

**UFU – UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
FACIC – FACULDADE DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS
GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

RAFAEL SOUZA ALVES

ANÁLISE DA GESTÃO CONTÁBIL DE CONDOMÍNIOS EM UBERLÂNDIA-MG

**UBERLÂNDIA
MARÇO DE 2021**

RAFAEL SOUZA ALVES

ANÁLISE DA GESTÃO CONTÁBIL DE CONDOMÍNIOS EM UBERLÂNDIA-MG

Artigo acadêmico apresentado à Faculdade de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Uberlândia como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Profa. Dra. Maria Elisabeth M. C. Andrade

**UBERLÂNDIA
MARÇO DE 2021**

RAFAEL SOUZA ALVES

Análise da gestão contábil de condomínios em Uberlândia-MG

Artigo Acadêmico apresentado à Faculdade de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Uberlândia como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis.

Banca de Avaliação:

MARIA ELISABETH MOREIRA CARVALHO ANDRADE
Orientador

Prof. – UFU
Membro

Prof. – UFU
Membro

Uberlândia (MG), 31 de março de 2021.

RESUMO

Os condomínios estão cada vez mais estruturados e oferecendo mais conforto e segurança, ampliando a demanda por esse tipo de moradia no Brasil, crescendo assim a necessidade de uma gestão qualificada para administrar os recursos financeiros representativos que são financiados pelos condôminos. O objetivo geral desta pesquisa é identificar a aplicação da contabilidade e analisar as principais dificuldades e os métodos utilizados na gestão contábil em condomínios clientes de uma administradora de condomínios na cidade de Uberlândia-MG. Assim buscamos mostrar a relevância da contabilidade para a boa gestão de um condomínio, apresentar a legislação, e analisar relatórios contábeis fornecidos pela administradora. A presente pesquisa se classifica quanto aos seus objetivos como descritiva, com abordagem qualitativa dos dados e o método de estudo de caso como coleta de dados realizada em uma empresa especializada na administração e contabilidade condominial. Como resultado notamos que a cogestão tem sido a forma mais eficaz da gestão de um condomínio, aliando a figura do síndico com um apoio contábil de uma administradora de condomínios. Apesar de não ser uma entidade com fins lucrativos, a contabilidade de um condomínio tem a mesma importância que em qualquer empresa e seus relatórios seguem a premissa básica de qualquer relatório contábil.

Palavras-chave: Condomínio, Contabilidade, Gestão.

ABSTRACT

The condominiums are increasingly structured and offering more comfort and security, expanding the demand for this type of housing in Brazil, thus increasing the need for qualified management to manage the representative financial resources that are financed by the tenants. The general objective of this research is to identify the application of accounting and analyze the main difficulties and the methods used in accounting management in condominiums that are clients of a condominium management company in the city of Uberlândia-MG. Thus, we sought to show the relevance of accounting for the good management of a condominium, present the legislation, and analyze accounting reports provided by the administrator. The present research is classified according to its objectives as descriptive, with a qualitative data approach and the case study method as data collection carried out in a company specialized in condominium management and accounting. As a result, we note that co-management has been the most effective way of managing a condominium, combining the figure of the syndic with an accounting support from a condominium administrator. Despite not being a for-profit entity, the accounting of a condominium has the same importance as in any company and its reports follow the basic premise of any accounting report.

Keywords: Condominium, Accounting, Management.

1 INTRODUÇÃO

Este trabalho demonstra a importância da ferramenta da contabilidade para uma boa gestão nos condomínios residenciais na cidade de Uberlândia, além de identificar métodos de gestão e como eles influenciam na contabilidade dos condomínios por meio de um estudo de caso em uma administradora desse segmento na cidade.

Na idade média, mais precisamente em Roma, já era relatado que havia construções de casas que se assemelhavam ao condomínio devido a sua forma de construção. Então a existência de propriedades, onde as unidades são divididas para diferentes proprietários é muito antiga. Com o passar dos anos, o sistema urbano tomando conta das cidades, começou a surgir cada vez mais condomínios, mesmo sem leis que regulamentassem essa questão, que só surgiram posteriormente no século XX (NASCIMENTO; CORTIAL, 2013).

O aumento populacional ocorrido no Brasil nos últimos anos aliados com outros fatores socioeconômicos, ocasionou o processo de mudança de muitas famílias para viver em condomínios, que antes eram considerados uma opção de pouca privacidade, desconfortáveis e ocupados, em grande maioria pela classe baixa (SORNBERGER *et al.*, 2009).

Os condomínios estão cada vez mais estruturados e oferecendo mais conforto e segurança, ampliando a demanda por esse tipo de moradia no Brasil, crescendo assim a necessidade de uma gestão qualificada para administrar os recursos financeiros representativos que são financiados pelos condôminos. O síndico é responsável pela administração do condomínio e de acordo com o Código Civil assume responsabilidade, dentre elas estão: elaboração de balancetes mensais, folha de pagamento de funcionários, controle de fluxo de caixa e responsabilidade pela prestação de contas nas assembleias gerais do condomínio (FELICIANO; LEAL, 2012).

O gerenciamento dos dados contábeis é importante como cita Haussamann (2001) que a contabilidade registra todos os acontecimentos administrativos da organização, além de ter o controle sobre as variações qualitativas e quantitativas, evidenciando o fato da contabilidade estar envolvida em todo o tempo na organização.

