



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS  
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**MARIA APARECIDA GOMES LEANDRO**

**A Contabilidade na Visão dos Síndicos das Entidades Condominiais: Um estudo nos  
condomínios residenciais da cidade de João Pessoa - PB.**

**Sousa – PB  
2010**

**MARIA APARECIDA GOMES LEANDRO**

**A Contabilidade na Visão dos Síndicos das Entidades Condominiais: Um estudo nos condomínios residenciais da cidade de João Pessoa - PB.**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Ciências Contábeis do Centro de Ciências Jurídicas e Sociais, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientadora: Profa. MS. Josicarla Soares Santiago.

**Sousa – PB**

**2010**

**FICHA CATALOGRÁFICA**

Leandro, Maria Aparecida Gomes.

A Contabilidade na Visão dos Síndicos das Entidades Condominiais: **Um estudo nos condomínios residenciais da cidade de João Pessoa - PB.**

/ Maria Aparecida Gomes Leandro – Sousa, 2010. f. 63

Monografia do Curso de Graduação em Ciências Contábeis da Universidade Federal de Campina Grande.

Orientadora: Josicarla Soares Santiago, Profa. Msc.

1. Contabilidade Condominial ; 2. Síndicos ;  
3. Informações Contábeis; 4. Tomada de Decisão. I - TÍTULO

**MARIA APARECIDA GOMES LEANDRO**

**A Contabilidade na Visão dos Síndicos das Entidades Condominiais: Um estudo nos condomínios residenciais da cidade de João Pessoa - PB.**

Esta monografia foi julgada adequada para obtenção do grau de **Bacharel em Ciências Contábeis, área de concentração é de contabilidade das entidades condominiais**, e aprovada em sua forma final pela banca de professores abaixo citados da Universidade Federal de Campina Grande Campos de Sousa-PB.

---

Professora Ms. Thaiseany  
Coordenador(a) do Programa

Professores que compuseram a banca:

---

Orientadora: Prof. Ms. Josicarla Soares Santiago  
Universidade Federal de Campina Grande

---

Membro examinador: Prof. Fabiano  
Universidade Federal de Campina Grande

---

Membro examinador: Prof. Mirza  
Universidade Federal de Campina Grande

Sousa, 30, Junho de 2010

Dedico ao meu bem amado, meu marido Dinácio, aos meus pais, José Leandro e Maria Gomes Leandro, e aos meus irmãos, por sempre terem compartilhado esse sonho comigo e nunca me deixarem desistir.

## AGRADECIMENTOS

Depois desse tempo dedicado a esta monografia dentro da área de Contabilidade de Condomínios, me resta olhar para o futuro sem nos esquecer do caminho trilhado e das pessoas que colaboraram de uma forma direta e até mesmo indireta que fizeram parte dessa conquista, às quais gostaria de formalmente agradecer, externando todo o meu reconhecimento e agradecimento.

Primeiramente a Deus, por ter concedido, através de sua bondade infinita, o potencial de concretizar mais uma conquista em minha vida.

A meu querido esposo Dr. Dinácio de Sousa Fernandes, pela sua compreensão, sempre acreditando em mim, por me deixar ficar no seu escritório, sendo horário de seus haveres, dos nossos debates, minhas perguntas sobre o que ele estava achando do meu trabalho, por muitas vezes eu perguntá-lo demais, mesmo tendo que ficar em silêncio, para não lhe atrapalhar em seu trabalho. Meu bem... Valeu!

Ao meu pai mesmo com o seu jeitão de ser, me dava força do seu jeito todo especial, a minha mãe que muitas vezes eu ficava tristonha com as barreiras da vida e ela com toda sua paciência me falava não desanime **menina** vai em frente que o teu caminho e tua história é longa, você tem toda uma vida pela frente e o teu futuro é **brilhante**, és cheia de brilho e tens uma energia muito forte, meu bem... Obrigada meus amores...

Tem mais, e como é mais... Afinal são sete pedras preciosas e raras, **meus irmãos**... Ah, como eu tenho o que lhes agradecer, foi a contribuição de cada um de vocês que me colocaram aqui, onde estou, nem sei se realmente sabem o quão foram e ainda são importantes para mim, tanto como pessoa, como profissional, pois por ser a mais nova sempre me deram um pouco mais de cuidado. E como fui bem cuidada por vocês...

A minha professora, Mestre Josicarla Soares Santiago, que me orientou e colaborou bastante para que isso viesse acontecer, pelos seus conhecimentos e auxílio nos momentos difíceis desta caminhada, e que nos faz crescer tanto na vida acadêmica como também pessoal. Pela sua paciência e disponibilidade do seu tempo na leitura desta obra. Aqui expresso o meu maior agradecimento e meu profundo respeito, que sempre serão poucos, diante do muito que me foi oferecido.

A Reginaldo, o baitinha internacional do Santuário da Paz, esse sempre que eu chegava triste na faculdade ele fazia algo para me agradar e me fazer sorrir, com

suas histórias, piadas e todo seu eterno jeito menino de ser, grande companheiro dos Congressos...

Ao meu cunhado Dinarte por ter me dado a oportunidade de trabalhar em seu escritório, lá aprendi de verdade, coisas que levarei para o resto da minha vida...

A todos os amigos que deram muitas contribuições, sempre disponíveis para tirar dúvidas, que vinham advindas do desenrolar das tarefas para concluir meu trabalho.

Não posso esquecer jamais de agradecer ao meu amigo Erivan, conhecido como Seda, pois este teve uma grande parcela de participação no fechamento deste trabalho. Obrigada de coração.

**Obrigada por tudo! Continua aqui entre nós, uma eterna amizade. Valeu!!!**

*“... ainda somos os mesmos e vivemos como  
nossos pais...”*

*(Elis Regina)*

## RESUMO

Em meio a um processo de gerenciamento das empresas existe uma grande necessidade de informações em tempo hábil para uma feliz tomada de decisão. O objetivo geral desta pesquisa foi identificar a visão da Contabilidade para os síndicos das entidades condominiais da cidade de João Pessoa – PB. Com o intuito de alcançar os objetivos propostos neste estudo, realizou-se: os seguintes procedimentos: 1) pesquisa bibliográfica; 2) pesquisa de campo realizada em 10 condomínios no município de João Pessoa/PB. Os participantes da pesquisa foram escolhidos por conveniência, ou seja, os questionários que voltaram foram os utilizados na pesquisa. Os dados foram coletados através de um questionário estruturado aplicado aos síndicos e sub-síndicos desses condomínios. Os resultados da pesquisa mostram que apesar do Brasil ser um dos primeiros países do mundo na sistemática condominial, a maioria dos condomínios não utilizam as reais práticas contábeis, desta forma, embora a literatura destaque a importância da contabilidade para a continuidade de qualquer entidade, percebe-se que este tipo de entidade está aquém da aplicabilidade da contabilidade, se mostrando entidades despreparadas em termos de tomada de decisão, uma vez que, não se baseiam em informações concretas, fornecidas pela contabilidade. Valendo-se enfatizar que embora os síndicos sejam os responsáveis oficiais pela tomada de decisão, os mesmos são totalmente alheios a contabilidade da empresa, podendo-se no decorrer da análise se identificar inclusive, confusão quando das respostas aos questionamentos.

