



UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA – CAMPUS I
CENTRO CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS APLICADAS

NAIARA MAÍRA WANDERLEY

NÍVEL DE ADERÊNCIA DA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA ÀS NORMAS CONTÁBEIS
NO TERCEIRO SETOR: O caso dos Condomínios Horizontais de Campina Grande – Paraíba

CAMPINA GRANDE
2021

NAIARA MAÍRA WANDERLEY

NÍVEL DE ADERÊNCIA DA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA ÀS NORMAS
CONTÁBEIS NO TERCEIRO SETOR: O caso dos Condomínios Horizontais de Campina
Grande - Paraíba

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento do Curso de Contabilidade da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis.

Área de concentração: Contabilidade Gerencial

Orientador: Prof. Me. Gilberto Franco de Lima Júnior.

CAMPINA GRANDE
2021

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.

W245n Wanderley, Naiara Maira.

Nível de aderência da legislação brasileira às normas contábeis no terceiro setor: [manuscrito] : o caso dos Condomínios Horizontais de Campina Grande - Paraíba / Naiara Maira Wanderley. - 2021.

46 p. : il. colorido.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Ciências Contábeis) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Sociais Aplicadas, 2021.

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

1. Condomínio Horizontais. 2. Contabilidade condominial.
3. Campina Grande - PB. I. Título

21. ed. CDD 657.61

NAIARA MAÍRA WANDERLEY

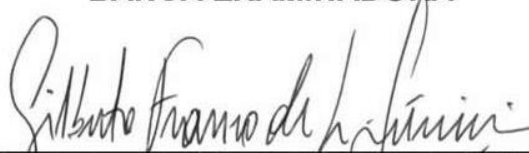
NÍVEL DE ADERÊNCIA DA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA ÀS NORMAS CONTÁBEIS
NO TERCEIRO SETOR: O CASO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE CAMPINA
GRANDE - PARAÍBA

Trabalho de Conclusão de Curso
(Monografia) apresentado ao
Departamento do Curso de Ciências
Contábeis da Universidade Estadual da
Paraíba, Campus I, como requisito parcial
à obtenção do título de Bacharel em
Ciências Contábeis.

Área de concentração: Contabilidade
Gerencial

Aprovada em: 18/05/2021.

BANCA EXAMINADORA



Prof. Me. Gilberto Franco de Lima Junior (Orientador)
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

JOSE LUIS DE SOUZA:02441053400 Assinado de forma digital por JOSE LUIS DE SOUZA:02441053400
Dados: 2021.05.24 11:26:08 -03'00'

Prof. Me. José Luís de Souza
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Profa. Me. Adria Tayllo Alves Oliveira
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

AGRADECIMENTOS

A Deus pela minha vida, por me ajudar a ultrapassar todos os obstáculos encontrados ao longo da minha formação.

A minha mãe, Rosa Felinta Wanderley e a minhas irmãs Ianara Suemi Wanderley e Iara Naiane Wanderley (*in memoriam*) pelo amor incondicional e pelo incentivo nos momentos difíceis. Sem vocês, a realização desse sonho não seria possível.

Ao meu esposo, Jean Ródney Dantas de Souza, que jamais me negou apoio, carinho e incentivo. Muito obrigada, Amor, por ser meu parceiro na vida, por sempre me fazer entender que o futuro é feito a partir da dedicação e de escolhas, e compreender a minha ausência enquanto eu me dedicava à realização desse trabalho.

Agradeço imensamente a todos os professores da Universidade Estadual da Paraíba pela excelência na qualidade técnica de cada um; sem vocês, eu não teria chegado até aqui. Muito obrigada por contribuírem para a minha formação acadêmica. Vocês foram os corresponsáveis pelo meu crescimento intelectual, bem como me inspiraram com os seus exemplos de vida para minha formação moral, razão por que levo, de cada um, reflexos de dedicação, amor, ética profissional e engajamento.

Agradeço ao meu orientador, Prof. Me. Gilberto Franco de Lima Júnior, pelo incentivo e presteza no auxílio às atividades, principalmente sobre o andamento e composição deste trabalho de conclusão de curso, no qual com toda certeza, absorvi uma parte valorosa dos seus conhecimentos. Aos meus coorientadores Prof^a. Me. Ádria Tayllo Alves de Oliveira e Prof. Me. José Luiz de Souza, por sempre sanarem minhas dúvidas e me apresentarem soluções para os problemas encontrados no desenvolvimento deste trabalho.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Gráfico 1 – Ano que o condomínio foi constituído	27
Gráfico 2 – Taxa de condomínio	27
Gráfico 3 – A adoção e uso da informação contábil gerencial e financeira	31
Gráfico 4 – Utilização das informações gerenciais para o processo de gestão dos condomínios .	32
Gráfico 5 – O interesse dos condôminos pelas informações econômico-financeiras do condomínio na percepção dos síndicos	34
Gráfico 6 – Assessoria à administração condominial.....	35

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Caracterização dos condomínios horizontais	26
Tabela 2: Características do síndico	28
Tabela 3: Características da utilização contábil nos condomínios	30
Tabela 4: Características da utilização contábil nos condomínios	31
Tabela 5: Características da utilização contábil nos condomínios	33
Tabela 6: Características da utilização contábil nos condomínios	34

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	09
2	REFERENCIAL TEÓRICO	11
2.1	Aspectos práticos e jurídicos na administração de condomínio	11
2.2	Contabilidade condominial	17
2.2.1	<i>Das normas contábeis</i>	19
2.2.1.1	<i>Demonstrações contábeis.....</i>	20
2.2.2	<i>Contabilidade gerencial em condomínio</i>	21
3	METODOLOGIA	23
3.1	Caracterização da pesquisa	23
3.1.1	<i>Universo e amostra da pesquisa.....</i>	23
3.1.2	<i>Coleta de dados.....</i>	23
4	ANÁLISES DOS DADOS.....	26
4.1	<i>Apresentação e análise dos resultados</i>	26
4.2	Características do síndico.....	28
4.3	Características da utilização contábil nos condomínios	30
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	36
	REFERÊNCIAS	38
	ANEXO A – MODELO 1 – BALANÇO PATRIMONIAL PARA CONDOMÍNIO	40
	ANEXO B –MODELO 2 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DE UM PERÍODO PARA CONDOMÍNIO	41
	ANEXO C – MODELO 3 – PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA CONDOMÍNIO	42
	ANEXO D – QUESTIONÁRIO DE PESQUISA	44

**NÍVEL DE ADERÊNCIA DA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA ÀS NORMAS
CONTÁBEIS NO TERCEIRO SETOR: o caso dos condomínios horizontais de
Campina Grande - Paraíba**

**LEVEL OF ADHERENCE OF BRAZILIAN LEGISLATION TO ACCOUNTING
STANDARDS IN THE THIRD SECTOR: the case of horizontal condominiums in
Campina Grande - Paraíba**

Naiara Maíra Wanderley¹

RESUMO

O objetivo desse trabalho é identificar o nível de aderência às normas contábeis pelos síndicos condominiais. Verificar o uso da contabilidade como instrumento apropriado no processo de controle e gestão, bem como se as informações contábeis gerenciais e financeiras são utilizadas no processo de tomada de decisão. O estudo tem como metodologia a abordagem empírico-analítica de caráter descritivo com base em análise de documentos, bibliografias e formulários. Realizou-se um levantamento com os síndicos através de questionário utilizando a coleta de dados como base para diagnosticar a adesão dos condomínios às normas contábeis conforme prevê a Norma Brasileira de Contabilidade (ITG 2002/2012) que também fixa regras para entidades sem finalidade de lucros. Obteve-se uma amostra com 11 respondentes. A análise dos dados foi realizada por acessibilidade da informação. Não foi possível identificar a quantia exata do número de condomínios horizontais da cidade de Campina Grande. Os resultados obtidos indicaram que os condomínios aderem fortemente ao uso das informações contábeis, gerenciais e financeiras, sejam elas quanto à tomada de decisão, à elaboração do orçamento anual, ao controle de fluxo de caixa e à prestação de contas anual para a assembleia. Obtêm a informação como meio de auxiliá-los no planejamento da fixação de metas e no controle das finanças do condomínio. Revelaram a importância de uma assessoria competente para a administração do condomínio, a relevância na apresentação das informações econômico-financeiras de forma adequada de modo que estejam dentro das normas estabelecidas na ITG 2002/2012 (normas utilizadas para entidades sem fins lucrativos).

Palavra-chave: Normas Contábeis Terceiro Setor; Condomínio Horizontal; Campina Grande-PB.

ABSTRACT

The objective of this work is to identify the level of adherence to accounting standards by condominium manager. Verify the use of accounting as an appropriate instrument in the control and management process, as well as whether managerial and financial accounting information is used in the decision-making process. The study has a descriptive empirical-analytical approach based on the analysis of documents, bibliographies and forms. A survey was carried out with the manager through a questionnaire using data collection as a basis to diagnose the condominiums' adherence to the accounting standards as provided by the Brazilian Accounting Standard (ITG 2002/2012) which also sets rules for non-profit entities.

¹ Aluna de Graduação de Ciências Contábeis na Universidade Estadual da Paraíba – Campus I.
E-mail: naiaramaira@hotmail.com

A sample was obtained with 11 respondents. Data analysis was performed for accessibility of information. It was not possible to identify the exact amount of the number of horizontal condominiums in the city of Campina Grande. The results obtained indicated that the condominiums strongly adhere to the use of accounting information, managerial and financial, whether in terms of decision making, in the preparation of the annual budget, in the control of cash flow and in the annual accountability for the meeting. They obtain information as a means of assisting them in planning the setting of goals and in controlling the finances of the condominium. They revealed the importance of competent advice for the management of the condominium, the relevance in presenting the economic and financial information in an appropriate manner so that they are within the standards established in ITG 2002/2012 (standards used for non-profit entities).

Keyword: Accounting Standards Third Sector; Horizontal Condominium; Campina Grande-PB.

1 INTRODUÇÃO

Sabe-se que o avanço da urbanização das cidades fez nascer um novo modelo de propriedade de imóveis: os condomínios; segundo Tartuce (2015), eles podem ser conceituados como sendo: um bem cuja propriedade é compartilhada por mais de uma pessoa, ou seja, quando duas ou mais pessoas têm o domínio de um mesmo bem, tem-se um condomínio.

O Código Civil de 2002 menciona, de forma ampla, algumas regras acerca desse tipo de propriedade, e o faz nos artigos 1.314 ao 1.331, nos quais são disciplinados aspectos como definição e características, entre outros. Há, ainda, leis esparsas, a exemplo da Lei nº 4.591/64 (Lei do Condomínio). Percebe-se que, do início do século XX até os dias atuais, algumas leis surgiram com o intuito de regular as questões relacionadas ao condomínio, no entanto, ainda não parecem atender à demanda dos litígios que englobam aspectos como o uso da contabilidade na gestão do condomínio, de modo que é necessária a utilização do Código Civil e da doutrina afeta ao Direito.

Diante deste cenário, entendeu-se como impreterível ao profissional contabilista – responsável por acompanhar o nascimento da pessoa jurídica desses condomínios –, a compreensão de questões derivadas dos problemas que muitas mostram-se vezes inéditos.

Neste contexto, surge a necessidade de se entender tanto a legislação vigente que regula essas propriedades, como verificar as questões pertinentes à contabilidade determinada na Norma Brasileira de Contabilidade ITG 2002 – Entidades sem fins lucrativos. A norma estabelece critérios e procedimentos específicos de avaliação, de registro dos componentes e variações patrimoniais, de estruturação das demonstrações contábeis e as informações mínimas a serem divulgadas em notas explicativas da entidade sem finalidade de lucros. A inobservância desta norma pode trazer prejuízos financeiros para o condomínio.

