

GOVERNANÇA NOS CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO MULTICASOS DOS MODELOS AUTOGESTÃO, COGESTÃO E TERCEIRIZAÇÃO TOTAL E O USO DOS RELATÓRIOS CONTÁBIL-FINANCEIROS.

Amanda Luana Orlando

Universidade Federal de São Paulo- Unifesp
Brasil

Simone Alves da Costa

Universidade Federal de São Paulo - Unifesp
Brasil

RESUMO

O objetivo geral deste trabalho é verificar se a prestação de contas evidenciada pelos condomínios por meio de relatórios contábil-financeiros atende às necessidades de seus principais usuários. Foi realizado um estudo multicase com três condomínios localizados no município de São Paulo, nos quais foram aplicadas as técnicas de coleta de dados: entrevista (com os síndicos), questionários (com os moradores) e análise documental (dos relatórios contábil-financeiros e documentos relacionados). Como principais resultados, foi possível notar que os condomínios que possuem a participação de um profissional da área financeira/contábil utilizam várias ferramentas para elaborar o relatório de prestação de contas, refletindo na satisfação dos síndicos por apresentarem um relatório que demonstra com clareza a situação econômica de seu condomínio, bem como dos moradores no sentido de conseguirem verificar se o síndico está ou não conseguindo realizar uma gestão financeira adequada. Já nos condomínios que não possuem o auxílio de um profissional da área, não é possível identificar a utilização de ferramentas contábeis para elaboração de seus relatórios, refletindo na insatisfação dos moradores com os relatórios divulgados e indicando que há uma demanda implícita para que os relatórios fossem apresentados de uma forma diferente, uma vez que o utilizado pelo síndico atual não apresenta com clareza as informações financeiras do condomínio.

Autor para correspondência / Author for correspondence / Autor para la correspondência.

Amanda Luana Orlando - amanda_luana16@hotmail.com

Data do recebimento do artigo (received): 19/02/2022

Data do aceite de publicação (accepted): 20/06/2022

Desk Review

DoubleBlindReview

GOVERNANÇA NOS CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO MULTICASOS DOS MODELOS AUTOGESTÃO, COGESTÃO E TERCEIRIZAÇÃO TOTAL E O USO DOS RELATÓRIOS CONTÁBIL-FINANCEIROS.

Amanda Luana Orlando, Simone Alves da Costa

O trabalho contribui com a reflexão necessária para o aperfeiçoamento e desenvolvimento das administradoras que prestam serviço aos condomínios, bem como para que os síndicos possam avaliar às práticas e informações gerenciais como instrumentos de controle e planejamento da gestão condominial.

Palavras-chave: Prestação de Contas, Relatórios Contábeis, Condomínios.

GOVERNANCE IN CONDOMINIUMS: A MULTI-CASE STUDY OF SELF-MANAGEMENT, CO-MANAGEMENT AND TOTAL OUTSOURCING MODELS AND THE USE OF ACCOUNTING AND FINANCIAL REPORTS.

ABSTRACT

The general objective of this paper is to verify if the accountability evidenced by the condominiums through accounting and financial reports meets the needs of its main users. A multi-case study was carried out with three condominiums located in the city of São Paulo, in which data collection techniques were applied: interview (with the trustees), questionnaires (with the residents) and document analysis (of the accounting reports -financial and related documents). As main results, it was possible to notice that the condominiums that have the participation of a professional in the financial/accounting area use several tools to prepare the accountability report, reflecting on the satisfaction of the trustees for presenting a report that clearly demonstrates the economic situation of their condominium, as well as the residents in order to be able to verify whether or not the liquidator is able to carry out adequate financial management. In condominiums that do not have the help of a professional in the area, it is not possible to identify the use of accounting tools to prepare their reports, reflecting the residents' dissatisfaction with the reports released and indicating that there is an implicit demand for the reports to be presented in a different way, since the one used by the current trustee does not clearly present the financial information of the condominium. The paper contributes with the necessary reflection for the improvement and development of the administrators that provide services to the condominiums, as well as for the trustees to be able to evaluate the management practices and information as instruments of control and planning of the condominium management.

Keywords: Accountability, Accounting Reports, Condominiums.

1. INTRODUÇÃO

Com a migração das pessoas do campo para as grandes cidades, aliado a fatores socioeconômicos, ocorreu um crescimento populacional centralizado que impulsionou as construções habitacionais (condomínios edilícios), principalmente os verticais. Diante desse fato, se fizeram necessárias normas para regulamentar essas construções, surgindo assim a Lei 4.591 de 1964 (Lei de condomínio). Com o Novo Código Civil, Lei 10.406 de 2002, alguns artigos da Lei de condomínio foram revogados, permanecendo alguns dispositivos.

Conforme Estrutura Conceitual Básica (CPC 00 - R2, 2019), “as demonstrações contábeis são elaboradas e apresentadas para usuários externos em geral, tendo em vista suas finalidades distintas e necessidades diversas.” Dessa forma, a contabilidade tem por objetivo fornecer informações para que a administração, bem como qualquer usuário potencial da informação contábil, consiga tomar decisões visando a continuidade e preservação da entidade.

Quando se trata de gestão condominial, uma figura de grande destaque é o síndico (gestor condominial). O síndico pode ser morador ou não do condomínio e deve ser eleito na forma prevista pela Convenção do Condomínio. Segundo a Lei 4.591/64, cabe ao síndico arrecadar as contribuições (taxa condominial), exercer a administração interna e prestar contas à assembleia dos condôminos. Embora não tenha a obrigatoriedade de apresentar as demonstrações contábeis, o condomínio tem necessidade de relatórios contábeis-financeiros, visto que esses fornecem informações sobre a situação econômico-financeira real do condomínio, e por meio desses relatórios é realizada a prestação de contas.