Palavras Chave: **Contabilidade Condominial. Síndicos. Informações Contábeis. Tomada de Decisão.**

## SUMMARY

Amid a process of administration of the companies a great need of information exists in skilled time for a happy socket of decision. The general objective of this research was to identify the vision of the Accounting for the managers of the entities condominiais of the city of João Pessoa - PB. With the intention of reaching the objectives proposed in this study, he/she took place: the following procedures: 1) she researches bibliographical; 2) field research accomplished in 10 condominiums in the municipal district of João Pessoa/PB. The participants of the research were chosen for convenience, in other words, the questionnaires that returned were them used in the research. The data were collected through a questionnaire structured applied to the managers and sub-managers of those condominiums. The results of the research show that in spite of Brazil to be one of the first countries of the world in the systematic condominial, most of the condominiums doesn't use the accounting practical Real, this way, although the literature detaches the importance of the accounting for the continuity of any entity, it is noticed that this entity type is on this side of the applicability of the accounting, if showing entities despreparadas in terms of socket of decision, once, they don't base on concrete information, supplied by the accounting. Being been worth to emphasize that although the managers are the responsible officials for the socket of decision, the same ones are totally strange the accounting of the company, being been able in elapsing of the analysis to identify besides, confusion when of the answers to the questionamentos.

Words Key: **Accounting Condominial. Managers. Accounting information. Socket of Decision.**

**LISTA DE GRÁFICOS**

1. Profissão/Cargo.....	37
2. Visão do Condomínio.....	38
3. Serviços Contábeis.....	39
4. Demonstrações Contábeis.....	40
5. Tipos de Demonstrações.....	42
6. Oportunidade da Informação/Tomada de Decisão.....	44
7. Conhecimento das Informações pela Contabilidade.....	45
8. Opinião do Profissional Contábil no Processo Decisório.....	47
9. Relatórios/Processo Decisório.....	48
10. Área de Custos.....	49
11. Importância dos Custos no Processo Decisório.....	51
12. Necessidades Informativas.....	52
13. Mudança dos Custos/Melhoria na Avaliação.....	54
14. Perspectiva Quanto a Melhoria nos Custos.....	54

**LISTA DE SIGLAS**

CFC – Conselho Federal de Contabilidade

CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	14
1.1 Problemática e Justificativa.....	14
1.2 Objetivos.....	17
1.2.1 <i>Objetivo Geral</i> .....	17
1.2.2 <i>Objetivos Específicos</i> .....	17
2 REFERENCIAL TEÓRICO.....	18
2.1.1 Evolução da Contabilidade.....	18
2.1.2 A contabilidade como Ferramenta de Gestão .....	21
2.1.3 Entidade Condominiais.....	24
2.1.4 A Contabilidade nos Condomínios.....	26
2.1.5 O Assessoramento Contábil.....	27
2.1.6 A Escrituração Contábil.....	29
2.1.7 O Plano de Contas.....	30
2.1.8 O Balancete.....	31
2.1.9 A Prestação de Contas Anual.....	33
3 METODOLOGIA.....	35
4 ANÁLISE DOS RESULTADOS.....	37
4.1 Profissão / Cargo.....	37
4.2 Visão do Condomínio.....	38
4.3 Serviços Contábeis.....	39
4.4 Demonstrações Contábeis.....	40
4.5 Tipos de Demonstrações.....	42
4.6 Oportunidade da Informação / Tomada de Decisão.....	44
4.7 Conhecimentos das Informações pela Contabilidade.....	45
4.8 Opinião do Profissional Contábil no Processo Decisório.....	47
4.9 Relatórios / Processo Decisório.....	48
4.10 Área de Custos.....	49
4.11 Importância dos Custos no Processo Decisório.....	51
4.12 Necessidades Informativas.....	52
4.13 Mudança dos Custos / Melhoria na Avaliação.....	54
4.14 Perspectiva quanto a Melhoria nos Custos.....	54
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	56
6 REFERÊNCIAS.....	57
7 APÊNDICES.....	60

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. Problemática e Justificativa

No mundo moderno, onde se vivenciou inúmeras mudanças, um mundo recheado de descobertas fascinantes, onde o conhecimento predomina diante das novas tecnologias da comunicação e da informação, a Contabilidade vem se afirmar definitivamente como ciência. Tendo seu objeto de estudo, o patrimônio e suas diversas variações, atingindo cada vez mais a determinação de seu valor. Em um meio em que os bens das pessoas e das organizações fluem instantaneamente em divulgações nas redes de relações abstratas, o problema de sua mensuração tornou-se também um imenso desafio. E nessa interação na qual as pessoas se encontram, totalmente globalizadas, toda e qualquer organização necessita de uma reciclagem para com as suas ferramentas de gestão. Um bom sistema de gerenciamento é de fundamental importância para se fazer uma organização caminhar bem (BEUREN, 2008; SANTOS, 2007; PADOVEZE, 2007)

A Contabilidade exerce um fundamental papel que é de controlar, onde esse controle é feito através de coleta, armazenamento e processamento das informações geradas pelos fatos que alteram a situação patrimonial (PADOVEZE, 2007).

Dando um dinamismo no objetivo da contabilidade Padoveze vem definir o patrimônio como (2007, p. 29):

Patrimônio é o conjunto de riquezas de propriedade de alguém ou de uma empresa (de uma entidade). São aqueles itens que a civilização convencionou chamar de riquezas, por serem raros, úteis, fungíveis (característica de troca), tangíveis (característica de poder ser movimentado e ser tocado fisicamente), desejáveis etc. Dentro dessa visão já tradicional para a humanidade, e numa primeira etapa de definição, patrimônio seria o conjunto de bens.

Assim sendo o patrimônio (conjunto de bens, direitos e obrigações), será através da interpretação aprofundada deste, que se tem uma posição da real situação da empresa.

