? Disponível em: <<http://congressoemfoco.uol.com.br/opiniao/forum/afinal-o-que-faz-uma-administradora-de-condominios/>>. Acesso em 27 de jun. de 2019.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em 03 de jun. de 2019.

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em 03 de jun. de 2019.

BRASIL. Lei nº 4.769, de 09 de setembro de 1965. Disponível em <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1960-1969/lei-4769-9-setembro-1965-369020-publicacaooriginal-1-pl.html>>. Acesso em 20 de jun. de 2019.

CARVALHO, A. J. F. O condomínio na prática. 8ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

CONTRERAS, L.; DOLCI, M. I. Guia do Condomínio: Edição atualizada de acordo com o Novo Código Civil. Série cidadania. 2. ed. São Paulo: Editora Globo, 2001.

FOGO FILHO, J. E. Administração de Condomínios Recém Instalados: Diretrizes para Implantação do Sistema de Gestão Técnica e Operacional. Monografia (MBA em Gerenciamento de Facilidades. Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2015. Disponível em <<https://docplayer.com.br/10340011-Administracao-de->

condominios-recem-instalados-diretrizes-para-implantacao-do-sistema-de-gestao-tecnica-e-operacional.html>. Acesso em 08 de jun de 2019.

SCHWARTZ, R. B. O. Avaliação de desempenho da administração de condomínios residenciais. 2009. Disponível em <<https://docplayer.com.br/2305229-Rosely-benevides-de-oliveira-schwartz-avaliacao-de-desempenho-da-administracao-de-condominios-residenciais.html>>. Acesso em 26 de junho de 2019.