Para que o gestor condominial (síndico) possa tomar decisões, é necessário que ele saiba com clareza a real situação econômico-financeira do condomínio. Dessa forma, é possível encontrar a melhor alternativa para solucionar problemas que afetam o cotidiano do condomínio.

Um dos maiores problemas nas administrações condominiais é a falta de informações adequadas. É preciso que a gestão seja subsidiada com informações úteis e relevantes, assim como a prestação de uma assessoria na área de legislação trabalhista e fiscal. (Carmo *et al.*, 2007, p. 61).

Para que a gestão financeira condominial seja eficiente, seria importante que o síndico possuísse conhecimento na área financeira e/ou contábil e, caso não tenha, seria necessário a junção entre o síndico e um profissional qualificado, que pudesse auxiliá-lo nas tomadas de decisão. Assim, o objetivo geral deste trabalho é verificar se a prestação de contas evidenciada pelos condomínios por meio de relatórios contábil-financeiros atende às necessidades de seus principais usuários.

Segundo Branco (2010, s/n), “podemos estimar que hoje existe aproximadamente 440 mil condomínios edifícios verticais (de prédios) no Brasil, valor esse estimado com base no último censo demográfico de 2010”. É possível observar que até mesmo cidades mais afastadas dos grandes centros urbanos vêm apresentando cada vez mais empreendimentos verticalizados, os chamados condomínios. Logo, importa saber como tem sido a prestação de contas para um segmento que cresce a cada dia na sociedade.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

Os condomínios têm se tornado cada vez mais comuns na realidade brasileira. Em consequência, o mercado imobiliário fica aquecido. O crescimento demográfico nas últimas décadas difundiu uma mudança na rotina das pessoas, onde edificações isoladas foram substituídas por condomínios verticais e horizontais, visando o melhor aproveitamento do espaço.

Os condomínios vêm crescendo exponencialmente em todo o Brasil, tanto os residenciais quanto comerciais. Os dados da SECOVI, o sindicato da habitação, mostram que, em 2015, o país possuía 180 mil condomínios, número que é 27% superior a 2008. A AABIC - Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo registrou 57.221 condomínios, sendo que 24.360 estavam localizados na capital. (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo - AABIC, 2017, s/n).

Por lei, todo condomínio precisa ter um representante legal, mas não obriga que seja um condômino. Segundo a lei 10.406/02, art. 1.348: “§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”.

Segundo Gouvêa (2017), a administração pode ocorrer de 03 (três) formas distintas:

- autogestão - onde o síndico após assembleia de eleição assume todas as funções do condomínio;
- cogestão - há a participação do síndico, mas acontece de forma compartilhada a uma empresa especializada em administração condominial; e
- terceirização total - quando as empresas prestadoras de serviço especializadas em administração condominial assumem de forma total.

Os condomínios sejam eles residenciais, comerciais ou mistos se enquadram como pessoa jurídica sem fins lucrativos. Logo, seu objetivo não é obter lucros, mas sim, evitar déficits, realizando uma previsão orçamentária adequada à realidade do condomínio e cumprindo o que for estabelecido no orçamento como meio de governança. Nesse contexto, “a contabilidade trata da mensuração e do acompanhamento do patrimônio. Aplicável em entidades em geral, de fins lucrativos ou não, essa ciência é utilizada tanto dentro das organizações, com a finalidade de gestão e controle, como fora delas.” (Saporito, 2015, p. 29).

Embora não haja exigência legal para que os condomínios mantenham escrituração contábil completa, os condomínios devem manter guardados os documentos de receita e despesas por 05 (cinco) anos. Já as receitas do condomínio devem servir exclusivamente para atendimento das necessidades do condomínio, ou seja, cobrindo as despesas incorridas, mantendo assim as finanças equilibradas.

Como os condomínios não são obrigados a realizar a escrituração contábil, eles elaboram mensalmente um Balancete, que nada mais é do que um relatório detalhado evidenciando as receitas e despesas como forma de prestar contas aos condôminos (relatório de prestação de contas). “Balancete é uma relação de contas extraídas do livro razão (ou dos razonetes) com seus respectivos saldos devedores e credores.” (Ribeiro, 2018, p. 113). Embora utilize o nome balancete, a palavra é usada equivocadamente, pois na realidade trata-se de um demonstrativo financeiro que não segue a estrutura de um balancete contábil.

Pode-se perceber que, embora não haja um modelo padrão de apresentação

do relatório de prestação de contas, um dos pilares da Governança Corporativa (IBGC, 2015), é necessária uma separação entre receitas e despesas, apresentando ainda um relatório auxiliar demonstrando a inadimplência do condomínio. Segundo Carmo *et al.* (2007, p. 60), “o Balancete, para a administração condominial é representado por um Fluxo de Caixa”. Nele são registradas as entradas e saídas de caixa, demonstrando os tipos de receita e os tipos de gastos. O balancete ou relatório de prestação de contas pode conter notas explicativas, detalhando as movimentações financeiras e dessa forma facilitando a interpretação dos dados expostos.