Devido ao aumento do número de condomínios no Brasil nos últimos anos, a contabilidade tem se tornado uma ferramenta essencial para administração para evitar erros, desvio de recursos e fraudes por parte daqueles que administram o condomínio. Condomínio é um ramo que gera muitos empregos e se torna cada vez mais importante para a sociedade.

A contabilidade necessita passar maior transparência possível através seus relatórios. Segundo Farber (2005) a prestação de contas é um dos assuntos que merece maior atenção nos condomínios:

“Prestar contas é uma obrigação do gestor e sua transparência pressupõe ética organização e zelo, o que consequentemente gera segurança confiabilidade e tranquilidade por parte dos moradores, que contribuem com o pagamento de suas cotas para sustentação da prestação dos serviços necessários à vida do condomínio. Prestar contas é uma responsabilidade do Síndico, a qual é intransferível de acordo com a legislação vigente (FARBER, 2005, p.15).”

Segundo Poersch (2010) a parte financeira de um condomínio deve ser clara e bem elaborada de acordo com suas receitas e despesas mostradas usualmente nos balancetes mensais. Sendo necessário um conhecimento técnico para tais procedimentos, os síndicos na maioria das vezes têm optado por terceirizar essa parte e contratar os serviços de uma administradora de condomínio para auxiliar na gestão.

Mediante aprovação da assembleia, o síndico do condomínio pode fazer a aprovação da contratação de uma administradora de condomínio para repassar várias funções administrativas. Podem ser empresas especializadas ou pessoas físicas que possuam instrumentos e técnicas de administração. O auxílio ocorre em várias atividades sejam elas administrativas ou jurídicas, como emissão e recebimento de cotas condominiais, pagamento de obrigações de terceiros, serviços de cobrança, dentre outros.

O tema do presente trabalho é a gestão da contabilidade condominial nos condomínios na cidade de Uberlândia-MG. Nesse contexto o problema de pesquisa é: Quais as principais dificuldades e os principais métodos de gestão encontrados na carteira de clientes da administradora de condomínio na cidade de Uberlândia-MG no que tange à contabilidade condominial?

O objetivo geral desta pesquisa é identificar a aplicação da contabilidade e analisar as principais dificuldades e os métodos utilizados na gestão contábil em condomínios clientes de uma administradora de condomínios na cidade de Uberlândia-MG.

Para que o objetivo geral deste trabalho seja alcançado, são necessários os seguintes objetivos específicos:

- Apresentar os conceitos de condomínio, contabilidade e administração de condomínios;
- Mostrar a relevância da contabilidade para a boa gestão de um condomínio;
- Apresentar os métodos existentes para a gestão da contabilidade de um condomínio;
- Analisar a legislação e quais relatórios são necessários para administração de um condomínio;
- Analisar os relatórios contábeis dos condomínios fornecidos pela administradora;

Este estudo pretende explorar os métodos existente na contabilidade dos condomínios, o que a administradora encontra de dificuldades e se terceirizar a administração de condomínio está sendo viável e contribuindo de forma positiva para os síndicos e condôminos. Dessa forma, esperamos que esta pesquisa contribua para o auxílio das administradoras a fim identificar possíveis melhorias no seu modo de gestão para uma contabilidade clara e transparente.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Condomínio

Com o passar dos anos os condomínios se tornaram a opção de moradia de milhares de brasileiros. Um condomínio pode representar um local onde seus moradores podem compartilhar comodidade com lazer, segurança e responsabilidade (CARMO; TORRES JUNIOR; LOPES, 2007).

Condomínio pode ser definido como uma associação de pessoas com direitos e deveres iguais ou na proporção da fração ideal de cada condômino que juntas mantêm o funcionamento de uma propriedade em comum (FARBER; SEGRETI, 2004). Uma outra definição seria a de Hubert (2009) que cita condomínio como um bem específico compartilhado em forma de comunhão.

De acordo com Farber e Segreti (2004) o embasamento legal na área chegou ao Brasil em 1964 com a Lei nº4.591 (Lei do Condomínio) que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Mas com a entrada da Lei nº 10.406, que instituiu o novo Código Civil em 2002, vários artigos da Lei nº 4.591 foram revogados, e o código passou a regular praticamente toda a matéria legal voltada para condomínio dos artigos 1.331 a 1.358. Em colaboração temos também a legislação do terceiro setor, que foi sancionada recentemente pela Lei nº13.019/14.

2.2 Contabilidade condominial e o terceiro setor

Segundo Ferreira (2006), a contabilidade é considerada uma ferramenta que fornece informações visando atender não apenas uma pessoa em específico, mas sim todos os interessados nas informações contábeis, seja usuário interno ou externo. A contabilidade se torna presente nos condomínios quando um contador oferece seus serviços na forma de parceria recíproca com fundamento, controle e gerenciamento.

O terceiro setor abrange várias entidades sem fins lucrativos, incluindo os condomínios. Para Cardoso (2003, p. 34) o terceiro setor é o conjunto de:

“(...) todas as organizações privadas, sem fins lucrativos, receptoras de recursos públicos ou não, que atendem a um grupo restrito ou à coletividade, visando o bem-estar social, podendo cobrar por seus serviços ou produtos, desde que reinvestam seus resultados na própria entidade, sem perder suas características (CARDOSO, 2003, p. 34).”

