



UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS DE CAMPINA GRANDE
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS

AYRIS RAQUEL DIAS CHAVES

**UM ESTUDO SOBRE A UTILIZAÇÃO DA CONTABILIDADE COMO
ESTRATÉGIA DE CONTROLE FINANCEIRO E ECONÔMICO NOS
CONDOMÍNIOS DE CAMPINA GRANDE- PB**

CAMPINA GRANDE - PB
2018

AYRIS RAQUEL DIAS CHAVES

Um estudo sobre a utilização da contabilidade como estratégia de controle financeiro e econômico nos condomínios de Campina Grande- PB

Projeto da disciplina Trabalho de Conclusão de Curso I do Curso de Ciências Contábeis da Universidade Estadual da Paraíba para a obtenção de nota.

Área de concentração: Contabilidade financeira

Orientador: Me. Gilberto Franco de Lima Júnior

CAMPINA GRANDE – PB
2018

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

C512u Chaves, Ayrís Raquel Dias.

Um estudo sobre a utilização da contabilidade como estratégia de controle financeiro e econômico nos condomínios de Campina Grande -PB [manuscrito] / Ayrís Raquel Dias Chaves. - 2018.

25 p. : il. colorido.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Ciências Contábeis) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Sociais Aplicadas, 2018.

"Orientação : Prof. Me. Gilberto Franco de Lima Junior ,
Coordenação do Curso de Ciências Contábeis - CCSA."

1. Controle financeiro. 2. Condomínio em Campina Grande. 3. Contabilidade financeira. I. Título

21. ed. CDD 657.3

AYRIS RAQUEL DIAS CHAVES

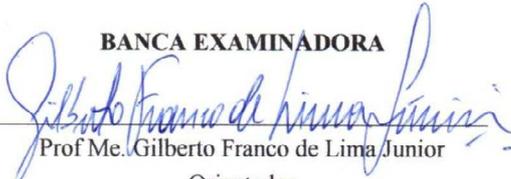
Um estudo sobre a utilização da contabilidade como estratégia de controle financeiro e econômico nos condomínios de Campina Grande- PB

Projeto da disciplina: Trabalho de Conclusão de Curso I do Curso de Ciências Contábeis da Universidade Estadual da Paraíba para a obtenção de nota.

Área de concentração: Contabilidade financeira.

Aprovada em 22/11/2018.

BANCA EXAMINADORA


Prof. Me. Gilberto Franco de Lima Junior
Orientador


Msc. Anne Isabelly Pereira das Neves
Membro


Msc. Ádria Tayllo Alves Oliveira
Membro

Ao Senhor, agradeço por sua infinita misericórdia e oportunidade de ter vivido essa experiência, nada seria sem Ele. Aos meus pais, que sempre me apoiaram e incentivaram nos estudos, foram essenciais. Meu marido pessoa com quem amo partilhar a vida, com você minha vida tem mais sentido. E ao meu professor orientador pelo incentivo, confiança e paciência que me ajudaram a concluir este trabalho.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	5
1.1 Apresentação do tema.....	6
1.2 Caracterização do Problema.....	6
1.3 Objetivos da Pesquisa	6
1.3.1 Objetivo Geral.....	6
1.3.2 Objetivos Específicos.....	6
1.4 Justificativa.....	6
2. REFERENCIAL TEÓRICO.....	8
3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....	14
3.1 Classificação Quanto à Forma de Abordagem do Problema.....	14
3.2 Classificação Quanto aos Objetivos Gerais.....	14
3.3 Classificação Quanto aos Procedimentos Técnicos.....	14
3.4 Métodos de Abordagem.....	14
3.5 Universo e Amostra da Pesquisa.....	15
4 ANÁLISE DOS RESULTADOS.....	16
5 CONCLUSÃO.....	21
APÊNDICE.....	22
REFERENCIAS.....	24

RESUMO

Em um crescente desenvolvimento no mercado na atualidade, os edifícios residenciais necessitam cada vez mais de uma gestão que venha ser equilibrada e confiante, através do síndico, que contrai grandes responsabilidades ao assumir essa função. A contabilidade de condomínios não é obrigatória, mas necessária, para que as informações passadas sejam com transparência através de relatórios confiáveis, conforme acontece em diversas empresas. Nesse estudo, mostra-se o método de trabalho que os síndicos têm adotado, que se mostrou amplamente repassado aos serviços da administradora, a empresa que é especializada em terceirizar serviços aos condomínios, mas não na parte contábil. Para melhor entendimento desse trabalho, foi feita uma pesquisa em alguns condomínios, que a partir dela, obtivemos informações sobre como tem sido utilizada a contabilidade nos condomínios. É interessante que os síndicos estejam atentos as inúmeras vantagens que a contabilidade oferece. A pesquisa realizada, através de questionário obtivemos resultados que mostram a forma de contabilidade adotada pelos representantes dos condomínios, que se deu pelos balancetes em grande maioria.

Palavras chave: Gestão. Síndico. Condomínios. Administradora. Contabilidade. Vantagens.

1. INTRODUÇÃO

Com o avanço do número de construções e inaugurações de edifícios residências, a gestão de condomínios torna-se cada vez mais constante e profissional, de forma a exigir maior controle e transparência da parte da administração. Assim se vê a importância da contabilidade como instrumento de controle na administração dos condomínios em Campina Grande.