Existem várias formas de apresentar o balancete, podendo ser resumidos ou mais detalhados, em que poderão ser mencionados os nomes dos prestadores de serviço, os motivos das despesas etc. No entanto, para que seja apresentado corretamente, deve o balancete seguir um plano de contas, mantendo assim a uniformidade das informações. Bucken (2014, p.16) afirma que “este plano de contas deve possuir os gastos diretos e indiretos com os serviços, pois frequentemente verificamos condomínios e condôminos que não visualizam gastos como tributos e taxas de seus serviços, gerando déficits nas receitas”, sendo esse o primeiro passo para elaboração de um adequado relatório de prestação de contas.

Segundo Schwartz (2017), fica a critério da administração adotar o modelo que se ajuste às expectativas dos moradores, principalmente em relação ao detalhamento das informações. Assim, outro demonstrativo financeiro que deve ser elaborado pelos condomínios é o orçamento. No início de cada ano é realizada a previsão orçamentária e, após aprovada em Assembleia, deverá ser cumprida durante o exercício. Segundo Almeida, Bortoli e Souza (2015, p. 5), “em cada assembleia será prestado contas do que está sendo realizado, se em conformidade com o orçamento”.

A contabilidade é realizada nos condomínios por meio do regime de caixa, considerando todas as despesas e receitas de um período determinado, geralmente mensais, independente de seus fatos geradores. De acordo com Marion (2018, p. 85), “é comum nas empresas sem fins lucrativos e nas pequenas e microempresas dispensadas pelo Imposto de Renda e da obrigatoriedade do regime de competência”.

Já as despesas condominiais podem ser classificadas em dois tipos:

GOVERNANÇA NOS CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO MULTICASOS DOS MODELOS AUTOGESTÃO, COGESTÃO E TERCEIRIZAÇÃO TOTAL E O USO DOS RELATÓRIOS CONTÁBIL-FINANCEIROS.

Amanda Luana Orlando, Simone Alves da Costa

- (i) Despesas Ordinárias - despesas necessárias para o funcionamento do condomínio, por exemplo, água, energia elétrica, folha de pagamento dos funcionários, limpeza, manutenção das áreas comuns etc.; e
- (ii) Despesas Extraordinárias - despesas de valores altos e ocorridas em situações esporádicas (imprevistos ou benfeitorias), por exemplo, obras estruturais ou na parte externa do prédio. Deve ser realizado um controle contábil das despesas ordinárias para que elas não ultrapassem o valor aprovado em assembleia. Já para as despesas extraordinárias, é necessário respeitar o orçamento previamente aprovado.

As receitas condominiais podem ser classificadas entre receitas ordinárias e extraordinárias. As receitas ordinárias correspondem à principal receita do condomínio e se referem às taxas ou cotas condominiais pagas pelos condôminos. As receitas extraordinárias correspondem a taxas ou cotas extras, que foram usadas para cobrir despesas extraordinárias mediante rateio aprovado em assembleia, ou podem vir de outras atividades do condomínio, por exemplo, aluguel do salão de festas, multas aplicadas, rendimento de aplicações e acordos.

A prestação de contas é uma obrigação do síndico conforme descrito na Lei nº 10.406/2002 em seu artigo 1.348, inciso VIII: “Compete ao síndico: prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas. Cabe ao síndico ordenar e justificar todas as movimentações financeiras de sua gestão.” Assim, a prestação de contas é a ação que consiste na apresentação de relatórios que mostram os movimentos econômicos e financeiros de uma empresa em um determinado período. Em um condomínio, tal prestação de contas é o confronto entre os recursos arrecadados e as despesas realizadas mensalmente.

A transparência na gestão é fundamental, ou seja, a clareza dos demonstrativos financeiros e a facilidade de acesso às pastas de prestação de contas. Dessa forma, o síndico deve prestar contas de forma clara e objetiva, pois faz parte das obrigações do administrador manter os condôminos informados sobre a situação financeira do condomínio. Lembrando que o direito dos condôminos à informação está regulamentado na Lei nº 4.591/1964, na Convenção e no Código Civil - Condomínio Edilício. O que ocorre atualmente é a elaboração dos

demonstrativos mensais sobre as movimentações financeiras do condomínio, que são submetidas ao conselho fiscal, ficando a prestação anual de contas para a Assembleia Geral Ordinária (AGO).

Souza (2007) comenta que, já que os condôminos são obrigados a contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, conforme o art. 1.336, eles têm o direito de saber pelo que estão pagando. Por esse motivo, toda obra realizada no condomínio, referente à estrutura ou a serviço comum aos condôminos, deveria ser realizada mediante aprovação em assembleia geral convocada para esse fim, conforme apresentação de orçamento.

A lei vigente determina que anualmente os condôminos deverão se reunir em assembleia geral ordinária para aprovar os recursos para pagamento das despesas do condomínio. Para elaboração do orçamento, Carvalho (1999) coloca que é aconselhável acrescentar um valor para despesas eventuais. Assim, caso ocorra algum imprevisto que demande recursos, ou algum reajuste de despesa significativo do condomínio, ele terá recursos para efetuar o pagamento sem precisar convocar assembleia para rateios extraordinários ou revisão da previsão orçamentária. Cabe ressaltar que esse valor para despesas eventuais não substitui o fundo de reserva, já que o primeiro se refere a alguma despesa que teve seu valor reajustado e o segundo deve ser usado somente em casos de emergência.

3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Para atingir os objetivos propostos no presente artigo, foi realizado um estudo do tipo descritivo. Segundo Cooper e Schindler (2016, p.142), “os estudos descritivos são usados para descrever os fenômenos associados a uma população ou para estimar proporções da população que têm certas características.”

