



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS – PUC GOIÁS  
PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO  
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO  
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**CLEUMILDA CANA VERDE DE SOUZA**

**A APLICAÇÃO DA CONTABILIDADE NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS  
EDIFÍCIOS E SUA RELAÇÃO COM OS CONFLITOS INTERNOS E EXTERNOS.**

**GOIÂNIA**

**2024**

## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente à Deus, por me capacitar em todas as coisas.

Ao professor Me. Antonio Torquato da Silva, pelas orientações, apoio e incentivos, ao longo deste estudo. Suas orientações foram fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho.

Aos professores que compõem a banca, pelas valiosas contribuições durante as discussões e revisões deste trabalho.

Agradeço também à minha família e amigos, pelo apoio incondicional e pela compreensão nos momentos de minha ausência durante os estudos.

Deixo registrado também meus sinceros agradecimentos à Pontifícia Universidade Católica de Goiás, pela infraestrutura e recursos disponibilizados, facilitando a realização desta pesquisa.

Por fim, expresso minha gratidão a todos que, de alguma forma, contribuíram para a conclusão deste trabalho científico.

# **A APLICAÇÃO DA CONTABILIDADE NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS E SUA RELAÇÃO COM OS CONFLITOS INTERNOS E EXTERNOS.**

**Cleumilda Cana Verde de Souza\*\***  
**Antonio Torquato da Silva\*\*\***

## **RESUMO**

O avanço demográfico e a busca por qualidade de vida e segurança, resulta numa concentração de moradias nos centros urbanos, na forma de condomínios edilícios. A convivência nesses espaços, acarreta conflitos diversos, por motivos variados, que resumem em um: a desinformação. Essa população, exige informações detalhadas, sobre a gestão do patrimônio coletivo. Este trabalho objetiva demonstrar que a contabilidade, sendo a ciência que estuda as mutações patrimoniais, é ferramenta de gestão eficaz na administração desses empreendimentos. O estudo foi realizado por meio de uma pesquisa bibliográfica, baseada no método descritivo, para obter evidências qualitativas sobre a aplicação da contabilidade, nos condomínios edilícios e sua relevância com os conflitos internos e externos. Os resultados, constataram que a contabilidade é relevante na administração desses empreendimentos, mas, é necessário que haja uma norma que torne obrigatório para os condomínios edilícios efetuarem os registros de suas atividades em consonância com os princípios contábeis.

**Palavras- chave:** Conflitos; Gestão de Condomínios edilícios; Contabilidade.

## **ABSTRACT**

The demographic advance and the search for quality of life and security result in a concentration of housing in urban centers, in the form of building condominiums. Coexistence in these spaces leads to various conflicts, for various reasons, which can be summed up in one: misinformation. This population demands detailed information on the management of collective assets. This work aims to demonstrate that accounting, being the science that studies asset mutations, is an effective management tool in the administration of these enterprises. The study was carried out through a bibliographic research, based on the descriptive method, to obtain qualitative evidence about the application of accounting in building condominiums and its relevance with internal and external conflicts. The results, it was found that accounting is relevant in the management of these enterprises, but it is necessary to have a standard that makes it mandatory for building condominiums to record their activities in line with accounting principles.

**Keywords:** Conflicts; Management of building condominiums; Accounting.

---

\* Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Ciências Contábeis da Pontifícia Universidade Católica de Goiás como requisito para obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis, sob a orientação do Prof. Antonio Torquato da Silva.

\*\*Bacharelado em Ciências Contábeis pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás. Av. Universitária, 1440 – Setor Leste Universitário, Goiânia – GO, 74.605-010. E-mail: [contadoracleu@gmail.com](mailto:contadoracleu@gmail.com)

\*\*\*Professor, Me. Docente da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, no curso de Ciências Contábeis

## 1 INTRODUÇÃO

Conflitos envolvendo moradores dentro de condomínios são comuns. Muitas vezes são noticiados nas mídias, e surgem por uma série de motivos, incluindo desentendimentos entre vizinhos, disputas pelo uso de áreas comuns, problemas relacionados à manutenção e infraestrutura, entre outros.

Conflitos são fenômenos decorrentes de desentendimentos que direta ou indiretamente ferem os direitos das pessoas em relação ao seu lar. (Lima; Rodrigues, 2018). Geralmente, essas divergências resultam em litígios que chegam às esferas judiciais, impactando negativamente a vida de todos os envolvidos.

Quando os moradores não têm acesso às informações de forma transparente sobre finanças, regras condominiais e processos decisórios, podem surgir desentendimentos e ressentimentos que alimentam conflitos entre eles.

A adoção de práticas transparentes de comunicação e administração pode evitar mal-entendidos e aborrecimentos.

A contabilidade, quando aplicada de forma objetiva, cumpre o papel de auxiliar na gestão eficaz dos condomínios, fornecendo informações financeiras precisas e atualizadas, úteis para a tomada de decisões, que são levadas ao conhecimento de todos. Esta, possui como objetivo central, o controle do patrimônio, e tem como seus primórdios, os registros das informações sobre as riquezas deixadas pelo homem primitivo, que sentia a necessidade de organizar seus bens, direitos e obrigações (Tinoco; Kraemer, 2006).

Independentemente do porte da empresa, do tipo jurídico e de sua finalidade, a contabilidade é um sistema de informações abrangente que responde a perguntas sobre desempenhos, posições e aplicações de recursos à qualquer grupo de pessoas.(Ching; Marques;Prado,2007).

