

USO DA CONTABILIDADE GERENCIAL COMO FERRAMENTA DE APOIO NA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

USE OF MANAGEMENT ACCOUNTING AS A SUPPORT TOOL IN CONDOMINIUM ADMINISTRATION

SAULO MENESES DOS SANTOS

Graduado em Ciências Contábeis pela Universidade Tiradentes. E-mail: meneeses.saulo@hotmail.com

DIEGO SILVA SOUZA

Doutorando em Ciências da Propriedade Intelectual pelo Programa de Pós-Graduação em Ciências da Propriedade Intelectual da Universidade Federal de Sergipe (PGPI-UFS). E-mail: souza_ds@outlook.com.br

Resumo: Com a crescente demanda populacional e oportunidade de diversas aquisições de imóveis residenciais, sejam horizontais ou verticais, nota-se um aumento significativo na área condominial. Observando a esse desenvolvimento populacional, percebe-se a relevância da contabilidade gerencial como uma extraordinária ferramenta e principal instrumento para melhor controle e gestão condominial. Quando aplicada como mecanismo de organização, controle e acompanhamento, essa ferramenta possibilita a confiabilidade e transparência nas informações administrativas, econômicas e financeiras, arrecadadas e despendidas pelo condomínio, de maneira mais clara e fidedigna aos condôminos proprietários. Com essa ferramenta, é possível detectar a saúde financeira do empreendimento, bem como promover uma administração mais eficiente. Nesse contexto, este trabalho buscou evidenciar a importância do uso da contabilidade gerencial na gestão condominial. Para isso, utilizou-se conceitos de contabilidade gerencial, administração condominial, prestação de contas e a sua obrigatoriedade, conforme prevê a Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (BRASIL, 2002) que institui o novo Código Civil. Por fim, verifica-se que, para os profissionais da esfera contábil, é uma área interessante para explorar e atuar, dado o crescimento nos últimos anos - inclusive com a figura do síndico profissional. Dessa forma, ressalta-se a necessidade de profissionais com sólidos conhecimentos contábeis, sobretudo no âmbito gerencial.

Palavras-chave: Administração de condomínio. Contabilidade gerencial. Gestão. Síndico. Transparência.

Abstract: *With the growing population demand and the opportunity for several acquisitions of residential properties, whether horizontal or vertical, there is a significant increase in the condominium area. Observing this population development, the relevance of management accounting is perceived as an extraordinary tool and main instrument for better control and condominium management. When applied as a mechanism for organization, control and monitoring, this tool enables the reliability and transparency of the administrative, economic and financial information collected and spent by the condominium, in a clearer and more reliable way to the joint owners. With this tool, it is possible to detect the financial health of the enterprise, as well as to promote a more efficient administration. In this context, this work sought to highlight the importance of using management accounting in condominium management. For this, we used concepts of management accounting, condominium administration, accountability and their obligation, as provided by Law no. 10,406, of January 10, 2002 (BRASIL, 2002) that institutes the new Civil Code. Finally, it appears that, for professionals in the accounting sphere, it is an interesting area to explore and act, given the growth in recent years - including with the figure of the professional liquidator. Thus, the need for professionals with solid accounting knowledge is emphasized, especially in the managerial sphere.*

Keywords: *Condominium management. Management accounting. Management. Liquidator. Transparency.*

1 INTRODUÇÃO

A importância e aplicabilidade da contabilidade gerencial na gestão de condomínios são fatores preponderantes para conduzir e nortear uma administração eficaz. Pois, com esse gerenciamento, é possível proporcionar aos administradores ferramentas de apoio mais assertivas nas tomadas de decisões, bem como no controle e na transparência das prestações de contas junto aos condôminos.

Sendo assim, a contabilidade gerencial é uma das principais ferramentas no auxílio aos gestores condominiais nas assembleias e prestações de contas, sendo através destas ser possível demonstrar pormenores referentes a todos os valores desembolsados, os quais foram pagos por essas entidades e quais centros de custos, tipo de serviços que foram no empreendimento.

Nesse sentido, o Código Civil (BRASIL, 2002) é um norteador, numa série de direitos e obrigações, que os condomínios devem atentar-se a fim de evitar contrariar legislações que vão da Constituição às municipais. Essas normas e jurisprudências jurídicas visam também proteger o direito de propriedade, objetivando definir direitos e obrigações, tanto dos administradores como dos condôminos. Assim, observa-se que cada condômino que possui uma parte, ou fração ideal dessa propriedade comum, é considerado um coproprietário, daí nasce o condomínio, observando a legislação vigente concernente aos devidos registros constitucionais. Logo, o condomínio é considerado uma união de proprietários de áreas privativas, detentores de direitos de propriedade sobre áreas comuns.

Com a crescente demanda populacional e oportunidades diversas nas aquisições de imóveis residenciais nos últimos anos, sejam do tipo horizontais, verticais ou de casas, nota-se um aumento significativo na área condominial. De acordo com o Censo Demográfico 2010 (IBGE, 2010), na cidade de Aracaju, o número total de moradores em condomínios eram de 49.711 (quarenta e nove mil, setecentos onze), destacando que os tipos de domicílios pesquisados foram: casas em condomínios e apartamentos.

Diante do exposto, emerge o problema a ser estudado no que diz respeito à relação entre a contabilidade e tais entidades: como a contabilidade gerencial pode auxiliar na gestão condominial? Assim, evidencia-se que a contabilidade gerencial se apresenta como a principal ferramenta de auxílio para apresentação das prestações de contas e transparência dos atos administrativos. Desse modo, os proprietários podem obter total confiança na gestão, e fidedignidade nas informações prestadas num determinado período.

Portanto, o objetivo geral do presente artigo é analisar a importância do uso da contabilidade gerencial na gestão condominial. Para isso, fazem-se necessários os seguintes objetivos específicos: verificar como é consolidada e apresentada as informações financeiras junto aos conselhos constituídos e condôminos; e possibilitar através desses relatórios um acompanhamento gerencial para auxílio ao gestor.

Em relação aos procedimentos metodológicos, foi realizada uma pesquisa bibliográfica e documental, buscando informações conceituais sobre contabilidade gerencial, administração condominial, prestação de contas e transparência aos condôminos. Assim, classifica-se o presente estudo como uma pesquisa descritiva, pois, de forma clara, tem o objetivo de criar possíveis debates sobre administração financeira e transparência na gestão condominial, em que atenda aos anseios dos proprietários de unidades em condomínios.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

No Brasil, o aumento populacional e a facilidade na concessão de crédito no mercado financeiro, tanto para construtoras quanto para pessoas físicas, fizeram com que muitas famílias passassem a viver em condomínios. Esse tipo de moradia, por sua vez, foi se modernizando e se tornando gradativamente mais estruturada, atualmente, visando gerar mais segurança e conforto, o que promoveu uma ampliação na demanda.