Por ser considerado uma organização sem fins lucrativos, o objetivo dos condomínios é evitar os déficits, e essa meta pode ser alcançada com uma boa gestão contábil do condomínio, com atenção a legislação vigente, a elaboração de previsões orçamentárias, plano de contas bem elaborado e relatórios financeiros transparentes (NASCIMENTO; CORTIAL, 2013).

De acordo com Voese e Reptczuk (2011) é necessária a contratação de colaboradores para auxiliar no controle financeiro das entidades do terceiro setor, apesar de serem sem fins lucrativos, para administrar as receitas e despesas e prestar contas à sociedade e ao governo. Ou seja, a contratação de profissionais especializados para fazer a gestão financeira de entidades do terceiro setor é comum, no caso dos condomínios são as administradoras.

É previsto que o síndico poderá utilizar serviços de terceiros, desde que aprovado em assembleia, ele pode contratar por exemplo uma empresa para auxiliá-lo na gestão do condomínio. O controle das contas e orçamento dos condomínios são assuntos de grande relevância, devendo o síndico manter a transparência, para proporcionar confiabilidade em sua gestão (FELICIANO; LEAL, 2012).

Segundo Sornberger (2009), a contabilidade pode ser uma grande ferramenta para auxiliar numa melhor gestão do patrimônio de um condomínio. A principal receita de um condomínio é sua taxa condominial que é cobrada mensalmente e tem como função:

“(...) manter o condomínio em dia com seus fornecedores e quitar gastos estruturais como consumo de água, de energia elétrica, manutenção de equipamentos, pagamento de salários e obrigações trabalhistas aos funcionários contratados, aquisição de material de limpeza, entre outros gastos (SORNBERGER, et al, 2009, p.82).”

De acordo com Farber (2005) um condomínio tem como objetivo o controle de suas despesas e evitar um déficit, sendo assim a contabilidade poderá contribuir para a realização deste objetivo. Ainda segundo o autor considerando esse objetivo é necessária uma gestão organizada com plano de contas bem feito, planejamento financeiro, previsão orçamentária feita adequada ao volume de receita, com o apoio de profissionais qualificados nas áreas de contabilidade, jurídica e de recursos humanos.

A contabilidade em condomínios atualmente é feita por regime de caixa, geralmente contabilizadas e geradas mensalmente através de balancetes e independe de seus fatos geradores. A importância da contabilidade no condomínio é citada por Sornberger (2009) da seguinte forma:

“Em uma prestação de contas em que estas não são apresentadas de forma clara, precisa e transparente, a presença de uma assessoria contábil é fator importante para não gerar desconfiças como, por exemplo, poder saber de onde realmente os valores foram aplicados ou se realmente foram rateados de forma correta (SORNBERGER, et al, 2009, p.83). ”

Segundo Silva (2018) a contabilidade desempenha um papel vital na entidade. Contém todos os registros financeiros e patrimoniais, é fonte de controle e avaliação de receitas e despesas, pode gerar informações úteis para a tomada de decisões, promover transparência na gestão e acompanhamento de fiscalizações pelas partes relevantes. A contabilidade está diretamente relacionada ao controle de comportamentos e fatos relacionados à gestão de edifícios.

A contabilidade e um bom suporte sobre condomínios edifícios são essenciais para tomar decisões e auxiliar em qualquer tipo de gerenciamento. Responder a consultas sobre contas a receber e a pagar de maneira eficaz e documentada para que os beneficiários e os administradores de condomínios tenham uma compreensão mais ampla do funcionamento dos direitos de herança. Por sua vez, isso significa cuidar do apartamento. (HELMER E DUTRA, 2017). Farber e Segretti (2004) lista algumas das ferramentas e demonstrações contábeis importantes para a contabilidade de condomínios:

- Livro Diário: Aqui todos os fatos econômicos devem ser registrados e controlados por meio de lançamentos contábeis em ordem cronológica. Ao final de cada ciclo (pode ser mensal, semestral ou anual), o contador deve assinar o livro de contas diário;
- Plano de Contas: É uma ferramenta para orientar o trabalho contábil, pois consiste em um conjunto de regras e denominações de contas estabelecidas previamente, que contém uma lista de contas, funções de contas e as relações entre elas;
- Livro Razão: Este livro é usado para totalizar e resumir as entradas no diário por contas e subcontas;
- Balancete Analítico: Os dados contábeis no Razão geram esse demonstrativo. O balanço de verificação do Razão é uma lista de contas e seus respectivos saldos extraídos dos registros contábeis em determinadas datas;
- Livro de Inventário: Utilizado para registro dos bens do condomínio;

- **Balanço Patrimonial:** Representa a situação global da empresa em uma determinada data. Vai considerar tudo o que aconteceu durante esse período, principalmente o investimento e incremento no condomínio que afetou o patrimônio do mesmo.

2.3 Administração condominial

De acordo com a regulamentação do Código Civil Brasileiro (CC), o síndico tem a responsabilidade de administrar os recursos usados para manter as atividades dos comuns do condomínio. O síndico deve elaborar a prestação de contas de forma regular, sendo que, segundo o mesmo CC, não há obrigação de profissionalizar o processo de gestão por meio das qualificações do administrador ou do registro regular de receitas e despesas em determinado período de tempo (REIS, et.al, 2012).