A manutenção dos registros contábeis, de forma clara e organizada, orienta os gestores no acompanhamento de receitas e despesas, identificando pontos de melhorias e implementando medidas preventivas, avaliando a saúde financeira do condomínio, identificando padrões de gastos e áreas de desperdícios, garantindo que os recursos sejam gerenciados de forma eficiente e transparente.

A contabilidade permite que os gestores prestem contas claras e detalhadas, fornecendo relatórios financeiros precisos e periódicos, expondo como os recursos são administrados, facilitando o acesso às informações, bem como os resultados desejados. Com base nessas informações, as assembleias podem deliberar de forma segura e estratégica, incluindo decisões

sobre investimentos, contratações, formulação de normas internas e outros assuntos que afetam direta e/ou indiretamente os moradores, evitando decisões arbitrárias.

Decidir envolve um processo de planejamento e controle, identificando problemas, selecionando alternativas, avaliando critérios e estabelecendo um plano de ação. Riccio (1989).

Kam (1986) destaca que a contabilidade oferece auxílio na tomada de decisão e que a avaliação contábil, voltada para o processo decisório, inicia-se com a função administrativa, devido à necessidade de responsabilização do capital.

Dentre tantas relevâncias, a contabilidade aplicada à gestão de condomínios edilícios também está relacionada à questão legal e fiscal, garantindo que esses empreendimentos estejam em conformidade com as leis e regulamentos tributários, como leis trabalhistas e obrigações tributárias de retenções e recolhimentos de tributos federais e municipais.

Em suma, a contabilidade desempenha um papel importante na gestão dos condomínios edilícios, promovendo transparência, eficiência financeira, e conformidade legal, mitigando conflitos internos entre moradores, e externos, com órgãos reguladores.

No Brasil, ainda não existe uma norma específica que trate diretamente da contabilidade para condomínios, embora esteja contida no inciso VI, artigo 1.348 do Código Civil (Lei 10.406/2002), e artigo 22 da Lei de Condomínios e Incorporações (Lei 4.591/1964, parcialmente revogada) que tratam das regras gerais para a constituição e administração de condomínios, sobre a responsabilidade do síndico, a realização de assembleias e a prestação de contas aos condôminos; O Decreto 3.048 de 1999 sujeita os condomínios às obrigações tributárias, como responsáveis pela retenção e recolhimento de tributos.

O cumprimento dessas regras é insuficiente, pois não atende às necessidades dos interessados em informações financeiras em relação à aplicação dos recursos, abrindo brechas para múltiplas indagações e apontamentos aleatórios. Tais informações não são de interesse exclusivo dos moradores. Fora dos condomínios, existem outros interessados no desenvolvimento desses empreendimentos, como: governo, investidores, imobiliárias, comerciantes, vizinhos, construtoras, prestadores de serviços, etc. Esses grupos estão cada vez mais exigentes e conscientes de seus direitos e deveres, e esperam que os gestores assumam a responsabilidade conjunta.

A ausência de legislação específica para a aplicação da contabilidade em condomínios não é um impedimento para que esses empreendimentos mantenham seus registros de acordo com as práticas contábeis, no entanto, nem todos os profissionais contratados para assessoria contábil em condomínios edilícios aplicam essa faculdade de direito e normas contábeis.

A pesquisa tem como objetivo demonstrar a relevância da contabilidade como ferramenta de gestão e fonte de informações para resolver conflitos internos e externos entre os diversos usuários de um bem imobiliário denominado condomínio edilício, e propor recomendações para a implantação da contabilidade na gestão condominial, visando reduzir conflitos e promover uma convivência harmoniosa entre os moradores.

A contabilidade está diretamente relacionada ao tratamento das informações levadas ao conhecimento dos condôminos, moradores e demais interessados.

Nesse contexto, alguns pontos relevantes são destacados:

- Transparência e prestação de contas – permitindo o acesso às informações sobre as finanças e todas as atividades do condomínio de forma clara e transparente;
- Decisões baseadas em dados verificáveis – com base sólida, síndicos e administradores têm a possibilidade de identificar tendências financeiras, antecipar problemas e tomar medidas preventivas, evitando conflitos e estabilizando financeiramente o condomínio;
- Comunicação externa e transparência – a gestão transparente, baseada em relatórios contábeis, torna-se importante para a manutenção do relacionamento com usuários externos, como autoridades governamentais, instituições financeiras, fornecedores, prestadores de serviços, investidores, imobiliárias, entre outros;
- Conformidade com leis e normas contábeis – por meio da aplicação da contabilidade, o condomínio fica assegurado em relação às leis e princípios contábeis.
- Padronização das demonstrações financeiras – seguindo normas contábeis, o condomínio demonstra responsabilidade e transparência em suas atividades, fortalecendo seu posicionamento em caso de litígio.

Como justificativa, a contabilidade produz relatórios confiáveis, baseados em princípios e normas contábeis, favorecendo um ambiente de confiança mútua, promovendo uma convivência harmoniosa.

Os relatórios contábeis fornecem uma base sólida, salvaguardando os interesses dos proprietários, do governo e da sociedade como um todo.

Outra contribuição da aplicação da contabilidade na gestão de condomínios edilícios dá-se em relação às assembleias condominiais. Estas, de posse de documentos e relatórios idôneos, como faturas, contratos, extratos bancários e balancetes assinados por um profissional contábil, têm a possibilidade de tomar decisões fundamentadas.