No que tange à forma de abordagem do problema, foi efetuada uma combinação de metodologias qualitativas e quantitativas, um processo conhecido como triangulação. Segundo Cooper e Schindler (2016, p.169), “os estudos qualitativos podem ser combinados com os estudos quantitativos para aumentar a qualidade percebida da pesquisa”.

GOVERNANÇA NOS CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO MULTICASOS DOS MODELOS AUTOGESTÃO, COGESTÃO E TERCEIRIZAÇÃO TOTAL E O USO DOS RELATÓRIOS CONTÁBIL-FINANCEIROS.

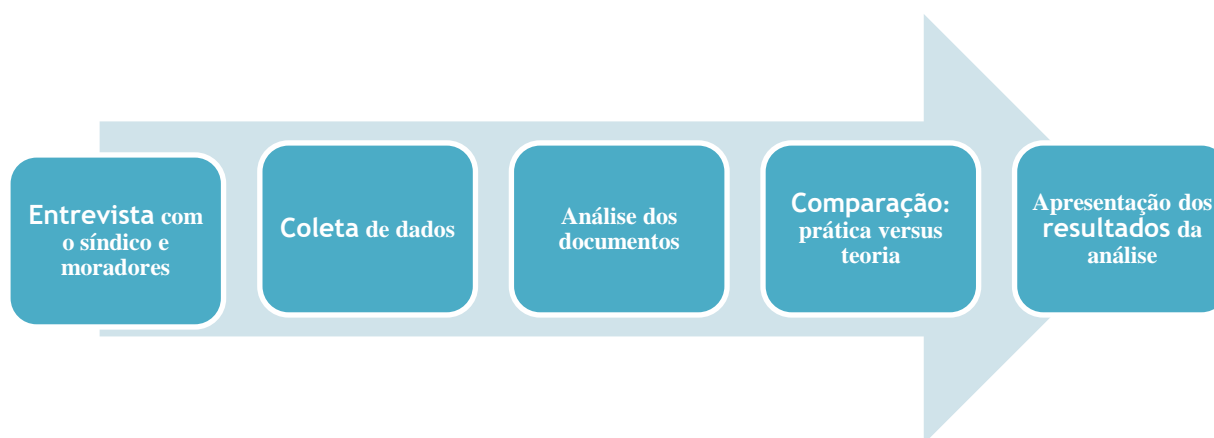
Amanda Luana Orlando, Simone Alves da Costa

Assim, foi realizado um estudo multicase para investigar as diversas formas de apresentação dos relatórios, também chamados de prestação de contas, e realizados comparativos com as práticas econômico-financeiras.

Os condomínios foram analisados de forma intencional e por conveniência, uma vez que o intuito foi também realizar um comparativo entre os tipos de gestão existentes (Gouvêa, 2017): 1 (um) condomínio que exerce a autogestão, 1 (um) condomínio que exerce a cogestão e 1 (um) condomínio que possui sindicância profissional. Todos os condomínios estão localizados no município de São Paulo.

A coleta de dados foi realizada mediante a concordância dos síndicos e dos demais membros do Conselho Fiscal, por meio de reuniões presenciais, bem como pelo acesso aos livros de prestação de contas no período de Maio/2020 a Julho/2020. O trabalho foi realizado em cinco etapas, conforme figura 1.

Figura 1: Fluxograma das atividades executadas



Fonte: Dados da pesquisa.

Primeiramente, foi realizada uma entrevista com os síndicos, a fim de conhecer a estrutura do Condomínio, a forma de gestão, as necessidades e as deficiências com relação às informações financeiras divulgadas no período analisado. A entrevista seguiu um roteiro estruturado que será explorado ao longo do capítulo 4. O mesmo foi realizado com os moradores, no formato de questionário estruturado, também a ser abordado ao longo da seção 4.3.

Na sequência, os síndicos autorizaram a coleta de dados, oferecendo acesso aos documentos referentes ao período citado tais como: demonstrativos, relatórios e extratos bancários, sendo possível realizar a análise documental. De acordo com Kripka, Scheller e Bonotto (2015, p. 243) “o uso da análise documental, que se

refere à pesquisa documental, que utiliza, em sua essência: documentos que não sofreram tratamento analítico, ou seja, que não foram analisados ou sistematizados”.

4. RESULTADOS

4.1 Análise dos Relatórios

Esta seção tem por objetivo detalhar os dados coletados da pesquisa de campo feita por meio da análise sobre os relatórios contábeis-financeiros (relatórios de prestação de contas) divulgados pelos 03 (três) condomínios analisados, sendo: condomínio A (autogestão), condomínio B (cogestão) e condomínio C (terceirização total).

4.1.1 Relatórios da Administração Interna (autogestão)

Foi verificado junto ao síndico do condomínio A que as receitas do condomínio são provenientes da taxa condominial fixada em R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) e do aluguel do salão de festas, onde é cobrado uma taxa no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais). Quanto às despesas, o síndico informou que aquelas que ocorrem todos os meses são: água e energia elétrica das áreas comuns, gás, jardinagem e limpeza (serviço realizado por uma empresa terceirizada).

Sobre a elaboração desse relatório, o síndico mencionou que no final de cada mês, ele consolida todos os recibos, notas fiscais e faturas referentes aos gastos ocorridos dentro do mês e elabora uma planilha com todos os valores mencionados nos respectivos documentos. Como a parte das entradas do relatório é fixa, ele elabora esse balancete apresentando o saldo final de caixa, efetuando o confronto entre as entradas e saídas.

