



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO
ESCOLA DE GESTÃO E NEGÓCIOS
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

MONAISA DE SOUZA ALVES

INFORMAÇÃO CONTÁBIL GERENCIAL COMO FERRAMENTA DE GESTÃO
NOS CONDOMÍNIOS

GOIÂNIA

2021

**INFORMAÇÃO CONTÁBIL GERENCIAL COMO FERRAMENTA DE GESTÃO
NOS CONDOMÍNIOS**
**MANAGEMENT ACCOUNTING INFORMATION AS A MANAGEMENT TOOL IN
CONDOMINIUMS**

Monaisa de Souza Alves**

Pedro Roberto Silva Pinto***

RESUMO: A procura por grandes centros, em face da facilidade de trabalho, provocando o crescimento populacional, faz surgir as metrópoles e, com elas, diante disso e de outros fatores surgem os condomínios de forma horizontal e vertical, cuja administração é representado pela figura do síndico, do conselho fiscal, e não raro, com a contratação de empresas terceirizadas. Assim, surge a necessidade de que as informações prestadas tenham uma confiabilidade e transparência, sendo essenciais para a sobrevivência do condomínio. Esse estudo tem como objetivo analisar as prestações de contas do condomínio Residencial Parque, no período de abril de 2019 a dezembro de 2020. Para o atendimento dos objetivos, a metodologia aplicada é de uma pesquisa descritiva, com abordagem de pesquisa quali-quantitativa, delineada por um estudo no condomínio Residencial Parque. No final da pesquisa os resultados e discussões evidência que a falta de controle e fiscalização pela diretoria e conselho fiscal sobre a administração do condomínio, trouxeram prejuízos devido ao aumento de despesas, e referente a inadimplência não cobrada de R\$41.579,34 que ficou sem realizar devidas providências a serem tomadas por parte da administradora do condomínio.

PALAVRAS-CHAVE: Condomínio. Prestação de contas. Gestão contábil.

ABSTRACT: The search for large centers, given the ease of work, causing population growth, gives rise to metropolises and, with them, in view of this and other factors, condominiums appear in a horizontal and vertical manner, whose administration is represented by the figure of the landlord, of the fiscal council, and not infrequently, with the hiring of outsourced companies. Thus, there is a need for the information provided to have reliability and transparency, being essential for the survival of the condominium. This study aims to analyze the rendering of accounts of the Residencial Parque condominium, from April 2019 to December 2020. To meet the objectives, the methodology applied is a descriptive research, with a qualitative-quantitative research approach, delineated for a study in the Residencial Parque condominium. At the end of the research, the results, and discussions evidence that the lack of control and supervision by the board and the fiscal council over the administration of the condominium, brought losses due to the increase in expenses, and referring to the uncollected default of R\$41,579.34 that remained unpaid due measures to be taken by the condominium administrator.

KEYWORDS: Condominium. Accountability. Accounting management.

1 INTRODUÇÃO

As pessoas buscam segurança para suas vidas, sobretudo quando se fala em habitação, portanto, residir em condomínios, sejam eles horizontais ou verticais, passa a ser uma opção viável. Consequentemente, o mercado imobiliário explora a ideia de que condomínios fechados, tanto horizontais como verticais, podem suprir a deficiência da segurança pública e proporcionar melhor qualidade de vida com mais conforto e lazer, por meio de seus mecanismos de controle de acesso e segurança privatizada com a proteção de sistemas especializados com monitoramento vinte quatro horas, portaria, cercas elétricas, sendo demarcado e isolado por muros ou grades. (ANDRADE; VIDAL, 2012).

Diante desse crescimento do espaço coletivo que se espalham nas cidades do Brasil e no mundo, tem se tornado cada vez mais complexo a qualidade no gerenciamento das prestações de contas no condomínio, tendo em vista da necessidade de um auxílio para essas entidades que possuem a presença de um síndico como gestor ou empresas terceirizadas de administração, para ser assessorado por uma contabilidade de qualidade, contribuindo na elaboração dessas prestações de contas.

O avanço da tecnologia proporciona que diversos instrumentos sejam desenvolvidos com soluções adequadas às organizações inclusive aos condomínios. Entretanto, ainda existem desafios e dificuldades que se apresentam no campo da gestão condominial. Tendo em vista, a não obrigatoriedade de os condomínios realizarem escrituração contábil, tem gerado casos de demonstrativos que não refletem a real situação patrimonial do condomínio, dificultando as prestações de contas para o conhecimento dos condôminos.

Perante o exposto, este estudo pretende responder a seguinte questão problema: Qual o impacto financeiro de uma gestão sem controle e fiscalização das informações contábeis a partir de um estudo no condomínio Residencial Parque no período de abril de 2019 a dezembro de 2020? Para responder ao problema proposto, o estudo tem por objetivo analisar a situação financeira do condomínio Residencial Parque demonstrando seu nível liquidez e de endividamento entre o período de abril de 2019 até dezembro de 2020 com o auxílio dos relatórios das prestações de contas.