Segundo Almeida (2005, p.13): “o objetivo principal da contabilidade é coletar, registrar, resumir, analisar e relatar, em termos monetários, informações acerca dos negócios das companhias”. Portanto essas informações devem ser coletadas, armazenadas, processadas, planejadas e controladas de maneira que, os usuários que trabalham com elas, possam saber e sentir que estão operando com dados que reflitam a realidade empresarial.

Segundo Sá (1997, p. 15) *apud* Beuren (2008, p. 22): “A contabilidade nasceu com a civilização e jamais deixará de existir em decorrência dela; talvez, por isso, seus progressos quase sempre tenham coincidido com aqueles que caracterizam os da própria evolução do ser humano”. Diante disso, percebe-se que a contabilidade existe deste que no mundo há ser humano, mesmo sendo esta arcaica em seu início, mas que ela está adequada com o período em que vive a sociedade, e com certeza esta acompanha simultaneamente o desenvolver do mundo.

É importante destacar que quanto mais sucintas forem as informações, melhor e mais eficiente será o resultado. No atual segmento empresarial, grandes empresas buscam constantemente meios informacionais que possibilitem resultados confiáveis em suas tomadas de decisões.

Observa-se que com a área condominial não pode ser diferente, pois, seu tratamento real é o de uma empresa, e embora não tenha personalidade jurídica, o que remete a utilização do CNPJ, também possui obrigações trabalhistas e fiscais, e em sua maioria possui altas arrecadações, exigindo assim uma responsabilidade de se planejar, orçar para executar de uma forma mais segura o funcionamento deste.

E nesse meio, o profissional de Contabilidade ganha mais um campo de atuação, pois, precisa inserir os condomínios dentro do processo de controle patrimonial que deve ser aplicado a qualquer tipo de instituição, respeitando, obviamente, as especificidades da atividade.

A idéia é mais forçosamente respeitada quando se verifica imensas estruturas condominiais se espalhando pela sociedade, sendo esta uma atividade que se intensifica a cada dia e se torna responsável pela administração de patrimônios compartilhados, que reforça a necessidade de controle, uma vez que, a prestação de contas é exigida por um maior número de pessoas.

Desta forma, com a evolução do desenvolvimento dos condomínios, obrigatoriamente a contabilidade precisa acompanhar, pois esta consiste em um controle patrimonial, que é o

objeto da contabilidade, sendo responsável por realizar o controle e gerar as informações que possam manter a continuidade de qualquer tipo de entidade, com o objetivo de dar suporte para as entidades principalmente na tomada de decisão, portanto, a contabilidade, juntamente com os profissionais desta área, precisam se adequar às necessidades destes usuários, que no caso são os interessados nos condomínios.

A evolução da contabilidade revela aos modelos de hoje, flexíveis formas de gestão, baseadas em ferramentas com previsões cada vez mais reais, sobre os fatos ocorridos nas empresas, e auxilia o gestor para que ele saiba tomar decisões dentro das entidades estando preparado plenamente para as constantes mudanças. Porém, para muitos empresários totalmente despreocupados com a área econômico-financeira, a Contabilidade é somente necessária para atender às exigências fiscais. A quebra dos paradigmas tradicionalistas é a maior barreira para que o uso adequado da contabilidade possa mostrar aos clientes internos, e externos, sobre a situação das empresas conforme suas necessidades (MARION, 2007, SINELLI, 2000).

Dentro desse universo de crises econômicas, políticas e sociais é que as empresas devem ter um maior controle de suas atividades, com uma análise mais aprofundada de seu patrimônio, investimentos e operações. O gerenciamento é sem dúvida a palavra chave para a conquista total desse controle, é onde se pode prever o que poderá acontecer à entidade diante da sua situação no passado, e no presente.

Diante disso, a contabilidade vem ao longo do tempo procurando encontrar a melhor forma de contribuir para que as entidades se mantenham ativas dentro do novo contexto empresarial vivenciado por elas. Além de ser responsável pelo fornecimento das demonstrações contábeis, a contabilidade também tem participação direta nos processos decisórios, transformando os dados em informações relevantes no momento de escolher as melhores alternativas. A contabilidade vem então, cada vez mais, priorizar a sua verdadeira função, que é a de fornecer informações úteis aos mais diversos usuários, os quais terão maior segurança quando da tomada de decisão (HENDRIKSEN; VAN BREDA, 1999; IUDÍCIBUS, 2007).

Os estudiosos em contabilidade têm trabalhado dentro de alternativas de melhores formas de informar aos seus usuários, trabalhando ferramentas que transformem dados em informações capazes de influenciar no processo decisório, onde dentre elas podemos destacar a contabilidade de custos, as filosofias gerenciais e a análise das demonstrações contábeis (GARRISON; NOREEN, BREWER, 2007).

Diante deste contexto surge a seguinte questão problema: Qual o papel da Contabilidade na gestão das entidades condominiais?

## 1.2 Objetivos

### 1.2.1 *Objetivo Geral*

O objetivo geral deste trabalho é identificar qual o papel da Contabilidade na gestão das entidades condominiais.

#### 1.1.1. *Objetivos Específicos*

- Levantar o perfil base do respondente.
- Identificar o enquadramento das entidades condominiais dentro da estrutura empresarial.
- Identificar a participação da Contabilidade no processo decisório das entidades em estudo.
- Identificar os relatórios e demonstrativos utilizados.
- Discutir a utilidade da informação contábil para as entidades condominiais.
- Verificar a participação das informações de custos nas entidades condominiais.

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO

### 2.1. Evolução da Contabilidade

A história da Contabilidade é bastante antiga, vem das origens, iniciou-se de uma forma bem arcaica, existindo antes do homem saber escrever e até calcular, pois estes primitivos já tinham seu modo próprio de utilizar de forma rústica, a inscrição, e o controle do patrimônio (BEUREN, et. al., 2008; IUDÍCIBUS, 2007).

Para reafirmar vejamos o quão é antiga a contabilidade, SANTOS (et al.) comenta que: (2007, P. 20):

Em sítios arqueológicos do Oriente Próximo foram encontrados materiais utilizados por civilizações pré-históricas que caracterizam um sistema contábil utilizado entre 8.000 e 3.000 a.C., constituído de pequenas fichas de barro. Essas escavações revelaram fatos magnânimes para a Contabilidade, colocando-a como a mola propulsora da criação da escrita e da contagem abstrata.

Com isso fica notória a existência da contabilidade e a importância que ela já possuía desde a sua criação para os humanos, que por sua vez já necessitava de controlar os seus bens.

A Contabilidade tem uma função desde sua origem que é atender à necessidade de avaliar os bens do homem, bem como os aumentos e diminuições desses bens, em uma época em que ainda não existiam números, escrita ou moeda, com a função de também controlar. (BEUREN, 2008).