Farber e Segreti (2004) indicam que o síndico, na administração de um condomínio, é responsável pelas seguintes funções, entre outras: admitir e demitir funcionários; elaborar orçamentos, balancetes mensais, cartas, avisos, editais e convocações de assembleias; lavrar as atas; preparar a folha de pagamento dos funcionários e demais rotinas trabalhistas; emitir avisos e cobrança de quotas de rateio; efetuar o pagamento das contas (despesas) e fornecedores do condomínio; e prestar contas.

Farber (2005) cita que o síndico é responsável pela guarda de documentos legais e fiscais por um período de 5 anos e os documentos trabalhistas e previdenciários referentes seu quadro de empregados até 30 anos. Ainda o autor cita a importância da previsão orçamentária:

“Ainda, todo o condomínio deve ter uma previsão orçamentária. Ou seja, de quanto pretende gastar com cada elemento ou item de despesa. O síndico tem obrigações quanto à previsão orçamentária, devendo planejar o orçamento para obtenção da previsão de despesas e receitas, apresentando-as para discussão e aprovação em Assembleia Geral. Com base na previsão orçamentária, aprovada em assembleia geral, é feito o rateio das quotas condominiais. Em seguida, emitem-se os recibos e controlam-se os pagamentos (FARBER, 2005, p.47).”

Segundo Nascimento e Cortial (2013) o síndico é o representante legal de um condomínio eleito em assembleia, sendo ele um condômino, pessoa física ou jurídica. O síndico sendo gestor de propriedade de terceiros, deve prestar contas aos condôminos. A gestão do condomínio pode ser feita em parceria com um contador ou administrador, quando votado e decidido em assembleia.

A pesquisa é realizada em uma administradora de condomínios, então é preciso entender um pouco melhor sobre este ramo. Segundo o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE) em sua cartilha sobre o ramo de administração de condomínios diz:

“Administração de condomínios é um negócio que está relacionado à conveniência, comodidade e bem-estar. Com a crescente urbanização do Brasil, viver em condomínios horizontais e verticais passou a ser uma tendência natural para otimizar os espaços da malha urbana. Tornou-se complexo administrar esses condomínios e a amplitude de problemas que fazem parte da sua rotina diária. A terceirização desses serviços passou a ser uma realidade para minimizar a quantidade de problemas de ordem legal, contábil e fiscal, o que exige maior profissionalização e melhoria na qualidade dos serviços prestados à comunidade (SEBRAE, p.3).”

Pode-se identificar três modalidades de gestão na administração de um condomínio. A autogestão que consiste no síndico eleito tendo total controle e responsabilidade da administração. A cogestão onde o síndico recorre a uma assessoria administrativa especializada na área, mas a responsabilidade legal ainda fica dirigida ao síndico. E a terceirização, uma das tendências atuais de mercado, trata da eleição da administradora como síndica, assumindo total responsabilidade administrativa e legal do condomínio (FARBER, 2005).

3 METODOLOGIA

A presente pesquisa, classificamos quanto aos seus objetivos como descritiva, pois propõe descrever e analisar as dificuldades das administradoras de condomínios na gestão contábil. Segundo Gil (2008) o objetivo principal da pesquisa descritiva é descrever as características de uma determinada população ou fenômeno, ou ainda estabelecer relações entre variáveis.

Quanto à abordagem do problema, a pesquisa é qualitativa. Esse tipo de pesquisa pode ser entendido da seguinte maneira:

Na abordagem qualitativa, a pesquisa tem o ambiente como fonte direta dos dados. O pesquisador mantém contato direto com o ambiente e o objeto de estudo em questão, necessitando de um trabalho mais intensivo de campo. Nesse caso, as questões são estudadas no ambiente em que elas se apresentam sem qualquer manipulação intencional do pesquisador (FREITAS; PRODANOV, 2013, p.70). ”

Quanto aos procedimentos técnicos da coleta e análise de dados, a pesquisa se classifica como documental e estudo de caso. A pesquisa documental segundo Freitas e Prodanov (2013) se baseia em matérias que podem ser refeitos de acordo com os objetivos da pesquisa, ou materiais que não receberam um tratamento analítico, sempre observando que para determinar

se é um documento deve ser feito alguns passos na investigação, que são a observação, leitura, reflexão e crítica.

O estudo de caso é um estudo que permite um detalhado e vasto conhecimento de um ou poucos objetos devido a profunda análise que deve ser feita, sendo assim são pesquisas voltadas para aplicação imediata de conhecimentos (FREITAS E PRODANOV, 2013).

Houve o contato com várias administradoras de condomínios da cidade, sendo o critério de escolha o tempo de mercado, quantidade de clientes e a disposição a colaborar com a pesquisa. Sendo assim a empresa escolhida foi a Tratto Administração de Condomínios, com mais de 10 anos de mercado e uma carteira superior a 50 clientes.

A coleta de dados foi realizada através do fornecimento de documentos contábeis dos condomínios, sendo eles os balancetes anuais e mensais, previsões orçamentárias e demonstração de resultados e em forma de entrevista realizada com o administrador e proprietário da empresa, o Sr. Rodrigo Aparecido Souza Assis.

Foram realizadas duas entrevistas com cerca de uma hora cada, sendo a primeira com intuito de extrair o máximo de informações possíveis sobre os métodos e relatórios utilizados na contabilidade condominial. A segunda entrevista foi após a análise dos documentos, para entendimento dos relatórios e seus resultados e para dúvidas específicas do ramo de condomínios.