A pesquisa se justifica para mostrar aos acadêmicos o quanto o contador pode contribuir na gestão condominial. Para a sociedade, especialmente para aqueles que residem em condomínio, o estudo pretende mostrar a importância de se exigir, conhecer e interpretar

as informações constantes das prestações de contas, no qual essas informações devem ser úteis na tomada de decisão.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Apresenta-se, a seguir, a base teórica na qual está fundamentado o estudo, de acordo com o objetivo proposto. Inicialmente evidencia sobre os critérios jurídicos e contábeis nos condomínios e em seguida aborda sobre os aspectos da contabilidade gerencial aplicada nos condomínios.

2.1 CRITÉRIOS JURÍDICOS E CONTÁBEIS NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

O condomínio predial ou horizontal, surge decorrente da vontade expressa e junção das forças dos seus integrantes. Tem caráter permanente, finalidade específica e segue as regras prévias para estabelecer-se e funcionar. Desse modo, vale dizer que o condomínio se inicia a partir da comunhão de direitos entre duas ou mais pessoas que tem um desejo habitacional, de acordo com Machado e Tavares Junior (1998).

Já no estudo realizado por Ferreira (2006), para a instituição de um condomínio é necessário convocar uma assembleia geral, com o objetivo de eleger os representantes da administração, composto pelo síndico e Conselho Consultivo/Fiscal, elaborar e aprovar convenção coletiva e o regimento interno e realizar o registro na Receita Federal e na Prefeitura.

Nesse sentido, mesmo que o condomínio não possui finalidade jurídica, a Instrução Normativa RFB nº 1.863 de 27 de dezembro de 2018, Art. 4º determina que são também obrigados a se inscrever no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ): (...) II - os condomínios edilícios, conceituados nos termos do art. 1.332 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

No tocante à administração dos condomínios, em consonância com a Lei n. 10.406, de janeiro de 2002, conforme previsto na convenção do condomínio, é eleito o síndico, responsável por exercer a administração do condomínio por um prazo não superior a dois anos. Suas funções é representar os interesses dos condôminos (moradores), cumprir obrigações, prestar contas, praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a convenção e o regimento interno. Além do síndico, a mesma Lei, esclarece que deve haver o conselho fiscal, que pode ser composto por três membros, eleitos em assembleia, com um prazo igualmente ao

síndico que não ultrapasse dois anos.

Diante do exposto, a administração deve cumprir os atos necessários da convenção e o regulamento interno. De acordo com Machado e Tavares Junior (1998), a convenção é o ordenamento que conduz e rege o condomínio. Portanto, tem a sua adequação pelos moradores, através de seus administradores. O regulamento interno é também uma peça de alta importância prática no condomínio. A sua finalidade é detalhar os princípios da convenção, mostrando como aplicar o que ela determina, impondo a todos moradores regras de conduta, esclarecendo que no caso de infringências, o infrator estará sujeito às providências legais cabíveis.

Dentre as atribuições da administração do condomínio está a obrigatoriedade da prestação de contas por meio de uma contabilidade gerencial exigida pelo CFC – Conselho Federal de Contabilidade. Dessa maneira, no estudo realizado por Chaves (2018), ressalta a respeito da importância de o profissional contábil estar atento e cumprindo os princípios e normas contábeis aplicáveis a essas entidades.

Nessa perspectiva, Zavatieri (2020), menciona no seu estudo que os condomínios não são obrigados legalmente a manter a escrituração contábil, contudo, o ideal seria uma adequada escrituração registrando todos os atos e fatos relacionados à gestão com o auxílio dos demonstrativos que de fato transparece com maior abrangência a situação financeira do condomínio. Desse modo, é comum em condomínios a utilização apenas dos relatórios de recebimentos dos condôminos, do demonstrativo de despesas, dos relatórios de folha de pagamento, do balancete de movimentação mensal, e o controle de fluxo de caixa.

Dessa forma, os condomínios não deixam de ser uma empresa, apesar de não ter fins lucrativos, ocorre, portanto, despesas e receitas que precisam ser administradas, e há necessidade de saber como elas estão sendo revertidas. Consequentemente, esses recursos precisam ser demonstrados de forma transparente, assim, a contabilidade é um instrumento que possibilita passar uma segurança dessas prestações de contas para gerar uma gestão adequada e eficiente. (CHAVES, 2018).

As receitas condominiais são classificadas como receitas ordinárias, que são advindas de quotas proporcionais às frações ideais de cada condômino sobre o montante de gastos orçados, e, extraordinárias que são todas as receitas sem a finalidade de cobrir as despesas ordinárias, e são receitas como as de aluguel, do espaço comum, e aplicações financeiras do fundo de reserva, que é uma entrada na conta condominial, sendo considerado também uma receita, todavia, a administração deve transferir para conta específica de aplicações, separando das despesas ordinárias. (MILAGRES, 2019).

Por consequência, as despesas podem ser classificadas como despesas ordinárias, que estão relacionadas à conservação e higiene das partes comuns do edifício, e manutenção em geral, pequenos reparos e entre outras, ou seja, são despesas fixas que ocorrem frequentemente. É classificada também como despesas extraordinárias, que são consideradas como benfeitorias para o edifício, são despesas que não são realizadas com frequência, que decorrem de fatos imprevisíveis. (CRAVEIRO, 2015).