O Frei Luca Pacioli teve suas contribuições no desenvolvimento da contabilidade, no ano de 1494, com a publicação do *o Tractatus de Computis et Scripturis* dentro da obra *Summa de Arithmética, Geometria, Proportioni et Proportionalitá*. Onde tratou do método de escrituração contábil, uma metodologia que já era usado na Itália, chamado “Método das Partidas Dobradas” (PADOVEZE, 2007).

Segundo os autores Weygandt, Kieso e Kimmel (2005, p. 5):

A origem da contabilidade costuma ser atribuída à obra de Luca Pacioli, famoso matemático da Renascença italiana. Pacioli foi amigo e tutor de

Leonardo da Vinci e contemporâneo de Cristóvão Colombo. No seu texto *Summa de Arithmetria, Geometria, Proportione et Proportionalite*, Pacioli descreveu um sistema que garantia o registro eficiente e preciso da informação financeira.

Desta forma, observa-se a grande importância de Luca Pacioli para a contabilidade, onde este não a criou e sim a divulgou, facilitando assim o controle dos acontecimentos financeiros das empresas.

A contabilidade teve uma grande evolução na época da era comercial, pois foi nesse momento em que ela teve uma grande importância para o uso dos comerciantes, para facilitar as relações da sociedade, entrando em cena como uma peça fundamental do desenvolvimento do comércio. A Itália foi a precursora da comercialização, esta possuía uma intensa atividade deste segmento e outros inúmeros fatores. Veio também a Revolução Industrial, que sistematizou o artesanato, colocou em cena a Ciência Contábil para controlar o Patrimônio, e principalmente para calcular os custos dos produtos produzidos. (SILVA; TRISTÃO, 2007).

Os autores Weygandt, Kieso e Kimmel (2005, p. 5) também contribuem com esse contexto, do salto da contabilidade na revolução industrial e afirmam que:

Com o advento da Revolução Industrial no século XIX e, posteriormente, com o surgimento das grandes sociedades de capital, ocorreu a separação entre proprietários e gerentes. Em consequência, para assegurar que os gerentes agissem de acordo com as pretensões dos proprietários, a necessidade de relatar o estado da empresa assumiu importância cada vez maior. Além disso, as transações comerciais foram ficando mais complexas, fazendo com que se tornassem necessárias formas aperfeiçoadas de relatar a informação financeira.

O despertar para a contabilidade ocorreu na era da Revolução Industrial, quando as transações se tornaram mais complexas, a partir daí, os gestores sentiram mais necessidades da utilização da contabilidade.

Neves e Viceconti (2001, p.1), definem contabilidade, como:

... uma ciência que desenvolveu uma metodologia própria com a finalidade de: controlar o patrimônio das aziendas; apurar o réditto (resultado) das atividades das aziendas; e prestar informações às pessoas que tenham interesse na avaliação da situação patrimonial e do desempenho dessas entidades.

Reforçando ainda mais esse contexto, Borna afirma (2002, p. 32) que “todas as empresas (inclusive de serviços) estão sendo obrigadas a se adaptar à nova realidade do mercado e a se aperfeiçoar de forma contínua e eficiente”.

É notória essa explicação sobre a realidade do sistema de gerenciamento inserido numa empresa, pois estando este sempre atualizado, fará com que se gerem informações para produzirem bons resultados, e lidar com o atual ambiente competitivo que se apresenta à empresa e apoiar o processo decisório desta.

Sá (2002, p. 46) defende que os limites, objeto e natureza do estudo da ciência contábil, como:

Cientificamente o estudo visa conhecer as relações que existem entre os fenômenos patrimoniais observados e busca conhecer como tais relações se estabelecem; busca, ainda, analisar para produzir explicações sobre os acontecimentos havidos com a riqueza; visa conhecer verdades que sejam válidas para todos os lugares, em qualquer que seja a época, em quaisquer empresas ou instituições.

A ciência contábil evidencia a situação de um órgão como um todo, as relações existentes de um ciclo que ocorre dentro do fenômeno patrimonial.

A contabilidade é uma peça essencial para a gestão de negócios. Aqueles que necessitam dela se convenceram da complexidade das informações contábeis, indo além de um cálculo de impostos e atendimento de legislações comerciais, previdenciárias e legais. (MARION, 2007).

Marion (2006, p.26) reafirma o verdadeiro papel da contabilidade, afirmando que: “Uma empresa sem boa Contabilidade é como um barco, em alto-mar, sem bússola”.

Horngren, Sunden e Stratton (2006, p.4) comentam sobre a importância da informação para a tomada de decisão e seus desafios:

O objetivo básico da informação contábil é ajudar alguém tomar decisões. Esse alguém pode ser o presidente de uma empresa, o gestor de produção, o administrador de um hospital ou de uma escola, ou um investidor – a lista poderia estender-se bastante. Independente de quem está tomando a decisão, o entendimento da informação contábil propicia a tomada de uma decisão melhor e mais bem fundamentada.

Verificando esta explanação é evidente que, as informações contábeis de uma entidade

podem ser utilizadas por qualquer pessoa, tendo a contabilidade um grande número de usuários, desde que tenha um interesse sobre a mesma, pois essas informações são bem mais que um conjunto de registros, sendo utilizadas para a tomada de decisões.

Garrison, Noreen e Brewer (2007, p. 4), dizem que: “toda organização – pequena e grande – possui administradores. Alguém precisa ser responsável pela elaboração de planos, pela organização de recursos, pela direção de pessoas, e pelo controle de operações”. É possível entender, que na concepção desses autores, fatores como: porte da entidade, estrutura constituída com ou sem fins lucrativos, manutenção de excessivos lucros ou nem tanto, não interferem na necessidade de se precisar de um sistema de gerenciamento para gerir informações que contribuam nas futuras tomadas de decisões.

Para Marion (2006, p. 27): “Os usuários são as pessoas que se utilizam da Contabilidade, que se interessam pela situação da empresa e buscam na Contabilidade suas respostas.” Portanto, os usuários são pessoas de um modo geral nas quais necessitam para um devido fim das informações contábeis.

Segundo Niyama e Silva (2008, p.1):

Quando comentamos sobre os usuários, a tendência geral é imaginar que os mesmos recebem a informação contábil de forma passiva, sem influenciar no conteúdo e na qualidade da mesma. Na verdade, o usuário tem um papel importante, de modo que é impossível ignorar sua participação na determinação das escolhas realizadas pela Contabilidade e nas próprias opções feitas pelo contador.

Sendo assim, observa-se que existe uma vontade do usuário, quando têm em mãos as informações, ele também pode opinar, sendo também um conhecedor e por empirismo pode dar opinião e sugerir alguma outra decisão.