“Dentro do processo de transformação observada nos últimos anos surgem os complexos empreendimentos comerciais e os condomínios onde estão concentrados num único lugar moradia, lazer e serviços. Com isso, aparecem novas denominações e exigências que empurram os pretendentes ao cargo de síndico a acompanhar o crescimento dos centros urbanos”. (Condomínios modernos..., 2011).

Segundo Pinassi (1999), o condomínio moderno surgiu exatamente para atender a atual ascensão do sistema habitacional.

O responsável pela administração do condomínio é o síndico, assumindo várias funções estabelecidas pela legislação, dentre elas: elaboração de balancetes, orçamentos, preparação da folha de pagamento dos funcionários, controle do fluxo de caixa e demais rotinas, dessa forma, os síndicos são responsáveis pela gestão do condomínio e, para que ocorra um gerenciamento eficaz, esses deverão utilizar-se das ferramentas e informações contábeis gerenciais. É nesse cenário que a contabilidade gerencial assume importante papel no processo de controle e de tomada de decisões nos condomínios.

Por não existir uma obrigatoriedade específica de ter demonstrações contábeis elaboradas por um profissional especializado, muitos síndicos elaboram as demonstrações, às vezes sem ter o conhecimento necessário, ou passa a responsabilidade para a administradora, e a não obrigação não significa dizer que não deva contratar um profissional contábil, o condomínio que contrata um contador honesto, vai estar assegurado de suas demonstrações transparentes, pois está lidando com o dinheiro coletivo, que deve ser investido para o bem comum.

1.1. Apresentação do Tema

Um estudo sobre a utilização da contabilidade como estratégia de controle financeiro e econômico nos condomínios de Campina Grande- PB

1.2. Caracterização do Problema

De que maneira tem sido utilizada a contabilidade como estratégia de controle financeiro e econômico nos condomínios de Campina Grande- PB?

1.3. Objetivos Geral e específicos

1.3.1. Objetivo Geral:

Identificar a utilização da contabilidade como estratégia de controle financeiro e econômico nos condomínios de Campina Grande- PB

1.3.2. Objetivos Específicos:

- Mostrar quais são as responsabilidades do síndico (gestor) e da administração condominial;
- Saber se os profissionais são responsáveis pela gestão contábil de cada condomínio questionado, através de estudo de campo;
- Apresentar a relevância da contabilidade na administração de um condomínio.

1.4. Justificativa

Em Campina Grande, é visível o crescimento de condomínios, tem sido uma modalidade de moradia muito procurada, principalmente pela maior segurança que é passada, sejam eles de luxo, ou populares, mas pouco se fala sobre de que forma tem sido feito o controle contábil desses patrimônios.

No Brasil, o aumento populacional nos centros urbanos, aliado ao aumento da violência, fez com que muitas famílias passassem a viver em condomínios, os quais já foram considerados no passado como opção de pouca privacidade, desconfortáveis e ocupados, em sua grande maioria, pela classe baixa. (SORNBERGER *et al.*, 2009).

Os condomínios não deixam de ser uma empresa, apesar de não ter fins lucrativos, mas o que é priorizado é o bem coletivo, havendo portanto despesas que precisam ser administradas com a taxa paga mensalmente pelos moradores, e há necessidade de saber como elas estão sendo revertidas. Esses recursos precisam ser demonstrados de forma transparente, e a contabilidade é um instrumento essencial para a prestação de contas, gerando uma gestão adequada que venha passar segurança.

Segundo machado e Tavares Junior (1998), o síndico é o representante legal do condomínio, respondendo civil e criminalmente pelos seus atos à frente do condomínio, ou seja, sua responsabilidade não se restringe ao previsto na lei do condomínio, mas, ainda, em outras leis.

Dessa forma, os síndicos são responsáveis pela gestão do condomínio e, para que ocorra um gerenciamento eficaz, esses deverão utilizar-se das ferramentas e informações contábeis gerenciais. É nesse cenário que a contabilidade gerencial assume importante papel no processo de controle e de tomada de decisões nos condomínios. (FELICIANO, LEAL 2012)

O Conselho Regional não traz uma regra específica para a contabilidade de condomínios, caso a administração do Condomínio opte por fazer a contabilidade, devem ser obedecidos os princípios contábeis aplicáveis a todas as entidades, em especial os previstos na ITG 2002 – Entidade Sem Finalidade de Lucros, aprovada pela Resolução CFC nº 1.409/12.

O fato de não haver a obrigatoriedade das instituições condomínios, de contratarem um profissional, não significa dizer que o síndico: responsável por tudo que acontece, legalmente, civilmente e judicialmente, não deva contratar um profissional da contabilidade devidamente habilitado, ou passar essa atribuição para a empresa prestadora de serviços.

O profissional contábil que faz as demonstrações de um condomínio, deve estar muito atendo as normas contábeis, e não permitir de forma alguma que as informações sejam levianas. Deve também estar em contato direto com as administradoras e cobrar sempre que

preciso, informações. Assim o contador que atende ao condomínio irá fazer uma excelente demonstração das receitas, despesas e investimentos.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

Um conceito que pode-se utilizar é o exposto do dicionário Aurélio, 1999:

CONDOMÍNIO: Domínio exercido juntamente com outrem; copropriedade.
Condomínio fechado: conjunto residencial composto de edifícios e/ ou casas, geralmente cercado, com acesso controlado, e cujos moradores dividem equipamentos comunitários.