31

Ao analisar os relatórios, foi constatado que em nenhum deles o condomínio apresentou déficit e que o saldo final variou entre R\$ 1,01 à R\$ 3,86, bem como não ter havido inadimplência nos relatórios analisados. Analisando o relatório divulgado, é possível verificar que não há nenhum tipo de numeração, indicando que o condomínio não utiliza um plano de contas para elaborar o relatório de prestação de contas, conforme mencionado por Bucken (2014).

Foi identificado ainda que não é apresentado um relatório de inadimplência,

conforme indicado por Franco (2005), pois, mesmo zerado, deveria ser apresentado mensalmente para que todos os moradores tenham ciência das variações dos saldos de receita. Finalmente, constatou-se que não há uma separação entre despesas fixas e variáveis, estando alocadas no relatório de forma aleatória, dificultando a interpretação dos moradores a respeito dos gastos fixos mensais e dos gastos emergenciais.

Foi verificado ainda que não houve uma apresentação minuciosa dos dados (nome do Fornecedor, nº da nota fiscal etc.) e que não há nenhuma nota explicativa detalhando os desembolsos realizados. Nesse relatório não foi possível verificar se todos os gastos efetuados pelo condomínio estão de acordo com a previsão orçamentária aprovada e, também, onde está sendo mantido o valor disponível (conta bancária ou caixa do próprio condomínio).

4.1.2 Relatório da Administração Mista (cogestão)

Foi verificado junto ao síndico do condomínio B que as receitas do condomínio são provenientes da taxa condominial, do fundo de reserva e do aluguel do salão de festas, onde é cobrada uma taxa variável (conforme número de pessoas que utilizam o espaço). Quanto às despesas, o síndico nos informou que as despesas fixas do condomínio correspondem aos gastos com funcionários terceirizados, manutenção dos elevadores, taxa da administradora de condomínios, água, luz, telefone e internet.

Sobre a elaboração deste relatório, o síndico mencionou que ele é elaborado pela Administradora de Condomínios contratada para realizar tal serviço. Segundo ele, toda a gestão financeira está concentrada na Administradora, visto que ele não possui conhecimento e disponibilidade para realizar tal serviço. A divulgação desse demonstrativo é feita por meio do site da Administradora (usando login e senha disponibilizados a cada condômino) e na pasta de prestação de contas, que fica disponível na portaria do condomínio.

Foi constatado pela análise dos balancetes que nenhum dos relatórios o condomínio apresentou déficit. Analisando o relatório divulgado, pode-se verificar que ele possui numeração para suas contas de receitas e despesas, indicando que esse condomínio utilizou um plano de contas para elaborar seu relatório de prestação de contas, conforme mencionado por Bucken (2014).

Foi identificado também que não é apresentado um relatório de inadimplência, conforme indicado por Franco (2005). E, por fim, constatou-se que não há uma separação entre despesas fixas e variáveis, estando alocadas no relatório de forma aleatória, dificultando a interpretação dos moradores a respeito dos gastos fixos mensais e dos gastos emergenciais. Há, no entanto, a apresentação de uma nota explicativa que, na realidade, trata de uma conciliação bancária, conforme mencionado por Carmo *et al.* (2007).

4.1.3 Relatório da Administração Externa (terceirização total)

Foi verificado junto ao síndico do condomínio C que a elaboração e classificação das receitas e despesas cabe à administradora contratada por ele para realizar a administração financeira do condomínio. Ressaltou ainda que possui conhecimentos na área de administração e contabilidade, e que está de acordo com a forma de apresentação do relatório.

Analisando o relatório divulgado, pode-se verificar que ele possui numeração para suas contas de receitas e despesas, indicando que esse condomínio utilizou um plano de contas para elaborar o relatório de prestação de contas, conforme mencionado por Bucken (2014). Ainda, verificou-se que é apresentado um relatório de inadimplência, conforme indicado por Franco (2005), no entanto, não há nenhuma informação adicional a respeito das ações a serem realizadas para recebimento dos valores em aberto.

33

E, por fim, foi constatado que não há uma separação entre despesas fixas e variáveis, estando alocadas no relatório de forma aleatória, dificultando a interpretação dos moradores a respeito dos gastos fixos mensais e dos gastos emergenciais. Verificou-se também a apresentação de uma nota explicativa que, na realidade, trata de uma conciliação bancária, adotando assim uma prática mencionada por Carmo *et al.* (2007).

No geral, foi observado que houve uma apresentação minuciosa dos dados, visto que no relatório constam informações como: nome do Fornecedor ou Prestador de Serviço, nº da nota fiscal, forma de pagamento, data do pagamento etc.

4.2 Entrevista com os Síndicos

Com o intuito de obter informações qualitativas, foi aplicado um questionário aos síndicos dos três condomínios para detectar o perfil dos síndicos e sua percepção a respeito dos relatórios contábil-financeiros divulgados

Na primeira questão, foi perguntado há quanto tempo os síndicos atuavam nessa profissão. No condomínio onde é aplicada a administração mista, o síndico possui de 1 a 2 anos de experiência. Já no condomínio onde é realizada a administração interna, o síndico possui de 3 a 4 anos, e no condomínio onde é realizada a administração externa, o síndico possui mais de 4 anos de experiência na função. Nesse caso, percebe-se que no condomínio onde é aplicada a administração externa há a figura de um síndico profissional, uma vez que ele que executa essa atividade há alguns anos e possui experiência na administração de outros condomínios.