## 2.2. A Contabilidade como Ferramenta de Gestão

A busca por uma maior participação nos mercados em um ambiente competitivo faz com que as grandes empresas busquem, constantemente, meios informacionais que supram as suas necessidades, pois cada detalhe faz a diferença no final dos custos. Desta forma, os gestores buscam meios que permitem uma maior flexibilidade para a empresa, ou seja, para

esta se adequar de acordo com a necessidade do meio econômico. Assim, a ação de tomar decisões em uma corporação é uma responsabilidade que precisa ser muito bem organizada (PADOVEZE, 2007).

Os gestores por serem responsáveis diretos pelo encaminhar da organização, o tenha sido delegada a função de administrar e maximizar o capital investido tem a obrigação de estudar as melhores formas de atuar em um contexto econômico totalmente novo. Assim, eles passam a buscar inovações que possam proporcionar as empresas sobre suas responsabilidades, o alcance de suas metas e a otimização do retorno esperado. E este deve priorizar pelo alcance de uma administração eficiente e eficaz. O papel do gestor é, portanto, essencial para que as organizações possam enfrentar o atual ambiente empresarial.

Os administradores necessitam enfrentar um novo processo, e para isto deve se preparar para realizar o melhor trabalho possível utilizando tudo que a ele for fornecido como auxílio a esta nova etapa. Passa-se a dar prioridade a uma gestão capaz de discernir entre o que é diferencial ou não para a tomada de decisão, valorizando métodos, ferramentas e filosofias gerenciais que possam dar subsídio ao alcance dos melhores resultados empresariais.

No meio econômico há uma necessidade de um acompanhamento das mudanças econômicas advindas, e tem-se na contabilidade um meio perspicaz de auxílio direto aos gestores. Tais contribuições provêm da necessidade enfrentada por esta ciência de atender os anseios sociais, correspondendo desta forma o seu caráter de ciência social. (MARION, 2006)

A contabilidade passa assim, a ser enfocada dentro de um novo âmbito de atuação, ampliando o número de usuários aos quais se predispõe a satisfazer, de forma que, deixa de ser limitada apenas a usuários externos, dentre eles: investidores, governo, fisco, consumidores, fornecedores, dentre outros; para atender também a usuários internos, representados na figura do gestor.

Em uma empresa há muitas ferramentas para a tomada de decisão, e a contabilidade interpreta esses demonstrativos com o fim de auxiliar o processo decisório.

A contabilidade antigamente só possuía a função de guarda-livros, atualmente está bem desenvolvida, e exerce um papel importante no auxílio à tomada de decisões dos administradores em geral, desempenhando um importante papel no crescimento das instituições.

Portanto o profissional de contabilidade é importante, onde este com suas diversas habilidades pode fazer mudanças essenciais para uma melhor adequação da empresa. O contador é um anjo-da-guarda da entidade, reconhecendo de verdade a real situação desta (MARION, 2007).

Niyama e Silva diz a respeito do patrimônio das empresas (2008, p. 177):

As teorias do patrimônio líquido influenciam os procedimentos contábeis, sendo uma referência para a apresentação das demonstrações financeiras. Isso ocorre devido ao fato de que cada teoria interpreta a posição econômica de uma entidade de maneira diferente, interferindo na sua evidenciação,

Tais autores mostram como o patrimônio das empresas é dinâmico, não é apenas conhecê-lo e sim interpretá-lo em que posição e em que cenário se encontra.

Nesse contexto a contabilidade faz a análise de balanços e posteriormente produz informações necessárias e reais para auxiliar aos gestores tomarem decisões.

A análise de balanços é uma ferramenta utilizada para transformar dados, que são meros acúmulos de registros transacionais, em informações, que são o verdadeiro objetivo da contabilidade, que é o fornecimento de informações úteis para a tomada de decisão dos mais diversos usuários. Para Neves e Viceconti (2001, p. 457) análise de balanços é entendido como:

Estudo da situação patrimonial da entidade, através da decomposição, comparação e interpretação do conteúdo das demonstrações contábeis, visando obter informações analíticas e precisas sobre a situação geral da empresa. E tem como objetivo fornecer informações numéricas de dois ou mais períodos, de modo a auxiliar ou instrumentar acionistas, administradores, fornecedores, clientes, governo, instituições financeiras, investidores e outras pessoas físicas ou jurídicas interessadas em conhecer a situação da empresa ou para tomar decisões,

Portanto, evidenciando ainda mais a real importância da Contabilidade, os autores confirmam a utilidade das ferramentas contábeis nas gestões, conduzindo a um melhor controle da evolução dos gastos e acompanhar a execução de seus orçamentos.

Os usuários externos das informações contábeis podem ser pessoas físicas ou jurídicas, onde as utilizam para seu devido interesse, desde um auxílio para o planejamento até para saber como se encontra a situação daquela empresa para saber se pode investir ou não

nela (RIBEIRO, 2005).

### 2.3. Entidades Condominiais

A Lei de nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, em seu TÍTULO I, define condomínio (BRASIL, 1964) como sendo:

As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

Portanto condomínio mediante a Lei de nº 4.591, é um conjunto residencial ou comercial composto de edifícios e/ou casas, geralmente cercado, com acesso controlado, e cujos moradores dividem equipamentos e áreas comunitárias.

Amorim Jr. et al (2001, p. 9) relata que o problema da propriedade em comum é bastante antigo. Na Roma da Idade Média já se encontra uma experiência de construção de casas em comum semelhante ao condomínio de nossos dias. O senso prático e utilitário do povo romano e a dificuldade na época em adquirir moradias completamente independentes em suas comunidades, fizeram com que se construíssem casas em comum, ou seja, um sistema de propriedade semelhante ao condomínio de nossos dias.

A modernidade acabaria acrescentando muitos e complexos problemas à questão da moradia, dentre os quais o da crise habitacional que é um dos mais graves. A rapidez do desenvolvimento urbano que acarretou a redução de espaços fez com que muitas famílias passassem a viver em condomínios. Outro fator que levou as famílias a se isolarem em áreas mais fechadas e protegidas é o aumento da violência (AMORIM JR. et al)

Toda e qualquer organização necessita de administradores. Alguém para se responsabilizar pela elaboração de planos, pela organização de recursos, pela direção de pessoas, e pelo controle de operações. Isto se aplica para qualquer entidade, desde um simples mercadinho até mesmo para uma renomada empresa que possui exorbitantes faturamentos. (GARRISON, NOREEN, BREWER, 2007)

Portanto, na atividade condominial não é diferente, onde existe um responsável (síndico), com responsabilidade civis e criminais, exercendo um papel principal no meio condominial (CARMO; TORRES JÚNIOR; LOPES, 2007).