Em vista disso, Crepaldi (2017), considera que o Fluxo de Caixa é a demonstração contábil-financeira que proporciona ao administrador uma visão dos resultados das movimentações provenientes de ingressos e desembolsos de moeda corrente, em um determinado período. Portanto é “peça” fundamental em qualquer empresa, pois é um sistema simples e eficaz. No caso do Condomínio, o fluxo de caixa a ser usado é apenas o operacional.

Em decorrência dessas operações, tem-se o Balanço Patrimonial que é outra forma de auxílio para as prestações de contas nos condomínios, por isso, Yamamoto (2011), esclarece que o Balanço Patrimonial é uma demonstração que fornece informações sobre a situação patrimonial e financeira da entidade, que possibilita identificar os seus indicadores de liquidez, concentração de dívidas, endividamento, entre outros possíveis. Assim, reflete a posição financeira de determinado período da entidade, observando os seus diversos aspectos.

2.2 ASPECTOS CONCEITUAIS E TÉCNICOS NA CONTABILIDADE GERENCIAL

A contabilidade é uma ciência que tem como objeto de estudo o patrimônio das organizações. Essa ciência apresenta informações que são devidamente elaboradas com a observância das técnicas contábeis, das leis e das normas internacionais de contabilidade por meio de registros em livros, ou em arquivos magnéticos de acordo com Marion; Ribeiro (2018). Portanto é a fonte segura de informações técnicas que asseguram as tomadas de decisões nas organizações com e sem fins lucrativos.

Ainda de acordo com o autor, a contabilidade possibilita a prestação de informações por meio de relatórios acerca do patrimônio, principalmente para os usuários externos. Para que esses relatórios mereçam fé a favor da organização, devem ser elaborados com base na escrituração contábil oficial e fundamentados em determinações legais e oficiais, que interessam não somente apenas aos usuários internos, como também os externos. No caso dos condomínios edilícios, serve principalmente para a prestação de contas aos condôminos e ao conselho fiscal.

Dessa forma, não há obrigações do cumprimento de determinações legais ou regras fixadas por órgãos regulamentadores. É conceituada como um sistema de informação em que seu objetivo é de suprir as organizações com informações não só de natureza financeira, econômica, física, produtividade, e patrimonial, mas também com outras informações de natureza operacional, para que possa ajudar os administradores na tomada de decisão. (MARION; RIBEIRO, 2018).

Em sentido amplo, tem-se a contabilidade financeira que difere da contabilidade gerencial. A gerencial está ligada a descrever as atividades dentro da organização, diferente da financeira que ocorre quando essas informações são prestadas para terceiros. Crepaldi (2017), define a contabilidade financeira como o processo de elaboração de demonstrativos financeiros para propósitos externos, como acionistas, autoridades governamentais e credores.

Essa contabilidade financeira ou geral, atende a todo tipo de entidade com finalidade lucrativa ou não. Dessa forma são várias as ramificações desse segmento como: a contabilidade pública, comercial, bancária, agrícola, imobiliária, instituições sem fins lucrativos, os condomínios e entre tantas outras. (MARION; RIBEIRO, 2018).

Em concordância disso, no estudo realizado por Zavatieri (2020), reforça que a contabilidade gerencial é essencial para manutenção de qualquer atividade, com fins lucrativos ou não, como é o caso dos condomínios. Consequentemente, essa contabilidade possibilita previsões de estimativas futuras em todas as perspectivas, sobretudo no que diz respeito a previsão de aumento ou diminuição da “taxa” condominial, e para o planejamento do orçamento para o exercício subsequente.

Vemos que a contabilidade e o condomínio estão diretamente interligados, e no estudo realizado por Chaves (2018), menciona que existem muitas funções dentro de uma organização através da contabilidade gerencial, e dentre elas é o controle operacional. As entidades condominiais precisam da contabilidade como estratégia para o controle financeiro e econômico. Sendo assim, a contabilidade poderá contribuir na transparência por meio dos relatórios que evidenciem a situação financeira e econômica dessas entidades.

Em virtude da contabilidade gerencial, entende-se que os relatórios contábeis são instrumento de auxílio para as prestações de contas no condomínio, e devem ser registrados todos os fatos ocorridos no período para um melhor entendimento da real situação da entidade, neste caso o condomínio. Os relatórios contábeis podem ser utilizados nas reuniões de atas de assembleia geral, servindo também como uma ferramenta de transparência nessas prestações de contas. Consequentemente, mesmo que o condomínio não tenha fins lucrativos, poderá ser analisado toda a sua movimentação financeira, com isso a contabilidade tem o

papel de apresentar com transparência todos os eventos ocorridos.

3 ASPECTOS METODOLÓGICOS

Este estudo caracteriza-se como uma pesquisa descritiva, com o intuito de tornar mais claro os objetivos descritos. Nessa perspectiva, Triviños (1987) em seu ponto de vista expõe que a pesquisa descritiva pretende descrever com exatidão os fatos e fenômenos de determinada realidade. O estudo é de natureza aplicada, pois permitiu a análise dos resultados aplicados em um caso simulado de um condomínio residencial com foco nos relatórios contábeis.