O presente trabalho objetiva avaliar a aplicação da contabilidade na gestão dos condomínios. Neste sentido, a presente pesquisa tem como problemática saber: **Qual o nível de aderência da legislação brasileira à norma contábil (ITG) 2002- Entidade sem finalidade de lucro, no que diz respeito às demonstrações contábeis de condomínios?**

Dessa forma, o objetivo geral deste trabalho é analisar qual o nível de aderência da legislação brasileira às normas contábeis vigentes, no que diz respeito às demonstrações contábeis dos condomínios horizontais da cidade de Campina Grande e região.

Tem-se, como objetivo específico: (1) identificar o uso da informação contábil pelos condomínios; (2) Verificar se a informação contábil auxilia o síndico na gestão do

condomínio; (3) Observar se a informação contábil está de acordo com a legislação brasileira vigente.

A pesquisa em organizações sem fins lucrativos o caso dos condomínios se justifica em decorrência de sua importância para a sociedade, o que pode ser alicerçado em dois fatores: crescimento absoluto do número de condomínios no Brasil e o crescimento de sua participação relativa na economia brasileira. Fato que sugere maior importância ao setor, e a consequente necessidade de demonstrações contábeis com informações adequadas para atender à expectativa dos condôminos.

Após esta introdução à pesquisa, segue-se o referencial teórico, cujo teor expõe a característica da administração dos condomínios, de modo que são abordados os aspectos práticos e jurídicos, as normas contábeis e contabilidade gerencial. Em seguida, descreve a metodologia usada na pesquisa. A quarta seção mostra a coleta de dados e os resultados encontrados relativamente ao objetivo proposto e o quinto e último tópico apresentam as considerações finais com as contribuições do estudo e a respectiva conclusão.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Nesta seção, apresentam-se as definições de condomínio e os aspectos jurídicos afetos aos condomínios, evidenciando-se os conceitos e finalidades da contabilidade gerencial e os estudos que tratam das informações contábeis na gestão condominial.

2.1 Aspectos práticos e jurídicos na administração de condomínio

Com o advento dos condomínios, surgiu a necessidade de serem instituídos tratamentos legais adequados para essas organizações patrimoniais. No Brasil, o regulamento jurídico geral está previsto no Código Civil de 2002 nos artigos de 1.314 a 1.331, que discorrem sobre definição, características entre outros. Há leis esparsas, como a Lei nº 4.591/64 (Lei do Condomínio) sucessora do Decreto nº 5.481/1928. Com o crescimento absoluto do número de condomínios, surge a necessidade de evolução da matéria jurídica que levou à administração de condomínio a reformular os processos administrativos fazendo-os de forma planejada e organizada, de modo que se fez necessária, cada vez mais, uma gestão profissional.

A lei 4.591/64 discorre sobre condomínio nos seguintes termos: “As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidade isolada entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma, sujeitas às limitações da desta lei.” (BRASIL, 1964).

Segundo a Instituição Normativa da Receita Federal Do Brasil n. 971, em seu art. 322, XXI (BRASIL, 2009), o condomínio é a copropriedade de edificação ou de conjunto de edificações, de 1 (um) ou mais pavimentos, construída sob a forma de unidades autônomas, destinadas a fins residenciais ou não, cabendo, para cada unidade, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e das coisas comuns, conforme disposto na Lei nº 4.591 de 1964.

De acordo com Aurélio (2021), o condomínio é um conjunto habitacional, composto por vários apartamentos ou imóveis, sendo a entrada e a saída controladas: condomínio fechado. O mesmo define condomínio como direito de propriedade exercido em comum, por duas ou mais do que duas pessoas o condomínio de um edifício de apartamentos e, ainda classifica condomínio num conjunto habitacional, aquilo que pertence coletivamente aos proprietários dos apartamentos: a escada é do condomínio.

Com base nos conceitos supracitados, podemos definir condomínio como um grupo de pessoas que possuem propriedade comum com direitos e deveres iguais ou na proporção de sua quota.

A legislação que estabelece as diretrizes dos condomínios são basicamente a Lei nº 4.591/64 e o Código Civil; para entender melhor a função contábil nos condôminos, se faz necessário tecer comentários sobre a contabilidade gerencial às referidas leis e confrontá-las às Normas Brasileiras de Contabilidade.

A legislação inicialmente aplicada aos condomínios foi regida pelo Decreto nº 5.481/1928 antecessor da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Esta última disciplinava as responsabilidades dos proprietários das unidades autônomas, bem como as penalidades para quem não cumprisse as obrigações perante o condomínio, sob pena de sanção legal. A mesma lei também já prevê a constituição da convenção de condomínio e um regimento interno, o qual definirá as normas do condomínio, o primeiro é aprovado em Assembleia Geral de Instalação – AGI e deverá ser registrado no cartório de notas do município onde está localizado o imóvel.

Do Condomínio

§1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade. (BRASIL, 1964)

A lei referida lei esclarece a forma como é estruturado e constituído o condomínio, objetivamente consideradas a forma como constituirá cada unidade e a propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

O código civil é o documento mais importante que regula o condomínio, seguido da convenção de condomínio e o regimento interno.

A convenção de condomínio muitas vezes vem como anexo na minuta no termo de contrato de compra e venda das unidades autônomas entregues pela incorporadora, pois este precisa ser aprovado no ato da instalação do condomínio, na AGI. A convenção do condomínio discorre sobre todas as regras do condomínio, bem como sobre os direitos, deveres e as obrigações dos condôminos. A assembleia acontece a partir da convocação através de edital de convocação enviado para todos os adquirentes das unidades autônomas.

Na AGI, além da aprovação da convenção do condomínio, é eleito o síndico, os conselhos consultivo e o fiscal. Após esse ato, registra-se a convenção do condomínio e, com este documento, inscreve o condomínio no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, assim nascendo a pessoa jurídica do condomínio que, embora não tenha personalidade jurídica, é exigida a sua inscrição na receita federal, de modo que se equipara a uma empresa para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias, bem como, para que possa contratar pessoal e gerir os recursos decorrentes da taxa condominial. Para o cadastro, é necessária a prestação do serviço de um profissional de contabilidade, que acompanha o condomínio desde o seu nascimento.

Um condomínio pode ser comparado a uma pequena cidade, portanto, precisa ser administrado. A contabilidade, os contratos trabalhistas, o controle de gastos, a prestação de contas e a manutenção são algumas das obrigações pertinentes ao administrador, seja ele prefeito ou síndico. Tal como os prefeitos, o síndico é responsável pelos interesses dos moradores. A administração do condomínio é exercida pelo síndico, eleito em assembleia geral ordinária – AGO, que poderá ou não ser condômino. O síndico eleito exercerá o mandato por dois anos podendo renovar-se, seu mandato, por igual período. Para assessorar o síndico, o condomínio pode contratar o serviço de uma administradora ou administrador de condomínios. Ressalta-se que, sendo uma empresa ou um administrador, ambos precisam ter conhecimento sobre como utilizar a informação contábil a fim de auxiliar o síndico na tomada de decisão. As atribuições e responsabilidade do síndico estão previstas na lei 4.591/64 do Código Civil vigente (Lei nº 10.406/2002) segundo o qual:

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I – convocar a assembleia dos condôminos;

II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III – dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX – realizar o seguro da edificação.

§1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§2º O síndico 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)

Dentre as responsabilidades do síndico, destaca-se o encargo de elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano e prestar contas à assembleia anualmente e quando dele forem exigidas; são algumas das obrigações do síndico que deve conhecer detalhes sobre demonstrações contábeis.

Assim como qualquer empresa, um condomínio precisa de planejamento, organização direção e controle de seus recursos. O condomínio tem despesas mensais afetas ao custeio de funcionário(s) (folha de pagamento, encargos sociais, vale alimentação, vale transporte etc), despesas fixas (energia, água e esgoto, telefone, administradora etc), despesas com manutenção (limpeza e conservação, rede elétrica, sistemas hídrico-sanitários, máquinas e equipamentos etc.), despesas administrativas (material de escritório, despesas bancarias, despesas com água mineral, etc) entre outros. A legislação prevê que:

Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

§5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum como escusa para exonerá-lo de seus encargos. (BRASIL, 1964)

A lei detém a forma como deve ser constituída a taxa de condomínio, bem como a sua forma de cobranças e os encargos provenientes de seus atrasos. O §3º do artigo supracitado foi revogado e substituído conforme disposto no código civil na Lei Nº 10.406/2002, que diz: “Artigo 1.33. IV §1. O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito” (BRASIL, 2002).

A forma de cobranças das taxas de condomínio está estabelecida na convenção do condomínio, seja ela por rateio, fração ideal, ou ainda por taxa fixa. Quando a previsão

orçamentária é elaborada de forma arbitrária, muitas vezes o valor aprovado em assembleia não paga as despesas ordinárias do condomínio. Por esse motivo, é imprescindível que, anualmente, o síndico apresente, em assembleia geral ordinária, uma previsão orçamentária bem fundamentada para que os condôminos saibam os custos que serão necessários para manter o condomínio, bem como o que deve arrecadar para fazer frente às despesas ordinárias a fim de não serem geradas taxas extraordinárias. É obrigação do síndico fazer constar, na sua previsão orçamentária, as despesas obrigatórias como, por exemplo, o seguro do incêndio, da demolição e da reconstrução.

Do Seguro Obrigatório.

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade. (BRASIL, 1964)

O seguro do condomínio é uma obrigação do síndico, além de constar, nos artigos da lei supracitada, ele também é previsto no art. 20 do Decreto-Lei 73/1966) e no Código Civil (Lei 10.406/2002, artigos 1.346 e 1.348, inciso IX). O seguro condomínio é uma modalidade de seguro que visa cobrir avarias causadas à estrutura do empreendimento e aos objetos que o integram. O condomínio deve contratar um seguro que cubra, pelo menos, explosões, riscos de incêndio ou acidentes que destruam toda ou apenas parte da estrutura.

A utilização das ferramentas contábeis na gestão do condomínio leva o síndico a controlar melhor as receitas e as despesas do condomínio, bem como acompanhar a execução dos orçamentos. Os condomínios podem ter arrecadação superior a algumas microempresas. O condomínio, apesar de não ter personalidade jurídica e nem exercer atividades com fins lucrativos, deve prestar contas de seus atos e demonstrar as receitas e as despesas financeiras e trabalhistas. O síndico mensalmente deve elaborar um balancete com detalhes dos gastos condominiais e encaminhá-lo para os condôminos.