Foi questionado a ele os métodos de gestão que a empresa utiliza, as principais dificuldades que a empresa encontra, quais eram os relatórios necessários, como era a relação da gestão contábil com o síndico, a forma que a empresa busca a clareza e transparência dos relatórios, quais as ações para que o condomínio esteja saudável financeiramente, dentre outras.

4 ESTUDO DE CASO

O estudo de caso foi realizado na empresa Tratto Administração de Condomínios, escolhida através de uma pesquisa realizada entre as administradoras da cidade e foi a empresa que mais demonstrou disposta a contribuir com a pesquisa. Ela fica localizada na Rua Bernardo Guimarães, nº560, Sala 05, Centro, Uberlândia-MG. A empresa tem mais de 10 anos no mercado e atualmente administra mais de 50 condomínios, sendo, de modelos diferentes, sendo residenciais, comerciais, horizontais e verticais. A Tabela 1 traz o demonstrativo de receitas de um condomínio fornecido pela empresa.

Tabela 1 – Demonstrativo de Receitas

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUIZ FELIPE DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO - RECEITAS PERÍODO 01/2020 A 12/2020	
CONTAS	RESULTADO ACUMULADO
1. RECEITAS OPERACIONAIS	R\$ 55.743,86
1.0 RECEITAS ORDINÁRIAS	R\$ 42.076,79
1.0.1 Taxa de Condomínio	R\$ 38.275,72
1.0.2 Fundo de Reserva	R\$ 3.801,07
1.1 RECEITAS EXTRAORINÁRIAS	R\$ 13.667,07
1.1.1 Taxa de Mudança	R\$ 907,30
1.1.2 Taxa Extraordinária	R\$ 7.802,35
1.1.3 Receitas Extras (Reembolso Seguro)	R\$ 4.957,42
3. TOTAL DAS RECEITAS	R\$ 55.743,86

Fonte: dados da pesquisa

Na Tabela 1 podemos observar um relatório de receitas de um condomínio durante o período de um ano. O mesmo é composto pela taxa de condomínio, que é aprovada por previsão orçamentária feita anualmente em uma assembleia ordinária. O fundo de reserva que é determinado por cada convenção de condomínio, onde é estabelecido sua porcentagem sobre a taxa de condomínio. Nas receitas extraordinárias podemos observar taxa de mudança, que pode ser cobrada na entrada, saída ou em ambos, dependendo do que foi aprovado pelos condôminos. Taxa extraordinária são taxas aprovadas para melhorias no condomínio, no caso do exemplo acima foi para pintura do prédio.

Outro fato interessante a citar é a receita de reembolso de seguro, pois aconteceu um sinistro no edifício segundo relato do síndico, uma queda de energia acabou queimando a placa do elevador. Acarretando em um custo de R\$6.957,42. O condomínio acionou o seguro, e conseguiu o reembolso no valor de R\$4.957,42. A diferença de R\$2.000,00 se deu por conta da franquia, que acaba sendo uma despesa para o condomínio, porém um valor bem menor. Caso o condomínio não tivesse o seguro obrigatório teria que desembolsar R\$6.957,42 para o conserto do elevador.

A Tabela 2 traz por sua vez o demonstrativo de despesas do mesmo condomínio no ano de 2020.

Tabela 2 – Demonstrativo de Despesas

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUIZ FELIPE DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO - DESPESAS PERÍODO 01/2020 A 12/2020	
CONTAS	RESULTADO ACUMULADO
2. DESPESAS OPERACIONAIS	R\$ 50.180,87
2.0 DESPESAS ORDINÁRIAS	R\$ 45.787,49
2.0.1 Tarifas Públicas	R\$ 18.124,82
2.0.1.1 Gás	R\$ 8.042,75
2.0.1.2 Água	R\$ 6.123,10
2.0.1.3 Energia	R\$ 2.543,72
2.0.1.4 Telecomunicações	R\$ 1.415,25
2.0.2 Conservação e Manutenção	R\$ 21.037,33
2.0.2.1 Materiais (Limpeza/Elétrico/Hidraulico)	R\$ 1.369,50
2.0.2.2 Serviços de Terceiros	R\$ 2.963,00
2.0.2.3 Manutenção de Elevador	R\$ 10.299,53
2.0.2.4 Manutenção/Recarga Extintor	R\$ 709,30
2.0.2.5 Dedetização/Cx Gordura/Cx Água	R\$ 660,00
2.0.2.5 Limpeza e Higienização	R\$ 5.036,00
2.0.3 Despesas Administrativas	R\$ 6.625,34
2.0.3.1 Seguro do Condomínio	R\$ 1.007,72
2.0.3.2 Honorários Administração/Contabilidade	R\$ 5.135,00
2.0.3.3 Despesas Cartorárias	R\$ 69,62
2.0.3.4 Despesas Bancárias	R\$ 413,00
2.1 DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	R\$ 4.393,38
2.1.1 Despesas Sistema Segurança	R\$ 1.483,78
2.1.2 Materiais p/ Obras	R\$ 2.909,60
4. TOTAL DAS DESPESAS	R\$ 50.180,87

Fonte: dados da pesquisa

Acima podemos observar as despesas do condomínio no decorrer do ano de 2020, de acordo com a aprovação em assembleia, assim como acontece nas receitas. No caso do exemplo todas as despesas são pagas por meio de cheques assinados pelo síndico e subsíndico. Outros modelos as contas são pagas por internet banking, transferências ou em dinheiro. Na própria administradora existem outros modelos onde as contas são pagas diretamente pelo síndico, em conjunto síndico/administradora e direto pela administradora.