O método de abordagem da pesquisa se classifica como qualitativo e quantitativo, em consequência de atribuir uma análise das prestações de contas do condomínio, com a finalidade de verificar a exatidão das informações prestadas. Para Zanella (2013), a pesquisa qualitativa é fundamentada em análises qualitativas, tendo como base conhecimentos teóricos-empíricos que permitem atribuir cientificamente. A pesquisa quantitativa é caracterizada pelo uso de instrumentos estatísticos, tanto na coleta como no tratamento de dados, que tem como objetivo medir e quantificar os resultados do estudo abordado em dados estatísticos.

Assim, quanto aos procedimentos se classifica como bibliográfica, visto que permite a análise da utilização de materiais e publicações já existentes como os livros; trabalhos acadêmicos (artigos científicos, monografias, dissertações e teses) analisando o ponto de vista dos diferentes autores para ampliar e sedimentar sobre o assunto proposto. Desse modo, a pesquisa é realizada por um estudo simulado, em referência da utilização das informações contábeis em um condomínio, considerando a intensão de analisar a possível adoção da contabilidade gerencial na gestão do condomínio.

Portanto, a amostra de pesquisa deste estudo é composta por um condomínio denominado como “Condomínio Residencial Parque”, que utiliza como base os relatórios de saldo do extrato bancário, demonstrativo de receitas e despesas, o balancete sintético, e a ata de reunião de assembleia. Logo, o presente estudo possui tratamento de dados a simulação da aplicação dos benefícios das informações da contabilidade gerencial para serem atribuídas nas prestações de contas do condomínio.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Este capítulo apresenta os resultados encontrados a partir do estudo de um caso simulado, na qual procura demonstrar uma análise dos relatórios contábeis no período de abril de 2019 a dezembro de 2020. Após a analisar os relatórios, verificaram-se alguns pontos que devem ser evidenciados.

Em relação ao condomínio de estudo, é designado como Condomínio Residencial Parque, foi constituído em 2012, está situado no setor Jardim Goiás em Goiânia-GO, o imóvel contém 17 (dezessete) andares, sendo 4 (quatro) apartamentos por andar, totalizando 64 (sessenta e quatro) unidades na qual são gerenciados e organizados pelo atual síndico no que diz respeito aos fatos ordinários de um condomínio.

Quanto ao regimento do condomínio Residencial Parque, trata da utilização das coisas comuns e das unidades autônomas, dos direitos e deveres dos condôminos, das penalidades, das receitas e despesas, e da administração. A administração do condomínio Residencial Parque é constituída por um síndico (a), subsíndico (a), eleitos em assembleia geral ordinária, com mandato de um ano, podendo ser reeleitos. Na mesma assembleia, é eleito o conselho consultivo, composto por 3 (três) suplentes, e com a mesma forma de eleição do síndico e subsíndico.

A Gestão do condomínio desde abril do ano de 2019 está a cargo da empresa MS Gestão Contábil e tem as seguintes atribuições: elaboração de balancete mensal de receitas e despesas, inclusive financeira, como a conciliação bancária; cobrança com emissão de boleto bancário, controle de pagamento; e consultoria contábil, trabalhista, administrativa e financeira.

Em decorrência da má gestão condominial no período de abril de 2019 a dezembro de 2020, verificou-se que o índice de inadimplência tem se elevado mês a mês, juntamente com os gastos ocorridos que teve um aumento significativo, ocorrendo assim uma menor capacidade da administração no caso, o síndico, subsíndico, juntamente com os conselheiros fiscais, exercer um controle melhor dessas contas do condomínio.

Sobre a realização do trabalho, foram analisados os seguintes processos executados: o movimento do caixa e bancos do condomínio, as receitas, despesas, contas a pagar e receber e a inadimplência. O material de apoio utilizado foi o balancete sintético de todos os anos, e os demonstrativos de receitas e despesas fornecidas pela empresa responsável pela gestão do condomínio MS Gestão Contábil.

Conforme estabelece a convenção no dia 7 (sete) de agosto de 2020 foi realizada a assembleia ordinária do condomínio Residencial Parque. Os temas tratados na assembleia foram sobre a eleição do síndico, subsíndico, membros do conselho e sobre as prestações de

contas referente ao período de abril de 2019 a junho de 2020, no qual a atual empresa MS Gestão Contábil responsável pela gestão do condomínio, é encarregada para apresentar as prestações de contas.

Em sequência, na ata da assembleia ordinária é informado que em abril de 2019 o condomínio realizou um resgate na conta de aplicação financeira no valor de R\$ 163.088,00 (cento e sessenta e três mil e oitenta e oito reais), e segundo o síndico, foi necessário utilizar parte desse valor para os gastos frequentes que vinha ocorrendo no condomínio. Assim, conforme o balancete emitido até o mês de dezembro de 2020, essa conta aplicação está com um total de R\$ 20.242,88 (vinte mil e duzentos e quarenta e dois reais e oitenta e oito centavos). Na tabela 1 apresenta-se o valor que entrou no caixa da entidade em abril de 2019 e o saldo atual da conta corrente do banco.