Antes de adentrar no estudo do uso da contabilidade gerencial na área condominial, é salutar, de maneira simplificada, conceituar a instituição condomínio, sem se aprofundar em conceitos jurídicos mais complexos. Nesse sentido, nas palavras de Pereira (2019, p. 5), “o condomínio é uma comunhão de proprietários de áreas privativas, detentores de direitos de propriedade sobre áreas indissociavelmente comuns”.

Segundo Santos (2017, p. 13):

Independentemente do tipo de condomínio, quando se analisa esses conceitos, fica claro que condomínio é uma propriedade comum com característica de associação sem fins lucrativos, onde seus proprietários rateiam, de acordo com a sua fração, as despesas do condomínio.

Ainda de acordo com Pereira (2019, p. 9):

O condomínio pode ser visto como uma comunhão ou reunião de pessoas em um mesmo ambiente comum e sujeito a cumprir com obrigações e responsabilidades ali cabíveis, com as normas e propostas, escolhidas e votadas mediante assembleia condominial, criando o chamado regimento interno mais conhecido como quadros de normas e deveres do mesmo.

Dito isso, observa-se que a principal particularidade do condomínio é o convívio simultâneo na utilização do bem dentro de uma mesma propriedade, partilhando das áreas comuns, segundo uma convenção previamente definida e registrada.

No que se refere à legislação aplicável aos condomínios, estes foram inicialmente regidos pela Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (BRASIL, 1964), que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Posteriormente, com a entrada em vigor da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (BRASIL, 2002), vários artigos da Lei n. 4.591 (BRASIL, 1964) foram revogados, restabelecendo poucos dispositivos, especialmente os referentes à incorporação imobiliária.

Por não se tratar de uma empresa, o objetivo dos condomínios não é o de auferir ganhos, rentabilidade ou lucros, mas o de impedir déficits financeiros, finalidade esta que pode ser alcançada com a realização de uma boa administração contábil. Nesse sentido, Vieira (2018, p. 15) afirma que:

Apesar de o condomínio possuir CNPJ (cadastro nacional de pessoa jurídica), ele é considerado uma pessoa jurídica sem personalidade jurídica. Mesmo a legislação não considerando o condomínio como uma empresa, diversas atribuições repassadas às empresas são incluídas nas atribuições do condomínio e suas características se tornam muito similares a uma empresa sem fins lucrativos.

Há de salientar que não há previsão expressa na Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (BRASIL, 2002) sobre o reconhecimento de sua personalidade jurídica, embora ele tenha capacidade processual, possa ser sujeito de direitos, contrair obrigações cíveis, tributárias, fiscais, previdenciárias e trabalhistas. Independentemente da privação do caráter jurídico, os condomínios são organizações sociais, detentora de recursos patrimoniais, humanos, materiais e tecnológicos, com objetivos e finalidades as quais necessitam de uma boa administração.

Dentre os instrumentos normativos internos, a convenção condominial é considerada como uma genuína lei interna da comunidade, que tem por objetivo nortear a relação dos condôminos, inclusive de todas as pessoas que ocupem o edifício, na qualidade de seus sucessores, representantes, inquilinos, comodatários etc. Assim, pode-se afirmar que "a convenção condominial nada mais é que um acordo estipulado numa folha entre os moradores do condomínio e toda a sua administração, neste acordo serão decididos a forma da convivência dentro de condomínios" (ALFREDO et al, 2018, p. 28).

Portanto, esse instrumento promove normas e diretrizes que valem para o comportamento de todos que frequentam a propriedade, para que o condomínio possa ter uma condição essencial e harmônica. Assim, a Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (BRASIL, 2002) afirma que:

Art. 1.333 - A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Outrossim, segundo Alfredo et al (2018, p. 28), verifica-se que:

Em consonância com a lei do condomínio, a convenção oferece conjuntos de obrigações e direitos visando resguardar em benefício comum o patrimônio do condomínio e moralidade do ambiente de modo que tudo possa ser justo e perfeito para todos.

De maneira simplificada, o regimento regulamenta os dispositivos da convenção. É inferior a ela, não é parte dela. Assim, conforme artigo 1.350 da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (BRASIL, 2002), compete à assembleia geral do condomínio a aprovação e alterações no regimento interno. Já de acordo com Vieira (2018, p. 17), entende-se que:

O regimento interno busca determinar as regras de convivência entre os moradores de um condomínio, independentemente da situação específica de cada morador. As regras ali determinadas devem ser cumpridas por todos os moradores e o não cumprimento das mesmas poderá implicar em punições que estão previstas no mesmo.

O crescimento do setor imobiliário tem favorecido as atividades de administração de condomínios, exigindo melhor organização, profissionalização e excelência na prestação desse serviço e que a terceirização desses serviços passou a ser uma realidade para minimizar a quantidade de problemas de ordem legal, contábil e fiscal.

Uma gestão condominial eficiente requer tempo, conhecimento e uso de recursos tecnológicos, o que na maioria das vezes, o síndico proprietário e morador não dispõem. Nesse sentido, atualmente, surge a possibilidade de se contratar uma assessoria de condomínios, empresas que dispõem de um corpo de profissionais capacitados para auxiliar o síndico em suas tarefas como gestor, desde que aprovada em assembleia. De acordo com Vieira (2018, p. 11), verifica-se que:

Os condomínios estão passando por uma mudança na forma de administração, trocando a administração única para uma administração compartilhada, cogestão, onde os condomínios contratam uma administradora ou um administrador para auxiliar em sua administração, mas o síndico continua respondendo civilmente e criminalmente pelo condomínio.

No que se refere às responsabilidades do síndico, o art. 1.348 da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (BRASIL, 2002) estabelece que ele possui as seguintes atribuições:

- 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 funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Segundo Karpát (2018, documento online):

O perfil do síndico vem mudando ao longo dos anos. Até pouco tempo o síndico era costumeiramente um morador que tinha disponibilidade de tempo por ser um profissional liberal ou por estar aposentado, o qual normalmente exercia o cargo de síndico de forma graciosa e algumas vezes em troca da isenção da cota condominial.

A Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (BRASIL, 2002) estabelece:

Art. 1.347 - o síndico, que poderá ser condômino ou não, será escolhido, em assembleia, para administrar o condomínio por prazo não superior a dois anos, sendo permitida a reeleição.

Art. 1.356 - que a administração dos condomínios deve ser estabelecida por um corpo diretivo, representado pelos próprios condôminos, e poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto por três membros, eleitos pela assembleia.