O objeto de estudo desta pesquisa é o condomínio edilício, com o objetivo de analisar a relevância da aplicação da contabilidade como ferramenta de gestão e fonte de informações para a resolução de conflitos internos e externos.

Farber e Segreti (2004) apontam que a contabilidade, com seus fundamentos, princípios, normas, critérios e procedimentos, consolida controles, contribui para a confiabilidade e transparência das informações e proteção do patrimônio dos condôminos.

Mota e Chagas (2005) destaca, que mesmo não havendo obrigatoriedade de os condomínios contratarem um profissional contábil, a maioria os contratam, pois acreditam que esses profissionais oferecem maior segurança na prestação de contas e na elaboração de orçamentos.

O contador, sendo aquele profissional que atua na contabilidade de forma ética, obedecendo preceitos e estando atualizado com as questões legais, em consonância com o órgão regulador, pode auxiliar na gestão condominial com total eficiência. "Atualização, qualificação e criatividade do profissional contábil é, sem dúvida, um dos fatores mais importantes para alavancar a qualidade das informações oferecidas aos usuários." (Matsumoto, Pereira e Nascimento (2006, p.1)

Assim, entendendo que a contabilidade possibilita o controle financeiro e segurança social, o estudo norteia-se pela seguinte questão-problema: Qual a relevância da contabilidade como ferramenta de gestão e fonte de informações confiáveis, diante dos diversos interesses conflitantes envolvendo usuários internos e externos, de um patrimônio imobiliário, sob a gestão e controle de terceiros, com pouca fiscalização e um frágil amparo jurídico?

Uma gestão embasada em princípios contábeis, pode sanar divergências, antes que essas, sejam levadas ao âmbito judicial, uma vez que os demonstrativos contábeis, proporcionam fé pública.

O estudo limita-se aos condomínios edilícios, por apresentarem características administrativas e responsabilidades semelhantes a outros empreendimentos, tais como: receitas, despesas, orçamentos, imobilizados, fornecedores, funcionários, retenções de impostos, obrigações acessórias, prestação de contas à terceiros, que utilizam a contabilidade como ferramenta de gestão, mantendo um bom relacionamento com seus usuários internos e outros grupos interessados no desenvolvimento e valorização das unidades privadas contidas nesses espaços habitacionais.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

A maior parte da literatura voltada para a área contábil concentra-se em questões relacionadas às organizações com fins lucrativos. Os conceitos e nomenclaturas contidos nesses trabalhos também atingem entidades sem fins lucrativos, e, portanto, esta pesquisa fará uso desses conceitos, aplicando-os às atividades dos condomínios, uma vez que, independentemente das nomenclaturas, o objetivo da contabilidade é alcançado em todas as entidades que possuem um patrimônio mensurável.

Herrmann Jr (2004) define lucro como a capacidade de poupança de pessoas físicas ou jurídicas.

Segundo Iudícibus, Martins e Gelbcke (2009), entidades são conjuntos de pessoas, recursos e organizações capazes de realizar atividades econômicas como meio ou como fim. Assim, englobando condomínios residenciais. Silva (2008).

### 2.1 CONTABILIDADE

Segundo Marion (2008), contabilidade é a ciência que estuda o patrimônio de uma empresa, seja ela pública ou privada. Nesse sentido, a contabilidade é uma ferramenta de registro e análise patrimonial, com o objetivo de mensurar os resultados de atos e fatos decorrentes de decisões administrativas.

Com base nessa análise, fica evidente que a contabilidade existe em benefício da sociedade e, portanto, existem princípios norteadores que devem ser aplicados na gestão do patrimônio.

Para Padoveze (2012), o objetivo da contabilidade é o controle patrimonial, por meio do armazenamento e processamento das informações coletadas. Ao aplicar este objetivo à gestão de edifícios condominiais, é possível obter respostas claras e específicas, apoiando a administração.

Marion (2018) esclarece que a contabilidade é uma fonte segura de informações, podendo ser aplicada tanto em entidades com e sem fins lucrativos, e acrescenta ainda que essa ferramenta retrata, por meio de relatórios, a situação patrimonial, sendo de interesse dos usuários internos e externos. Como o patrimônio é o principal interesse desses usuários, ele deve ser gerido de forma ética e transparente, seguindo normas e princípios contábeis.

Em relação aos condomínios edilícios, (Marion *et al.*, 2018), esses empreendimentos utilizam informações contábeis para prestar contas aos condôminos e ao conselho fiscal, eximindo-se da obrigação de cumprir normas impostas pelos órgãos reguladores.

Essa faculdade torna conflitantes as relações entre os usuários da informação e os gestores de ativos, pois estes últimos, por não se sentirem obrigados a seguir regras oficiais na elaboração de seus demonstrativos, disponibilizam apenas as informações que têm interesse em publicar.

Segundo Crepaldi (2017), a contabilidade financeira difere da contabilidade gerencial, sendo a segunda, geradora de informações para a organização e a primeira, geradora de informações para terceiros. Nesse sentido, a contabilidade financeira pode ser aplicada aos condomínios, segundo (Marion *et al.*, 2018).

Há um postulado estabelecido pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários, Resolução CVM nº 29/1986):

Os objetivos da Contabilidade, pois, devem ser aderentes, de alguma forma explícita ou implícita, àquilo que o usuário considera como elementos importantes para seu processo decisório. Não tem sentido ou razão de ser a contabilidade como uma disciplina "neutra", que se contenta em perseguir esterilmente uma "sua" verdade ou beleza. A verdade da Contabilidade reside em ser instrumento útil para a tomada de decisão pelo usuário, tendo em vista a entidade.