Em um condomínio existe a parte individual do morador, e existem também as áreas comuns, pertencentes a todos, e por isso devem ser utilizadas de forma cautelosa e com regras de uso excepcionalmente pelo condômino, visando o melhor para o coletivo, essas áreas comuns variam de prédio a prédio, são exemplos de áreas comuns: piscina, elevador, sauna, salão de festas, academia, quadras, hall, estacionamento, jardins, dentre outros. As regras do morador ficam no Regimento Interno, onde ficam as exigências e particularidades, se é um ambiente onde vários podem usufruir, não pode ser de qualquer forma.

O condomínio, mesmo não possuindo o fim jurídico, precisa ser cadastrado devidamente no CNPJ, A obrigatoriedade de inscrição do Condomínio do CNPJ/MF está regulamentada pelo Decreto federal nº 3.000/99, bem como pela Instrução Normativa RFB nº 1.183/2011: Art. 5º São também obrigados a se inscrever no CNPJ: (...) II - condomínios edilícios, conceituados pelo art. 1.332 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

A cidade de Campina Grande tem crescido bastante nos últimos anos, muitos prédios são visíveis ao andar pela cidade, inúmeras construções novas, e não se mora em condomínio apenas por “status”, pois muitos desses Residenciais agora são populares, quem mora em um Condomínio, preza pela segurança e bem estar.

O síndico é a pessoa escolhida através de votação, por meio de Assembleia Geral, que fica responsabilizado para gerir o condomínio e seu funcionamento, espera-se que ele seja eficaz, e para isso ele deverá usar de ferramentas e informações gerenciais, através da contabilidade. Ele não é considerado funcionário, mas em alguns casos pode receber remuneração.

Segundo Farber e Segreti (2004), o conceito e as características do condomínio podem ser descritas como:

[...] uma associação de pessoas para manutenção de propriedade comum, com direitos e deveres iguais ou na proporção da fração ideal de cada condômino. A característica principal do condomínio é a convivência simultânea em dois graus de utilização do bem dentro de uma mesma propriedade, quais sejam o uso pleno do imóvel dentro da unidade privativa e o uso restrito, compartilhado, das áreas comuns, titularizadas por mais de um co-proprietário, segundo uma convenção previamente estabelecida (Farber; Segreti, 2004, p. 2).

A lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme art. 1.348, parágrafo 2o, define que a administração do condomínio cabe ao síndico, o qual “[...] pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção” (Brasil, 2002).

Segundo Segreti e Farber (2006), em relação à administração do condomínio, identificam-se três modalidades de gestão (autogestão, cogestão e terceirização), caracterizadas da seguinte forma:

Na autogestão, o síndico, eleito na forma da lei nº10.406, assume total responsabilidade e procede a administração do condomínio. na co-gestão, o síndico recorre a uma assessoria administrativa, ou seja, partilha suas tarefas com empresas especializadas na administração de condomínios, mas sem transferências das responsabilidades legais. já a terceirização, uma das tendências atuais do mercado imobiliário, trata-se da eleição da própria administradora de condomínios como síndico, esta, assim, assumindo total responsabilidade, administrando e representando legalmente o condomínio (seGreti; FarBer, 2006, p. 3-4).

Assim, no caso da autogestão, cabe aos síndicos a própria gestão, exigindo dos mesmos o conhecimento da parte legal, trabalhista, contábil e financeira que envolve essa atividade. Geralmente, os síndicos, para atender às situações práticas, buscam assessoria especializada para o suporte técnico e administrativo (Segreti; Farber, 2006).

Segundo o art. 1.350, da lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, indica que o síndico convocará, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas (Brasil, 2002). Essa prestação de contas tem que ser feita de modo claro e documentado, pois mesmo não sendo exigido a rigor a contabilidade, as informações devem ser minuciosas.

Além do síndico, existe o conselho fiscal, previsto no código civil, que é constituído por três membros, eleitos em Assembleia, com um prazo, igualmente ao síndico que não ultrapassa dois anos.

É previsto que o síndico poderá utilizar serviços de terceiros, ou seja, contratar pessoas ou empresas especializadas para lhe assessorar nas tarefas de administração do condomínio, desde que seja aprovado em assembleia.

Essas atividades que a terceirizada muitas vezes presta, são de grande importância, muitas vezes o síndico não tem experiência e precisa de uma equipe pronta para o trabalho que vai otimizar tempo pela praticidade de grande parte das coisas serem resolvidas por esses especialistas na área de condomínio. Podemos citar como exemplo os serviços de manutenções e acompanhamento de serviços, mudança de funcionários, compras de materiais de uso contínuo, como material de limpeza, Equipamento de proteção individual, dentre outras funções que são executadas.

As administradoras de condomínios atuam dentro de alguns limites, pois sua função é de auxiliar o síndico, não cabendo a ela tomar decisões sozinha, aplicar penalidades ou pagar despesas não autorizadas, em tudo que atuar deve ter aprovação do responsável, em respeito aos limites estabelecidos na legislação condominial.

Em muitos casos a própria prestadora de serviços é quem faz a contabilidade, nem sempre realizada por um contador formado, se há um entendimento da importância do serviço diferenciado que o contador irá prestar, o síndico e o conselho devem se informar bem sobre a empresa antes de contratar os serviços, pois é um dever o síndico deve acompanhar os serviços e verificar as finanças.

O síndico é o representante, mas não necessariamente toma todas as decisões sozinho. O controle das contas e orçamento dos condomínios são assuntos de grande relevância, devendo o síndico manter a transparência, o que pressupõe ética, organização e zelo, com o propósito de proporcionar a confiabilidade de sua gestão (SEGRETI;FARBER, 2006).