Na segunda questão foi indagado aos síndicos qual a situação profissional e, conforme verificado, todos os entrevistados são funcionários públicos ou privados de outros lugares, ou seja, não possuem dedicação exclusiva ao condomínio, possuindo assim uma segunda jornada de trabalho executada em outra empresa ou condomínio. Na sequência, foi questionado sobre o nível de escolaridade dos síndicos entrevistados e, conforme verificado, todos os entrevistados possuem formação em nível superior.

Procurando explorar um pouco mais a respeito da questão anterior, foi questionado se os síndicos possuíam formação em área administrativa e/ou contábil. Foi constatado que apenas 1 (um) entrevistado possuía formação em administração, sendo esse o síndico profissional. Os demais entrevistados possuem formação em Pedagogia e o outro em Engenharia Elétrica.

Adicionalmente, foi questionado se os síndicos realizaram algum tipo de curso ou treinamento específico para atuar na área condominial. Tanto o síndico que atua na administração mista quanto o síndico que atua na administração externa realizaram cursos de curta duração voltados a área administrativa e, também, à área de gestão condominial. Já o síndico que atua na gestão interna não realizou nenhum curso para atuar como síndico, aplicando apenas o conhecimento prático que adquiriu durante os anos que atuou nessa função.

Na sequência, buscou-se entender qual a percepção dos entrevistados a

respeito de sua capacidade em elaborar e/ou analisar os relatórios divulgados aos moradores. Foi verificado que todos os entrevistados de alguma forma se sentem capacitados, no entanto, 02 (dois) deles, sendo os síndicos dos condomínios onde se aplicam a administração mista e interna, responderam estar parcialmente preparados para tal função, indicando que há algum tipo de dificuldade no momento de elaborar e/ou analisar os relatórios.

Também foi perguntado quais eram os relatórios apresentados aos moradores. O síndico do condomínio onde é aplicada a administração interna informou que entrega apenas um resumo mensal aos moradores. Já o síndico onde é aplicada a administração externa informou que entrega mensalmente o relatório de orçamento, relatório de receitas e de despesas e, por fim, o síndico³⁵ no condomínio onde é aplicada a administração mista informou que mensalmente é apresentado aos moradores o relatório de despesas.

Outra questão indaga aos síndicos se os relatórios divulgados aos moradores apresentam as informações com clareza com relação à situação financeira do condomínio. Ficou evidenciado que todos os entrevistados informaram que os moradores estão satisfeitos no que diz respeito aos relatórios divulgados. Ainda, foi investigado junto aos síndicos se em algum momento já tomaram alguma decisão com base nos relatórios que não foi adequada, e todos os entrevistados informaram que não, ou seja, que nunca houve uma tomada de decisão inadequada baseada nos relatórios.

Finalmente, foi perguntado aos síndicos se eles acreditavam que o auxílio de um profissional da área financeira poderia ajudar na elaboração do relatório de prestação de contas e todos os entrevistados informaram que sim, ou seja, ter o auxílio de um profissional da área financeira ou, até mesmo, possuir conhecimento na área financeira é um diferencial na elaboração, análise e apresentação do relatório de prestação de contas.

4.3 Pesquisa com os Moradores

Com o intuito de obter informações qualitativas, foi aplicado um questionário aos moradores dos 03 (três) condomínios para detectar a percepção deles a respeito dos relatórios de prestação de contas divulgados mensalmente em seus respectivos condomínios.

GOVERNANÇA NOS CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO MULTICASOS DOS MODELOS AUTOGESTÃO, COGESTÃO E TERCEIRIZAÇÃO TOTAL E O USO DOS RELATÓRIOS CONTÁBIL-FINANCEIROS.

Amanda Luana Orlando, Simone Alves da Costa

Para uma melhor visualização dos dados obtidos, foi utilizada a escala likert com as graduações de “1” a “5”, onde “1” refere-se a “Discordo totalmente” e 5 a “Concordo totalmente”, para tabulação das informações obtidas.

No quadro abaixo consta o retorno de obtidos com relação ao questionário aplicado, que ficou disponível por dez dias aos moradores para preenchimento.

Tabela 1: Retorno dos questionários aplicados aos moradores

Tipo de Administração	Quantidade de Unidades	Nº de respostas	% de retorno
Interna (Condomínio A)	8	6	75%
Mista (Condomínio B)	240	154	64%
Externa (Condomínio C)	160	83	52%
Total	408	243	60%

Fonte: Dados de Pesquisas

Na primeira questão, foi perguntado aos moradores se possuíam participação ativa no condomínio, ou seja, participaram das assembleias, analisavam os livros de prestação de contas e/ou davam sugestões de melhorias ao síndico e/ou conselho fiscal. Verificou-se que aproximadamente 56% dos entrevistados possuem participação ativa, ou seja, estão a par da situação de seus condomínios e, de alguma forma, buscam informação para obter melhorias para o condomínio.

Na segunda questão, foi perguntado aos moradores se os relatórios (prestação de contas) disponibilizados pelos síndicos mensalmente apresentavam com clareza as informações financeiras do condomínio. Aproximadamente 63% responderam “4” ou “5”, ou seja, concordam que a forma que os relatórios são apresentados pelos síndicos estão apresentando as informações de forma clara. Por outro lado, 25% dos entrevistados informaram que os relatórios não são claros com relação à situação financeira de seus condomínios.