Anualmente, é realizada, em assembleia geral ordinária, a apresentação e posterior aprovação da prestação de contas conforme a lei, que diz:

Da Assembleia Geral

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das

demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§1º As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quórum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§2º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§3º Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção. (BRASIL, 1964)

Conforme estabelece a lei, a convenção de condomínio determina todo o regramento do condomínio, de modo que ela só poderá ser modificada em assembleia geral ordinária ou extraordinária destinada para este fim, com a presença do quórum mínimo de 2/3 dos condôminos e estes têm de estar adimplentes quanto às obrigações condominiais. Outros pontos que foram importantes em relação ao decreto nº 5.481 de 25 de junho de 1928 que foi revogado pela lei n. 4.591/64 foram:

- a) A instituição do síndico o qual passa a representar o condomínio de forma ativa e passiva, em juízo ou fora dele.
- b) A instituição do conselho consultivo o qual ajudará, o síndico nas demandas do condomínio.
- c) Como penalidade o condômino que não pagar as suas contribuições em dias estará sujeito ao pagamento de juros moratório de 1% e multa de até 20% conforme definir a convenção de condomínio
- d) Obrigação de contratação de seguro total do condomínio

Percebe-se o avanço logrado pelo regramento condominial com a instituição dos condôminos, do síndico e do conselho consultivo, figuras que existem até hoje e que são de fundamental importância para o sucesso do empreendimento, além da penalidade para os condôminos inadimplentes e da obrigatoriedade do seguro contra incêndio. Nesta lei, é possível verificar que o condomínio deixou de ser simplesmente a junção de pequenas propriedades que era constituído de poucos imóveis passando a ser empreendimento de maior complexidade.

O novo código civil de 2002 vem a complementar a lei nº 4.591/64, o código trata da constituição do condomínio em seu artigo 1.332, a forma de administração no artigo 1.347, bem como no artigo 1.314, que trata dos direitos e deveres dos Condôminos. Há de se observar que houve significativas mudanças na lei do condomínio com a instituição do novo código. Podemos destacar o teor do artigo 1.348 que dispõe sobre a responsabilidade do síndico em relação à prestação de contas perante os condôminos:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

VIII – **prestar contas** à assembleia, anualmente e quando exigidas.

Art. 1.350. Convocará o síndico, 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**, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§1o Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

A partir deste ponto, como já foi efetivado o estudo das leis aplicáveis à administração do condomínio, passa-se a tratar dos demais meios de sua normatização. (BRASIL, 2002)

Como representante legal do condomínio, o síndico responde civil e criminalmente pelos seus atos à frente do condomínio. Tal responsabilidade toma maior seriedade se considerarmos que o alcance da lei não se restringe somente ao previsto na Lei do condomínio, mas ainda em outras leis, a exemplo da Lei nº 8.137 de 27 de dezembro de 1990, que trata dos crimes de ordem tributária, econômica e contra relações de consumo e também o Código de Defesa do Consumidor, regulamentado pela Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990.

Percebe-se que a administração do condomínio ficou concentrada na figura do síndico que, devido às mudanças na lei e ao aumento das exigências legais, precisa deter conhecimento para exercer, de forma eficiente e eficaz, as atividades inerentes ao encargo.

Dentre as funções do síndico, estão as de: admitir e demitir empregados, preparar a folha de pagamento dos funcionários e demais rotinas trabalhistas, calcular, emitir avisos e cobrança das quotas de rateio, pagar as contas e fornecedores do condomínio, elaborar orçamentos, balancetes mensais, cartas, avisos, circulares, editais e convocações de assembleias, lavrar as atas, prestar contas, solucionar os assuntos rotineiros junto aos condôminos etc. Nota-se que, dentre as atividades administrativas de um condomínio, algumas envolvem os conhecimentos técnicos de um contador, o que não pode ser exigido de um síndico.

A Lei 4.591/64 complementa os casos omissos do Código Civil, embora suas disposições não possam se sobrepor a ele.

2.2 Contabilidade condominial

O condomínio não é uma empresa do ponto de vista jurídico; trata-se de uma instituição que não tem personalidade, a sua natureza é anômala, isso quer dizer que ela não se reveste de qualquer outra forma jurídica típica prevista no direito, ou seja, não se enquadra

em nenhuma das personalidades, seja ela física ou jurídica. O artigo 44 do código civil diz que:

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:
I – as associações;
II – as sociedades;
III – as fundações.
IV – as organizações religiosas;
V – os partidos políticos.
VI – as empresas individuais de responsabilidade limitada.

Conforme o teor do artigo supracitado, o condomínio não faz parte do rol de pessoas jurídicas de direito privado; trata-se, pois, de uma entidade e, como tal, é dotada de patrimônio, por este motivo está sob a abrangência da contabilidade.

Segundo a Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009: “Art. 3º [...] §4º O condomínio equipara-se a empresa para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias [...] III – a associação ou a entidade de qualquer natureza ou finalidade, inclusive o condomínio.

Para o cumprimento das obrigações legais, o condomínio precisa ser registrado no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ. O recolhimento dos encargos provenientes da folha de pagamento, como o PIS e o IRRF, só são possíveis mediante o registro na Receita Federal. Para a prestação de informações à Receita Federal, ao FGTS e à Previdência Social, os condomínios deverão utilizar o certificado digital padrão ICP Brasil.

A participação do contador na administração do condomínio é de suma importância, pois é de sua responsabilidade organizar a guarda de documentos contábeis, tributários e previdenciários, tais como: DARF de retenção sobre prestação de serviços de terceiros (PIS/COFINS, IRF, CSLL); documentos do departamento pessoal, como GFIP, folha de pagamento, CAGED, GPS, RAIS; extratos bancários; balancetes de prestação de contas de gestões pretéritas entre outros.

Além das obrigações previstas em lei, a contabilidade tem por objetivo fornecer informações àqueles que dela lançam mão e, no caso dos condomínios, auxiliar os síndicos na tomada de decisão, na elaboração do plano de contas e da previsão orçamentária, na contabilização de seu patrimônio, na conciliação bancária, no fluxo de caixa, na elaboração de relatórios contábeis-financeiros entre outros. Além do síndico, o condomínio tem, como usuário da informação contábil, os conselhos consultivo e fiscal, os condôminos, a assembleia, bem como os demais interessados vinculados ao condomínio.

2.2.1 Das normas contábeis

A escrituração contábil não é obrigatória para os condomínios, ou seja, não existe norma contábil editada pelo Conselho Federal de Contabilidade que discipline, especificamente, sobre a contabilidade de condomínios, mas isso não quer dizer que a contabilidade de condomínio não tenha parâmetro para apresentar as informações contábeis, neste sentido, a administração do condomínio adota os princípios 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.

Como dito anteriormente, embora o condomínio não tenha personalidade jurídica, é exigida a sua inscrição no cadastro de pessoa jurídica CNPJ, de modo que, com sua inscrição, seguem as obrigações trabalhistas e fiscais perante a Receita Federal. Dentro deste contexto, é imprescindível a presença de um contador profissional que auxiliará o síndico na gestão do condomínio, tanto no aspecto legal como no aspecto gerencial dentro do que estabelecem nas normas brasileiras de contabilidade. A Norma Brasileira de Contabilidade – ITG 2002 (R1) – Interpretação Técnica Geral (ITG) 2002 – Entidade sem finalidade de lucros, é a norma que regulamenta a contabilidade das entidades do Terceiro Setor.

A contabilidade não só é aplicada para pessoas jurídicas ou físicas, mas a qualquer entidade que disponha de patrimônio, ou seja, a contabilidade está à disposição para registrar, controlar e organizar todas as mudanças ocorridas em seu patrimônio. Na ausência de norma contábil específica para o condomínio, normalmente é utilizada a norma contábil (ITG) 2002/2012 – Entidade sem finalidade de lucro. Ela foi editada, especificamente, para estabelecer os procedimentos e os critérios que deverão ser utilizados para o registro dos componentes das variações patrimoniais, para fixar a estrutura das demonstrações contábeis e para trazer as informações mínimas a serem divulgadas nas entidades sem fins lucrativos.

Aplica-se também à entidade sindical, seja confederação, central, federação e sindicato; a qualquer associação de classe; as outras denominações que possam ter, abrangendo tanto a patronal como a de trabalhadores, sendo, requisito básico, aglutinarem voluntariamente pessoas *físicas ou jurídicas*, conforme o caso, *unidas em prol* de uma profissão ou atividade comum. (BRASIL, 2002)

Aplicam-se à entidade sem finalidade de lucros, a NBC TS XX -Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis e as demais Normas Brasileiras de Contabilidade e suas Interpretações Técnicas, Comunicados Técnicos, editados pelo Conselho Federal de Contabilidade. (BRASIL, 2002)

O alcance dessa norma tem por finalidade alcançar as entidades sem fins lucrativos, que são, neste estudo, os condomínios.

Destina-se a orientar o atendimento às exigências legais sobre procedimentos contábeis a serem cumpridos pelas pessoas jurídicas de direito privado sem finalidade de lucros, especialmente entidade imune, isenta de Impostos e Contribuições para a Seguridade Social, beneficente de assistência social (Lei Orgânica da Assistência Social), para a emissão do Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social (CEBAS) e atendimento aos Ministérios da Justiça, Educação, Saúde, Previdência, Desenvolvimento Social e Combate a Fome e ainda, Receita Federal do Brasil e demais órgãos. (BRASIL, 2002)

Esta norma institui, ainda, a forma como devem ser realizados(as): Demonstrações contábeis; Balanço patrimonial; Demonstração de resultado e demonstração das mutações do patrimônio líquido, além das demonstrações dos fluxos de caixas e das notas explicativas.

No Balanço Patrimonial, a denominação da conta Capital deve ser substituída por Patrimônio Social, integrante do grupo Patrimônio Líquido. No Balanço Patrimonial e nas Demonstrações do Resultado do Período, das Mutações do Patrimônio Líquido e dos Fluxos de Caixa, as palavras lucro ou prejuízo devem ser substituídos por superávit ou déficit do período.

Na Demonstração do Resultado do Período, devem ser destacadas as informações de gratuidade concedidas e serviços voluntários obtidos, e divulgadas em notas explicativas por tipo de atividade.

Na Demonstração dos Fluxos de Caixa, as doações devem ser classificadas nos fluxos das atividades operacionais. (BRASIL, 2002)

2.2.1.1 Demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis são ferramentas de controle que embasam as tomadas de decisões e comprovam o bom emprego dos recursos financeiros pagos pelos condôminos.

O Conselho Federal de Contabilidade (CFC) emite suas normas interpretações e comunicados técnico de forma convergente com as Normas Internacionais de Contabilidade emitidas pela IASB e promoção de uso dessas normas e demonstrações contábeis para fins gerais no Brasil e outros relatórios financeiros. Outros relatórios financeiros compreendem informações fornecidas fora de demonstrações contábeis que auxiliam na interpretação do conjunto completo de demonstrações contábeis ou melhoram a capacidade do usuário de tomar decisões econômicas eficientes. (NBC TG1000 R1)

O objetivo das demonstrações contábeis é oferecer informação sobre a posição financeira (balanço patrimonial), o desempenho (demonstração do resultado) e fluxos de caixa através da conciliação bancária. Para o condomínio as informações geradas são uteis para a administração, síndico e condôminos, uma vez que elas auxiliarão para a tomada de decisão econômica, os resultados ainda mostram a diligência do síndico e sua responsabilidade pelos recursos a ele confiados.

Apresentam-se exemplos de demonstrações contábeis mencionadas nesta Interpretação, cujo objetivo é auxiliar os preparadores para divulgação das informações contábeis e financeiras das entidades sem finalidade de lucros. A entidade pode alterar e incluir contas para atender às especificidades da entidade, inclusive agregar contas similares para fins de divulgação das demonstrações contábeis, sempre que entender ser necessário. O Apêndice acompanha, mas não faz parte da Interpretação. (ITG, 2002 – R1)

Sobre a normativa apontada, é conveniente apontar alguns termos cujas definições seguem:

a) Balanço patrimônio – Trata-se do Relatório que demonstra a situação financeira da empresa; nele são considerados todos os ativos e passivos, ou seja, todos os bens, direitos e obrigações.