O condomínio, apesar de não ser pessoa jurídica e não manter atividades com fins lucrativos, deve prestar contas e demonstrar seus atos e operações financeiras e trabalhistas.

O síndico, um contador ou administradora, mensalmente, elaboram um balancete de contas muito detalhado para ser distribuído aos condôminos. Os documentos comprobatórios são arquivados em pasta própria e submetidos à análise e aprovação do síndico e membros do conselho fiscal, os quais devem emitir parecer para posterior aprovação ou reprovação, por parte da assembleia geral de condôminos (Franco, 2005).

Como tem tido um crescimento significativo das entidades sem fins lucrativos, existe uma maior necessidade de clareza e controle sobre os resultados obtidos. Como salienta Lima (2007), mesmo sem almejar lucros, elas detêm um processo econômico que precisa ser controlado e exposto aos usuários das informações, sendo a Contabilidade uma ferramenta essencial para desenvolvê-las.

O objetivo dos condomínios residenciais não é obter lucro, mas, sim, evitar déficits, o que pode ser alcançado com a realização de uma boa administração financeira dos recursos arrecadados. Segundo Segreti e Farber (2006, p. 12), “[...] as informações produzidas pelos condomínios também visam apresentar aos condôminos, para conhecimento e acompanhamento, a destinação e utilização dos recursos pagos pelos mesmos”. Essas informações são necessárias para subsidiar a aprovação (ou não) da prestação de contas das transações mantidas pelo condomínio no próximo tópico, aborda-se a prática da contabilidade gerencial evidenciando os conceitos e finalidades.

Não é preciso ser expert no assunto condomínio para saber que para haver um bom funcionamento o custo é bem alto, pois alguns requisitos abrangentes como a segurança, lazer, limpeza e manutenção oferecidos exigem recursos financeiros, o dinheiro sai do pagamento da taxa mensal, de cada apartamento, mas existe outro parâmetro que é a inadimplência, muito recorrente. A partir da inadimplência existe o investimento para diminuição, como a negativação do nome do proprietário, se não estiver em dia, o setor jurídico, para legalizar casos mais demorados. Pois quem paga em dia não deve se prejudicar pelos outros, já que trata-se de coletividade.

A área mais adequada para auxiliar e gerir esses residenciais é a própria contabilidade, pois é a profissão que se preocupa com o patrimônio, e através de suas ferramentas oferece uma fonte de controle e transparência, requisitos que provam aos demais, como estão sendo recebidos e distribuídos os recursos.

OSNI (2012) Nos diz que a principal visão da contabilidade é “fornecer informações sobre o patrimônio, informações essas de ordem econômica e financeira, que facilitam as tomadas de decisões.”

A contabilidade gerencial possui muitas funções dentro de uma organização, e uma delas é o controle operacional. Então vemos que a contabilidade e condomínio estão diretamente interligados, as entidades condominiais precisam da contabilidade como estratégia de controle financeiro e econômico. A contabilidade poderá ajudar na transparência das ações das Entidades sem Fins Lucrativos por meio de relatórios que evidenciem a situação financeira e econômica dessas sociedades.

As taxas de condomínios são as receitas mensais, mas mesmo sendo computadas, não indica que foram recebidas, existe a discriminação dos valores a receber dos inadimplentes, sendo assim as cotas que são pagas em atraso ou com antecedência não podem ser reconhecidas no exercício social que foram quitadas, e sim no mês equivalente. Em relação as despesas antecipadas, como um exemplo honorários de profissionais contratados devem ser apropriadas como um direito do condomínio para a empresa, sendo a despesa reconhecida a cada mês, sem contar o valor integral como sendo despesa.

A administração de condomínios, síndico ou responsável precisa de muitos esforços gerenciais e estratégicos de modo a utilizar os recursos disponíveis de forma organizada, reduzindo custos e riscos de formas gerais e concretizar ideias propostas pelos condôminos em resultados. Tanto o síndico quanto o gestor profissional devem interagir para criação e agregação de valores a cada tomada de decisão pela prática de uma gestão objetiva, inteligente, responsável e transparente (CASTRO, 2007).

O condomínio não deixa de ser uma empresa, e embora não seja uma instituição que gera o lucro é registrada na Receita Federal, Previdência, Ministério do Trabalho e detém obrigações contábeis, financeiras e trabalhistas. E segundo Carneiro (2002, p. 25) esse acúmulo de uma complexidade de tarefas envolvidas na administração de condomínios responde pela tendência à terceirização das atividades anteriormente atribuídas aos próprios condôminos (síndico e sub-síndico). Neste ponto uma observação importante, a tomada de decisões é decisão apenas do síndico, a administradora pode até aconselhar, mas aguardar a decisão do gestor responsável, o síndico.

O Residencial enquanto organização tem vários interessados no gasto do dinheiro colocado ali, os condôminos, aos quais deve ser apresentado um balanço efetivo da situação financeira e contábil, mesmo porque é habitual a desconfiança que os condôminos têm do destino dado ao dinheiro das cotas condominiais mensais, se os mesmos não veem que o dinheiro está sendo investido, precisaram de devidas explicações.