Nesse sentido, a contratação de um síndico profissional é tendência em condomínios. Esse síndico, pessoa desconhecida ao prédio, ficou popularmente conhecido como síndico profissional, mesmo que inexistam por ora a regulamentação da profissão. Nesse contexto, o crescimento da profissão do síndico profissional se deve a três fatores:

Primeiro a imparcialidade do profissional, uma vez que esse não mora no prédio, segundo o profissional exerce a função com qualificação, uma vez que se propõe a fazer deste trabalho a sua profissão e por fim, o profissional fica atrelado a um contrato de prestação de serviços. Não quer dizer que não existam excelentes síndicos moradores e síndicos profissionais desqualificados, mas em tese o profissional tem se preparado cada vez mais para substituir o síndico morador, quando o prédio tiver essa necessidade. Lembrando que a maioria dos síndicos profissionais já foi algum dia síndico morador (KARPAT 2018, documento online).

Quanto à obrigação de prestar contas, está prevista na Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (BRASIL, 1964), como uma das competências do síndico, devendo ser realizada ao menos uma vez nas assembleias ordinárias. De acordo com Zanella, Leme e Camargo (2017, p. 5):

A prestação de contas está ligada a apresentar relatórios, tabelas e planilhas com o intuito de auxiliar o síndico para o melhor gerenciamento das contas do condomínio, tendo em vista que a contabilidade exerce uma função essencial, pois através dessas ferramentas podemos utilizar para contribuir na elaboração da prestação das contas.

De acordo com a Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (BRASIL, 2002) está prevista a realização anual de assembleia a fim de aprovar a prestação de contas.

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 (BRASIL, 2002).

Sendo assim, a transparência através do ato de prestar contas, é primordial para perdurar a boa relação entre o gestor e seus representados. Logo, deve-se observar se o síndico apresentou relatórios e/ou documentos importantes para o bom e adequado funcionamento do condomínio, que seja comprovada a situação financeira, através de demonstrativos contábeis, relatórios de receitas e despesas, regularidade fiscal e trabalhista, bem como, ações judiciais que demandam o condomínio, inclusive sobre a inadimplência.

Segundo Pereira (2019, p. 11), pode-se afirmar que:

Para melhor controle e eficiência dos serviços de sua gestão condominial, o síndico deve demonstrar através de sua prestação de contas, todas as receitas e despesas obtidas pelo condomínio ao longo do seu tempo de trabalho, para que nada venha a distorcer seus serviços, impondo segurança e profissionalismo do trabalho prestado com clareza, eficácia e transparência, buscando sempre o melhor conforto e tranquilidade para todos os condôminos.

Salienta-se que, por uso e costume, mensalmente, as administradoras geram os balancetes das contas, de forma minuciosa, estes são arquivados em pastas próprias e encaminhados ao síndico para análise e, estando de acordo, posteriormente, encaminhada ao conselho fiscal que emitirá parecer favorável à aprovação, reprovação, ou até mesmo devolução, a fim de sanar possíveis irregularidades.

Diante do exposto, aumenta-se a necessidade de uma gestão eficaz e apropriada para essas instituições, as quais são responsáveis pela administração de recursos financeiros e patrimoniais financiados pelos condôminos proprietários. Para Alfredo et al (2018, p. 26), “os relatórios contábeis das entidades condominiais devem ser repassados para os moradores de forma simples e clara, para que os mesmos assim possam interpretar com maior facilidade a situação financeira e patrimonial do condomínio”.

Assim, expande-se a necessidade de uma gestão condominial eficaz, responsável pela criação de postos de trabalhos e, além disso, que administre recursos financeiros expressivos, providos pelos condôminos. É nesse contexto que a contabilidade gerencial aplicada na área condominial entra em cena, por ser apta a diminuir os riscos de condutas oportunistas e o amadorismo de alguns gestores. A contabilidade desempenha, cada vez mais, relevante papel no processo de gerenciamento e de tomada de decisões das entidades, o que se aplica aos condomínios de forma geral. Todavia, diante das atuais e frequentes desconfianças que recaem sobre os síndicos, por parte dos condôminos, diante das cobranças e da destinação dos recursos financeiros, é imprescindível a transparência através dos relatórios contábeis gerenciais, a fim de sanar possíveis dúvidas nas assembleias ordinárias destinadas à aprovação das contas.

De acordo com Lustosa (2019), a contabilidade resume-se na escrituração dos atos e a formação gerada pelas entidades sobre a atual situação econômico-financeira com vistas a auxiliar nas tomadas de decisões. Considera-se, no entanto, que os condomínios não têm personalidade jurídica como das demais empresas sujeitas ao fisco, sendo assim, são consideradas entidades sem fins lucrativos, e a contabilidade dessas entidades deve seguir a resolução do CFC n. 1.409 (Conselho Federal de Contabilidade, 2012).

Nesse contexto, as entidades sem finalidade de lucros exercem atividades de interesses coexistentes e coordenadas em torno de um patrimônio com finalidade comum ou comunitária. Contudo, a referida resolução (Conselho Federal de Contabilidade, 2012) salienta que se aplicam a essas entidades os princípios Fundamentais de Contabilidade, bem como as Normas Brasileiras de Contabilidade e suas Interpretações Técnicas e Comunicados Técnicos, editados pelo Conselho Federal de Contabilidade.

Uma vez que o objetivo do condomínio não é a obtenção de lucros, mas de evitar déficit, é imprescindível afirmar que os relatórios contábeis dos condomínios estão sujeitos a seguir os princípios e normas contábeis adequados, com o intuito de fornecer as informações pertinentes a tomadas de decisões e possibilitar uma prestação de contas de forma eficaz e transparente, de modo que os proprietários possam obter total confiança na gestão e fidedignidade nas informações prestadas num determinado período.

Alinhado a isso, a contabilidade possui um arcabouço de fundamentos, padrões, princípios, procedimentos e critérios que, se utilizados de maneira correta, com certeza preservam tanto o síndico, no sentido das suas responsabilidades civil, como na proteção patrimonial do empreendimento, por ser apta a reduzir os riscos de comportamentos oportunistas e amadorismo na gestão. Assim, a contabilidade gerencial visa fornecer informações claras, rápidas e precisas a todos os condôminos proprietários interessados. Segundo Zanella, Leme e Camargo (2017), o leque de informações obtidas com a contabilidade gerencial aumentou de forma substancial, e que, com esse crescimento, essas informações podem ser utilizadas no planejamento, controle e direção como forma de demonstrar a organização ao público interessado.

Nesse cenário, na gestão condominial, o administrador poderá fazer uso da contabilidade gerencial para gerar e analisar relatórios internos, a exemplo, do balancete de toda movimentação bancária, no controle de inadimplência, no fluxo de caixa operacional, nas planilhas de controle das receitas e despesas, nos relatórios de cheques emitidos, entre outros. Lustosa (2019), destaca que a contabilidade gerencial, com seus fundamentos, pode contribuir de forma considerável para a confiança, segurança, solidez dos controles e transparência das informações.