Portanto, a contabilidade deve fornecer informações relevantes, confiáveis e compreensíveis, que possam ser utilizadas de maneira efetiva pelos gestores, investidores e outros *stakeholders* para avaliar a situação financeira, tomar decisões informadas e promover a eficiência e a transparência na administração dos recursos.

## 2.2 CONDOMÍNIO

Segundo Lopes (1997), diversos fatores deram origem ao surgimento da crise habitacional, resultando no surgimento de uma nova técnica de construção de moradias e no aperfeiçoamento da questão jurídica. Seguindo esse mesmo autor, ele cita as duas grandes guerras do século passado, o êxodo rural, a explosão demográfica, a formação de metrópoles e o desejo pela casa própria, como alguns dos motivos que levaram à crise no setor habitacional.

Dutra (2017) conceitua condomínio como uma combinação de legislação, obrigações e regras, englobando um espaço comum, frequentado por diversas pessoas e famílias.

A Lei 10.406/2002, Código Civil Brasileiro, sendo a principal norma que trata das questões de direitos e deveres dos condôminos e regula a constituição e administração de

prédios condominiais, traz a definição de condomínios edilícios sendo aquelas edificações que contêm partes de uso exclusivo e partes de uso comum. (Brasil, 2002).

Os condôminos têm o direito de gozar e a obrigação de cuidar das áreas comuns, e não há relação societária entre eles, o que existe é uma comunhão das partes comuns (Souza, 2001).

Para administrar o espaço comum, é eleito um representante dentre os condôminos, ou estranho a eles, sendo pessoa física ou jurídica. Segundo Ferreira, (1993, p.506) o condomínio pode ser administrado por um síndico condominial, por um administrador externo ou por ambos. O representante eleito passa a ter o poder de representar o condomínio em todas as esferas.

Lei 10.406/2002 Código Civil, elenca os deveres e responsabilidades do síndico, sendo: convocar as reuniões dos condôminos, representar ativa e passivamente o condomínio, levar questões judiciais e processuais ao conhecimento da assembleia, zelar pelo cumprimento da convenção e do regimento interno, cuidar da manutenção das partes comuns, elaborar o orçamento das receitas e despesas de cada ano, recolher as taxas condominiais e multas devidas, prestar contas à assembleia anualmente e quando necessário, e segurar a edificação (Brasil, 2002).

Schwartz (2004) afirma que administrar um condomínio requer conhecimentos específicos, como legislação, obrigações fiscais, documentos que devem ser guardados por um determinado período e contratação de seguro.

Greco, *et al.*, (2009) explicam que planejar significa decidir, entre várias alternativas, com base nas informações contábeis e nas intenções das empresas, quais atitudes futuras devem ser tomadas. Seguindo esse raciocínio, verifica-se que a aplicação da contabilidade na gestão de condomínios edilícios resulta em tomadas de decisão assertivas e satisfatórias para todos os interessados, porém, nem sempre, os eleitos para gerir esses empreendimentos possuem tais conhecimentos e habilidades e esses fatores resultam em conflitos, gerando a necessidade de uma assessoria condominial, dando espaço para que a contabilidade entre como ferramenta de gestão.

Farber e Segreti (2004, p. 8-9) descrevem que:

No atual cenário econômico, a contabilidade assume cada vez mais importante papel no processo de controle e tomada de decisões das corporações empresariais. Isso também se aplica integralmente aos condomínios. Na verdade, no caso dos condomínios residenciais, a contabilidade tem uma importante missão face às atuais e habituais desconfiças que tem surgido por parte dos condôminos, dado a cobrança e destinação das cotas condominiais e as respectivas prestações de contas.

Diante de tantas funções e responsabilidades atribuídas à pessoa do síndico, percebe-se que há necessidade da presença de um profissional contábil para prestar assessoria à administração do condomínio, para fazer os registros das operações de acordo com os princípios e normas contábeis para a elaboração das demonstrações que são levadas ao conhecimento dos condôminos, resolvendo dúvidas e eliminando conflitos decorrentes de divergências.

### 2.3 OBRIGAÇÕES IMPOSTAS AOS CONDOMÍNIOS.

Segundo Higuchi *et al.*, (2006), os condomínios, além da retenção e recolhimento de tributos, possuem algumas obrigações acessórias junto aos órgãos competentes. Portanto, são tomadores de serviços, responsáveis pela retenção e recolhimento das contribuições sociais de seus prestadores.

Oliveira *et al.*, (2007) afirmam que devido a tantas imposições tributárias, os condomínios necessitam de contabilidade para calcular os valores que devem ser repassados aos órgãos arrecadadores. Na prática, essas retenções nem sempre são efetivadas e, como não há controles fiscais efetivos, sobre as atividades condominiais, essas entidades omitem informações e essa tendência pode gerar prejuízos, resultando em dívidas para os condôminos.

### 2.4 A CONTABILIDADE E SUA RELAÇÃO COM OS CONFLITOS.

De acordo com a realidade de cada condomínio, a contabilidade pode apresentar uma estrutura de planejamento específica, pois, embora existam problemas e necessidades comuns, o entendimento e a interpretação das informações, por vezes, exigem um certo conhecimento por parte dos usuários das informações contábeis.