Tabela 1 – saldo das contas bancárias de abril de 2019 a dezembro de 2020

Saldo em abril de 2019		Saldo em dezembro de 2020	
Banco conta corrente	R\$ 3.321,83	Banco conta corrente	R\$ 56.113,74
Investimentos em aplicações financeiras	R\$ 160.088,64	Investimentos em aplicações financeiras	R\$ 20.242,88
Total do saldo em 04/2019	R\$ 163.410,47	Total do saldo em 12/2020	R\$ 76.356,62

Fonte: Elaborada pela pesquisadora, 2021.

Por conseguinte, no que se refere aos recebimentos e pagamentos, foram analisados os movimentos realizados pelo banco. Assim, a tabela 2 demonstra o balancete sintético no início no mês de abril de 2019, que foi o período em que a empresa MS Gestão Contábil assumiu as responsabilidades pelas prestações de contas.

Tabela 2 – Balancete sintético em 2019

Balancete sintético			
Período: 04/2019 a 12/2019			
Recebimentos		Pagamentos	
Taxa de condomínio	R\$ 426.284,22	Obrigações Trabalhistas e previdenciária	R\$ 49.837,90
Receitas financeiras	R\$ 997,42	Obrigações tributárias	R\$ 28.437,02
		Uso e consumo	R\$ 48.384,78
		Despesas administrativas	R\$ 219.752,56
		Manutenção e conservação	R\$ 202.109,94
		Despesas Financeiras	R\$ 4.030,84
Total dos	R\$ 427.281,64	Total dos	R\$ 552.553,04

recebimentos		pagamentos	
Saldo anterior das disponibilidades		Saldo atual das disponibilidades	
Banco conta movimento	R\$ 63.744,49	Banco conta movimento	R\$ 78.519,87
Investimentos em aplicações financeiras	R\$ 586.173,98	Investimentos em aplicações financeiras	R\$ 445.947,20
Total do saldo anterior	R\$ 649.918,47	Total do saldo atual	R\$ 524.467,07
Balanceamento			
Saldo anterior	R\$ 649.918,47	Saldo atual	R\$ 524.647,07
Recebimentos	R\$ 427.281,64	Pagamentos	R\$ 552.553,04
Transferências a crédito	R\$ 1.077.200,11	Transferências a débito	R\$ 1.077.200,11

Fonte: Elaborada pela autora, 2021.

Conforme a tabela 2, verifica-se que os maiores gastos no período se referem às despesas administrativas totalizando em R\$ 219.752,56 (duzentos e dezenove mil e setecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e seis centavos) referente aos pagamentos de honorários contábeis, advocatícios, síndico e despesas extraordinárias referente alguns custos judiciais. Em seguida, tem-se as despesas com manutenção e conservação que corresponde a R\$ 202.109,94 (duzentos e dois mil e cento e nove reais e noventa e quatro centavos) em que parte desses pagamentos se deve ao fato da realização de despesas extraordinárias que ocorreram, tais como consertos de elevadores, limpeza de tubulação que afetaram as unidades autônomas e entre outras manutenções. Assim, os demais gastos efetuados no período analisado no somatório tiveram um total de R\$ 552.553,04 (quinhentos e cinquenta e dois mil e quinhentos e cinquenta e três reais e quatro centavos).

Em vista disso, o total das receitas em abril de 2019 até dezembro do mesmo ano, foram menores em comparação aos pagamentos, ocorrendo um déficit patrimonial, os recebimentos de taxa de condomínio correspondem um total de R\$ 426.284,22 (quatrocentos e vinte e seis mil e duzentos e noventa e quatro reais e vinte e dois centavos) e as receitas financeiras de R\$ 997,42 (novecentos e noventa e sete reais e quarenta e dois centavos). O saldo anterior das disponibilidades do banco conta movimento e da conta de investimentos em aplicações financeiras representa R\$ 649.918,47 (seiscentos e quarenta e nove mil e novecentos e dezoito reais e quarenta e sete centavos), e o total do saldo atual é de R\$ 524.467,07 (quinhentos e vinte e quatro mil e quatrocentos e sessenta e sete reais e sete centavos).

Então, tendo em vista o exposto, o caso hipotético descrito na tabela 2, resultou um total de transferências a débito e crédito no ano de 2019 em R\$ 1.077.200,11 (um milhão e setenta e sete mil e duzentos reais e onze centavos). Em 2020 essas transferências teve um total de R\$ 1.172.357,12 (um milhão e cento e setenta e dois mil e trezentos e cinquenta e sete reais e doze centavos) onde o total de recebimentos superaram os pagamentos obtendo uma melhora na situação financeira da entidade.