3 METODOLOGIA

A presente pesquisa tem por finalidade aprofundar o conhecimento científico de forma estratégica, buscando informações conceituais sobre contabilidade gerencial, administração condominial, prestação de contas e transparência junto aos condôminos. Nesse sentido, de forma clara, tem o objetivo de criar possíveis debates sobre administração financeira e transparência na gestão condominial em que atenda aos anseios dos proprietários de unidades em condomínios.

Assim sendo, classifica-se o presente estudo como uma pesquisa de natureza descritiva com procedimentos inicialmente realizados através de busca das informações por meio de pesquisa e acervos bibliográficos sobre o assunto abordado, tendo como fontes secundárias livros, dissertações, artigos científicos, revistas e consulta na internet, cuja finalidade é traçar um “padrão” que possa ser trabalhado como exemplo e aplicado junto aos objetos empíricos.

Logo, o estudo terá caráter essencialmente qualitativo, com ênfase na observação e estudo documental, ao mesmo tempo em que será necessário o cruzamento dos levantamentos com toda a pesquisa bibliográfica já feita, baseando-se também, através de estudo de caso, onde foram analisados os relatórios gerenciais da Administradora de Condomínios X (cujo nome não será citado por motivos éticos) localizada na cidade de Aracaju/SE.

4 ANÁLISE DOS DADOS

Através dessa pesquisa, houve a verificação junto a administradora condominial de como é demonstrada as informações financeiras do condomínio MODELO a seus administradores, conselheiros e condôminos. Para isso, analisou-se alguns relatórios: Relatório de despesa trimestral, Relatório de fluxo de caixa, Relatório de Receita, Relatório de despesa, Relatório de resumo financeiro contábil e bancário e Relatório de inadimplência. Estes relatórios estão detalhados nas análises a seguir.

4.1 RELATÓRIO DE DESPESA TRIMESTRAL

Neste relatório (figura 1), apresentam-se as informações financeiras por tipo de Despesa (ordinária ou extraordinária), por centro de custo/categorias (funcionários, encargos sociais, contratos para manutenção e custeio diversos do condomínio), e observa-se também, a equivalência em percentual da despesa.

Figura 1: Condomínio Modelo - relatório trimestral

Condomínio:0001 - CONDOMÍNIO MODELO							
	Janeiro/2021	Fevereiro/2021	Março/2021	% Subtotal	% Total	Média	Total
ORDINARIA							
DESPESAS							
FUNCIONÁRIOS							
Salários	22.715,58	22.568,54	19.024,78	61,76%		21.436,30	64.308,90
13º Salário	0,00	0,00	3.850,00	3,70%		1.283,33	3.850,00
Férias	3.444,92	3.365,24	2.496,63	8,94%		3.102,26	9.306,79
Rescisões	0,00	5.079,51	0,00	4,88%		1.693,17	5.079,51
Vale Transporte / Ajuda Custo	1.372,00	1.860,00	2.164,00	5,18%		1.798,67	5.396,00
Vale Alimentação	3.637,50	4.175,00	4.887,25	12,20%		4.233,25	12.699,75
Exames Médicos	0,00	0,00	52,92	0,05%		17,64	52,92
Uniformes e Acessórios	0,00	1.950,00	1.452,05	3,27%		1.134,02	3.402,05
Diversos	10,00	10,00	0,00	0,02%		6,67	20,00
	31.180,00	39.008,29	33.927,63	100,00%	20,33%	34.705,31	104.115,92
ENCARGOS SOCIAIS							
F.G.T.S.	1.976,84	4.062,47	1.970,44	25,97%		2.669,92	8.009,75
I.N.S.S.	6.687,87	7.525,54	7.139,55	69,24%		7.117,65	21.352,96
P.I.S. / DARF	247,92	274,46	251,05	2,51%		257,81	773,43
Retenção de IR / Tributos	350,11	166,86	186,27	2,28%		234,41	703,24
	9.262,74	12.029,33	9.547,31	100,00%	6,02%	10.279,79	30.839,38
CONSERVAÇÃO/MANUTENÇÃO							
Elevadores	171,76	607,63	1.255,55	6,87%		678,31	2.034,94
Academia de Ginástica	0,00	0,00	250,00	0,84%		83,33	250,00
Jardim	0,00	870,00	3.285,00	14,01%		1.385,00	4.155,00
Mat e Utensilio de Limpeza	741,40	1.259,75	0,00	6,75%		667,05	2.001,15
Port/Motor/Bomba/Gerador/Anten	480,00	940,00	1.283,00	9,12%		901,00	2.703,00
Câmera/Seg Elebr/Comunic/Port	102,49	102,49	0,00	0,69%		68,33	204,98
Material para Manutenção	5.605,56	2.531,42	1.682,46	33,12%		3.273,15	9.819,44
Limp Cx Água/Gordura e Dedet	0,00	2.000,00	1.562,48	12,02%		1.187,49	3.562,48
Extintores/Equip de Incêndio	0,00	4.716,00	0,00	15,91%		1.572,00	4.716,00
Prestação de Serviços	0,00	0,00	200,00	0,67%		66,67	200,00
	7.101,21	13.027,29	9.518,49	100,00%	5,78%	9.882,33	29.646,99
CONTRATOS							
Administradora do Condomínio	1.600,00	1.676,48	1.684,16	10,36%		1.653,55	4.960,64
Elevadores	5.092,70	2.546,35	3.819,54	23,95%		3.819,53	11.458,59
Jardim	0,00	1.600,00	0,00	3,34%		533,33	1.600,00
Câmera/Seg Elebr/Comunic/Port	1.900,00	1.100,00	800,00	7,94%		1.266,67	3.800,00
Manutenções Diversas	0,00	1.550,00	8.200,00	20,38%		3.250,00	9.750,00
Port/Motor/Bomba/Gerador/Anten	0,00	0,00	750,00	1,57%		250,00	750,00
Advogado / Escrit Advocaciao	1.410,75	1.484,95	1.484,95	9,16%		1.460,22	4.380,65
Seguro Condominial	1.073,76	1.073,82	0,00	4,49%		715,86	2.147,58
Sindico Profissional	3.000,00	3.000,00	3.000,00	18,81%		3.000,00	9.000,00
	14.077,21	14.031,60	19.738,65	100,00%	9,33%	15.949,16	47.847,46
CONCESSIONÁRIAS							
Energia Elétrica	7.852,86	7.025,41	7.266,58	46,95%		7.381,62	22.144,85
Gás	6.660,10	9.918,15	8.169,99	52,46%		8.249,41	24.748,24
Telefonia e Dados / Internet	0,00	278,75	0,00	0,59%		92,92	278,75
	14.512,96	17.222,31	15.436,57	100,00%	9,20%	15.723,95	47.171,84

Fonte: Administradora de Condomínios X (2021).