Tabela 3 – Demonstrativo de Resultado

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUIZ FELIPE DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO PERÍODO 01/2020 A 12/2020	
CONTAS	RESULTADO ACUMULADO
1. RECEITAS OPERACIONAIS	R\$ 55.743,86
1.0 RECEITAS ORDINÁRIAS	R\$ 42.076,79
1.1 RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS	R\$ 13.667,07
2. DESPESAS OPERACIONAIS	R\$ 50.180,87
2.0 DESPESAS ORDINÁRIAS	R\$ 45.787,49
2.1 DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	R\$ 4.393,38
3. RESULTADO (SUPERÁVIT DE CAIXA)	R\$ 5.562,99

Fonte: dados da pesquisa

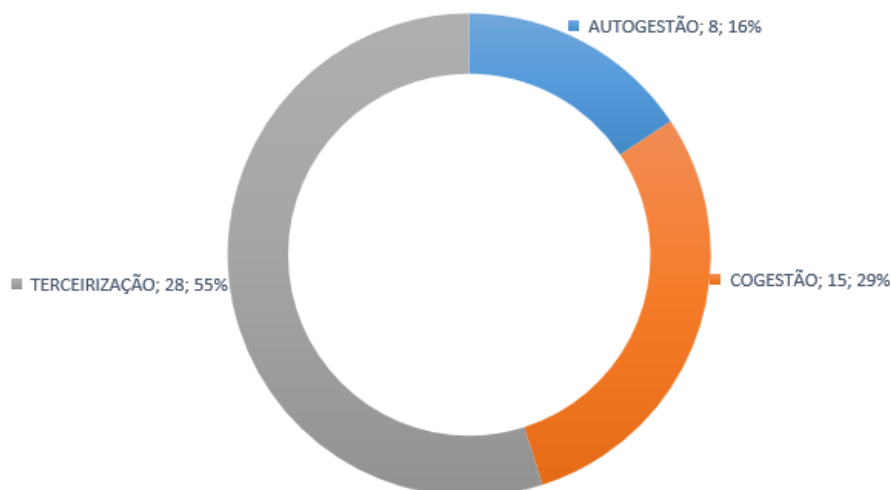
Uma síntese dos dois relatórios é a demonstração do resultado, onde é apurado o lucro ou prejuízo do período. No caso dos condomínios é utilizada outra denominação, porém seguindo a mesma regra, sendo superávit ou déficit de caixa. Como resultado temos um superávit de caixa, quando as receitas no período são maiores que as despesas. Se fosse ao contrário, a denominação seria um déficit de caixa.

O resultado positivo configura uma sobra de caixa que é benéfica ao condomínio segundo o entrevistado. Ainda segundo ele, como não se visa o lucro, o equilíbrio financeiro se torna essencial para análise da gestão do síndico/administrador. Basicamente se o condomínio fechar com superávit, significa que a gestão do condomínio foi bem-sucedida, já que é um rateio de despesas para os apartamentos. Um resultado como esse demonstrado na assembleia é de extrema importância para avaliação e aprovação das contas na gestão.

Entretanto, Rodrigo também destacou que outras análises devem ser feitas como por exemplo, gastos que podem ser cortados e planejamento de pintura e outras reformas. Importante salientar que nem todo superávit significa uma boa gestão, pois algum gasto essencial pode deixar de ser pago para que no fim do período apareça o resultado positivo.

A administradora possui hoje 51 clientes, possuindo os três modelos de gestão condominial: autogestão, cogestão e terceirização. A seguir vemos um gráfico representando a porcentagem que cada um desses modelos representa na sua carteira de clientes.

Gráfico 1: Modelos de Administração

MODELOS DE GESTÃO - TRATTO ADM. DE CONDOMÍNIOS

Fonte: dados da pesquisa

O gráfico demonstra que na administradora a procura por uma terceirização ou uma cogestão tem sido os principais métodos, sendo 55% para terceirização e 29% para cogestão. Isso significa que cada dia mais os condôminos e síndicos estão preocupados com a saúde financeiro do condomínio e optam por buscar empresas especializadas. Apenas 8% dos condomínios da Tratto optam por uma autogestão, que nesse caso o síndico cuida de toda parte financeira e de pagamentos de contas. A Tratto nesse modelo apenas recebe os documentos no final de cada mês para elaboração de um balancete mensal e emissão das taxas de condomínio.

Foi analisado relatórios de 9 condomínios fornecidos pela administradora para que fosse comparado os três modelos de gestão no condomínio. Abaixo segue um quadro comparativo com as receitas, despesas e seu resultado operacional.