O balanço patrimonial apresentado no anexo A traz um modelo adaptado de uma empresa convencional. Objetivou-se apresentar-se, com ele, a posição financeira do condomínio, bem como o seu patrimônio.

b) Demonstração de Resultado — tem por objetivo detalhar as receitas, os custos e as despesas de uma empresa, bem como detalhar a formação do resultado líquido do período através da confrontação das receitas e despesas apuradas segundo o princípio contábil do regime de competência; em outras palavras, a demonstração de resultado, que é um relatório financeiro dos resultados operacionais e não operacionais de uma empresa. Em um condomínio não acontece de maneira diversa, por mais que seu objetivo não seja o lucro, ele tem uma arrecadação/mês maior que algumas microempresas, por esse motivo subsiste a necessidade de se realizar a apuração dos resultados (cf. Anexo b).

A demonstração de resultado, apresentada no anexo B, é um modelo adaptado de uma DRE de uma empresa convencional. Objetiva apresentar, com clareza, o fluxo de receitas e despesas e os custos de um condomínio.

É primordial que o resultado apurado no final do exercício seja denominado de superávit ou déficit. Considerando que este tipo de entidade não visa ao lucro e todas as receitas auferidas devem ser revertidas em proveito do Condomínio.

2.2.2 Contabilidade gerencial em condomínio

A contabilidade gerencial é a área da contabilidade que atua de maneira colaborativa, utilizando relatórios através de dados financeiros que auxiliam o síndico na tomada de

decisão, dentre suas características, destacam-se a identificação, a mensuração, a acumulação, a análise, a preparação, a interpretação e a comunicação das informações coletadas.

O controle das contas e do orçamento do condomínio é de responsabilidade do síndico. O conselho fiscal deve avaliar as contas do síndico até o último mês do primeiro trimestre do ano subsequente, prazo limite para a aprovação das contas em assembleia geral ordinária. O síndico deve também apresentar a previsão orçamentária do próximo ano ao conselho consultivo até o último mês do último trimestre do ano, para que seja avaliado pelos seus pares e apresentados em assembleia geral ordinária para aprovação.

Nos dois casos, há a necessidade de que haja a orientação de um profissional contabilista, que, além de gerar a folha de pagamento e os encargos trabalhistas – como INSS, FGTS, PIS e IRPF –, também pode auxiliar o síndico na prestação de contas, que não se resume apenas à conciliação bancária, mas sim a um relatório de receitas e despesas analíticas. A análise somente pela conciliação bancária pode incorrer em falhas, tendo em vista que a conciliação só apresenta os comprovantes das contas pagas naquele período, imaginemos que, por algum motivo, o síndico não pague um fornecedor ou os impostos referentes ao INSS e FGTS em um determinado mês. Neste contexto, o condomínio se tornará inadimplente com o fornecedor e com a União. Incorre, pois, para o síndico, a responsabilidade de arcar com os valores de multas e juros decorrentes do atraso no pagamento da obrigação.

3 METODOLOGIA

O estudo tem, como metodologia, uma abordagem empírico-analítica de caráter descritivo com base em análise de documentos, e formulário, a amostra foi por acesso a informação. A importância do presente estudo se justifica por não estar explícita, na regulamentação da administração do condomínio, a figura do contabilista e as consequências que a falta desse profissional causa ao condomínio.

3.1 Caracterização da pesquisa

Considerando que esta pesquisa tem por objetivo de analisar práticas contábeis dos condomínios horizontais de cidade de Campina Grande e região, foi desenvolvido um estudo de caso múltiplo, utilizando a abordagem empírico-analítica de caráter descritivo, de natureza quantitativa e qualitativa, utilizando a metodologia de pesquisa Survey

Segundo Pinsonneault e Kraemer (1993), a pesquisa descritiva:

Busca identificar quais situações, eventos atitudes ou opinião estão manifestos em uma população: descreve a distribuição de algum fenômeno na população ou entre os subgrupos da população ou, ainda, faz uma comparação com essas distribuições. Neste tipo de *survey* a hipótese não é causal, mas tem o propósito de verificar se a percepção dos fatos está de acordo com a realidade. (PINSONNEAULT; KRAEMER, 1993).

Seu desenvolvimento se baseia em informações descritivas e comparativas. Para o processo de reconhecimento de informações descritivas, foram selecionadas, para análise, uma amostra de 11 condomínios horizontais localizados na cidade de Campina Grande e região.

3.1.1 Universo e amostra da pesquisa

A amostra é não probabilística por conveniência, ou seja, os participantes foram escolhidos por estarem disponíveis.

De acordo com Fink (1995), A amostra não probabilística:

É obtida a partir de alguns algum tipo de critério, e nem todos os elementos da população têm a mesma chance de ser selecionado, o que torna os resultados não

generalizáveis. Guardando suas limitações, esse tipo de amostra pode ser conveniente quando os respondentes são pessoas difíceis de identificar (por exemplo, criminosos) ou grupos específicos (por exemplo, pacientes), ou ainda, quando existe restrições no orçamento da pesquisa. (FINK, 1995)

Objeto de pesquisa: condomínios horizontais de Campina Grande e região; a amostra conta com 11 empreendimentos, a saber:

Quadro 1: Condomínios horizontais de Campina Grande e região

SETOR DE ATUAÇÃO	CONDOMÍNIOS
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS	Associação Alphaville Campina Grande,
	Associação Campos do Conde Campina Grande
	Condomínio Terras Alphaville Campina Grande
	Condomínio Horizontal Reino Verde Coutryn Home
	Condomínio ParkVille
	Condomínio MonteVille
	Condomínio SerraVille
	Condomínio Sierra
	Condomínio Residencial Nações Residence Privê
	Condomínio Atmosfera Eco
	Condomínio Atmosfera Green

Fonte: Dados da pesquisa (2021).

O quadro 1 relaciona os condomínios horizontais de Campina Grande e região que participaram da pesquisa.

3.1.2 Coleta de dados

A coleta de dados ocorreu através da acessibilidade da informação haja vista, não ter sido possível identificar a quantia exata do número de condomínios horizontais da cidade de Campina Grande e região.

A pesquisa pretende obter um diagnóstico da utilização das informações contábeis apresentadas aos condôminos, bem como se utilizadas para a tomada de decisão. A informação contábil precisa também auxiliar o síndico na elaboração da previsão orçamentária. A previsão orçamentária hoje é um grande gargalo para os condomínios, uma vez que ela, não sendo bem elaborada, incorre na geração de taxa extra. Neste trabalho, apresenta-se um modelo de balanço patrimonial (anexo A), e um demonstrativo analítico de receitas e despesas (anexo B) e previsão orçamentaria (anexo C). A estimativa do orçamento anual dos condomínios lança mão das informações contidas no balanço patrimonial e nas demonstrações do resultado do exercício, para construir a previsão orçamentária.

Para saber se os condomínios aderem ao uso da informação contábil, a coleta de dados se deu por meio do *Survey* (questionários) adaptados do artigo de Dos Santos Feliciano (2012). A coleta de dados junto aos síndicos ocorreu entre os dias 04 e 15 de abril de 2021. Os (*Survey*) questionários foram aplicado via Google formulários.

O método de pesquisa *survey* foi aplicado como questionário com o objetivo de obter dados e informações sobre características dos condomínios, dos síndicos e sobre o uso das informações contábeis.

Para *Tanur* (apud PINSONNEAULT; KRAEMER, 1993), a característica geral da pesquisa *survey* é que ela pode ser descrita como um meio para obtenção de dados ou informações sobre características, ações ou opiniões de determinado grupo de pessoas, indicando, como representante, uma população-alvo, por meio de um instrumento de pesquisa, normalmente um questionário.

O questionário foi dividido em três partes:

- a) Parte do questionário busca saber um pouco das características do condomínio, tais como: nome; quantidade de unidades autônomas; como é calculada a taxa de condomínio.
- b) Parte do questionário visa desnudar um pouco sobre as características do síndico, sendo elas: A atividade profissional que exerce; idade; gênero; a quanto tempo exerce a função de síndico; o que motivou a candidatura para síndico; como é a gestão do condomínio se é autogestão ou cogestão.
- c) Parte do questionário se utiliza da informação contábil, tais como: adoção da informação contábil gerencial e financeira; informação gerencial para o processo de gestão do condomínio; percepção dos síndicos em relação à utilização das informações contábeis financeiro-gerenciais pelos condôminos.

Os dados foram coletados a partir da acessibilidade da informação, haja vista que não foi possível identificar a quantidade exata do número de condomínios horizontais da cidade de Campina Grande e região.

4 ANÁLISES DOS DADOS

Para o levantamento dos dados, a amostra foi fixada por acessibilidade à informação, intencional e não probabilística, sendo composta de 11 síndicos de condomínio, que consentiram em participar da pesquisa.

4.1 Apresentação e análise dos resultados

A apresentação dos resultados foi dividida em três partes: primeiro, a caracterização dos condomínios, segundo a caracterização dos síndicos e, o terceiro, as características da utilização contábil nos condomínios com o objetivo de obter informações quantitativa e qualitativas. A análise dos resultados ocorreu através da escala de *Likert*, pela qual os resultados positivos são considerados nas respostas: concorda fortemente, concorda e sem opinião, e os resultados negativos são considerados nas respostas: discorda e discorda fortemente.

Tabela 1: Caracterização dos condomínios horizontais

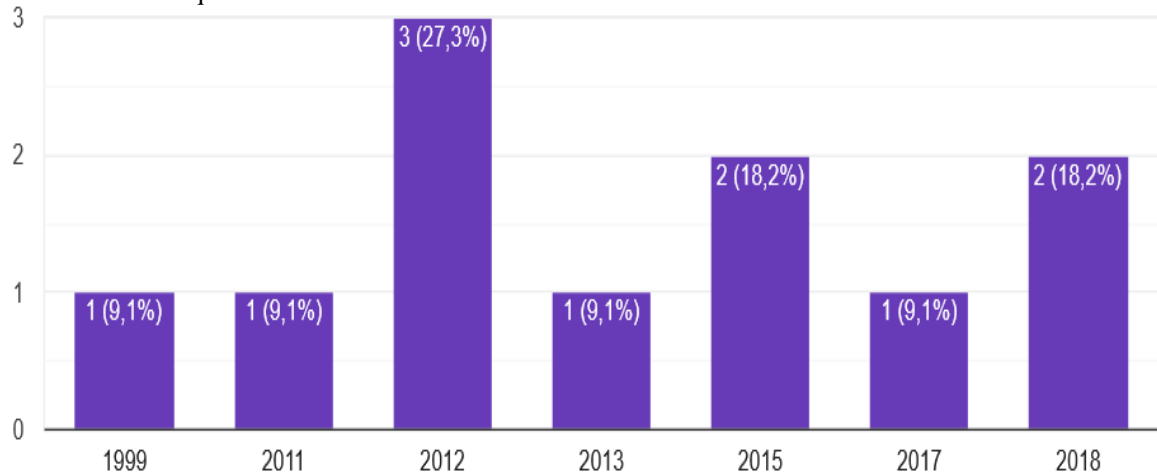
CONDOMÍNIO	ANO DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO	UNIDADES AUTÔNOMAS	CÁLCULO DA TAXA DE CONDOMÍNIO
Alphaville Campina Grande	2012	550	Outros
Atmosfera Eco Residence	2011	162	Por unidade autônoma
Atmosfera Green Residence	2012	192	Por fração ideal
Campos do Conde Campina Grande	2017	600	Por unidade autônoma
Monteville Residence Privê	2018	562	Por fração ideal
Nações Residence Privê	1999	229	Por rateio
Parkville Residence Prive	2015	667	Por fração ideal
Reino Verde Coutryn Home	2015	295	Por fração ideal
Serraville Residence Privê	2013	372	Por fração ideal
Sierra Home Resort	2012	197	Por unidade autônoma
Terras Alphaville Campina Grande	2018	440	Por fração ideal

Fonte: Dados da pesquisa (2021).