Na figura 1, observamos a evolução da despesa com energia elétrica, que trimestre apreciado se manteve dentro da média que vem se pagando, representando 46,95% (quarenta e seis vírgula noventa e cinco por cento) no período de 3 meses. Registra-se que essa informação auxilia o gestor na tomada de decisões para reduzir o custo com esse tipo de despesa.

O acompanhamento pari passu das despesas, além de ser de extrema importância para os síndicos, ajuda os condôminos a entenderem quando do cálculo para formação da taxa condominial e como ela é distribuída. Assim, pratica-se melhor a transparência.

4.2 RELATÓRIO DE FLUXO DE CAIXA

O relatório de fluxo de caixa (figuras 2 e 3) contém informações de receitas e despesas, realizadas e previstas no qual o gestor tem a possibilidade de verificar a situação financeira ao final de um período. Nele, as informações são apresentadas, por conta bancária, data, bloco, valor de débito e crédito e histórico do lançamento.

Figura 2: Condomínio Modelo - Relatório de fluxo de caixa

Condomínio: 0001 - CONDOMÍNIO MODELO				Gerente: 0001 - FULANO DE TAL			
Endereço: 0001 - CONDOMÍNIO MODELO							
Conta bancária Banco: 0000 - BCO. TABAJARA - Agência: 0001 - C/C: 0000001-0							
Lancto.	Data	Bloco	Conta	Histórico	Débito	Crédito	Saldo
				SALDO ANTERIOR			88.119,55 CR
	01/03/2021			TOTAL DE RECIBOS PAGOS		12.684,79	100.804,34 CR
00860767	01/03/2021	0	00000121	Tarifa boletos	79,80		100.724,54 CR
00860768	01/03/2021	0	00000118	TARIFA SERV.COBR.TITULOS	0,10		100.724,44 CR
00861167	01/03/2021	0	00000096	DEB. C/C Aquisição de lâmpada e painel conf Danfe 96424 - Parc 01/02	342,40		100.382,04 CR
00861168	01/03/2021	0	00000096	DEB. C/C Aquisição de areia, abraçadeira e outros conf Danfe 2644, 2648, 2678 e 2679 - Parc 03/03	344,90		100.037,14 CR
	02/03/2021			TOTAL DE RECIBOS PAGOS		7.595,97	107.633,11 CR
00861157	02/03/2021	0	00000121	Tarifa boletos	43,70		107.589,41 CR
00861133	02/03/2021	02	00000527	HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - Condomínio: 67 - Bloco: 02 - Unidade: 0506		91,68	107.681,09 CR
00861134	02/03/2021	02	00000005	Recebimento de juros do Condomínio: 67 - Bloco: 02 - Unidade: 0506		30,06	107.711,15 CR
00861135	02/03/2021	02	00000047	Recebimento de juros do Condomínio: 67 - Bloco: 02 - Unidade: 0506		5,13	107.716,28 CR
00861136	02/03/2021	03	00000005	Recebimento de juros do Condomínio: 67 - Bloco: 03 - Unidade: 0107		28,39	107.744,67 CR
00861137	02/03/2021	03	00000047	Recebimento de juros do Condomínio: 67 - Bloco: 03 - Unidade: 0107		1,15	107.745,82 CR
	03/03/2021			TOTAL DE RECIBOS PAGOS		7.132,54	114.878,36 CR

Fonte: Administradora de Condomínios X (2021).

Figura 3: Condomínio Modelo - Relatório de fluxo de caixa - Pagamentos em aberto (projetados)

Ficha	Pagto.	Bloco	Conta	Pagamentos em Aberto	Débito
00378823	25/11/2020	0	00000031	DEB. C/C Aquisição de material para piscina conf boleto	689,00
00379475	30/11/2020	0	00000096	DEB. C/C Serviço de duas tampas conf NF 64	800,00
Total:					1.489,00
Lancto.	Pagto.	Bloco	Conta	Compromissos a Pagar	Débito
00652823	18/03/2021	0	00000611	Empréstimo junto a Sicredi ref pagamento das garagens conf contrato - Parc 03/24	28.754,22
Total:					28.754,22

Fonte: Administradora de Condomínios X (2021).

No relatório de fluxo de caixa, é possível ver um panorama geral da situação financeira do condomínio a longo prazo, uma espécie de conciliação entre créditos e débitos, inclusive com a projeção de pagamentos já consolidados, previstos e/ou por média. Considerando que são muitas entradas e saídas que merecem atenção diária do gestor para que o empreendimento se mantenha funcionando corretamente, esse acompanhamento não permite uma gestão "amadora" (grifo nosso), pois deve-se manter uma organização constante, possibilitando ao síndico atualizar-se de todas as informações, diariamente, para que não se esqueça de nenhuma movimentação.

4.3 Relatório de Receita

Neste relatório (figura 4), são apresentadas as informações referentes à receita e demais créditos recebidos pelo condomínio modelo. São registrados os créditos oriundos das taxas condominiais ordinárias e extraordinárias, provenientes de honorários advocatícios, juros e multas e descontos concedidos.

Figura 4: Condomínio Modelo - Relatório de Receita

Relatório de Receita					
Página: 1					
Período: 01/04/2021 a 08/04/2021					
Condomínio: 0001 - CONDOMÍNIO MODELO					
Endereço: 0001 - CONDOMÍNIO MODELO					
Demonstrativo de Receitas					
Nº lancto.	Data	Unidade	Recibo	Histórico	Valor
ORDINÁRIA					
TAXAS MESES ANTERIORES					
	06/04/2021	01 0501	01007093	Taxa condomínio Fevereiro 21	295,99
	06/04/2021	01 0501	01030703	Taxa condomínio Março 21	295,99
	05/04/2021	02 0407	00972800	Taxa extra Serv. Man. Elétr. Parc 06/08	55,00
	05/04/2021	02 0407	00972800	Taxa condomínio Junho 2020	189,26
	05/04/2021	02 0407	01032742	Taxa condomínio Maio 2020	85,53
	05/04/2021	02 0506	00981508	Taxa condomínio Agosto 2020	210,27
	05/04/2021	02 0506	01032474	Taxa condomínio Julho 2020	164,80
	05/04/2021	03 0001	00981038	Taxa condomínio Jan 2020	236,00
	05/04/2021	03 0001	00981086	Taxa condomínio Fev 2020	236,00
	05/04/2021	03 0001	00981187	Taxa condomínio Mar 2020	112,42
	05/04/2021	03 0001	01032744	Taxa condomínio Dez 19	141,42
	05/04/2021	03 0602	00981043	Taxa condomínio Jan 2020	236,00
	05/04/2021	03 0602	00981091	Taxa condomínio Fev 2020	140,50
	05/04/2021	03 0602	01032743	Taxa condomínio Dez 19	34,53
	01/04/2021	03 0704	01030849	Taxa condomínio Março 21	295,99
	05/04/2021	04 0004	01030857	Taxa condomínio Março 21	295,99
	05/04/2021	04 0508	01007291	Taxa condomínio Fevereiro 21	295,99
	07/04/2021	06 0207	00968810	Taxa condomínio Nov 2020	96,00
	07/04/2021	06 0207	00981737	Taxa condomínio Out 2020	295,99
	05/04/2021	06 0504	01007415	Taxa condomínio Fevereiro 21	295,99
	05/04/2021	06 0504	01031025	Taxa condomínio Março 21	295,99
	01/04/2021	07 0203	01031064	Taxa condomínio Março 21	295,99
	05/04/2021	07 0402	01031079	Taxa condomínio Março 21	295,99
TOTAL TAXAS MESES ANTERIORES					4.897,63