A falta de informações adequadas para síndicos e condôminos é muito grave. É insuficiente para a realização de uma gestão eficiente e eficaz apenas a ciência sobre débitos e

créditos, impostos, livro caixa, etc. Como cita Skartazini (2007), faz-se necessário conhecer a legislação específica e o cotidiano dos condomínios, para evitar transtornos. O síndico deve apresentar a posição financeira do condomínio, como foram feitos os investimentos e o que terá como gastos futuros para que embasado nesses números seja feito um planejamento em conjunto das decisões (normalmente feito em Assembleia) de forma a saber e como aplicar melhor os recursos, a fim de atender os interesses coletivos (SKARTAZINI, 2007).

É notório que o síndico precisa de um conhecimento mínimo para cumprir suas tarefas de forma eficiente, eficaz e efetiva. É necessário ter em mente conceitos básicos de administração e contabilidade, a fim de facilitar sua compreensão e guiar sua tomada de decisão. Um síndico que não detenha um conhecimento básico de como gerir de forma ótima o condomínio pode ser uma grande complicação para a vida do mesmo. Esses fatos explicam o crescente aumento na contratação de administradoras de condomínios.

Quando o síndico contratar uma empresa administradora de condomínios, esta deve participar das assembleias, montar pautas, formalizar e registrar atas. E em conjunto trabalhar com um enfoque gerencial, onde todos os fatos deverão estar expostos em planilhas e relatórios bem organizados, fazendo bem mais do que apenas a contabilidade. É importante fazer nestes relatórios a distinção entre as diferentes taxas que o condômino paga e os diferentes investimentos que estão sendo feitos.

Tanto a administradora de condomínios quanto o contador que for responsável pelos demonstrativos do condomínio devem usar modelos claros e com informação suficiente para o auxílio na tomada de decisão dos síndicos.

Logo pode se perceber que a contabilidade ocupa um papel de suma importância no processo administrativo. O objetivo de evitar déficits só poderá ser alcançado se for realizada uma boa administração contábil. Para tanto, segundo Dias (2002), é necessária uma gestão bem organizada, com base em muito planejamento, um plano de contas bem elaborado, uma previsão orçamentária adequada às necessidades e compatível com a receita e o apoio de profissionais qualificados em todas as áreas de gestão.

3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

3.1 Classificação Quanto à Forma de Abordagem do Problema

A pesquisa é qualitativa em relação a abordagem do problema, que é ótima para aprofundar conhecimentos já quantificados ou quando deseja-se criar uma base de conhecimentos para só depois quantificá-los. Segundo Medeiros (2011), a abordagem qualitativa busca compreender e interpretar os fenômenos e os processos dinâmicos do universo estudado.

3.2 Classificação Quanto aos Objetivos Gerais

Tipo de pesquisa quanto aos objetivos: descritiva, tornando o assunto mais claro. Pois vai aprofundar de fato o assunto em questão e proporcionar uma visão mais aproximada do assunto estudado, visto que buscará maior intimidade de fato ao assunto em questão, e que proporcionará uma visão mais aproximada do fenômeno a ser estudado, neste aspecto, este estudo se propõe a analisar e apontar o impacto gerado pela aplicabilidade da ferramenta gerencial no tocante aos processos e ações gerenciais desempenhados pela gestão do consórcio, no qual procurará obter melhorias quanto as práticas utilizadas por meio de observação, análise e descrições objetivas.

3.3 Classificação Quanto aos Procedimentos Técnicos

Inicialmente optou-se, por uma pesquisa bibliográfica sobre a temática e em seguida um estudo de caso sobre o tema decorrido. Segundo Marconi e Lakatos (2009), a pesquisa bibliográfica abrange um levantamento bibliográfico ou uma revisão literária do tema estudado através de publicações públicas, como livros, relatórios de pesquisas, artigos científicos, teses, etc. posteriormente, a essa pesquisa bibliográfica, opta-se por uma análise dos dados coletados na etapa empírica, através de questionários.

3.4 Métodos de Abordagem

O método utilizado nessa pesquisa, se adequa ao indutivo. De acordo com Marconi e Lakatos (2003, p.86), “A indução é o processo mental por intermédio do qual, partindo de dados particulares, verificados aptos inferem uma verdade geral ou universal, não contida nas partes examinadas. ” Assim esse método mostra que se os artefatos são verdadeiros, então determina que o remanente será.

3.5 Universo e Amostra da Pesquisa

Houve uma pesquisa de campo em 14 condomínios, (foram entregues 20 formulários e nem todos respondidos durante o ano de 2018), na cidade de Campina Grande, clientes de uma das Administradora da cidade, localizada no Bairro Catolé, feita através de questionário, pegando uma amostra significativa de residenciais, de forma a saber qual tipo de controle contábil tem sido feito, e quem tem feito esse controle, dentre eles estão as administradoras, o síndico, escritório de contabilidade, ou contador contratado individualmente.