A tabela 1 apresenta a caracterização dos condomínios horizontais de Campina Grande e região. Os condomínios objeto de estudo dessa pesquisa possuem características em comum: possuem área de lazer completa, são constituídos de unidades autônomas, ou seja, lotes podendo ou não estar edificadas. Geralmente estão localizados próximos à BR. A soma

da amostra é de 4.266 unidades autônomas, as quais correspondem ao número de famílias que já estão ou virão a residir nesses condomínios.

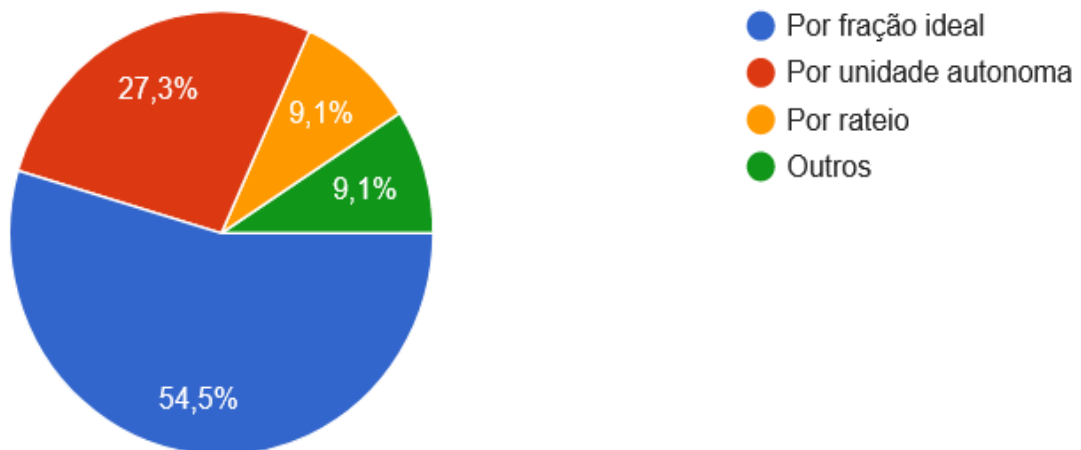
Gráfico 1 – Ano que o condomínio foi constituído



Fonte: Dados da pesquisa (2021).

Vê-se, no gráfico 1, que a partir do ano de 2011 até o 2018, a cidade ganhou 10 novos condomínios, o que nos dá uma média de 1 (um) novo empreendimento por ano. Assim sendo, surge a necessidade de haver uma gestão responsável desse tipo de empreendimento.

Gráfico 2 – Taxa de condomínio



Fonte: Dados da pesquisa (2021)

Cálculo da taxa de condomínio. O Código Civil, no artigo 1.336, inciso I – prevê que as contribuições mensais devem ser calculadas por fração ideal, salvo disposição em contrário da convenção de condomínio, ou seja, a convenção pode estabelecer outro modelo de cobrança. Na pesquisa, usam-se os modelos de cobrança mais conhecidos que são: por fração ideal, por unidade autônoma e por rateio. A fração ideal nada mais é que o tamanho da quota

perante o todo, deste modo, a taxa é calculada: pelo valor do m² (tamanho da quota) x valor do R\$m² (determinado em assembleia); por unidade autônoma – a taxa não considera o tamanho do lote, mas a quantidade de lotes que o condomínio possui, ou seja, o valor da taxa é fixa; por rateio – a taxa é estabelecida após a soma de todas as despesas as quais serão rateadas pelo número de lotes, ou de acordo com a fração ideal. As formas de cobrança deverão estar estabelecidas na convenção condominial.

A pesquisa aponta que 54,5% dos empreendimentos adotam o cálculo da taxa a partir da fração ideal, 27,3% pratica o cálculo por unidade autônoma, 9,1% adere ao cálculo por rateio e 9,1% segue outra forma de cálculo que, nesse caso específico, utiliza os cálculos por fração ideal e por unidade autônoma, ou seja, eles adotam duas formas de cálculos para estabelecer uma única cobrança.

4.2 Características do síndico

Na tabela 2, apresenta-se a caracterização dos respondentes da pesquisa quanto ao gênero, idade, escolaridade, ocupação atual, outra atividade profissional, motivação para a candidatura a síndico, tempo de atuação como síndico e o tipo de gestão adotada pelo condomínio.

Tabela 2: Características do síndico

Gênero		Escolaridade	
Masculino	100%	Fundamental-Incompleto	0,0%
Feminino	0%	Fundamental – Completo	0,0%
Faixa etária		Médio – Incompleto	0,0%
Entre 25 e 30 anos	0%	Médio – Completo	0,0%
Entre 31 e 35 anos	9,10%	Superior – Incompleto	9,1%
Entre 36 e 40 anos	27,30%	Superior – Completo	34,6%
Entre 41 e 50 anos	27,30%	Pós-graduação-Incompleta	0,0%
Acima de 50 anos	36,40%	Pós-graduação-Completa	54,5%
Há quanto tempo atua como síndico		Qual a sua ocupação atual do síndico	
Até 01 ano	18,20%	Aposentado	18,2%
Entre 02 e 03 anos	54,50%	Empresário	18,2%
Entre 04 e 07 anos	27,30%	Funcionário de empresa privada	0,0%
Acima de 08 anos	0%	Funcionário público	36,4%
Atua em outra atividade profissional?		Profissional liberal (médico, contador, advogado, etc.)	27,3%
Sim	72,7%	Não identificou	0,0%
Não	27,3%		

(Continua...)

O que motivou da candidatura a síndico?	
Motivado pelo interesse de contribuir com a comunidade condominial	54,5%
Motivado pela discordância quanto à forma da administração anterior	18,2%
Motivado por indicação de condômino	9,1%
Motivado pela inexistência de outro candidato	9,1%
Motivado por interesses profissionais (síndico profissional)	0,0%
Motivado por outros fatores	9,1%
Atualmente a gestão de condomínio é:	
Autogestão (responsabilidade total do síndico)	36,4%
Cogestão (responsabilidade do síndico com assessoria administrativa)	63,9%
Terceirização (síndico profissional)	0,0%

Fonte: Dados da pesquisa (2021).

Conforme os dados apresentados na tabela 1, observa-se que 100% dos síndicos respondentes dessa pesquisa são do gênero masculino. Não há síndicos com idade inferior a 30 anos, 9,1% têm idade entre 31 e 35 anos, 27,3% têm idade entre 36 e 50 anos e 36,4% têm idade acima de 50 anos. 54,5% têm formação superior com pós-graduação, 34,6% têm ensino superior completo e 9,1% têm ensino superior incompleto. 36,4% são funcionários públicos, 18,2% são aposentados ou empresários e 27,3% são profissionais liberais, 72,7% exercem outra atividade profissional e apenas 27,5% dedicam-se apenas à função de síndico. A maioria com 54,5% dos entrevistados se candidataram a síndico motivado pelo interesse em contribuir com a comunidade condominial, 18,2% discordam da forma de gestão da administração anterior, 9,1% foram motivados por indicação de condôminos e 9,1% se candidataram pela inexistência de candidatos e outros fatores. 54,5% atuam como síndico entre 02 e 03 anos, 27,30% atuam como síndico a entre 04 e 07 anos e apenas 18,2% atuam como síndico há apenas 01 ano. Atualmente, 63,9% da administração desses condomínios adotam, como forma de gestão, a cogestão.

A pesquisa mostra que o perfil do síndico dos condomínios horizontais de Campina Grande e região, é de homens com idade entre 31 e 50 anos, com escolaridade de nível superior e pós-graduação. Além da atividade como síndico a maioria de 36,4% são de funcionários públicos. 54,5% atuam como síndico entre 2 e 3 anos, isso quer dizer que alguns deles já exerceram o primeiro mandato de síndico, que são de 2 anos, e estão atuando no segundo mandato. A pesquisa revelou que 63,9% dos síndicos foram motivados pelo interesse de contribuir com a comunidade condominial, o mesmo percentual mostra que os condomínios adotam a cogestão como forma de administração do condomínio.

4.3 Características da utilização contábil nos condomínios

A Tabela 3 foi dividida em quatro partes que visam identificar: (1) a adoção e o uso da informação contábil gerencial e financeira nos condomínios; (2) as informações utilizadas para o processo de gestão dos condomínios, (3) o interesse dos condôminos pelas informações econômico-financeiras do condomínio na percepção dos síndicos e (4) a Assessoria e a administração condominial.

A parte 1 do questionário mostra detalhes acerca da utilização das informações contábeis gerenciais e financeiras; para isso, perguntou-se aos síndicos se as informações contábeis são utilizadas: na tomada de decisão; na elaboração do orçamento anual; na prestação de contas anual à assembleia; no controle de fluxo de caixa (entrada e saída de recursos) e nas situações judiciais sofridas pelo condomínio.

Tabela 3: Características da utilização contábil nos condomínios

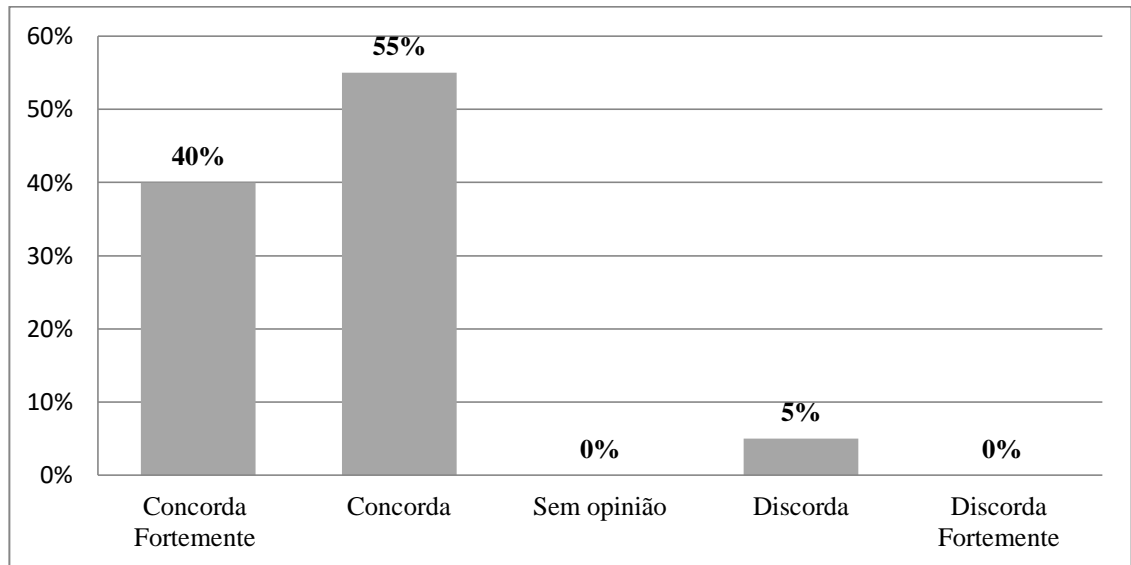
A adoção e uso da informação contábil gerencial e financeira					
	Concorda fortemente	Concorda	Sem opinião	Discorda	Discorda fortemente
1. Na tomada de decisão	45,50%	45,50%		9,10%	
2. Na elaboração do orçamento anual	36,50%	54,50%		9,10%	
3. Na prestação de contas anual à assembleia	36,40%	63,60%			
4. No controle de fluxo de caixa (entrada e saída de recursos)	36,40%	63,60%			
5. Nas situações de ações judiciais	45,50%	45,50%		9,10%	

Fonte: Dados da pesquisa (2021).