Fonte: Administradora de Condomínios X (2021).

Com base nesse relatório, é possível identificar e acompanhar todos os créditos que ingressaram na conta corrente do condomínio, seja por meio de pagamentos da taxa condominial e multas por parte dos condôminos ou do aluguel de espaços como o salão de festas, salas comerciais ou garagens. Com o relatório de receitas acompanhado com o fluxo de caixa, é capaz de auxiliar o gestor na execução de seu planejamento financeiro para o respectivo mês.

4.4 Relatório de Despesa

O relatório de despesa (figura 5) possui um nível de detalhamento maior, pois são apresentadas as despesas pagas num determinado período, lançadas por tipo de despesas (ordinária ou extraordinária), por Centro de Custo (pessoal, encargos sociais, conservação e manutenção, contratos despesas administrativas e outros...) e por subcategorias (salários, FGTS, INSS, diversos serviços de manutenção, energia, água).

Figura 5: Condomínio Modelo - Relatório de Despesa

Condomínio: 0001 - CONDOMÍNIO MODELO				
Endereço: 0001 - CONDOMÍNIO MODELO				
Demonstrativo de Despesas				
Nº lancto.	Data	Histórico	Valor	Total
ORDINÁRIA				
FUNCIONÁRIOS				
Salários				
00878324	07/04/2021	DEB. C/C Salário ref Março 2021	21.340,07	21.340,07 61,85%
Uniformes e Acessórios				
00877559	05/04/2021	DEB. C/C Aquisição de uniforme e/ou acessório para funcionários conf Danfe 106350 - Parc 03/03	1.000,00	1.000,00 2,90%
TOTAL DA CONTA FUNCIONÁRIOS			22.340,07	64,75%
ENCARGOS SOCIAIS				
F.G.T.S.				
00878323	07/04/2021	DEB. C/C FGTS ref Março 2021	2.530,04	2.530,04 7,33%
CONSERVAÇÃO/MANUTENÇÃO				
Material para Manutenção				
00877550	05/04/2021	DEB. C/C Aquisição de cimento, disco diamante e outros conf Danfe 2766, 2764 e 2765 - Parc 03/03	420,73	
00877551	05/04/2021	DEB. C/C Aquisição de cimento e areia conf Danfe 2814, 2845, 2852 e 2849 - Parc 02/02	387,17	
00877552	05/04/2021	DEB. C/C Aquisição de areia, brita e outros conf Danfe	412,75	
00877553	05/04/2021	DEB. C/C Aquisição de lâmpada e painel conf Danfe 96424 - Parc 02/02	342,40	
00877554	05/04/2021	DEB. C/C Aquisição de estator, rolamento e outros conf Danfe 5058 - Parc 01/02	431,00	
00878036	06/04/2021	DEB. C/C Aquisição de caixa, tomada e outros conf Danfe 99458	126,53	2.120,58 6,15%
Limp Cx Água/Gordura e Dedet				
00878325	07/04/2021	DEB. C/C Serviço de dedetização, desratização, limpeza em caixa d'água e aplicação de fumacê conf NF 412	1.000,00	1.000,00 2,90%
TOTAL DA CONTA CONSERVAÇÃO/MANUTENÇÃO			3.120,58	9,04%
CONTRATOS				
Câmera/Seg Eletr/Comunic/Port				
00878038	06/04/2021	DEB. C/C Serviço de manutenção corretiva e preventiva em sistema de segurança eletrônica ref Março 21 conf NF	800,00	800,00 2,32%
Port/Motor/Bomba/Gerador/Anten				
00877560	05/04/2021	DEB. C/C Serviço de manutenção preventiva e corretiva em bomba de água, piscina e incêndio ref Março 2021 conf NF 107	750,00	750,00 2,17%
Advogado / Escrit Advocatício				
00878037	06/04/2021	DEB. C/C Serviços advocatícios ref Abril 2021 conf NF 173	1.484,95	1.484,95 4,30%
TOTAL DA CONTA CONTRATOS			3.034,95	8,80%

Fonte: Administradora de Condomínios X (2021)

Esse relatório, prioriza listar todas as despesas do condomínio pagas no período. Desde pagamento de contas de água e luz, gastos com folha de pagamento de funcionários e também custos com reformas e manutenções no condomínio. O detalhamento é de suma importância, devendo demonstrar as despesas de forma clara e transparente, tornando de fácil entendimento para os moradores e para que o síndico tenha melhor controle do condomínio e dos recursos movimentados.

Os valores registrados no relatório são acompanhados com o percentual que representa em relação ao montante total despendido, conforme a tabela 1 abaixo:

Tabela 1: Resumo total das despesas no mês

Conta Ordinária	Valor	%
Despesa Ordinária		
Total Conta - Funcionários	22.340,07	64,75%
Total Conta - Encargos Sociais	2.530,04	7,33%
Total Conta - Conservação e Manutenção	3.120,58	9,04%
Total Conta - Contratos	3.034,95	8,80%
Total Conta - Despesas Administrativas	225,30	0,65%
Total Conta - Bancária	252,70	0,73%
Despesa Extra		
Total Conta Conservação e Manutenção	3.000,00	8,69%
Total	34.503,64	100%

Fonte: Organizado pelos Autores (2021)

Observa-se que no mês analisado, considerando o total despendido de R\$ 34.503,64 (trinta e quatro mil, quinhentos e três reais e sessenta e quatro centavos), a despesa paga com pessoal corresponde a 64,75% (sessenta e quatro vírgula setenta e cinco por cento), ou seja, é uma informação bastante relevante, inclusive para comparar com a receita do empreendimento e contribuir para as decisões do gestor, conselho fiscal e consultivo do condomínio.