Na terceira questão, foi investigado se os moradores conseguiam analisar os dados divulgados nos relatórios (prestação de contas) sem o auxílio do síndico. Nesse caso, 51% dos entrevistados conseguem analisar os relatórios sem o auxílio do síndico, porém, 28% possui algum tipo de dificuldade e necessita do auxílio do síndico para entender os dados divulgados no relatório.

Na quarta questão, foi perguntado aos moradores se estavam satisfeitos com

a forma que o relatório de prestação de contas estava sendo disponibilizado. Foi verificado que aproximadamente 63,3% estão de satisfeitos e que 21% não estão satisfeitos com a apresentação divulgada em seus condomínios.

Na quinta questão, foi questionado aos moradores se já encontraram algum tipo de falha em algum dos relatórios divulgados em seus condomínios. Aproximadamente 29% dos entrevistados já encontraram alguma falha, enquanto 55% não encontraram nenhum tipo de falha nos relatórios divulgados.

Na penúltima questão, foi indagado aos moradores se gostariam que os relatórios fossem apresentados de uma maneira diferente àquela que está sendo divulgada pelos síndicos. Nesse caso, aproximadamente 34% informaram que gostariam que houvesse uma mudança na forma de apresentação, enquanto aproximadamente 46% acreditam que a forma atual está adequada.

Na última questão, foi perguntado aos moradores se eles acreditavam, com base nos relatórios divulgados, que os síndicos de seus respectivos condomínios estavam realizando uma boa gestão. De acordo com os entrevistados, 45% dos moradores acreditam que os síndicos estão realizando uma boa gestão. No entanto, foi levantado que 30% dos entrevistados acreditam que os síndicos não estão desempenhando uma boa gestão. As diferenças de percepção entre os distintos modelos de gestão dos condomínios na percepção dos usuários serão comentadas na seção a seguir.⁴⁰

4.4 Discussão

O trabalho desenvolvido revelou que não existe um modelo padronizado de prestação de contas por parte dos síndicos de condomínios que participaram desse estudo e, embora tenha sido citado por Carmo *et al.* (2007) que o balancete para a administração condominial é representado por um fluxo de caixa, não foi possível identificar um fluxo de caixa em nenhum dos relatórios analisados.

Pode-se afirmar que os três relatórios divulgados são, na realidade, relatórios gerenciais que na apresentação se assemelham com a estrutura de uma Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), embora na prática utilizem o regime de Caixa. Dessa forma, é possível inferir que a estrutura utilizada nos relatórios analisados é um mix dos dois demonstrativos contábeis- financeiros e não unicamente um fluxo de caixa.

GOVERNANÇA NOS CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO MULTICASOS DOS MODELOS AUTOGESTÃO, COGESTÃO E TERCEIRIZAÇÃO TOTAL E O USO DOS RELATÓRIOS CONTÁBIL-FINANCEIROS.

Amanda Luana Orlando, Simone Alves da Costa

Constatou-se ainda que, nos condomínios que possuem a participação de um profissional da área administrativa/contábil (administração mista e externa), são utilizadas ferramentas como plano de contas, elaboração de notas explicativas e apresentação de seus balancetes de forma aberta e transparente, apresentando o nome de seus prestadores de serviço e até mesmo o número da nota fiscal. Já no condomínio em que não há a presença de um profissional da área administrativa/contábil não foram encontradas ferramentas contábeis utilizadas para elaboração do balancete.

Com as entrevistas aplicadas aos síndicos, foi possível verificar que os que de alguma forma possuem conhecimentos na área administrativa/contábil se sentem mais capacitados para desempenhar a função de síndico e elaborar os relatórios de prestação de contas. Mesmo assim, todos os síndicos acreditam que o profissional da área financeira poderia ajudar na elaboração do relatório de prestação de contas.

Em relação aos moradores, por meio do questionário aplicado, é possível perceber que cada vez mais eles têm participado ativamente das tomadas de decisões dentro de seus condomínios, analisando os relatórios divulgados pelos síndicos e questionando as decisões tomadas por eles.

Por fim, foi possível identificar que, no condomínio onde é aplicada a administração interna, há dúvidas por parte dos moradores a respeito da situação financeira do condomínio, gerando insatisfação com a apresentação dos relatórios disponibilizados pelo síndico. Esses moradores já identificaram alguma falha na apresentação das informações e, por isso, não acreditam que o síndico está realizando uma gestão financeira adequada.

No condomínio onde é aplicada a administração mista, ficou mais explícito que a maior parte dos moradores não concorda totalmente que os relatórios apresentam com clareza as informações financeiras do condomínio, demonstrando que não estão totalmente satisfeitos com os relatórios apresentados e que, inclusive, já identificaram falhas na apresentação das informações divulgadas.

Já no condomínio onde é aplicada a administração externa, os moradores se sentem satisfeitos com a apresentação do relatório de prestação de contas e acreditam que o síndico está realizando uma gestão financeira adequada às necessidades do condomínio.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve por finalidade verificar se os relatórios contábil-financeiros (prestação de contas) divulgados pelos condomínios atendem às necessidades de seus principais usuários.

Como principais resultados, foi possível notar que os condomínios que possuem a participação de um profissional da área financeira/contábil utilizam várias ferramentas para elaborar o relatório de prestação de contas, refletindo na satisfação dos síndicos por apresentarem um relatório que demonstra com clareza a situação econômica de seu condomínio, bem como dos moradores no sentido de conseguirem verificar se o síndico está ou não conseguindo realizar uma gestão financeira adequada. Já nos condomínios que não possuem o auxílio de um profissional da área, não é possível identificar a utilização de ferramentas contábeis para elaboração de seus relatórios, refletindo na insatisfação dos moradores com os relatórios divulgados e indicando que há uma demanda implícita para que os relatórios fossem apresentados de uma forma diferente, uma vez que o utilizado pelo síndico atual não apresenta com clareza as informações financeiras do condomínio.