Os dados apresentados na tabela 3, revelam que: 45,5% dos síndicos concordam fortemente e utilizam a informação contábil na tomada de decisão; 9,1% discordam, os mesmos percentuais são adotados nas situações judiciais. A maioria de 54,5% concorda, embora apenas 36,5% concordam fortemente com a informação contábil na elaboração do orçamento anual e 9,1% discordam. A maioria, 63,6%, concorda com a informação contábil da prestação de contas anual e 36,4% concordam fortemente. Os mesmos percentuais são indicados para o controle de fluxo de caixa (entrada e saída de recursos).

A pesquisa demonstra que os condomínios horizontais de Campina Grande e região aderem fortemente ao uso das informações contábil gerencial e financeira na tomada de decisão e nas situações judiciais, bem como outorgam a elaboração do orçamento anual, na prestação de contas anual à assembleia e no controle de fluxo de caixa.

Gráfico 3 – A adoção e uso da informação contábil gerencial e financeira



Dados da pesquisa (2021)

Conforme o gráfico 3, observamos que 40% concorda plenamente e 55% concorda com a adoção e o uso da informação contábil gerencial e financeira pelos condomínios, seja ela na tomada de decisão, na elaboração de orçamento, na prestação de contas, no controle de fluxo de caixa e até mesmo em ações judiciais. 5% não concorda.

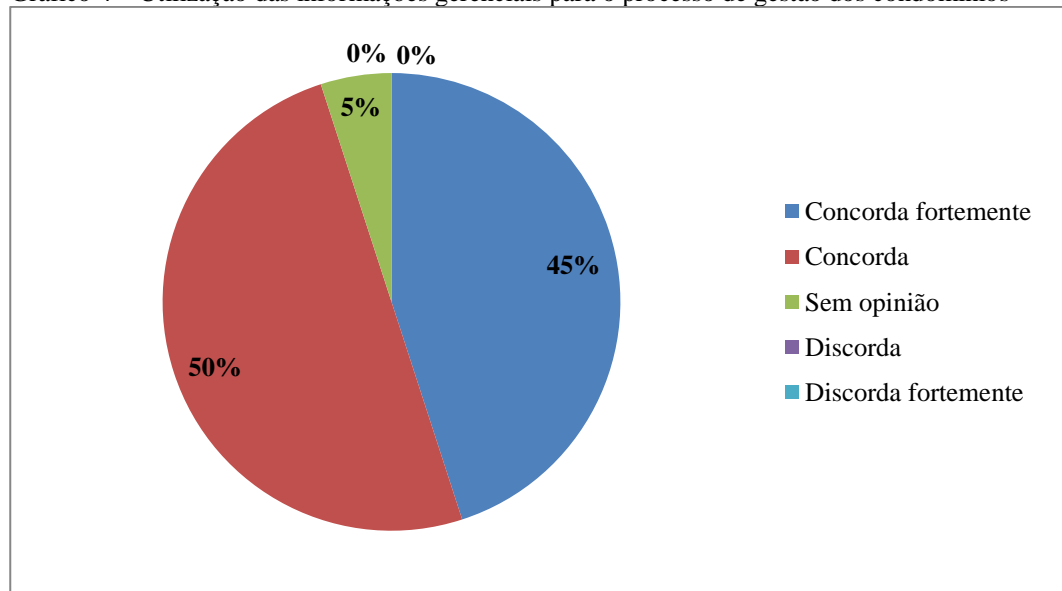
Tabela 4: Características da utilização contábil nos condomínios

Utilização das informações gerenciais para o processo de gestão dos condomínios					
	Concorda fortemente	Concorda	Sem opinião	Discorda	Discorda fortemente
1. Controle de pagamento a fornecedores	45,5%	54,5%			
2. Relatórios de folha de pagamento (ex.: encargos, 13º salário)	36,4%	63,6%			
3. Controle de recebimentos (ex.: taxa de condomínio, chamada extra)	36,4%	63,6%			
4. Controle de fluxo de caixa operacional (ex.: entrada e saída de recursos)	45,5%	54,5%			
5. Relatórios de conciliação bancária	54,5%	45,5%			
6. Relatório de controle de emissão de cheques	45,5%	45,5%	9,1%		
7. Controle de contas a pagar (ex.: gastos de energia, água, telefone)	54,5%	45,5%			
8. Relatórios de inadimplentes	54,5%	45,5%			
9. Planejamento orçamentário de curto prazo (estimativas para taxa condominiais)	36,4%	54,5%	9,1%		
10. Balancete de movimentação mensal	36,4%	45,5%	18,2%		
11. Balancete de movimentação anual	54,5%	45,5%			
12. Planejamento orçamentário a longo prazo (estimativas para taxas condominiais)	36,4%	45,5%	18,2%		

Fonte: Dados da pesquisa (2021).

Os dados apresentados na tabela 4 indicam que a maior parte dos síndicos 54,5% concordam fortemente e 45,5% concordam com a utilização das informações gerenciais para o processo de gestão dos condomínios nos relatórios de conciliação bancária, no controle de contas a pagar, no relatório de inadimplentes e no balancete de movimentação anual. Enquanto 45,5% concordam fortemente e 54,5 % concordam com o uso da informação contábil no controle de pagamento a fornecedores e no controle de fluxo de caixa. 36,4% concordam fortemente e 63,6% concordam que a informação contábil auxilia no relatório de folha de pagamento e no controle de recebimentos das taxas de condomínio. 45,5% concordam fortemente e o mesmo percentual de síndicos concordam que a informação contábil contribuir para a elaboração do relatório de controle de emissão de cheque e 9,1% não tem opinião.

Gráfico 4 – Utilização das informações gerenciais para o processo de gestão dos condomínios



Fonte: dados da pesquisa (2021)

Conforme o gráfico 2, percebeu-se que, de modo geral, 45% concordam fortemente e 50% concordam sobre a utilização das informações gerenciais para o processo de gestão dos condomínios e que 9,1% não têm opinião, ou seja a maioria dos síndicos obtêm a informação como meio de auxiliar a tomada de decisão, bem como para planejar, traçar metas e controlar as finanças dos condomínios.

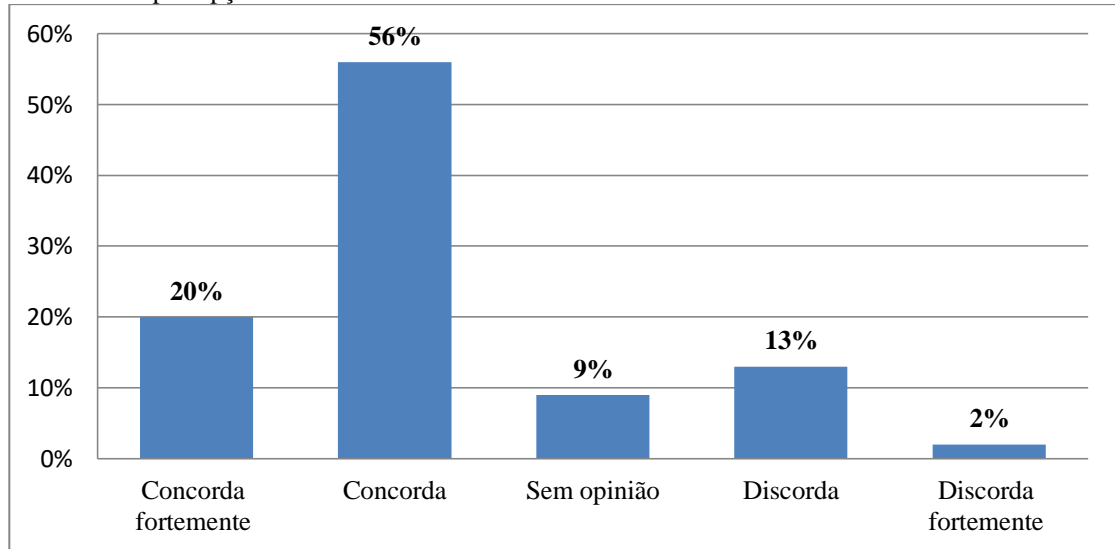
Tabela 5: Características da utilização contábil nos condomínios

O interesse dos condôminos pelas informações econômico-financeiras do condomínio na percepção dos síndicos					
	Concorda fortemente	Concorda	Sem opinião	Discorda	Discorda fortemente
1. Têm interesse pelas informações econômico-financeiras oferecidas pelo condomínio	27,3%	45,5%	9,1%	9,1%	9,1%
2. Discutem assuntos financeiros com os gestores (síndicos e outros)	27,3%	36,4%	9,1%	27,3%	
3. Demonstram satisfação (concordância) e têm interesse pela forma de apresentação das informações econômico-financeiras do condomínio	18,2%	54,5%	18,2%	9,1%	
4. Demonstram satisfação (concordância) quanto à qualidade e aos detalhes das informações econômico-financeiras do condomínio	9,1%	72,7%	9,1%	9,1%	
5. Conseguem compreender as informações econômico-financeiras do condomínio	18,2%	72,7%		9,1%	

Fonte: Dados da pesquisa (2021).

A tabela 5 mostra que, na percepção dos síndicos respondentes, 27,3% concordam fortemente e 45,5% concordam que os condôminos têm interesse pelas informações econômico-financeiras oferecidas pelo condomínio e que 9,1% não têm opinião, discordam e 9,1% discordam fortemente, das informações. Ainda na percepção dos síndicos, o mesmo percentual de 27,3% concorda fortemente e discordam fortemente, que os condôminos discutem assuntos financeiros com os gestores (síndicos e administradores), 36,4% concordam e 9,1% não têm opinião sobre o assunto. 18,2% concordam fortemente e 54,5% concorda que os condôminos demonstram satisfação (concordância) e têm interesse pela forma de apresentação das informações econômico-financeiras do condomínio, 18,2% não têm opinião e 9,1% discordam. 9,1% concordam fortemente e 72,7% concordam que os condôminos demonstram satisfação (concordância) quanto à qualidade e aos detalhes das informações econômico-financeiras do condomínio e que 9,1% não têm opinião ou discordam. 18% concordam fortemente e 72,7% concordam que eles conseguem compreender as informações econômico-financeiras do condomínio e 9,1 discordam.

Gráfico 5 – O interesse dos condôminos pelas informações econômico-financeiras do condomínio na percepção dos síndicos



Fonte: Dados da pesquisa (2021)

De acordo com o gráfico 5, observa-se que quanto ao interesse dos condôminos pelas informações econômico-financeiras do condomínio na percepção dos síndicos respondentes, 20% concordam fortemente e 56% concordam que os condôminos têm interesse pelas informações econômico-financeiras do condomínio, 9% não têm opinião, 13% discordam e 2% discordam totalmente.