Contudo, o aumento das despesas extraordinárias em manutenções e conservações teve um crescimento em comparação ao ano de 2019, na qual em 2020 obteve um total de R\$ 258.427,18 (duzentos e cinquenta e oito mil e quatrocentos e vinte e sete reais e dezoito centavos), porém, em 2020 as despesas administrativas tiveram uma redução significativa em relação a 2019 onde ocorreu uma diminuição das despesas extraordinárias com custos judiciais obtendo um total de R\$ 81.430,47 (oitenta e um mil e quatrocentos e trinta reais e quarenta e sete centavos) conforme a tabela 3 (três) abaixo.

Tabela 3 – Balancete sintético em 2020

Balancete sintético			
Período: 01/2020 a 12/2020			
Recebimentos		Pagamentos	
Taxa de condomínio	R\$ 521.062,82	Obrigações Trabalhistas e previdenciária	R\$ 57.842,32
Receitas financeiras	R\$ 560,42	Obrigações tributárias	R\$ 34.831,83
		Uso e consumo	R\$ 92.553,92
		Despesas administrativas	R\$ 81.430,47
		Manutenção e conservação	R\$ 258.427,18
		Despesas Financeiras	R\$ 6.014,58
Total dos recebimentos	R\$ 521.623,24	Total dos pagamentos	R\$ 486.100,30
Saldo anterior das disponibilidades		Saldo atual das disponibilidades	
Banco conta movimento	R\$ 409.707,63	Banco conta movimento	R\$ 444.851,58
Investimentos em aplicações financeiras	R\$ 241.026,25	Investimentos em aplicações financeiras	R\$ 241.405,24
Total do saldo anterior	R\$ 650.733,88	Total do saldo atual	R\$ 686.256,82
Balanceamento			
Saldo anterior	R\$ 650.733,88	Saldo atual	R\$ 686.256,82
Recebimentos	R\$ 521.623,24	Pagamentos	R\$ 486.100,30
Transferências a crédito	R\$ 1.172.357,12	Transferências a débito	R\$ 1.172.357,12

Fonte: Elaborada pela autora, 2021.

Em razão disso, as despesas extraordinárias não têm uma previsão normal, assim como as despesas ordinárias. O aumento dessas despesas é um dos motivos que compromete a situação financeira do condomínio. Tanto quanto uma empresa, é necessário que o condomínio tenha uma boa gestão, para que não falte caixa no momento de honrar com seus compromissos, por isso, o síndico eleito em assembleia ordinária, deve fazer uma gestão baseada em transparência e ética. Contudo, o ano de 2020 obteve um aumento significativo das disponibilidades. Conforme demonstrado na tabela 1 (um), o condomínio utilizou boa parte das aplicações financeiras para suprir o caixa da entidade, e com isso ter recursos disponíveis para honrar com as obrigações de terceiros.

Em relação à inadimplência, considera-se também sendo um dos motivos que compromete as finanças do Condomínio Residencial Parque, decorrente a falta de controle sobre os valores devidos. Após a análise dos documentos, constatou que a inadimplência dos últimos 2 (dois) anos está alta, sendo necessário tomar providências para restituir os valores que está em aberto para que o condomínio tenha capacidade de cumprir com suas obrigações. A tabela 4 (quatro) apresenta a apuração da inadimplência dos condôminos.

Tabela 4 – Inadimplência

Ano	Inadimplência apurada até o dia 31/12/2020	
	Valores	Porcentagem (%)
2 unidades - Condomínio Ref.: 2019	R\$ 11.049,60	27,00
4 unidades - Condomínio Ref.: 2020	R\$ 30.529,74	73,00
Total de inadimplência a receber	R\$ 41.579,34	100,00

Fonte: Elaborada pela pesquisadora, 2021.

Por consequência, a inadimplência apresentada na tabela 4, evidencia que o condomínio até o ano de 2020 não conseguiu cobrar os valores anuais em atraso. No ano de 2019 foi identificado que duas unidades de apartamento estão inadimplentes que considera um percentual de 27% do total da inadimplência correspondendo a R\$ 11.049,60 (onze mil e quarenta e nove reais e sessenta centavos). Em 2020 esse valor teve um crescimento de 46% em relação a 2019, teve um aumento de mais 2(duas) unidades totalizando em 4 (quatro) com valores a receber, no total de R\$30.529,74(trinta mil quinhentos e vinte e nove reais e setenta e quatro centavos) que corresponde 73% do total da inadimplência. O valor total da inadimplência de R\$ 41.579,34 (quarenta e um mil e quinhentos e setenta e nove reais e trinta e quatro centavos) representa 4% do total dos recebimentos do período.

Em vista disso, a informação contábil-gerencial tem atributos importantes para oferecer soluções e melhorias, permitindo incorporar previsões e estimativas futuras. Desta maneira, utiliza-se dessa ferramenta para propor medidas que permite melhorar a situação financeira do condomínio. Assim, no que se refere as cotas condominiais é imprescindível saber o que compõe o valor do rateio, o síndico precisa inteirar-se de suas despesas fixas e datas de pagamentos, pois disso dependerá o valor a ser rateado. O síndico deve conhecer quais são as despesas e receitas, pois somente com esse conhecimento poderá elaborar uma previsão orçamentária clara e útil.