A Lei 10.406/02 também caracteriza o condomínio: “O condomínio edilício caracteriza-se pela coexistência de áreas de propriedade particular (que são as unidades autônomas) e áreas de utilização comum, cujo uso estará regula-se por convenção condominial.” (BRASIL, 2002)

Esta mesma Lei 10.406/02 relata sobre os condomínios edilícios nos seus artigos 1.314 ao 1.358, retratando a relação entre os condôminos (deveres e direitos) e a forma de gestão do condomínio, desde deliberações, assembléias, eleição de síndicos, mandatos, entre outros assuntos). (BRASIL, 2002)

Os condomínios não são Pessoas Jurídicas, porém diante da Receita Federal ele possui a obrigatoriedade de possuir a inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), conforme inciso II do art. 11 da IN RFB nº 568, de 08 de setembro de 2005. A justificativa é que os condomínios não possuem renda. Sua estrutura se mantém por sistema de cotas dentre os condôminos, dos gastos necessários para as operações de funcionamento do condomínio (CARMO; TORRES JÚNIOR; LOPES, 2007).

Segundo Carmo, Torres Júnior e Lopes (2007, p. 55):

O condomínio, residencial ou não, é criado no momento em que a obra fica pronta. A construtora solicita ao Corpo de Bombeiros e à Prefeitura Municipal a realização de vistoria para a liberação do habite-se. Após essas autorizações, a construtora registra no Cartório de Imóveis da região a conclusão da obra. Institui-se, então, a convenção inicial a ser proposta pela própria construtora. A convenção é a lei interna do condomínio, onde são discriminadas as normas a serem seguidas pelos condôminos. Convocada a primeira assembléia de moradores, com um representante da construtora, a convenção e o regimento interno são aprovados. A convenção deverá conter normas sobre os encargos de cada condômino, a forma e a proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias, o modo de escolha do síndico e de conselhos, forma de convocação, entre outros assuntos. Adicionalmente, deverá regular as atribuições do síndico, multas por infrações cometidas pelos condôminos, sempre observando a Lei nº 10.406/02. Este documento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis da jurisdição, assim como as averbações referentes às modificações ocorridas na convenção original.

Comenta sobre o estabelecimento de obrigações e a escolha de uma pessoa para gerir o patrimônio.

#### 2.4. A Contabilidade nos Condomínios

A Contabilidade é regida de princípios, onde esta aplicada de forma correta nos condomínios certamente orientará aos seus gestores a uma melhor tomada de decisão. Ela tem por objetivo fornecer aos interessados informações precisas e em tempo hábil desde que se tenha uma boa relação entre o fornecimento das informações entre o síndico e o profissional de contabilidade, sendo esta de fundamental importância, pois existindo esta fidelidade com certeza o bom profissional desta área saberá fazer um bom controle do patrimônio. As etapas do processo da contabilidade nos condomínios se dá, inicialmente, com as informações geridas e repassadas pelos síndicos, a partir daí começa todo o processo de registro de todos os fatos ocorridos, desde um simples acontecimento até a um mais complexo.

Dessa forma o profissional de contabilidade passa a assumir sua função que é analisar de forma mais profunda a situação real do patrimônio. Mostrando aos condôminos, o destino de seus pagamentos e investimentos para melhoria do condomínio. (AMORIM JÚNIOR, et al. 2008)

Numa administração condominial existem bens, direitos e obrigações que constituem o patrimônio do condomínio.

E partindo desta premissa, onde não se pode interagir os bens patrimoniais com os bens dos proprietários, deve-se respeitar o Princípio Contábil da Entidade, que conforme art. 4º da Resolução CFC nº 750/93 (p. 12, 1993) é:

O Princípio da ENTIDADE reconhece o Patrimônio como objeto da Contabilidade e afirma a autonomia patrimonial, a necessidade da diferenciação de um Patrimônio particular no universo dos patrimônios existentes, independentemente de pertencer a uma pessoa, um conjunto de pessoas, uma sociedade ou instituição de qualquer natureza ou finalidade, com ou sem fins lucrativos. Por consequência, nesta acepção, o Patrimônio não se confunde com aqueles dos seus sócios ou proprietários, no caso de sociedade ou instituição.

Em seu parágrafo único a CFC (p. 12, 2006) diz que: “O PATRIMÔNIO pertence à ENTIDADE, mas a recíproca não é verdadeira. A soma ou agregação contábil de patrimônios autônomos não resulta em nova ENTIDADE, mas numa unidade de natureza

econômico-contábil.”

Por esta abordagem, o princípio da entidade esclarece que não pode somar o patrimônio com a entidade no sentido de torná-la uma nova entidade, pois unindo essas duas, forma-se uma conjuntura econômico-contábil, distinguindo então, a entidade com o individual, que jamais podem se agregar com o intuito de um apossar do outro.

Niyama e Silva (2008, p.179) tratam esse princípio dizendo que: “A teoria da entidade surgiu no final do século XIV e início do século XX, o impulso ocorrido pelo crescimento das grandes companhias e a necessidade de separar a gestão da propriedade”, o que é da entidade com o individual, ou seja, distinguir.

A resolução de nº 560/83 regula que são atribuições do contabilista, especificamente no inciso 12 do art. 3º, a execução dos serviços de escrituração em todas as modalidades específicas por denominações que informam sobre o ramo de atividade, incluindo, nesse caso, o da contabilidade condominial (CARMO; TORRES JÚNIOR; LOPES, 2007).

## 2.5 O Assessoramento Contábil

Há uma dificuldade em avaliar de forma quantitativa, as vantagens de um sistema de informações gerenciais, ou seja, a melhoria no processo decisório, somente saberá o valor desta quando assim precisar dela (OLIVEIRA, 2008).

OLIVEIRA (2008, p. 31-32) ainda especifica de uma forma bem detalhada, mostra que o sistema de informações gerenciais, sob determinadas condições, proporciona os seguintes benefícios para as empresas:

- redução dos custos das operações;
- melhoria no acesso às informações, propiciando relatórios mais precisos e rápidos, com menor esforço;
- melhoria na produtividade, tanto setorial quanto global;
- melhoria nos serviços realizados e oferecidos, quer sejam eles internos à empresa mas, principalmente, externos à empresa;
- melhoria na tomada de decisões, através do fornecimento de informações mais rápidas e precisas;

- estímulo de maior interação entre os tomadores de decisão;
- fornecimento de melhores projeções e simulações dos efeitos das decisões;
- melhoria na estrutura organizacional, por facilitar o fluxo de informações;
- melhoria na estrutura de poder, propiciando maior poder para aqueles que entendem e controlam cada parte do sistema considerado;
- redução do grau de centralização das decisões na empresa;
- melhoria na adaptação da empresa para enfrentar os acontecimentos não previstos, a partir das constantes mutações nos fatores ambientais ou externos;
- melhor interação com os fornecedores, possibilitando, em alguns casos, a consolidação de parcerias;
- melhoria nas atitudes e nas atividades dos profissionais da empresa;
- aumento do nível de motivação e de comprometimento das pessoas envolvidas;
- redução de funcionários em atividades burocráticas; e
- redução dos níveis hierárquicos.