4.5 Relatório - Resumo Financeiro Contábil e Bancário

O resumo contábil (figura 6) é apresentado pelo tipo de conta (ordinária, extraordinária, reserva financeira, aplicações financeiras, fundo de caixa, investimentos, fundo de obras e bloqueio judicial). Quanto ao resumo bancário (figura 6), é apresentado a movimentação bancária no mesmo período pretendido, por conta bancária (corrente ou poupança).

Figura 6: Condomínio Modelo - Resumo financeiro (contábil e bancário)

Condomínio: 0001 - CONDOMÍNIO MODELO				
Endereço: 0001 - CONDOMÍNIO MODELO				
Resumo Financeiro Contábil	Saldo anterior	Créditos	Débitos	Saldo atual
ORDINÁRIA	119.323,30	205.858,98	257.718,48	67.463,80
EXTRAORDINÁRIA	67.796,25	24.994,50	0,00	92.790,75
RESERVA FINANCEIRA	147.886,68	0,00	0,00	147.886,68
APLICAÇÃO FINANCEIRA	103.431,52	0,00	0,00	103.431,52
FUNDO DE CAIXA	-206,06	0,00	449,26	-655,32
INVESTIMENTO	176,03	0,00	0,00	176,03
FUNDO DE OBRAS	6.065,22	0,00	0,00	6.065,22
BLOQUEIO JUDICIAL	1.998,62	0,00	0,00	1.998,62
TOTAL	446.471,56	230.853,48	258.167,74	419.157,30
Resumo Financeiro Bancário	Saldo anterior	Créditos	Débitos	Saldo atual
Conta bancária				
C/C 3010101-1 RESERV FIN	147.886,68	0,00	0,00	147.886,68
C/C 0205-0 FUNDO DE OBRAS	6.065,22	0,00	0,00	6.065,22
C/S 05787-0 INTEG. CAP. SUBSC.	176,03	0,00	0,00	176,03
C/P 56898-2 BLOQ JUDICIAL	1.998,62	0,00	0,00	1.998,62
C/C 6989-0	88.119,55	230.853,48	257.718,48	61.254,55
INVEST 3587-0	202.431,52	0,00	0,00	202.431,52
FUNDO DE CAIXA	-206,06	0,00	449,26	-655,32
TOTAL	446.471,56	230.853,48	258.167,74	419.157,30

Fonte: Administradora de Condomínios X (2021).

Ao analisar esse relatório, é interessante verificar a movimentação mensal entre créditos e débitos registrados no período que está sendo apreciado, em que se identifica o percentual de cada conta contábil em relação ao valor total creditado ou debitado, exemplo da conta contábil de receitas e despesas ordinárias. Dito isso, o valor de R\$ 257.718,48 (duzentos e cinquenta e sete mil, setecentos e dezoito reais e quarenta e oito centavos) que foi desembolsado corresponde a 125,19% (cento e vinte e cinco vírgula dezenove por cento) do total de créditos ingressados em conta do empreendimento. Ou seja, no referido período, houve um desembolso maior que o montante creditado de 25,19%, o que serve de alerta para o gestor, podendo assim interferir na execução do planejamento financeiro, pois pode inclusive demonstrar o crescimento da inadimplência mensal ou o próprio descontrole financeiro.

Diante do exposto, um bom demonstrativo financeiro permite um melhor gerenciamento de todo o condomínio. Além disso, o controle depende do registro de toda a movimentação financeira e operações realizadas, tarefa esta que não pode nunca ser negligenciada. Contudo, o administrador do condomínio, acompanhando tais relatórios a pari passu, e identificando que a execução da despesa não está emparelhada com o planejamento orçamentário, a melhor saída é convocar uma assembleia extraordinária para discutir o caso com os condôminos, na tentativa de dividir as despesas ou ajustar a taxa ordinária.

4.6 Relatório de Inadimplência

Esse relatório é apresentado de maneira resumida, por competência e o comparativo entre quantidade de boletos emitidos e pagos, percentual de inadimplência, e o acumulado até o mês atual. Ele é importante para o acompanhamento pelo gestor para tomada de decisões em conjunto com a assessoria jurídica.

Figura 7: Condomínio Modelo - Relatório de Inadimplência
Abril/2021

Condomínio	Mês/Ano	Recibos emitidos		Recibos pagos		Inadimplência em			
		Qtde.	Valor	Qtde.	Valor	Qtde.	Valor		
0001 - CONDOMÍNIO MODELO	04/21	450	163.994,03	178	62.764,24	60,44 %	61,73 %		
	03/21	449	162.120,43	378	135.888,86	15,81 %	16,18 %		
	02/21	449	163.677,09	389	140.953,24	13,36 %	13,88 %		
	01/21	449	163.309,98	393	142.219,50	12,47 %	12,91 %		
	12/20	451	133.698,67	394	116.975,24	12,64 %	12,51 %		
	11/20	449	233.333,52	394	215.640,07	12,25 %	7,58 %		
	10/20	70	20.443,31	10	2.747,80	85,71 %	86,56 %		
Resumo da Taxa de Inadimplência - Abril/2021									
Mês	Condomínio	Recibos emitidos	Recibos pagos	Inadimplência em	Taxa de inadimplência				
	Qtde.	Qtde.	Valor	Qtde.	Valor	Qtde.	Valor		
Abril/2021	1	450	163.994,03	178	62.764,24	272	101.229,79	60,44 %	61,73 %
Março/2021	1	449	162.120,43	378	135.888,86	71	26.231,57	15,81 %	16,18 %
Fevereiro/2021	1	449	163.677,09	389	140.953,24	60	22.723,85	13,36 %	13,88 %
Janeiro/2021	1	449	163.309,98	393	142.219,50	56	21.090,48	12,47 %	12,91 %
Dezembro/2020	1	451	133.698,67	394	116.975,24	57	16.723,43	12,64 %	12,51 %
Novembro/2020	1	449	233.333,52	394	215.640,07	55	17.693,45	12,25 %	7,58 %
Outubro/2020	1	70	20.443,31	10	2.747,80	60	17.695,51	85,71 %	86,56 %
Média:								30,38 %	30,19 %

Fonte: Administradora de Condomínios X (2021)

Para realizar uma boa gestão financeira em condomínios, o controle da inadimplência aparece como ponto fundamental. Esse relatório deve reunir todos os dados sobre as unidades com taxas atrasadas, trazendo o número de cotas condominiais em atraso e seus percentuais. Portanto, esse tipo de relatório é crucial para uma boa gestão financeira, pois serve para balizar o gestor condominial quais ações devem ser adotadas para reduzir o índice, evitando assim o aumento da taxa ordinária ou o comprometimento da manutenção do empreendimento, seja com despesa de pessoal, custeio ou investimentos.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer desse trabalho, buscou-se evidenciar de forma clara e transparente a importância e aplicabilidade da contabilidade gerencial na gestão de condomínios e sua grande influência nas tomadas de decisões, dando mais ênfase e auxílio ao síndico durante sua gestão, conduzindo-o e norteando-o para uma administração eficaz. Observou-se também que, em sua maioria, os condomínios estão preferindo uma administração do tipo cogestão, compartilhada com uma administradora, considerando o arcabouço tecnológico e operacional no que diz respeito à utilização de softwares para registros, lançamentos contábeis e financeiros, oferecendo relatórios com o intuito de subsidiar os gestores na tomada de decisões. Esses relatórios, também de maneira clara e transparente, darão mais confiança e respaldo aos administradores e gestores perante aos condôminos.