Dessa forma, o síndico precisa conhecer e entender qual o percentual regular de inadimplência e qual a mora do edifício, a mora por sua vez é considerada como atraso no pagamento da cota condominial quando não se acumula com outro mês, pois quando ultrapassa mais de um mês passa a ser inadimplência, embora, tanto a mora como a inadimplência trazem dificuldades ao condomínio possibilitando a diminuição do caixa. Consequentemente, o condomínio deve arrecadar mais que o que seria necessário para poder ter um fluxo de caixa positivo para arcar com as suas contas,

No que se refere ao controle desses valores a receber, o síndico deve estabelecer condutas para implementar a reeducação do devedor referentes ao alto índice de inadimplência dos condôminos. Nesse contexto, uma das principais providências para serem tomadas no controle dessa inadimplência são: manter atualizada as informações sobre os débitos; realizar planejamento de conduta em relação à cobrança; aumentar os juros previstos na convenção; eleger a arbitragem para solução de litígios; contratar serviços especializados de cobrança; os boletos para pagamento devem ter datas limites; comunicar constantemente esses condôminos dos valores devidos, e entre outras medidas.

Todavia, são também nos pagamentos das despesas condominiais que exige atenção e preparo maior do gestor, pois algumas despesas exigem ser observadas tal como, obrigações legais relativas às retenções tributárias, fiscais e previdenciárias, como por exemplo o INSS em que nos casos de atraso do pagamento, a lei estabelece que, além de gerar multas altíssimas, o edifício torna responsável pelo não recolhimento por parte do prestador de serviço, assim como as demais despesas frequentes da entidade que necessita de atenção.

Então, o orçamento é uma peça fundamental para o controle das contas do condomínio, visando estimar as receitas e planejar as despesas. Com a utilização dessa ferramenta irá garantir que o dinheiro aplicado possa apoiar os objetivos estratégicos do condomínio. Desse modo, se faz necessário um controle para que seja comparado as contas a

receber e contas a pagar para verificação se houve folga financeira, servindo também para manter em dia os pagamentos que devem ser efetuados.

Sendo assim, o Fluxo de Caixa possibilita analisar as entradas e saídas ocorridas em determinado mês, onde, arrecadações podem ser de meses anteriores ou subsequentes, e os gastos da mesma forma. No condomínio Residencial Parque, nota-se que foi feito um resgate com um valor significativo da conta de aplicações financeiras para suprir o saldo da conta corrente do banco mantendo-o positivo, embora, no ano de 2019 obteve um déficit patrimonial devido os pagamentos terem sido maiores que os recebimentos, decorrente a isso, tem a possibilidade da diminuição das disponibilidades do condomínio. Ressalta-se que não deve considerar a utilização do fundo de reserva para suprir as despesas ordinárias, e sim em caso de emergências.

Por outro lado, é através do Balanço Patrimonial que administração poderá observar quais são os recebimentos e gastos futuros, podendo controlar a inadimplência, visto que todo mês é destacado no ativo circulante o saldo das contas a receber de condomínio, e controlar as obrigações a pagar pelo passivo circulante e não circulante. Assim, é sugerido que o regime contábil utilizado seja o de competência, na qual os registros de lançamentos contábeis ocorrem na data em que o evento acontece, pois tais valores não seriam evidenciados no balancete pelo regime de caixa.

Ressalta-se a importância das assembleias convocada pelos síndicos prevista na convenção, onde esse quórum deliberativo sugere os principais temas que devem ser discutidos para a tomada de decisão. Na reunião, ocorre a aprovação por maioria dos presentes, as verbas para as despesas do condomínio, compreendendo os objetivos do síndico para o condomínio, além da oportunidade para verificar as principais movimentações do condomínio onde os condôminos têm direito de verificar os relatórios de prestações de contas mensais, inclusive esclarecer dúvidas que possam surgir.

Portanto, com esse resultado, conclui-se com a análise dos recebimentos e pagamentos do caixa, o condomínio apresenta saldo das contas bancárias positivo, embora possua um saldo de inadimplência alto necessitando haver ajustes nas cotas ordinárias.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo deste estudo foi alcançado ao apresentar o impacto financeiro de uma gestão sem fiscalização e controle no condomínio Residencial Parque no período de abril de 2019 a dezembro de 2020, sendo que o problema identificado é a questão do alto nível da

inadimplência o e o aumento das despesas extraordinárias administrativas e de manutenções e conservações ocorridas gerando um déficit patrimonial no ano de 2019.

Para atingir o objetivo geral de mostrar o que pode causar a falta de fiscalização e o controle em um condomínio, foi preciso entender sobre os aspectos de gestão condominial relacionados com a prestação de contas e transparência, o qual verificaram-se irregularidades que põe em risco a situação financeira da entidade, como por exemplo, o aumento de gastos ocorridos sem a realização de um orçamento feito pelo síndico, para pesquisar no mercado preços e qualidade dos produtos ou serviços mais vantajosos.