4. ANÁLISE DOS RESULTADOS

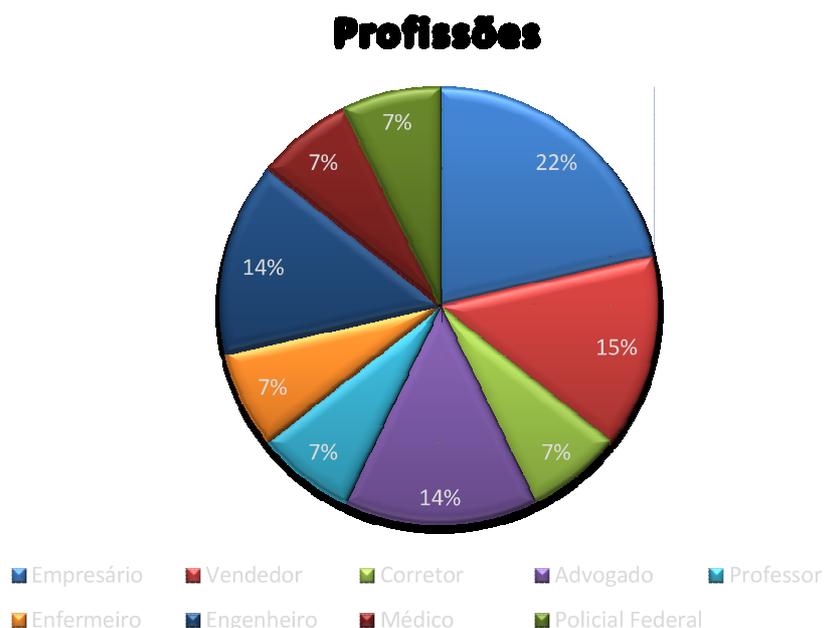
Este capítulo tem por objetivo detalhar os dados coletados campo feita através de alguns condomínios da cidade de Campina Grande.

1. O síndico atua em outra área profissional ?

Em todos os casos (100%) a resposta foi que sim, significando que nenhum dos síndicos se dedica a essa função de forma exclusiva, um fato a se observar é que grande parte desses condomínios da pesquisa existe a visita diária ou permanência de uma supervisora da administradora, que efetua o trabalho operacional e atua segundo a permissão do síndico. É uma necessidade, pois se o prédio não tem a presença do síndico em tempo integral, é necessário que tenha uma figura que esteja sabendo do dia-a-dia do condomínio e passando tudo para o gestor principal.

2. Qual ocupação profissional dos síndicos?

As respostas foram bem variadas. Os síndicos atuam nos mais diversos campos profissionais, tendo na pesquisa feita uma incidência maior dos Empresários e em seguida, Vendedores, Advogados e Engenheiros, segue um gráfico que demonstra as profissões dentre os condomínios analisados:



Fonte: elaboração própria, 2018

Ao verificar profissão por profissão é possível ver que são profissões que demandam muito tempo e dedicação do profissional, causando uma dificuldade para a dedicação intensa ao condomínio.

3. O síndico precisa ter conhecimentos básicos sobre administração?

Em 100% das pesquisas respondidas foi afirmativa a resposta para essa pergunta. Mostrando que existe algum conhecimento básico na parte administrativa, para o desenvolvimento das atividades, visto sua importância para um síndico que é o gestor de condomínio.

4. O síndico possui conhecimentos de contabilidade?

Todos responderam afirmativamente essa questão, que os síndicos possuem sim conhecimentos de contabilidade, e para ter respondido sim essa questão, não é necessário um conhecimento aprofundado nas Ciências Contábeis, pode ser pela experiência de vida e profissional de cada um. Visto que não há entre os entrevistados um Contador profissional. É importante que se tenha esse conhecimento, pois ao longo do trabalho foi visto a importância e responsabilidade que o síndico tem para com o condomínio, através da contabilidade.

5. Quanto tempo o síndico está em atuação no condomínio ?



Fonte: elaboração própria, 2018

O maior percentual dentre o tempo de atuação do síndico está o de mais de 2 anos anos (42,84%), mostrando que existe uma experiência já na área, se possuem mais de 2 anos, significa que estão em um segundo mandato, ou até mais; pois a duração de cada um é de dois anos, havendo, ao findar o prazo uma nova Assembleia que define o síndico (a) e vice- síndico (a), com o conselho fiscal (3), mais suplentes (3), podendo ser decidido em assembleia através da votação dos proprietários, a permanência ou não do síndico,

6. Qual a motivação para atuar como administrador no residencial ?

Conforme nos mostram os resultados no gráfico abaixo, o que tem motivado as lideranças são os melhores possíveis, pois mostra que existe cuidado e preocupação em gerir o prédio como um todo, incluindo as finanças, de modo a organizar, investir, zelar, e em uma minoria foi pela economia da taxa, pela isenção que o síndico obtém, visto que se for comparar a economia com tamanha responsabilidade nem sempre vale a pena se não houver outras motivações. Uma porcentagem baixa também exhibe que a motivação pode ser a ausência de outros interessados.



Fonte: elaboração própria, 2018

7. Quem efetua a contabilidade do condomínio?

Quase a totalidade das respostas, foi que a própria administração que efetua a contabilidade, através de seus serviços. Em um pequeno percentual quem faz a contabilidade

(simples devido a exigência ser mínima referente a condomínios) é um contador, contratado pelo síndico, por exigência pessoal. Pois a administradora já fornece o serviço. Na parte de setor pessoal existe o escritório de contabilidade terceirizado pela administradora, que faz esse acompanhamento do departamento pessoal.



Fonte: elaboração própria, 2018

8. Qual relatório utilizado para demonstrações financeiras?

A demonstração financeira utilizada por todos os condomínios participantes da pesquisa foi o Balancete, que é uma modalidade bastante comum em se tratando de Residenciais.

9. Qual periodicidade da apresentação dos relatórios financeiros?

Houve uma resposta em comum a todos que é de forma mensal. Ao final de cada mês é feito o balancete que contém: Despesas operacionais: Despesas Gerais, Salários, Vale transporte, Administração, Ticket Alimentação, Encargos, Fundo de caixa, Jardinagem, Energia e água e, Despesas bancárias.