O trabalho contribui com a reflexão necessária para o aperfeiçoamento e desenvolvimento das administradoras que prestam serviço aos condomínios, bem como para que os síndicos possam avaliar às práticas e informações gerenciais como instrumentos de controle e planejamento para a gestão condominial.

Para trabalhos posteriores são sugeridas pesquisas sobre: Análise do processo orçamentário - examinar o processo orçamentário nos condomínios, a fim de identificar como ele é feito e de que maneira um profissional da área contábil pode auxiliar a elaborar um orçamento; e Utilização do regime de competência para essas entidades - analisar o impacto da adoção do regime de competência nos relatórios de prestação de contas condominiais em condomínios com gestão terceirizada, visto que, para aplicação desse regime exigiria controles adicionais.

REFERÊNCIAS

Almeida, A., Bortoli, D., & Souza, J. (2015). A Contabilidade e a Auditoria na gestão dos condomínios como forma de auxiliar a transparência e a prevenção de fraudes: estudo de caso em condomínios de Florianópolis. *Revista Empreendedorismos e Sustentabilidade*, 1(1).

**GOVERNANÇA NOS CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO MULTICASOS DOS MODELOS AUTOGESTÃO,
COGESTÃO E TERCEIRIZAÇÃO TOTAL E O USO DOS RELATÓRIOS CONTÁBIL-FINANCEIROS.**

Amanda Luana Orlando, Simone Alves da Costa

Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo - AABIC. (2019). *Releases - Imprensa*. Disponível em: <<http://www.aabic.com.br/informacoes/release/exibir/index.php?id=105>>.

Branco, R. (2020). Estimativa de 5,4 bilhões de reais mensalmente em Ativo Circulante em Condomínios no Brasil. *Base Software*. Disponível em <<https://basesoft.com.br/blog/2012/03/05/estimativa-de-54-bilhoes-de-reais-mensalmente-em-ativo-circulante-em-condominios-no-brasil/#:~:text=Podemos%20estimar%20que%20hoje%20exista,que%20divididos%2C%20segundo%20uma%20m%C3%A9dia>>.

Brasil. (1964). Casa Civil. *Lei de Condomínios*, 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/l4591.htm>.

Bucken, H. (2014). *O uso da Contabilidade na Gestão dos Condomínios Edifícios*. Porto Alegre, 2014. 45 f. Trabalho de Conclusão de curso (Bacharelado em Ciências Contábeis)- Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2014. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/140670/000968530.pdf?sequence=1>.

Carmo, A., Torres Junior, F., Lopes, M. (2007). Contabilidade Condominial: um novo horizonte para o profissional de contabilidade. *Revista Brasileira de Contabilidade*, 163. Disponível em: <<http://rbc.cfc.org.br/index.php/rbc/article/view/715/453>>.

Carvalho, A. (1999). *O Condomínio na prática*. 7. ed. Rio de Janeiro.

Comitê De Pronunciamentos Contábeis. (2019). *CPC 00 (R1) - Estrutura Conceitual para o Relatório Financeiro*.

Cooper, D., & Schindler, P. (2016). *Métodos de Pesquisa em Administração*. 10. ed. Porto Alegre.

Gouvêa, F. (2017). *Análise proposta de melhoria na gestão de condomínios edifícios a partir dos conhecimentos de gestão de facilities e elaboração de uma ferramenta para análise estatística de despesas incorridas: um estudo de caso em um condomínio na zona sul do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia de Produção) - Departamento de Engenharia de Produção, Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro, 2017. Disponível em <<https://app.uff.br/riuff/bitstream/1/3334/1/TCC%20-%20F%C3%A1bio%20Gouv%C3%Aa%20%2812.01.2017%29.vf.pdf>> .

Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC). *Código de Melhores Práticas*. São Paulo: IBGC, 2015.

GOVERNANÇA NOS CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO MULTICASOS DOS MODELOS AUTOGESTÃO,
COGESTÃO E TERCEIRIZAÇÃO TOTAL E O USO DOS RELATÓRIOS CONTÁBIL-FINANCEIROS.

Amanda Luana Orlando, Simone Alves da Costa

Kripka, R., Scheller, M., & Bonotto, D. (2015). *Pesquisa Documental: considerações sobre conceitos e características na Pesquisa Qualitativa*. In: 4º CONGRESSO IBERO-AMERICANO EM INVESTIGAÇÃO QUALITATIVA, 2015, Porto Alegre. Disponível em <<https://proceedings.ciaiq.org/index.php/ciaiq2015/article/view/252/248>>.

Marion, J. (2018). *Contabilidade Empresarial - Instrumentos de Análise, gerência e decisão*. 18ª edição. São Paulo.

Pereira, J. (2019). *Manual de Metodologia da Pesquisa Científica*. 4ª edição. São Paulo.

Ribeiro, O. (2018). *Contabilidade Geral*. 10ª edição. São Paulo. 47

Saporito, A. (2015). *Análise e Estrutura das Demonstrações Contábeis*. São Paulo.

Schwartz, R. (2017). *Revolucionando o Condomínio*. São Paulo.

Souza, A. (2007). *Condomínio em Edifícios: Manual do Condômino: Convenção, administração, modelo de atas e editais*. São Paulo.