Os balancetes devem ser apresentados de forma compreensiva para os condôminos, onde são mostrada a situação financeira do condomínio e são anexados os recibos, notas fiscais, extratos bancários para comprovar os valores mencionados ao qual faz-se uma pasta para guardar os documentos. Todos os documentos comprobatórios deverão ter o visto do síndico e a pasta deverá ser analisada pelos membros do conselho. Um resumo de no máximo duas folhas deverá ser enviada para cada condômino. (Mota; Chagas, 2005, p. 6)

É importante ressaltar que o Balancete não é um demonstrativo contábil, no entanto, é relevante para a análise das contas, já que neste relatório é possível verificar a correta aplicação das partidas dobradas, ou seja, para cada débito há um crédito, demonstrando assim que as origens dos recursos foram todas aplicadas. Cabe ao profissional contábil elaborar os balanços de forma clara e detalhada para o entendimento dos condôminos.

Schwartz (2009) enfatiza a necessidade de um plano de contas elaborado com a finalidade de facilitar o entendimento e a análise das contas, de acordo com as necessidades de cada condomínio.

Ching, Marques e Prado (2007) explicam as demonstrações contábeis, enfatizando que sua principal característica é a transferência de informações úteis aos seus usuários, servindo como subsídios para potenciais credores e investidores decidirem sobre investimentos e concessões de crédito, além de fornecerem informações sobre os recursos da empresa e evidenciarem claramente sua atividade econômica.

Iudícibus, Martins e Gelbcke (2009) equivalem as demonstrações contábeis à prestação de contas, pois além das obrigações de cumprir a legislação, elas subsidiam a tomada de decisão dentro de um ambiente que lida com variáveis financeiras.

São relatórios contábeis que "fornecem informações sobre o passado (lucro, fluxo de caixa e condição financeira) para ajudar os usuários a fazer previsões e tomar decisões relativas à situação financeira futura do negócio". (Ching; Marques; Prado, 2007, p.9).

Em relação às demonstrações contábeis, a sugestão é que os condomínios adotem o Balanço Patrimonial (BP), "por apresentar a situação global, em determinada data" (Farber; Segreti, 2004, p.13); a Demonstração do Resultado (DRE) "por apresentar o fluxo de receitas e despesas, que resulta em aumento ou diminuição do patrimônio líquido entre duas datas" (Hoji, 2010, p. 249-250); e a Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC), por mostrar a variação de caixa, permitindo que o síndico tenha uma visão geral das despesas. (Assunção; Chagas, 2006).

Segundo Gouveia (1993,p.149):

Um balanço patrimonial consiste na apresentação dos saldos respectivos de todas as contas da contabilidade de uma companhia em determinada data, dispostos em forma relativamente padronizada, com a finalidade de permitir, a quem o analisa, uma visualização rápida da posição econômico-financeira dessa companhia naquela data.

De posse dos demonstrativos contábeis, condômino, moradores e demais interessados, tomam conhecimento das entradas de numerários, das dívidas assumidas, das novas aquisições de bens e suas respectivas depreciações, da valorização do ativo como um todo. Este capítulo, enfatizou, com base em estudos, que usando os recursos ofertados pela contabilidade, dívidas são dirimidas e conflitos são evitados.

### **3 ASPECTOS METODOLÓGICOS**

As metodologias aplicadas à pesquisa são demonstradas a seguir, em consonância com as investigações e os objetivos propostos.

Como parte fundamental da pesquisa, a metodologia visa responder ao problema formulado e atingir os objetivos do estudo de forma efetiva, com a menor interferência possível da subjetividade do pesquisador (Selltiz et al., 1965).

Para Gil (1999), o método científico é um conjunto de procedimentos intelectuais e técnicos utilizados para alcançar o conhecimento.

Segundo Richardson (1999), o método científico é o caminho encontrado pela sociedade para legitimar o conhecimento adquirido empiricamente, ou seja, quando o conhecimento é obtido pelo método científico, qualquer pesquisador que repita a investigação, nas mesmas circunstâncias, pode obter um resultado semelhante.

Dio (1979) aponta que, se a verdade é uma só, mesmo que às vezes vista de ângulos diferentes, os caminhos que levam os pesquisadores a ela podem ser diversos.

Quanto aos objetivos gerais da pesquisa, caracterizam como descritiva, uma vez que visa descrever um fenômeno e as variáveis relacionadas. Segundo Trivinos (1987), esse tipo de estudo tem como objeto a descrição dos fatos e fenômenos de uma dada realidade.

Quanto à natureza, a pesquisa é classificada como aplicada, pois visa gerar conhecimentos para aplicação prática, visando à solução de problemas específicos e envolvendo verdades e interesses locais.

A pesquisa aplicada enfoca os problemas presentes nas atividades de instituições, organizações, grupos ou atores sociais. Ela tem o compromisso de fazer diagnósticos, identificar problemas e encontrar soluções. Responde a uma demanda formulada por clientes, atores sociais ou instituições (Thiollent, 2009)

Quanto à abordagem, o método utilizado na pesquisa qualifica-se como qualitativo, um método que requer descrições não numéricas e análise de um dado fenômeno, colaborando na compreensão de fatos subjetivos. Para Minayo (2001), a pesquisa qualitativa trabalha com um universo de significados, motivos, aspirações, crenças, valores e atitudes, que corresponde a um espaço mais profundo de relações, processos e fenômenos que não pode ser reduzido à operacionalização de variáveis.

Flick (2004) explica que a abordagem qualitativa é relevante no estudo das relações sociais, considerando a pluralização da vida em sociedade, resultando em mudanças sociais aceleradas. Segundo Creswell (2007), a pesquisa qualitativa é fundamentalmente interpretativa, ou seja, o pesquisador interpreta os dados com base em uma visão holística dos fenômenos sociais.