Tabela 6: Características da utilização contábil nos condomínios

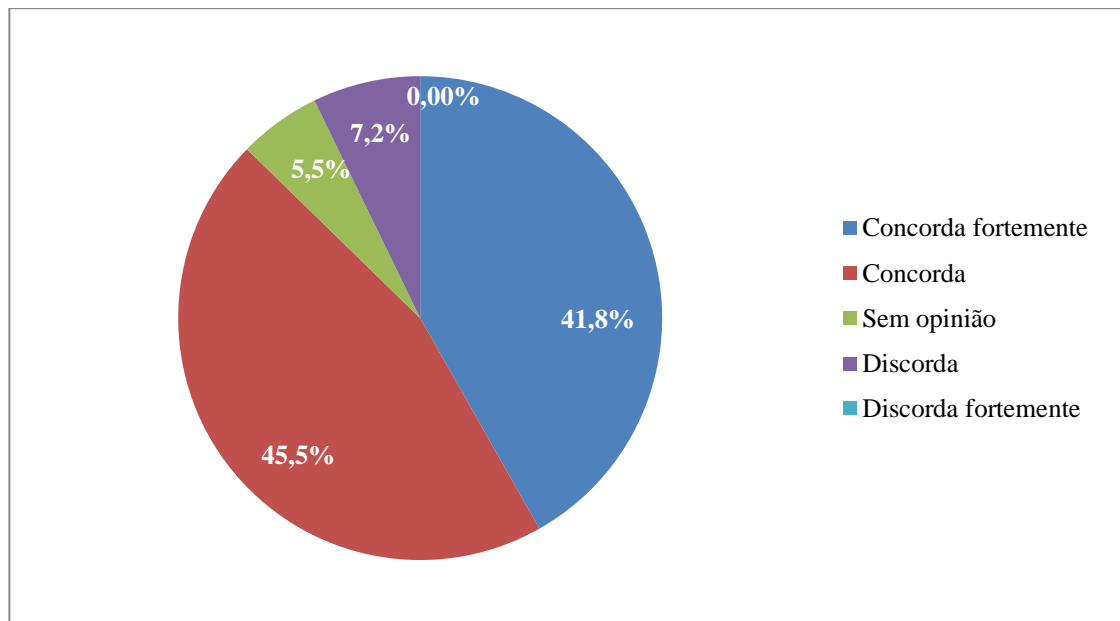
Assessoria da administração condominial					
	Concorda fortemente	Concorda	Sem opinião	Discorda	Discorda fortemente
1. É essencial para a assessoria aos síndicos na gestão de condomínios	54,5%	45,5%			
2. Oferecem as informações econômico-financeiras em formato adequado para o processo de decisão dos síndicos	36,4%	45,5%	9,1%	9,1%	
3. Oferecem informações com qualidade e compreensibilidade para atender o processo gerencial dos condomínios	45,5%	36,4%	9,1%	9,1%	
Assessoria da administração condominial					
4. Atendem às necessidades referentes à informação contábil gerencial e financeira para a gestão eficaz dos condomínios	36,4%	45,5%	9,1%	9,1%	
5. Geram informações relevantes para os síndicos no processo de gestão do condomínio	36,4%	54,5%		9,1%	

Fonte: Dados da pesquisa (2021).

A tabela 6 indica que 54,5% concordam fortemente e que 45,5% concordam que a assessoria é essencial para dar suporte aos síndicos no que tange à gestão dos condomínios.

34,6% concordam fortemente e 45,5% concordam que elas oferecem as informações econômico-financeiras em formato adequado para o processo de decisão e 9,1% não têm opinião ou discordam. 45,5% concorda fortemente e 36,4% concordam que oferecem informações com qualidade e compreensibilidade para atender ao processo gerencial dos condomínios, 9,1% não têm opinião ou discordam. 36,4% concordam, fortemente e 45,5% concorda que atendem as necessidades referentes à informação contábil gerencial e financeira para a gestão eficaz dos condomínios, 9,1% não tem opinião ou discorda. 36,4% concorda fortemente e 54,5% concorda que as assessorias geram informações relevantes para os síndicos no processo de gestão do condomínio, 9,1% discorda.

Gráfico 6 – Assessoria à administração condominial



Fonte: Dados da pesquisa (2021).

No gráfico 6, observa-se que 41,8% concordam fortemente e 45,5% concorda que a assessoria à administração do condomínio é importante para auxiliar os síndicos na gestão do condomínio, apresentando as informações econômico-financeiras de forma adequada com compreensibilidade atendendo ao processo gerencial, que a informação contábil gerencial e financeiras são necessárias para uma gestão eficaz e eficiente do condomínio, 5,5% não têm opinião e 7,2% discorda.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo propôs identificar o nível de aderência da legislação às normas contábeis no terceiro setor. O caso dos condomínios horizontais da cidade de Campina Grande e região consistiu no objeto de estudo. Buscou-se identificar se a informação contábil auxilia o síndico na gestão do condomínio e se ela está de acordo com a legislação brasileira vigente. Participaram da amostra, os síndicos de onze condomínios horizontais da cidade de Campina Grande e região como amostra da pesquisa e a informação foi obtida por acessibilidade, uma vez que não foi possível identificar a quantia exata do número de condomínios horizontais existentes na cidade supracitada.

A pesquisa foi dividida em três partes a fim de identificar os perfis do condomínio e do síndico para investigar-se como se dá a utilização da informação contábil pelos síndicos nos condomínios. Quanto a este último aspecto, tem-se que ele foi dividido em quatro partes visando identificar, a saber: a adoção e o uso da informação contábil gerencial nos condomínios; as informações utilizadas para o processo de gestão dos condomínios; o interesse dos condôminos pelas informações econômico-financeiras do condomínio e a assessoria e a administração condominial.

O trabalho aponta que a maioria dos condomínios adotam o cálculo da taxa a partir da fração ideal, isso quer dizer que a taxa é calculada a partir do tamanho de uma quota perante o todo, deste modo, a taxa é calculada pelo valor da metragem quadrada (tamanho da quota) por valor do R\$m² (determinado em assembleia).

O estudo aponta que o perfil do síndico dos condomínios horizontais de Campina Grande e região, é de homens, com idade entre 31 e 50 anos, com escolaridade de nível superior e pós-graduação. Além da atividade como síndico, a maioria é de funcionários públicos. Os respondentes atuam como síndico há um período que varia de 2 a 3 anos, isso quer dizer que alguns deles já exerceram um primeiro mandato e que foram reconduzidos a um segundo; a maior parte dos síndicos tiveram, por motivação, o interesse de contribuir com a comunidade condominial, fato demonstrativo de que os condomínios adotam a cogestão como forma de administração.

A análise dos dados revelou que os síndicos aderem fortemente ao uso das informações contábeis, gerenciais e financeiras, sejam elas quanto à tomada de decisão e no âmbito de situações judiciais, bem como no que tange: à elaboração do orçamento anual, ao controle de fluxo de caixa e à prestação de contas anual para a assembleia. Eles utilizam as informações gerenciais para o processo de gestão dos condomínios, ou seja, obtêm a

informação como meio de auxiliá-los na tomada de decisão, no planejamento da fixação de metas e no controle das finanças do condomínio. Em sua percepção, a maioria dos condôminos têm interesse pelas informações econômico-financeiras do condomínio. Os respondentes também revelaram a importância de uma assessoria competente para a administração do condomínio, a relevância na apresentação das informações econômico-financeiras de forma adequada e compreensível, atendendo ao processo gerencial, bem como a demonstração do quão necessárias são as informações contábeis gerenciais e financeiras para uma gestão eficaz e eficiente no âmbito condominial, de modo que estejam dentro das normas estabelecidas na ITG 2002/2012 (normas utilizadas para entidades sem fins lucrativos).

Como limitação da pesquisa observou-se a pouca quantidade de estudos relacionados à área de condomínio em relação às normas e demonstrações contábeis, bem como a não existência de norma contábil editada pelo Conselho Federal de Contabilidade que discipline, especificamente, sobre a contabilidade de condomínios.

Para futuras pesquisas, sugere-se a verificação realizada neste estudo em períodos diferentes, para análise de tendências do comportamento dos índices de aderências às normas contábeis.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. Código Civil de 1916. Lei nº 3.071, 1 de janeiro de 1916. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1910-1919/lei-3071-1-janeiro-1916-397989-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 24 nov. 2019.
- BRASIL. Código Civil de 2002. Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 24 nov. 2019.
- BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm. Acesso em 24 de novembro de 2019.
- BRASIL. NBC TE. Dispõe sobre as normas brasileiras de contabilidade para entidades sem fins lucrativos**. 2016. Disponível em: <https://cfc.org.br/wp-content/uploads/2016/02/Entidadessemfinalidadedelucro>. Acesso em 04 de dezembro de 2019.
- BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 971**, de 13 de novembro de 2009. Dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social... Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15937>. Acesso em: 30 abril 2021.
- BRASIL. (ITG) 2002(R1) – Entidade sem finalidade de lucro**, 02 de setembro de 2015. Disponível em: [https://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2015/ITG2002\(R1\)](https://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2015/ITG2002(R1)) Acesso em 30 de abril de 2021.
- DOS SANTOS FELICIANO, Priscila Pâmela; LEAL, Edvalda Araújo. A utilização da informação contábil gerencial na gestão de condomínios: Um estudo com os síndicos. **ConTexto**, v. 12, n. 22, p. 119-129, 2012.
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Hollanda. **Novo Aurélio-dicionário da língua portuguesa século XXI**, 2021.
- FINK, arlene. **How to sample in surveys**. Thousand Oaks, Sage, 1995.[The Survey Kit, v.6].TANUR, J.M. Advances in methods for large-scale surveys and experiments, inR. Mcadams, N.J. Smelser, & D.J. Treiman (eds.), Behavioral and Social Science Research: A National Resource, Part II. Washington, D.C.: National Academy Press. 1982.
- ITG, 2002 – R1. **NORMAS BRASILEIRAS DE CONTABILIDADE. ENTIDADE SEM FINALIDADE DE LUCROS**. Resolução CFC Nº 1409 de 2012- DOU de 21.09.2012. Disponível em: <http://www.normaslegais.com.br/legislacao/resolucao-cfc-1409-2012.htm#:~:text=texto%20original%3A%20O%20trabalho%20volunt%C3%A1rio,NBC%20TG%2001%2C%20quando%20aplic%C3%A1vel>.
- NBC TG 1000, 2012. Conselho Federal de Contabilidade. **Contabilidade para pequenas e médias empresas**: Normas brasileiras de contabilidade: 2. ed. Brasília.

PINSONNEAULT, A & KRAEMER, K.L. Survey research in management information systems: an assessment. *Journal of Management Information System*, 1993.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: Volume único. 5. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2015.

ANEXO A – MODELO 1 – BALANÇO PATRIMONIAL PARA CONDOMÍNIO

	20x1	20x0
ATIVO		
Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa		
Caixa		
Banco C/Movimento – Taxas de condomínio		
Banco C/Movimento – Recuperação de inadimplência		
Banco C/Movimento – Fundo de Reserva (obrigatório)		
Banco C/Movimento – Fundo de Investimento (opcional)		
Aplicações Financeiras – Conta Capital (opcional)		
Créditos a Receber		
Inadimplência		
Aluguel de salão de festas (opcional)		
Taxa de análise de Projeto (opcional)		
Taxa de excedente de usuário (opcional)		
Adiantamentos a Empregados		
Adiantamentos a Fornecedores		
Despesas Antecipadas		
Estoques		
Almoxarifado / Material de Expediente		
Não Circulante		
Realizável a Longo Prazo		
Aplicações Financeiras – Recursos sem Restrição		
Aplicações Financeiras – Recursos com Restrição		
Valores a Receber		
Investimentos		
Investimentos Permanentes		
Imobilizado		
Máquinas e equipamentos		
Moveis e utensílios		
Veículos		
Imóveis		
(-) Depreciação Acumulada		
Intangível		
Direitos de Uso de Softwares		
(-) Amortização Acumulada		
PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Circulante		
Fornecedores de bens e serviços		
Obrigações com Empregados		
Obrigações Tributárias		
Empréstimos e Financiamentos a Pagar		
Recursos de Projetos em Execução (opcional)		
Não Circulante		
Empréstimos e Financiamentos a Pagar		
Recursos de Projetos em Execução		
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Superávit do exercício anterior		
Déficit do exercício		
Fundos de reserva		
Ajustes de Avaliação Patrimonial		
Superávit ou Déficit Acumulado		

Fonte: ITG 2002 (R1) Adaptado pelo autor, 2021.