Embora pareçam características apenas de administradores, a contabilidade também está inserida nesse sistema de gerenciamento, pois é a partir desta que se pode tomar uma posição perante a situação da empresa, de como funcionar até ao processo decisório, mostrando assim alternativas para uma melhor evolução.

Segundo Fortes<sup>1</sup> (2003):

Ainda não existe um sistema de registro, controle e análise patrimonial para a gestão das empresas e entidades que seja mais eficiente do que a contabilidade, tanto no passado, quanto nos dias atuais em que o avanço da informática veio contribuir com a agilidade dos processos de controles. Para muitos, o surgimento e a evolução da informática poderia substituir a contabilidade. Os fatos mostram exatamente o inverso.

Nesta citação o autor revela a grande importância que a contabilidade possui, e aperfeiçoando-se mais agilmente com a informatização, onde esta veio facilitar o meio contábil

Nos condomínios de uma forma geral, as três formas de como pode ser feita a

---

<sup>1</sup> <http://www.fortesadvogados.com.br/artigos.view.php?id=248>)

administração dos condomínios, que pode ser de autogestão, co-gestão e terceirização.

Amorim Jr. *et al* (2008)<sup>2</sup> diz que:

A falta da realização da Contabilidade pelas entidades condominiais tem gerado os demonstrativos mensais de prestação de contas sem refletir a situação das contas como ativo permanente, provisões de férias e de décimo terceiro salário, créditos a receber de inadimplentes, obrigações com fornecedores, etc. Portanto, os ditos demonstrativos não revelam a situação patrimonial do condomínio, conseqüentemente estas informações não são de conhecimento dos condôminos.

O autor foi bem claro, quando revelou as conseqüências geradas pela falta de profissionais de contabilidade nas entidades condominiais, tornando o próprio gestor (síndico) e os condôminos, leigos diante da situação financeira do condomínio.

## 2.6 A Escrituração Contábil

A escrituração praticada nos condomínios é feita normalmente de acordo como rege a lei da escrituração contábil das empresas, onde acontece os lançamentos de receitas, despesas e apuração.

Fortes (2003)<sup>3</sup> afirma que:

A matéria do direito empresarial foi alcançada pelo novo código, nele constando o Livro II da Parte Especial que trata do Direito de Empresa. Este livro tem vários títulos, capítulos e seções, em cujas subdivisões o legislador procurou harmonizar cada matéria. Os contabilistas (contadores e técnicos em contabilidade) e a contabilidade foram inseridos nos capítulos que cuidam dos prepostos e da escrituração. A escrituração contábil das empresas, além de outros diplomas legais, está disciplinada nos 1.179 a 1.195 do Código Civil. No que se refere ao Código Civil, veio este diploma legal inserir em seu texto uma seção abordando as várias facetas da escrituração contábil, bem como dos contabilistas como os profissionais responsáveis pela produção e trato da informação contábil, Quanto a exigência da escrituração, segundo as determinações do artigo 1.179, o empresário e a sociedade empresária são obrigados a seguir um sistema de contabilidade, mecanizado ou não, com base na escrituração uniforme de seus livros, em correspondência com a documentação respectiva, e a levantar anualmente o balanço patrimonial e o de resultado econômico.

---

<sup>2</sup> [http://www.unihorizontes.br/proj\\_inter20081/cont/papel\\_contabilidade\\_organizacao.pdf](http://www.unihorizontes.br/proj_inter20081/cont/papel_contabilidade_organizacao.pdf)

<sup>3</sup> <http://www.fortesadvogados.com.br/artigos.view.php?id=248>

Desta obrigação, de acordo com o § 2º deste artigo, fica dispensado o pequeno empresário a que se refere o artigo 970.

O autor especifica o novo código civil no tocante a parte das operações da contabilidade diante nas empresas e como estas devem atuar, sendo de acordo com as normas do código, já que este em sua nova edição trata do direito empresarial.

Os condomínios não possuem caráter de pessoa jurídica, por isso não há na legislação em vigor a obrigatoriedade de escrituração contábil e nem de elaboração dos demonstrativos contábeis previstos na Lei de nº 6.404/76. E isso faz com que na prática, apenas se faça uma elaboração do Livro Caixa, onde no qual apenas se registram todas as entradas e saídas de recursos, e através destes elaboram-se balancetes mensais (CARMO; TORRES JÚNIOR; LOPES, 2007).

Lembrando que o Livro Caixa é um relatório de operações, e este tem a finalidade de auxiliar o encerramento diário das operações financeiras de recebimentos e pagamentos realizados na empresa.

## 2.7 O Plano de Contas

O Plano de Contas é uma planilha onde são distribuídas as contas, em seu lado esquerdo fica o Ativo e no lado direito o Passivo.

De acordo com ZANLUCA<sup>4</sup>:

Plano de Contas (ou Elenco de Contas) é o conjunto de contas, onde são registrados os acréscimos e decréscimos da empresa, e a partir destas se elabora as das demonstrações contábeis, e o seu principal objetivo é estabelecer normas de conduta para o registro das operações da organização e, na sua montagem, devem ser levados em conta três objetivos fundamentais:

a).às necessidades de informação da administração da empresa; b) observar formato compatível com os princípios de contabilidade e com a norma legal de elaboração do balanço patrimonial e das demais demonstrações contábeis (Lei 6.404/76, a chamada "Lei das S/A"); c) adaptar-se tanto quanto possível às exigências dos agentes externos, principalmente às da legislação do Imposto de Renda.

---

<sup>4</sup> <http://www.portaldecontabilidade.com.br/guia/planodecontas.htm>

Sendo assim, o plano de contas tem um importante objetivo que é organizar as operações que ocorrem nas empresas.