10. Como são divulgados aos moradores essas demonstrações?

No boleto mensal da taxa condominial são repassadas essas informações de todos os gastos (Receitas e relatório das despesas) aos moradores, com um detalhamento do remanejamento das finanças pertencentes ao condomínio.

11. Os lançamentos e registros financeiros são acompanhados por documentos hábeis?

Sim, todos foram positivos mais uma vez na pesquisa, pois existe uma prioridade quanto a prestação de contas, e é necessário que cada gasto seja justificado através de notas fiscais, autorizações expressas pelo síndico explicando o motivo do serviço prestado ou compra, pois é tamanha a responsabilidade de estar lidando com o dinheiro de várias pessoas.

12. As prestações de contas são submetidas ao Conselho Fiscal?

Sim, em todos condomínios que responderam à pesquisa, existe essa necessidade de aprovação do conselho, em cada balancete que é feito vem uma lista com o local de assinatura do síndico, sub síndico e conselho fiscal, formado por três conselheiros. Existe uma reunião interna para a aprovação dessas contas, verificação dos gastos e se, todos concordam com o que está disposto nas documentações referentes aos gastos mensais, assinam. Se houver algum tipo de questionamento, as contas podem não ser aprovadas, por exemplo: se não há uma nota fiscal de algum produto comprado, o conselho pode não aprovar esse balancete, e exigir essa nota fiscal para assinatura posterior.

13. O condomínio já foi auditado?

Pouco se existe fiscalização quanto a auditoria nos condomínios, ao tomarmos base nossa amostra, a grande maioria nunca passou por auditoria, alguns prédios já existentes a um considerável tempo na cidade nunca passaram por essa experiência.



Fonte: elaboração própria, 2018

5. CONCLUSÃO

Esse trabalho buscou saber como é feito o uso da contabilidade nos condomínios em Campina Grande, e a intenção foi mostrar, que mesmo com a jurisdição atual ter exigências que, são muito simples e até insuficientes referente a uma preparação de relatórios contábeis mais completos, por ser uma instituição sem fins lucrativos, há uma necessidade de um contador atuar nesse ramo também, para atingir os objetivos dos usuários com informações completas além do auxílio na tomada de decisões.

Na parte do levantamento de dados foi constatado que os síndicos atuam nas diversas atividades profissionais, mas possuem conhecimentos mesmo que básicos em administração e em contabilidade. O que é bom, para um gestor, uma vez que as decisões ficam ao seu cargo. À vista disso é essencial possuir conhecimentos inerentes a processos administrativos e contábeis para a e interpretação das informações relevantes que auxiliam na tomada de decisões na direção do condomínio.

Nota-se também que as administradoras tentam fazer seus procedimentos de forma transparente, através dos balancetes mensais, da prestação de contas aos moradores, dessa divulgação de informações e documentos hábeis, com a apreciação do conselho consultivo as contas, ajudando a se obter um condomínio que tenha controle e transparência.

Mas, observa-se que seria interessante as administradoras fazerem o uso do profissional Contador, e não atuar mais de forma independente, para que essa gestão venha a ser mais eficaz, pelos conhecimentos específicos que o contador vem a possuir, fazendo diferença com um controle financeiro e econômico.

O objetivo do trabalho foi alcançado, pois conseguimos saber qual a utilização da contabilidade como estratégia de controle financeiro e econômico nos condomínios de Campina Grande- PB. Que é através dos balancetes como forma de utilizar a contabilidade, profissão que tem tantos relatórios que pode-se dizer mais completos.

Esse trabalho serve de base para estudos futuros, que devem fazer uso de uma amostra maior, como por exemplo todos os condomínios da cidade de Campina Grande. Uma proposta de tema para a nova pesquisa é: Quais relatórios seriam suficientes para um controle contábil que se adeque melhor a realidade dos condomínios, que sejam feitos exclusivamente por contadores.

Limitação: Existe pouca literatura sobre o assunto de contabilidade nos condomínios, e poucos autores se aprofundaram no tema. Nem todos os condomínios vão dar informações de forma transparente, pois há gestões mal elaboradas.

ABSTRACT

In a growing development in the market today, residential buildings increasingly require management that is balanced and confident, through the liquidator, who takes on great responsibilities in assuming this function. Condominium accounting is not mandatory, but necessary, so that the information passed is transparently through reliable reports, as it happens in several companies. In this study, we show the work method that the syndics have adopted, which has been largely passed on to the services of the administrator, the company that specializes in outsourcing services to condominiums, but not in the accounting part. For a better understanding of this work, a survey was made in some condominiums, which, from it, we obtained information on how accounting has been used in condominiums. And it is interesting that the trustees are aware of the many advantages that accounting offers. The research carried out, through a questionnaire we obtained results that show the form of accounting adopted by the representatives of the condominiums, which was given by the balance sheets in great majority.

Keywords: Management. Trustee. Condos. Administrator. Accounting. Benefits.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Novo Código Civil: exposição de motivos e texto sancionado**. Brasília: Senado Federal, 2002.

CARNEIRO, J. C. D. **Padronização e melhoramento de processos em pequenas empresas administradoras de condomínios**: Um estudo de caso. 2002. 139 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção e Sistemas) Pós Graduação em Engenharia de Produção, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002.

CASTRO, M. A. G. de. **Administração de Condomínios**: Gestão Condominial Objetiva, Inteligente, Responsável e Transparente. A Arte de Administrar Condomínios. Disponível em: <<http://www.sindicosp.com.br/materiaespecial.asp>> Acesso em: 10 jan. 2018.