**ANEXO B – MODELO 2 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DE UM PERÍODO
PARA CONDOMÍNIO**

**NÍVEL DE ADERÊNCIA DA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA ÀS NORMAS CONTÁBEIS
NO TERCEIRO SETOR: o caso dos condomínios Horizontais de Campina Grande - Paraíba**

Discente: Naiara Maíra Wanderley

Orientadora: Prof. Me. Gilberto Franco de Lima Júnior

	DÉBITO	CRÉDITO	SALDO
RECEITAS OPERACIONAIS			
Taxa de condomínio – Cotas do mês			
Recuperação de inadimplência – Acordos			
Juros			
Multa			
Fundo de Reserva (Obrigatorio)			
Fundo de investimento			
Aluguel de salão de festas (opcional)			
Taxa de análise de Projeto (opcional)			
Taxa de excedente de usuário (opcional)			
Aluguel de salão de festas (opcional)			
Outros Recursos Recebidos			
DESPESAS OPERACIONAIS			
Administrativas			
Salários			
Encargos Sociais			
Impostos e Taxas			
Mensais			
Manutenção			
Serviços prestados por terceiros			
Despesas diversas			
Outras despesas/receitas operacionais			
OPERAÇÕES DESCONTINUADAS (LÍQUIDO)			
SUPERÁVIT/DÉFICIT DO EXERCÍCIO			

Fonte: ITG 2002 (R1) Adaptado pelo autor, 2021.

ANEXO C – MODELO 3 – PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA CONDOMÍNIO

MODELO DE PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA						
1	RECEITAS PREVISTAS					
	DESCRIÇÃO	GRUPO	QUANT.	VALOR	%	TOTAL
1.1	Cota do mês por área média	GERAL			100%	
1.99	TOTAL DE RECEITAS					
2	INADIMPLÊNCIA PREVISTA					
	DESCRIÇÃO	GRUPO			%	TOTAL
2.1	Inadimplência taxa	GERAL				
2.99	TOTAL DE INADIMPLÊNCIA					
3	FUNDOS					
	DESCRIÇÃO	GRUPO			%	TOTAL
3.1	Fundo de contingência	GERAL				
3.2	Fundo de investimento	GERAL				
3.3	Fundo de reserva (obrigatório)	GERAL				
3.99	TOTAL DE FUNDOS					
	RECEITA LÍQUIDA					
4	DESPESAS PREVISTAS					
	DESCRIÇÃO	COMPLEMENTO			%	TOTAL
4.1	DESPESAS COM PESSOAL					
4.1.1	Colaborador					
4.1.2	Encargos sociais					
4.1.3	Estagiários					
4.1.4	Fardamento e EPI					
4.1.5	Provisão (13º salário e férias)					
4.1.6	Vale alimentação					
4.1.7	Vale transporte					
	TOTAL DE DESPESAS COM PESSOAL					
4.2	DESPESAS MENSAIS					
4.2.1	Água e esgoto					
4.2.2	Assessoria contábil					
4.2.3	Assessoria jurídica					
4.2.4	Energia elétrica					
4.2.5	Internet					
4.2.6	Sistema financeiro					
4.2.7	Telefone fixo internet					
4.2.8	Telefone móvel					
	TOTAL DE DESPESAS MENSAIS					
4.3	DESPESAS COM SEGUROS					
4.3.1	Seguro obrigatório					
4.3.2	Seguros veículos					
	TOTAL DE DESPESAS COM SEGUROS					
4.4	DESPESAS COM MANUTENÇÃO					
4.4.1	Ferramentas e equipamentos					
4.4.2	Limpeza e conservação					
4.4.3	Manutenção da estação elevatória					
4.4.4	Manutenção da piscina					
4.4.5	Manutenção de elevador					
4.4.6	Manutenção de máquinas e equipamentos					

4.4.7	Manutenção de rede elétrica					
4.4.8	Manutenção de veículos					
4.4.9	Manutenção do paisagismo					
4.4.10	Manutenção preventiva ar condicionado					
4.4.11	Manutenção reservatório de água					
4.4.12	Material para manutenção					
TOTAL DE DESPESAS MANUTENÇÃO						
4.5	SERVIÇOS PRESTADOS POR TERCEIROS				%	TOTAL
4.5.1	Análise físico-química e microbiológica das piscinas					
4.5.2	Automação das EEE e reservatório					
4.5.3	Despesas com processos judiciais					
4.5.4	Manutenção de elevador					
4.5.5	Manutenção do sistema de acesso					
4.5.6	Manutenção do sistema de segurança					
4.5.7	Manutenção piscina					
4.5.8	Manutenção preventiva academia					
4.5.9	Monitoramento remoto de câmeras					
4.5.10	Portaria					
4.5.11	Segurança armada					
TOTAL DE DESPESAS DE SERVIÇOS PRESTADOS POR TERCEIROS						
4.6	DESPESAS DIVERSAS				%	TOTAL
4.6.2	Água mineral					
4.6.3	Certificado digital					
4.6.1	Despesas administrativas					
4.6.2	Despesa bancaria					
4.6.3	Despesas com assembleia					
4.6.1	Domínio internet					
4.6.2	Material de escritório					
4.6.3	Recarga de extintores de incêndio					
TOTAL DE DESPESAS COM DIVERSAS						
4.7	DESPESAS COM IMPOSTOS				%	TOTAL
4.7.1	IPTU					
4.7.2	IPVA e licenciamento					
4.7.3	Licença de operação - LO					
4.7.4	Renovação AVCB					
TOTAL DE DESPESAS COM IMPOSTOS						
TOTAL DE DESPESAS						
MOV. LÍQUIDO (RECEITA-DESPESAS)						

Fonte: Elaborado pelo autor 2021

ANEXO D – QUESTIONÁRIO DE PESQUISA

Este questionário enquadra-se em uma investigação ao nível de ardência da legislação às normas contábeis no terceiro setor: o caso dos condomínios horizontais de campina grande e região.

As respostas de cada participante serão tratadas de forma confidencial, assim os resultados obtidos, que serão utilizados apenas para fins acadêmicos e de maneira que não permita a identificação dos respondentes. Assim sendo, peço que as respostas dos inquiridos representem apenas a sua opinião, de forma espontânea e sincera a todas as questões. A maioria das questões solicitam apenas assinalar com um [X] a sua opção de resposta.

Bloco I – Perfil dos condomínios

1. Qual o nome do Condomínio?

2. Em que ano o condomínio foi entregue?

3. Quantas unidades autônomas possui o condomínio?

4. Como é calculada a taxa de condomínio?

Por fração ideal Por unidade autônoma Por rateio Outros

5. Atualmente como é a gestão do seu condomínio

Autogestão (responsabilidade total do síndico)

Cogestão (responsabilidade do síndico com assessoria administrativa)

Bloco II – Perfil dos síndicos

6. **Faixa Etária**

entre 25 e 30 entre 31 e 35 entre 36 e 40 entre 41 e 50 acima de 50 anos

7. **Gênero:**

Feminino Masculino

8. **Qual o nível de escolaridade**

Fundamental – Incompleto

Fundamental – Completo

Médio – Incompleto

Médio – Completo

Superior – Incompleto

Superior – Completo

Pós graduação – Incompleto

Pós graduação – Completo

9. **Qual a sua ocupação (profissão) atual?**

Aposentado

Funcionário público

Funcionário de empresa privada

Não identificou

Profissional liberal (médico, contador, advogado, etc)

10. Há quanto tempo atua como síndico?

- () até 01 ano
 () entre 02 e 03 anos
 () entre 04 e 07 anos
 () acima de 08 anos

11. O que motivou a sua candidatura a síndico?

- () motivado pelo interesse em colaborar com a comunidade condominial
 () motivado pela discordância quanto à forma da administração anterior
 () motivado por indicação de condôminos
 () motivado pela inexistência de outro candidato
 () motivado por interesses profissionais (síndico profissional)
 () motivado por outros fatores

12. Atualmente a gestão do seu condomínio é:

- () autogestão (responsabilidade total do síndico)
 () cogestão (responsabilidade do síndico com assessoria administrativa)

Bloco III- Utilização das informações contábeis nos condomínios**13. Leia e analise as questões atentamente, assinalando com um X a alternativa que melhor expressa sua opinião.**

Instruções Gerais de Preenchimento: Leia atentamente todas as perguntas antes de respondê-las. Após refletir sobre a resposta mais adequada à sua realidade hoje, assinale aquela escolhida, marcando um X em um dos espaços.

Afirmativas	Discordo totalmente	Discordo	Sem Opinião	Concordo	Concordo totalmente
1. A adoção e uso da informação contábil gerencial e financeira nos condomínios					
1. na tomada de decisões					
2. na transferência de mandatos ou troca de administradores					
3. na elaboração do orçamento anual					
4. na prestação de contas anual à assembleia geral					
5. no controle do fluxo de caixa (entrada e saída de recursos)					
6. nas situações de ações judiciais					
2. Informações utilizadas para o processo de gestão dos condomínios					
1. Controle de pagamento a fornecedores					
2. Relatórios de folha de pagamento (ex.: encargos, 13º salário)					
3. Controle de recebimentos (ex.: taxa de condomínio,					

chamada extra)					
4. Controle de fluxo de caixa operacional (ex.: entrada e saída de recursos)					
5. Relatórios de conciliação bancária					
6. Relatórios de cheques emitidos					
7. Controle de contas a pagar (ex.: gastos de energia, água, telefone)					
8. Relatórios de inadimplentes					
9. Planejamento orçamentário de curto prazo (estimativas para taxa condominiais)					
10. Balancete de movimentação mensal					
11. Balancete de movimentação anual					
12. Planejamento orçamentário a longo prazo (estimativas para taxas condominiais)					
3. O interesse dos condôminos pelas informações econômico-financeiras do condomínio na percepção dos síndicos					
1. Têm interesse pelas informações econômico-financeiras oferecidas pelo condomínio					
2. Discutem assuntos financeiros com os gestores (síndicos e outros)					
3. Demonstram satisfação (concordância) e têm interesse pela forma de apresentação das informações econômico-financeiras do condomínio					
4. Demonstram satisfação (concordância) quanto à qualidade e aos detalhes das informações econômico-financeiras do condomínio					
5. Conseguem compreender as informações econômico-financeiras do condomínio					
4. Assessoria e administração condominial					
1. É essencial para a assessoria aos síndicos na gestão de condomínios					
2. Oferecem as informações econômico-financeiras em formato adequado para o processo de decisão dos síndicos					
3. Oferecem informações com qualidade e compreensibilidade para atender o processo gerencial dos condomínios					

4. Atendem as necessidades referentes à informação contábil gerencial e financeira para a gestão eficaz dos condomínios					
5. Geram informações relevantes para os síndicos no processo de gestão do condomínio					