Quanto aos procedimentos, adotou-se a técnica de pesquisa bibliográfica como etapa inicial, reunindo dados e informações que serviram de base para a investigação do tema. Esse

tipo de pesquisa permite ao pesquisador obter acesso a conhecimentos já tratados aos olhos da ciência, validados por estudiosos que, de alguma forma, vivenciaram determinado fenômeno e o analisaram à luz da ciência. Prodonav e Freitas (2013) mencionam que a pesquisa bibliográfica coloca o pesquisador em contato com toda a produção escrita sobre o tema em estudo. De acordo com Boccato (2006), a pesquisa bibliográfica tem como foco a resolução de um problema por meio de referenciais teóricos publicados, analisando e discutindo as diversas contribuições científicas.

Estudos de Lakatos e Marconi (2003) elucidam que a pesquisa bibliográfica visa colocar o pesquisador em contato com tudo o que foi escrito, dito ou filmado sobre determinado assunto, não fazendo uma cópia, mas proporcionando o exame do assunto sob outra perspectiva.

Gil (2002) afirma que há estudos desenvolvidos exclusivamente a partir de fontes bibliográficas. Este estudo seguiu essa linha, abordando obras com temas relacionados diretamente à aplicação da contabilidade na administração de condomínios edilícios, demonstrando sua relevância interna e externa, no que tange a disseminação das informações financeiras. Dessa forma, a pesquisa bibliográfica dá ao pesquisador a oportunidade de realizar outras descobertas com base no conhecimento já produzido, encontrando informações úteis e necessárias que abrem caminho para responder ao problema investigado.

Esse tipo de procedimento, permite analisar as variáveis sob outra ótica, porém, relacionando-as aos critérios e teorias validadas por autores que estudaram fatos semelhantes, contribuindo para a disseminação do conhecimento científico.

Todas as obras citadas, estão em consonância com o tema proposto, com seus objetivos e justificativas, bem como, com os resultados obtidos.

#### **4 RESULTADOS E DISCUSSÃO**

Como explicado nos tópicos anteriores, o estudo limita-se à percepção da aplicação da contabilidade na gestão de condomínios edilícios e sua relevância para com os conflitos internos e externos.

Geralmente, nas reuniões de condomínios, no momento da prestação de contas, ocorre um estado de muita tensão entre síndicos e condôminos. Esta é a hora esperada pelos moradores para sanar suas dúvidas e terem acesso aos relatórios e documentos financeiros, porém, acabam sendo frustrados, pois nem sempre as informações são claras.

Num estudo realizado por Reis *et al.*, (2013) verificou-se nos relatórios apresentados, justificando os gastos, a falta de união e explicações claras a respeito das regras pertinentes, o que ocasionou flutuações nas nomenclaturas das contas sem qualquer explicação detalhada sobre os gastos do condomínio, ocasionando a incompreensão das informações prestadas aos interessados, causando a sensação de desvio de recursos por parte da administração, uma vez que não houve transparência nas informações apresentadas.

A ausência da obrigatoriedade de os condomínios manterem o registro contábil regular de suas atividades, permite que os administradores justifiquem seus relatórios com base nessa lacuna nas leis e normas.

Um estudo elaborado por GONI (2008) aponta que embora não exista legislação que exija a contabilidade em condomínios, caso a administração opte por fazê-lo, deve levar em conta os princípios contábeis previstos na ITG 2002 – Entidades sem Fins Lucrativos, aprovada pela Resolução CFC nº 1.409/12, contabilizando a movimentação financeira e econômica.

Os conflitos geralmente ocorrem porque condôminos e moradores, ao transitarem pelas áreas comuns, enxergam claramente a situação real. Obras inacabadas, falta de manutenção, desperdícios, ausência de regras claras, etc.

(Segreti; Farber, 2006 apud Feliciano; Leal, 2012) constatou em seus estudos um alto nível de discrepância entre a verdadeira situação patrimonial e aquela efetivamente divulgada nos relatórios de que as administradoras de condomínios repassam informações financeiras e patrimoniais aos condôminos, dificultando o controle da gestão patrimonial.

Na hora da prestação de contas, é preciso esclarecer os documentos, livros e relatórios apresentados, e normalmente, o síndico, por não ter conhecimento técnico, se atrapalha nas respostas às perguntas e isso causa um alvoroço nas reuniões. Com a presença do contador, munido de relatórios contábeis padronizados dentro das normas, há uma facilitação dessa prestação de contas e as informações podem ser compreendidas e bem aceitas.

O CRC-CE (2008) relata que para que uma prestação de contas condominial ocorra de forma legal e atenda às expectativas dos interessados, é imprescindível contar com um profissional contábil, registrado no Conselho Regional de Contabilidade (CRC), uma vez que a contabilidade está diretamente ligada ao controle de direitos, bens e obrigações do

condomínio, e esse profissional registrará os fatos de tal forma que a real situação patrimonial seja evidenciada.

Devido às confusões que ocorrem nas reuniões condominiais, os condôminos acabam não participando das assembleias e, portanto, não interferindo nas decisões tomadas pelo coletivo. Esses, normalmente, tomam conhecimento dos assuntos deliberados, por meio de outros moradores, que participam, mas nem sempre tomam nota das informações corretamente e as repassam de forma distorcida.