A problemática do artigo abordou os instrumentos de acompanhamento e controle do gestor, através de uma pesquisa documental, buscando analisar relatórios do Condomínio Modelo, elaborados pela Administradora X da cidade de Aracaju/SE. Nesse contexto, afirma-se que o objetivo geral fora alcançado, tendo em vista que foram analisados os principais modelos de relatórios com a aplicabilidade de conceitos e princípios decorrentes da contabilidade geral, possibilitando o uso ferramentas de controle pela contabilidade gerencial para uma análise constante e evolutiva de despesas e receitas dos condomínios.

Quanto aos objetivos específicos, também foram plenamente atingidos, pois foram utilizadas as ferramentas da contabilidade gerencial para obtenção dos resultados esperados. Para isso, foi feita uma pesquisa documental na qual foi demonstrada a importância de uma boa contabilidade que proporcionasse ao síndico, conselho fiscal e condôminos suporte em pontos específicos da gestão condominial, objetivando uma gestão transparente e eficiente.

Os resultados obtidos na pesquisa foram de acentuada importância para o síndico e os administradores, pois ajudou-os a apresentar as informações econômicas e financeiras, arrecadadas e despendidas pelo condomínio de maneira mais clara e fidedigna aos condôminos, conforme apresentações ao longo do artigo (figuras), que possibilitaram e apresentaram com eficiência e clareza todos os dados que precisavam para informar e noticiar o conhecimento necessário aos interessados.

Compreende-se que novos estudos se fazem necessários nesta área, com mais ênfase aos acontecimentos e subsídios relacionados à contabilidade gerencial dos condomínios, nas questões legais, contábeis e financeiras. Isso demanda profissionais preparados e capacitados, minorando também a problemática da atuação do contador na área condominial, bem como que a administração condominial requer informação em várias áreas.

Para os profissionais da esfera contábil, é uma área interessante para explorar e atuar, pois esta vem crescendo muito nos últimos anos, inclusive com a figura do síndico profissional, e necessita de profissionais competentes que venham a aplicar esse conhecimento na área condominial, sendo decisivo em todas as medidas a serem tomadas pelos síndicos, pois “Olhar para o futuro dos condomínios é mudar a direção da gestão quebrando o paradigma das metodologias tradicionais das administradoras de condomínios e inovar procurando assessoria dos profissionais da contabilidade” (ZAVATIERI, 2020 p. 11).

REFERÊNCIAS

- ALFREDO, Bruno Jorge da Silva; VASCONCELOS, Ana Lúcia Fontes de Souza; VASCONCELOS, Marco Tullio de Castro; GOMES, Marcelo Jota. Contabilidade condominial: percepção dos condôminos quanto ao conhecimento técnico da prestação de contas à luz da legislação vigente. **Revista Terceiro Setor & Gestão-UNG-Ser**, v. 11, n. 1, p. 24-40, 2018. Disponível em: <http://revistas.ung.br/index.php/3setor/article/view/2128>. Acesso em: 27 mar. 2021.
- BRASIL. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Brasília: 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 9 mar. 2021.
- BRASIL. **Lei n. 4591**, de 16 de dezembro de 1964. Brasília: 1964 - Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 9 mar. 2021.
- CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução do CFC n. 1409**. Brasília: 2012 - Disponível em: https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/RES_1409.pdf. Acesso em: 28 mar. 2021.
- IBGE. **Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/>. Acesso em: 9 mar. 2021.
- KARPAT, Rodrigo. **A regulamentação versus a profissionalização do síndico profissional**. Publicado em: 19 mar. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI276574,71043-A+regulamentacao+versus+a+profissionalizacao+do+sindico+profissional>. Acesso em: 22 mar. 2021.
- LUSTOSA, Daniela Cursino. **A importância da contabilidade na administração de condomínios**. Trabalho de Conclusão de Curso em Ciências Contábeis, Faculdade Nossa Senhora Aparecida. Aparecida de Goiânia: 2019. Disponível em: <http://www.fanap.br/Repositorio/36.pdf>. Acesso em: 27 mar. 2021.
- PEREIRA, Mateus Torres. **Contabilidade de custos: sua aplicação na gestão condominial**. 2019. Trabalho de Conclusão de Curso em Ciências Contábeis, Centro Universitário de Anápolis (UNIEVANGÉLICA). Anápolis: 2019. Disponível em: <http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/8063/1/tcc%202019%20Mateus.pdf>. Acesso em: 27 mar. 2021.
- SANTOS, Rafael Rodrigues dos. **Administração de condomínios: uma análise da responsabilidade da administração**. Trabalho de Conclusão de Curso em Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis: 2017. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/178620>. Acesso em: 27 mar. 2021.
- VIEIRA, Sandro Miguel Lisboa. **Informações contábeis: nível da utilização na gestão de condomínios**. Trabalho de Conclusão de Curso em Ciências Contábeis, Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa: 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufpb.br/jspui/handle/123456789/12381>. Acesso em: 27 mar. 2021.
- ZANELLA, Caroline Pereira; LEME, Helen Larissa Nunes; CAMARGO, Gilmar José. Contabilidade gerencial: um instrumento de auxílio para a administração de um condomínio. In: **13 ENCITEC – Encontro Científico e Tecnológico**. Toledo: 2017. Disponível em: https://www.fasul.edu.br/projetos/app/webroot/files/control_e_eventos/ce_producao/20171025-122809_arquivo.pdf. Acesso em: 27 mar. 2021.
- ZAVATIERI, Ieda Maria. Brasil, Auditing. in. Gestão de condomínios: proteção contra erros e fraudes à luz da contabilidade, controladoria e auditoria no Brasil. In: **Congresso Internacional de Administração**. Ponta Grossa: 2020. Disponível em: https://admpg.com.br/2020/anais/arquivos/06252020_170624_5ef50fb48e257.pdf. Acesso em: 28 abr. 2021.