Tabela 4 – Quadro Comparativo de Tipos de Gestão

CONDOMÍNIO	QNTD APTS/CASAS	TIPO DE GESTÃO	RECEITAS	DESPESAS	RESULTADO	SUPERÁVIT/DÉFICIT
1	12 APTS	AUTOGESTÃO	R\$ 31.261,37	R\$ 31.861,78	-R\$ 600,41	Déficit
2	32 APTS		R\$ 62.955,00	R\$ 64.416,35	-R\$ 1.461,35	Déficit
3	9 APTS		R\$ 14.236,58	R\$ 13.312,75	R\$ 923,83	Superávit
4	12 APTS	COGESTÃO	R\$ 55.743,86	R\$ 50.180,87	R\$ 5.562,99	Superávit
5	110 CASAS		R\$ 641.601,33	R\$ 550.927,58	R\$ 90.673,75	Superávit
6	32 APTS		R\$ 51.305,04	R\$ 49.251,96	R\$ 2.053,08	Superávit
7	24 APTS	TERCEIRIZAÇÃO	R\$ 44.404,83	R\$ 48.238,04	-R\$ 3.833,21	Déficit
8	12 APTS		R\$ 18.647,50	R\$ 16.509,41	R\$ 2.138,09	Superávit
9	30 APTS		R\$ 452.592,04	R\$ 401.550,75	R\$ 51.041,29	Superávit

Fonte: dados da pesquisa

Podemos observar na Tabela 4 uma comparação entre os três modelos de gestão, com a receitas, despesas e resultado do período no ano de 2020. Foi selecionado uma amostra de nove condomínios entre todos da carteira de clientes da empresa.

No modelo de autogestão, dois dos três condomínios terminaram o ano com déficit de caixa, o que demonstra que a gestão financeira teve falhas ou não foi efetuado de maneira correta. Fazendo questionamento ao administrador da empresa, o mesmo relatou que esse resultado negativo acontece pois na maioria das vezes o síndico que opta por uma autogestão não é formado na área da contabilidade e/ou administração. Além disso a sindicância não é a única ocupação pois em sua grande maioria o síndico fica somente isento da taxa de condomínio, ou tendo apenas um valor simbólico de ajuda de custo.

Ainda segundo o entrevistado por conta da falta informação dos síndicos e por não ser seu único emprego, a principal dificuldade se dá no fechamento mensal do balancete em condomínios de autogestão, sendo observado a demora frequente na entrega das contas pagas no mês e até a falta de documentos. Pode identificar falta de nota fiscais, comprovantes, falta de recolhimento de impostos, e pagamentos feitos em recibos de mão.

A cogestão tendo sido bastante eficaz, pois nesse caso a administradora tem mais liberdades no apoio ao síndico. Nos condomínios citados acima por exemplo, um deles o pagamento é feito em cheque em conjunto a assinatura da administradora e do síndico e dois deles os pagamentos são feitos via internet banking com duas assinaturas.

A empresa faz os lançamentos na conta corrente do condomínio, encaminha uma planilha de pagamentos com descrição e notas fiscais ao síndico, e só após a conferência o síndico autoriza o pagamento das contas. Além disso a administradora também faz o apoio na criação da previsão orçamentária e nas manutenções diárias do condomínio, deixando assim o síndico menos sobrecarregado.

A terceirização tem crescido bastante no mercado de condomínios pois cada vez mais os condomínios não têm alguém que queira ocupar o cargo de sindicância, procurando uma administradora para ocupar o cargo de síndico executivo. Nesse modelo tudo fica no controle da administradora, inclusive responder legalmente pelo condomínio.

Na Tabela 4 temos dois resultados de superávit e um de déficit. Segundo o administrador do condomínio em déficit, foi resultado de uma queda brusca no recebimento da taxa de condomínio devido ser um condomínio de baixa renda onde alguns condôminos terem sido afetados pela pandemia da covid-19. Nesse tipo de gestão, a Tratto oferece aos moradores um telefone para plantão 24 horas, já que nesse caso não tem a figura do síndico no condomínio.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer dos últimos a construção de condomínios tem crescido bastante. Por conta disso tem se dado uma maior atenção a gestão contábil e os condomínios estão cada vez mais sendo um campo de observação na área da contabilidade.

Essa pesquisa buscou identificar a aplicação da contabilidade, identificar os principais métodos e analisar os relatórios na gestão contábil condominial das administradoras em Uberlândia-MG. Cada vez mais se faz necessário uma empresa especializada para atuar em um condomínio, seja no apoio ao síndico ou na total administração do empreendimento.

Conclui-se que apesar de não ser uma entidade com fins lucrativos, a contabilidade de um condomínio tem a mesma importância que em qualquer empresa e seus relatórios seguem a premissa básica de qualquer relatório contábil.

Por meio do estudo de caso na administradora de condomínios em questão, a autogestão não tem sido eficaz pela falta de conhecimento dos síndicos com relação a legislação e relatórios de contabilidade. A mais eficaz tem sido a cogestão, onde temos a importante figura do síndico respondendo legalmente pelo condomínio com o total apoio de uma empresa especializada, a administradora de condomínios.

É importante enfatizar que uma má gestão condomínio pode “quebrar” o condomínio, deixando-o endividado, e devido a não pagamento de contas pode haver até o corte de fornecimento de necessidades básicas dos condôminos como água, energia, gás, entre outros.

Como sugestão para próximas pesquisas o aprofundamento em condomínios de autogestão, analisando seus relatórios e práticas contábeis e questionar aos síndicos o porquê optar por esse modelo e não em uma cogestão.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Presidência da república. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio e modificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 11 nov. 2017.

BRASIL. Presidência da república. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 11 nov. 2017.

BRASIL. Presidência da república. Lei nº 13.019, de 31 de julho de 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 nos 8.429, de 2 de junho de 1992, e 9.790, de 23 de março de 1999. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/lei/l13019.htm>. Acesso em: 11 nov. 2017.

CARDOSO, K. G; LIMA, M. J. S. Classificação contábil dos convênios no balanço patrimonial das entidades do terceiro setor. **Revista Brasileira de Contabilidade**, nº 139. Brasília: CFC, 2003.