Schwartz (2009) diz que a falta de participação dos condôminos nas reuniões e análise dos documentos reforça a ideia de que ela pode ser causada por motivos como a falta de conhecimento técnico adequado para avaliar a gestão, a falta de compreensão das demonstrações contábeis, ou a discordância com a forma de gestão do síndico.

Dispõe a Lei 10.406/2002: "Compete ao síndico: representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns".( Brasil, 2002).

Como expressa a lei, o síndico representa ativa e passivamente o condomínio em juízo ou fora dele, os interesses comuns. A ata de eleição é o documento necessário para que o síndico represente os condôminos, dispensando assim a procuração. Portanto, a pessoa do síndico tem poderes legais e estes são transferidos dos condôminos que o elegeu.

No Código Civil, a Lei 10.406/2002 prevê em seus artigos 186 que: "Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito".( Brasil, 2002) e no artigo 187: "Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes". (Brasil, 2002).

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O objetivo deste estudo é destacar a aplicação da contabilidade como ferramenta de gestão em condomínios edilícios, e sua relevância para com os conflitos internos e externos.

Diante do levantamento bibliográfico realizado para investigar a questão do problema, evidenciou-se que os conflitos existentes nesses empreendimentos estão relacionados, em

grande parte, à forma como os relatórios financeiros são disponibilizados aos condôminos e demais interessados.

Também ficou evidente que aplicando a contabilidade de acordo com os princípios contábeis, mesmo que ainda não seja obrigatório para os condomínios, aqueles que optam por fazê-lo obtêm um resultado satisfatório, uma vez que os objetivos são alcançados.

Em uma compreensão abrangente da importância da contabilidade na gestão de condomínios, destaca-se como ela pode contribuir para a transparência, eficiência e confiabilidade na gestão condominial.

Para os estudantes do curso de Ciências Contábeis, esta pesquisa traz grandes contribuições, pois estes, até então, conheciam um modelo de gestão condominial, divergente e antagônico aos preceitos acadêmicos.

Para a área de pesquisa científica, a contribuição está no fato de que ela busca fortalecer e disseminar metodologias, normas e princípios contábeis, demonstrando que essas teorias, além de oferecer suporte administrativo, salvaguardam o patrimônio individual e coletivo.

Ressalta-se que essas considerações são válidas para a amostra selecionada para a realização da pesquisa, limitando-se, portanto, ao estudo bibliográfico, não sendo possível aplicar uma análise quantitativa, o que muito contribuiria para o objetivo proposto.

Para dar mais ênfase aos resultados encontrados nessa pesquisa, o ideal seria realizar uma pesquisa de campo, com a participação ativa dos atores sociais, aplicando a técnica de observação, entrevistas e questionários, submetendo os dados à análise quantitativa.

Por fim, recomenda-se para estudos futuros: analisar as legislações existentes inerentes à administração de condomínios edilícios, bem como sobre a contabilidade aplicada às entidades sem fins lucrativos, sugerindo uma adequação nas normas para atender a esse tipo de empreendimento.

## REFERENCIAS

ASSUNÇÃO, Rodrigo Batista Albuquerque; CHAGAS, Paulo César. Informações contábeis para condomínio à luz da moderna teoria contábil. Artigo de conclusão do curso de graduação em Ciências Contábeis. **Universidade Católica de Brasília**, 2006. Disponível em: <<http://www.contabeis.ucb.br/sites/000/96/00000039.pdf>>. Acesso em: 05 mai. 2024.

BOCCATO, V. R. C. Metodologia da pesquisa bibliográfica na área odontológica e o artigo científico como forma de comunicação. **Rev. Odontol.** Univ. São Paulo, São Paulo, SP, v. 18, n. 3, p. 265-274, 2006.

BRASIL. **Lei nº 10.406/2002, de 10 de janeiro de 2002.** Instituiu o Código Civil. Disponível na Internet em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 05 mai. 2024.

Brasil, **Lei nº 4.591/1964, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível na Internet em [http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw\\_Identificacao/lei%204.591-1964?OpenDocument](http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/lei%204.591-1964?OpenDocument). Acesso em 05 mai. 2024.

Brasil, **Decreto 3.048/1999, de 06 de maio de 1999.** Aprova o Regulamento da Previdência Social, e dá outras providências. Disponível na Internet em [http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw\\_Identificacao/DEC%203.048-1999?OpenDocument](http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/DEC%203.048-1999?OpenDocument). Acesso em 05 mai. 2024.

CHING, Hong Yuh; MARQUES, Fernando; PRADO, Lucilene. **Contabilidade e finanças para não especialistas.** 2. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007.

**CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DO CEARÁ – CRC-CE.** *Curso Gestão Contábil de Condomínios.* Fortaleza, abr. 2008. Disponível em: <[http://www.crc-ce.org.br/crcnovo/download/apostila\\_contabilidade\\_para\\_condominios\\_castelo.pdf](http://www.crc-ce.org.br/crcnovo/download/apostila_contabilidade_para_condominios_castelo.pdf)>. Acesso em: 05 mai. 2024.

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

CRESWELL, J. W. **Projeto de pesquisa:** métodos qualitativo, quantitativo e misto. Porto Alegre, RS: Artmed, 2007.

DIO, R. A. T. D. Prefácio à edição brasileira. In: CAMPBELL, D. T.; STANLEY, J. C. **Delineamentos experimentais e quase-experimentais de pesquisa.** São Paulo: EPU, 1979.

Dutra, J. S., Dutra, T. A., & Dutra, G. A. (2017). **Gestão de pessoas: realidade e desafios futuros.** São Paulo: Atlas.