Conforme demonstrado pela contabilidade Gerencial o condomínio até o momento do estudo realizado não está com dificuldades de caixa para cumprir com seus objetivos, contudo, ocorre de fato uma má gestão, podendo comprometer futuramente com a vida financeira dessa entidade. A inadimplência vem apresentando um crescimento nos últimos 2 (dois) anos, o que pode ser consequência da crise financeira que o país vem enfrentando, e podendo estar relacionado ao aumento das despesas do condomínio, que por decorrência disso, eleva o valor das contas a receber, fazendo com que os condôminos deixem de cumprir com as obrigações. Nesse sentido, a fiscalização do síndico, diretoria e conselho fiscal é um fator essencial para a gestão eficaz destas entidades e busca atingir o melhor nível de controle em sua gestão.

Nessa percepção, vê-se a importância de trabalhar as práticas de gestão e controle efetivos nos condomínios, visto que após a análise dos relatórios, percebeu-se que a gestão precisa ser melhorada e isso inclui práticas de governança corporativa, necessitando olhar para o futuro dos condomínios e mudar a direção da gestão, quebrando o paradigma das metodologias tradicionais das administradoras de condomínios e inovar buscando assessoria dos profissionais da contabilidade com registro ativo no Conselho Regional de Contabilidade.

Recomenda-se para futura pesquisas, o tema sobre a relevância da comunicação contábil e gestão da informação estratégica pela controladoria, com base nessa abordagem, o objetivo máximo a ser alcançado é produzir a informação certa, para as pessoas certas e no momento correto, podendo analisar a massa de dados, formular diagnósticos mais precisos e atualizados. São informações que a entidade precisa obter no seu ambiente operacional para poder mudar e desenvolver estratégias gerencial no processo administrativo de planejamento, organização, direção e controle voltados para reporte aos usuários.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, P.; VIDAL, W. Realidade urbana e legislação municipal. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/index.php/revistas/read/arquitextos/12.140/4156>. Acesso em: 23 abr. 2021.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 1.863 de 27 de dezembro de 2018. Dispõe sobre o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ). **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 354, 28 dezembro 2018. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=97729>. Acesso em: 27 set. 2020.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 11 janeiro 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm#:~:text=LEI%20N%20o%2010.406%2C%20DE%2010%20DE%20JANEIRO%20DE%202002&text=Institui%20o%20C%20C%3B3digo%20Civil.&text=Art.,e%20deveres%20na%20ordem%20civil. Acesso em: 27 set. 2020.

CHAVES, A. R. D. **Um estudo sobre a utilização da contabilidade como estratégia de controle financeiro e econômico nos condomínios de Campina Grande-PB**. Disponível em: <http://dspace.bc.uepb.edu.br/jspui/bitstream/123456789/18421/1/PDF%20-%20Ayrís%20Raquel%20Dias%20Chaves.pdf>. Acesso em: 11 abr. 2021.

CRAVEIRO, S. **Curso de administração condominial e síndico profissional**. São Paulo: Ed: Shadai cursos, 2015.

CREPALDI, S. A.; CREPALDI, G. S. **Contabilidade Gerencial: teoria e Prática**. 8º Ed. São Paulo: Atlas, 2017.

FERREIRA, M. A. **Contabilidade: uma ferramenta auxiliar na administração de um condomínio**. Disponível em: <http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis293951>. Acesso em: 03 abr. 2021.

MACHADO, J.; TAVARES JUNIOR, J. **Como Administrar um Condomínio**. Goiânia: Cultura e Qualidade, 1998.p.9.

MARION, J. C.; RIBEIRO, O. M. **Introdução à Contabilidade Gerencial**. 3º Ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

MILAGRES, M. D. A. **Identificação do imposto de renda em situações de receitas não ordinárias em condomínios edifícios: um estudo de caso**. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/197678/TCC%20-%20Maurício%20dos%20Anjos%20Milagres%20-%20Identifica%C3%A7%C3%A3o%20do%20imposto%20de%20renda%20em%20situa%C3%A7%C3%B5es%20de%20receitas%20n%C3%A3o%20ordin%C3%A1rias%20em%20condom%C3%ADnios%20edil%C3%ADcios%20-%20Um%20estudo%20de%20caso.pdf?sequence=1>. Acesso em: 27 abr. 2021.

TRIVIÑOS, A. N. S. **Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação**. São Paulo, 1987.

YAMAMOTO, M.; PACCEZ, J.; MALACRIDA, M. **Fundamentos da Contabilidade: a nova Contabilidade no Contexto Global**. São Paulo: Saraiva, 2011.

ZANELLA, L. C. H. **Metodologia de pesquisa**. Disponível em: http://arquivos.eadadm.ufsc.br/EaDADM/UAB_2014_2/Modulo_1/Metodologia/material_didatico/Livro%20texto%20Metodologia%20da%20Pesquisa.pdf. Acesso em: 23 mai. 2021.

ZAVATIERI, I. M. **Gestão de condomínios: proteção contra erros e fraudes à luz da contabilidade, controladoria e auditoria no Brasil**. Disponível em: https://admpg.com.br/2020/anais/arquivos/06252020_170624_5ef50fb48e257.pdf. Acesso em: 03 abr. 2021.