CARMO, A. S.; TORRES JUNIOR, F.; LOPES, M. P. Contabilidade Condominial: um novo horizonte para o profissional da contabilidade. **Revista Brasileira de Contabilidade**, São Paulo, n.163, p. 53 - 63, jan/fev. 2007.

CARVALHO, A.J.F. O condomínio na prática. 7ª ed. Rio de Janeiro. Lumem Juris, 1999. **Demonstrações contábeis num condomínio edilício**: auxílio na tomada de decisão. Disponível em: http://dvl.ccn.ufsc.br/congresso/arquivos_artigos/artigos/548/20090816101600.pdf. Acesso em: 15 jun. 2019.

FARBER, J.C.; SEGRETI, J. B. Contribuição da contabilidade para a eficácia da gestão e controle de condomínios. In: CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E FINANÇAS EM CONTABILIDADE, 2004, São Paulo. Anais... São Paulo: USP, 2004. Disponível em: <http://www.congressousp.fipecafi.org/anais/artigos42004/an_resumo.asp?cod_trabalho=219>. Acesso em: 11 nov. 2017.

FARBER, J. C. **Gestão de condomínios: a contabilidade para reduzir a assimetria informacional**. 2005. 152 f. Dissertação (Mestrado em -) - FECAP - Faculdade Escola de Comércio Álvares Penteado, São Paulo, 2005. Disponível em: <<http://tede.fecap.br:8080/jspui/handle/tede/593>>. Acesso em 11 nov. 2017.

FELICIANO, P.P.S; LEAL, E.A. A utilização da informação contábil gerencial na gestão de condomínios: um estudo com os síndicos. **ConTexto**, Porto Alegre, v.12, n.22, p. 119-129, 2º semestre 2012. Disponível em: <<http://seer.ufrgs.br/index.php/ConTexto/article/view/30806>>. Acesso em: 11 nov. 2017.

FERREIRA, M A. **Contabilidade: uma ferramenta auxiliar na administração de um condomínio**. Florianópolis, 2006. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/xmlui/handle/123456789/125580?show=full>>. Acesso em 15 nov. 2017.

FREITAS, E. C.; PRODANOV, C. C. **Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico**. 2. ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GOLLO, V; SCHULZ, S. J; ROSA, F. S. Evidenciação contábil em entidades brasileiras de terceiro setor: adequação às normas brasileiras de contabilidade. **ConTexto**, Porto Alegre, v.14, n.27, p. 104-116, maio/ago. 2014. Disponível em: <<http://seer.ufrgs.br/index.php/ConTexto/article/view/41595>>. Acesso em: 11 nov. 2017.

HAUSSAMANN, Nilton. **Contabilidade Gerencial em 10 aulas**. Florianópolis: Plus Saber Editora, 2001.

HELMER, S.A; DUTRA, S.A.. **A importância da contabilidade na gestão de condomínios**.

HUBERT, I. H. **Condomínios em geral e incorporações imobiliárias**. Curitiba: IESDE Brasil S.A. 2009.

JUNIOR, A. B.; VARELA, P. S. Demonstrações contábeis para instituições do terceiro setor: um estudo do statement of financial accounting standards nº. 117 (fas 117). In: CONGRESSO USP, 2004, São Paulo. Anais... São Paulo: USP, 2004. Disponível em: <<http://www.congressosp.fipecafi.org/anais/artigos62006/539.pdf>>. Acesso em: 11 nov. 2017.

MENDES, M.D.C, MARTINS, M.S.A.S. Administração de Condomínios na figura do síndico profissional. In: Convibra, 2015.

MARCONI, M.A.; LAKATOS, E.M. Metodologia de trabalho científico. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

NASCIMENTO, I. R; CORTIAL, G. **Gestão Contábil em condomínios residenciais de Salvador**. 2013. Disponível em: <http://www.cairu.br/riccairu/pdf/artigos/5_GESTAO_CONTABIL_CONDOMINIOS.pdf>. Acesso em 11 nov. 2017.

POERSCH, J. A. **O Uso da Contabilidade para um Adequado Controle Condominial**. Disponível em: <<http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis283814.pdf>>. Acesso em 15 nov. 2017.

REIS, G.L. et. al. (2013). **Custos Condominiais e Prestação de Contas**: Uma Análise Empírica. *FACESI EM REVISTA*, vol. 5. Disponível em: <http://uniesp.edu.br/sites/_biblioteca/revistas/20170808113727.pdf>. Acesso em: 25 mar. 2021.

SEBRAE. **Ideias de Negócios de Condomínios Administração de Condomínios**. Disponível em: <<http://www.sebrae.com.br/uf/para/ideias-de-negocios-1/visualizarideias/documento/2F6A8D71046D43588325799F006A86E6/campo/impNeg>>. Acesso em: 11 nov. 2017.

SILVA, C.G; SILVA, A.C.B. **Contabilidade e finanças em condomínios**: “um enfoque contábil em serviços de condomínio”. Curitiba:CRV, 2018.

SORNBERGER, G. P. et al. 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. Disponível em: <<http://sinop.unemat.br/projetos/revista/index.php/contabilidade/article/view/902>>. Acesso em: 15 nov. 2017.

VOESE, S. B.; REPTCZUK, R. M. Características e peculiaridades das entidades do terceiro setor. **ConTexto**, v.11, n.19, p. 31-42, 2011.