FARBER, João Carlos; SEGRETI, João Bosco. Contribuição da contabilidade para a eficácia da gestão e controle de condomínios. **4. Congresso USP de Controladoria e Contabilidade.** São Paulo, 2004.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Minidicionário da língua portuguesa.** Coordenação Marina Baird Ferreira, Margarida dos Anjos; equipe Elza Tavares Ferreira... [et al]. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1993.

FLICK, U. **Uma introdução à pesquisa qualitativa.** Porto Alegre, RS: Bookman, 2004.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa.** São Paulo, SP: Atlas, 2002.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social.** 5.ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GOUVEIA, Nelson. **Contabilidade básica**. 2. ed. São Paulo: Harbra Ltda, 1993.

GONI, G. S. *A prestação de contas em condomínios residenciais: uma discussão sobre relatórios contábeis apresentados e balanço patrimonial de entidade condominial*. 2008. Monografia (Graduação em Ciências Contábeis) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2008. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/126210/Contabeis292224.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 5 mai. 2024.

GRECO, Alvíso; AREND, Lauro; GÄRTNER, Günther. **Contabilidade: Teoria e práticas básicas**. São Paulo: Saraiva, 2 Ed., 2009.

HERRMANN JR, Frederico. **Análise de balanços para a administração financeira**: análise econômica e financeira do capital das empresas. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

HIGUCHI, Hiromi; HIGUCHI, Fábio Hiroshi; HIGUCHI, Celso Hiroyuki. **Imposto de Renda nas Empresas: Interpretação e Prática**. São Paulo. IR Publicações, 2006.

HOJI, Masakazu. **Administração financeira e orçamentária**: matemática financeira aplicada, estratégias financeiras, orçamento empresarial. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. Existirá a contabilometria? **Revista Brasileira de Contabilidade**. n.41, p. 44-46. Brasília, 1982.

\_\_\_\_\_. **Teoria da contabilidade**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

\_\_\_\_\_. **Contabilidade gerencial**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

\_\_\_\_\_; MARTINS, Eliseu; GELBCKE, Ernesto Rubens. **Manual de contabilidade das sociedades por ações**: aplicável às demais sociedades. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

KAM, Vernon. **Accounting theory**. New York: John Wiley & Sons, 1986.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A. **Fundamentos de metodologia científica**. São Paulo: Editora Atlas, 2003

LIMA, Marina Martins Souza; RODRIGUES, Juliana. A vivência em um condomínio para idosos sob a percepção de seus residentes. *Revista Kairós-Gerontologia*, v. 21, n. 3, p. 77-94, 2018. Porto Alegre, RS: Artmed, 2007. PRODANOV

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

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

MATSUMOTO, Alberto Shiguero; PEREIRA, Sebastião Eustáquio; NASCIMENTO, Gilmara de Sousa do. A utilização da contabilometria e a agregação de valor à informação contábil. **3º Congresso USP de Iniciação Científica em Contabilidade**. São Paulo, 2006.

MINAYO, Maria Cecília de Souza (org.). **Pesquisa Social. Teoria, método e criatividade**. 18 ed. Petrópolis: Vozes, 2001.

MOTA, Deise Carneiro da; CHAGAS, Paulo César. A geração de informação contábil para condomínios. Artigo de conclusão do curso de graduação em Ciências Contábeis.

**Universidade Católica de Brasília**, 2005. Disponível

em:<<http://www.contabeis.ucb.br/sites/000/96/00000121.pdf>>. Acesso em: 02 mai. 2024.

OLIVEIRA, Luís Martins de et al. **Manual de Contabilidade Tributária**. 6ª Ed. São Paulo. Atlas, 2007. PACHECO, Sidney Alves. Manual do Condômino. 2ª ed. Rio de Janeiro. Forense, 2002.

PADOVEZE, Clóvis Luís. **Contabilidade Gerencial**. IESDE Brasil S/A, 2012.

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

REIS, L. G.; SOARES, M. S.; TRINDADE, A. F. dos R.; MOLINA, M. **Custos condominiais e prestação de contas: uma análise empírica**. *Facsi em Revista*, ano 5, v. 5, n. 1, 2013. Disponível em: <<http://uniesp.edu.br/sites/biblioteca/revistas/20170808113727.pdf>>. Acesso em: 05 mai. 2024.

RICCIO, Edson Luiz. **Uma contribuição ao estudo da contabilidade como sistema de informação**. Tese (Doutorado em Administração) – Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1989. 96f

RICHARDSON, R. J. Pesquisa social: métodos e técnicas. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o condomínio**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

SCHWARTZ, Rosely Bernardes de Oliveira. **Revolucionando o Condomínio**. 9ª ed. São Paulo. Saraiva, 2004.

SELLTIZ, C.; WRIGHTSMAN, L. S.; COOK, S. W. Métodos de pesquisa das relações sociais. São Paulo: Herder, 1965.

SILVA, Antônio Carlos Ribeiro da. **Metodologia da pesquisa aplicada à contabilidade: orientações de estudos, projetos, artigos, relatórios, monografias, dissertações, teses**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em edifícios: manual do condômino**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2001. SP: Atlas, 2003. técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico. Novo Hamburgo, RS: Feevale, 2013.

Thiollent, M. (2009). Metodologia de Pesquisa-ação. São Paulo: Saraiva.

TINOCO, Joao Eduardo Prudêncio; KRAEMER, Maria Elizabeth Pereira. **Contabilidade e gestão ambiental**. São Paulo: Atlas, 2006.

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