Condomínios modernos, o desafio para os síndicos. **Jornal CondomínioSC**. Santa Catarina, 14 de mar. 2011. Disponível em <http://condominiosc.com.br/2011/03/condominios-modernos-o-desafio-para-ossindicos/>. Acesso em 20 de outubro de 2018

CUNHA, da Anderson Silveira, **ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS: ESTUDO EM UM CONDOMÍNIO CATARINENSE**, Esta monografia foi apresentada como trabalho de conclusão do curso de Ciências Contábeis da UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA, 2010.

FARBER, j. c.; Segreti, j. B. **Contribuição da contabilidade para a eficácia da gestão e controle de condomínios**. congresso USP de controladoria e Finanças em contabilidade, 4., 2004, São Paulo.: USP, 2004.

FERREIRA, Rodrigo **Contabilidade de condomínios, obrigação ou opção ?** Disponível em <http://www.administradores.com.br/artigos/cotidiano/contabilidade-de-condominios-obrigacao-ou-opcao/105493/> acesso em 24/11/2017.

FRANCO, j. n. **Condomínio**. 5. ed. são Paulo: revista dos tribunais, 2005.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LIMA, F. G. **A Contabilidade como instrumento essencial no desenvolvimento das entidades do Terceiro Setor**. O caso Acacci. Dissertação, Fundação Instituto Capixaba de Pesquisas em Contabilidade Economia e Finanças, Universidade Federal do Espírito Santo 2007

MACHADO J. F.; TAVARES JUNIOR, J. A. **Como administrar um condomínio**. Goiânia: aB, 1998.

MAIA, Henrique Costa. **TERCEIRIZAÇÃO: UM ESTUDO DE CASO NO CONDOMÍNIO DO BLOCO G DA SQN 315**, Monografia apresentada como um dos requisitos para a conclusão do curso de Administração do UniCEUB – Centro Universitário de Brasília, 2008

NASCIMENTO, Iraneide Reis. **GESTÃO CONTÁBIL EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS DE SALVADOR**, 2013

NETO, José Martins Castelo **Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Ceará – CRC-CE Curso Gestão Contábil de Condomínios**, Abril 2008.

PINASSI, Ayrton. **Administração de Condomínio: Doutrina, Legislação, Jurisprudência e Prática**. Campinas. Agá Juris Editora e Distribuidora Ltda, 1999.

POERSCH, Juliana Arraes, **O USO DA CONTABILIDADE PARA UM ADEQUADO CONTROLE CONDOMINIAL**, Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis, da Universidade Federal de Santa Catarina, 2010.

RIBEIRO, Osni Moura. **Contabilidade Básica Fácil**. São Paulo: Saraiva, 2012

SANTOS, Priscila Pâmela e LEAL, Edvalda Araújo Feliciano **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.

SILVA, da Denilson Oliveira, **Contabilidade como ferramenta de auxílio na gestão de condomínio residencial**. Monografia para conclusão de curso de Ciências Contábeis da FACULDADE CEARENSE, 2013.

SKARTAZINI, E. **Contabilidade para o sucesso de empresas e condomínios**. Disponível em: <http://www.aspcondominios.com.br/materias/economia/mat_01.asp> Acesso em 22 Junho 2018.

SORNEMBERG, P.S.; LUCZKIEWICZ, D.A; CIUPAK, Clébia; BASSAN, Heder. **Contabilidade em Condomínios: Um Diagnóstico da Utilização das Informações Contábeis pelos Gestores de Condomínios na Cidade de Sorriso/MT**. Disponível em <http://www.contabilidadeamazonia.com.br/artigos/artigo_56artigo_07.pdf>. Acesso em: 01/09/2018.

APÊNDICES

APÊNDICE A

QUESTIONÁRIO

Esse questionário é parte integrante de um trabalho de Conclusão do curso de Ciências Contábeis, de título: Um estudo sobre a utilização da contabilidade como estratégia de controle financeiro e econômico nos condomínios de Campina Grande- PB. A identificação não é necessária, favor assinalar e responder as questões abertas. Agradeço a colaboração.

1- O Síndico (a) atua em outra área profissional?

Sim () Não ()

2- Caso sim, qual ocupação profissional

3- Síndico/administrador precisa ter conhecimentos específicos ou noções básicas sobre administração?

Sim () Não ()

4- O síndico/administrador possui conhecimentos elementares – básicos – de contabilidade – débitos/créditos, entradas/saídas, saldos?

Sim () Não ()

5- Quanto tempo o síndico está em atuação no condomínio?

0 a 6 meses ()

6 meses a 1 ano ()

1 ano a 2 anos ()

Mais de 2 anos ()

6- Qual motivação para atuar como administrador do Residencial?

7- Quem efetua a contabilidade do condomínio?

Síndico ()

Administradora ()

Contador ()

8- Qual é o relatório utilizado para demonstrações financeiras?

9- Qual periodicidade da apresentação dos relatórios financeiros?

Semanal ()

Mensal ()

Semestral ()

Anual ()

10- Como são divulgadas aos moradores essas demonstrações?

11- Os lançamentos e registros financeiros do condomínio são acompanhados por documentos hábeis?

Sim () Não ()

12- As prestações de contas aos condôminos são submetidas à apreciação do conselho fiscal e/ou consultivo do condomínio ?

Sim () Não ()

13- O condomínio já foi auditado?

Sim () Não ()