Portanto o plano de contas nada mais é que um esqueleto montado e constituído de várias partes, onde cada uma tem uma essência de funcionalidade e finalidade, e que para existir é normatizado pela Lei 6.404/76. (BRASIL, 1976)

A forma de como se estrutura as contas, seguindo os preceitos legais da própria Lei 6.404/76 (artigos 176 a 182 e artigo 187), em resumo, é composto de:

ATIVO	PASSIVO
CIRCULANTE NÃO CIRCULANTE REALIZÁVEL A LONGO PRAZO INVESTIMENTOS IMOBILIZADO INTANGÍVEL	CIRCULANTE NÃO CIRCULANTE PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em cada composição dessas contas, há outras sub-contas específicas para cada grupo a qual pertencem.

## 2.8 O Balancete

Na verdade, um Balancete nada mais é do que um relacionamento de todas as contas que possuem no Livro Razão, onde este detalha separadamente conta por conta. E facilitando a interpretação, apura o resultado elaborando o balancete de Verificação, o Razão, Balanço Patrimonial e outros

E sempre lembrando que para cada débito existe um crédito de igual valor. E a principal diferença entre um balancete e um balanço, é que no balanço, as contas de Resultados são encerradas e no balancete não.

Segundo Neves e Viceconti (2001, p. 49):

O principal objetivo do Balancete de Verificação é o de testar (verificar) se o método das partidas dobradas foi respeitado; portanto, o único erro de escrituração que o mesmo aponta ou representa é o da troca de saldos

(devedores por credores e vice-versa).

Diante disso, conclui-se que o balancete é o resultado final, de que está certo ou errado, quanto o método da escrituração.

Contudo, existe uma norma técnica sobre o Balancete de Verificação, (aprovada pela resolução CFC 685/90 – D.O.U. de 27-08-1991), que são relatadas por Neves e Viceconti (2001, p. 50), as seguintes:

**1** - O balancete de verificação do razão é a relação de contas, com seus respectivos saldos, extraída dos registros contábeis em determinada data; **2** - O grau de detalhamento do balancete deverá ser consentâneo com sua finalidade; **3** - Os elementos mínimos que devem constar do balancete são: a) identificação da Entidade; b) data a que se refere; c) abrangência; d) identificação das contas e respectivos grupos; e) saldos das contas, indicando se devedores ou credores; f) soma dos saldos devedores e credores; **4** - O balancete que se destinar a fins externos à Entidade deverá conter nome e assinatura do contabilista responsável, sua categoria profissional e número de registro no CRC; **5** - O balancete deve ser levantado, no mínimo, mensalmente.

Assim, essencialmente, o balancete para existir tende obedecer a essa sequência de normas.

Segundo os autores Carmo, Torres Júnior e Lopes (2007, p. 60):

O balancete, para a administração condominial, é representado por um fluxo de Caixa. São registradas e evidenciadas as entradas de caixa, discriminadas por tipos de receitas, e as saídas de caixa, também discriminadas por tipos de gastos. Ao final do demonstrativo pode ser indicado, de forma resumida, o saldo anterior de caixa, as entradas e saídas ocorridas, restando o saldo que passa para o mês subsequente. Para que haja transparência na gestão dos recursos sob a responsabilidade de uma administração, os condomínios devem divulgar este documento nas assembleias. Aconselha-se que esse demonstrativo seja assinado por contabilista legalmente habilitado e pelo síndico. A assinatura do contabilista tem amparo legal na Resolução CFC nº 560/83.

Tratando-se de balancete na administração dos condomínios é feito de forma normal, ou seja, todos os fatos econômicos são registrados, e ao final de cada período, faz-se a apuração, o restante passará para o mês subsequente.

Os autores Carmo, Torres Júnior e Lopes (2007, p.60) também afirmaram que:

O síndico ou administradora, mensalmente elaboram um balancete de contas detalhado para ser distribuído aos condôminos. Os documentos comprobatórios são arquivados em pasta própria e submetidos à análise e aprovação do síndico, membros do conselho consultivo e/ou fiscal, os quais darão parecer para posterior aprovação ou reprovação por parte da Assembléia Geral de condôminos. Normalmente, a pasta referida contém os documentos do período de um mês, referentes à arrecadação, cotas de condomínio em atraso, multas arrecadadas, saldos bancários, aplicações financeiras, balancete e comprovantes das despesas pagas.

Portanto, o síndico como responsável geral, mensalmente elabora um balancete e distribui para os condôminos observarem, como se encontra as operações econômicas do condomínio, sendo tudo registrado e arquivado, todos os acontecimentos de despesas, gastos e receitas.

## 2.9 A Prestação de Contas Anual

Amorim Jr. (2008)<sup>5</sup> diz que:

A parte mais polêmica do condomínio, assim como o de toda relação jurídica, é no tocante ao dinheiro. O síndico deve prestar contas de sua gestão, já que tem sob sua responsabilidade todo o acervo financeiro do condomínio, mesmo que as funções administrativas tenham sido delegadas a pessoa ou administradora de sua confiança. A prestação de contas é obrigatória, e está prevista na Lei de Condomínio 10.406/2002. Sem dúvida, ao prestar contas de sua gestão, o síndico estará revelando a sua ética, organização, responsabilidade e zelo, proporcionando, conseqüentemente, segurança, confiabilidade e tranquilidade aos demais condôminos de um edifício.

Ocorre que, quando se trata financeiro, sem sombra de dúvida, é um dos assuntos que merece uma ênfase em especial. E o gestor é obrigado a prestar contas, e fazendo assim é um bom sinal, mostra que existe ética, ganhando então confiança perante os condôminos.

Neste sentido, o acontecimento das contas deve ocorrer no momento real, portanto respeitando o Princípio Contábil da Competência, conforme art. 9º da Resolução CFC nº 750/93 (p. 14, 2006) afirma que: “As receitas e as despesas devem ser incluídas na apuração do resultado do período em que ocorrem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento”. Portanto, verifica-se que as receitas e a despesas devem ser registradas no momento em que forem

---

<sup>5</sup> [http://www.unihorizontes.br/proj\\_inter20081/cont/papel\\_contabilidade\\_organizacao.pdf](http://www.unihorizontes.br/proj_inter20081/cont/papel_contabilidade_organizacao.pdf)

ocasionadas, mesmo que não tenha sido pagas ou recebidas neste período de ocorrência.  
(BRASIL, 1993)

Os autores Carmo, Torres Júnior e Lopes (2007, p.60) também afirmaram que:

Na contabilidade dos condomínios, segundo o art. 1.348 da Lei nº 10.406/02, anualmente o síndico tem por obrigação a apresentar suas contas para aprovação em assembléia de condôminos, assim como evidenciar a previsão orçamentária para o período seguinte. Um relatório consistente e bem elaborado, com toda a arrecadação e todos os pagamentos discriminados, obterá possivelmente aprovação, sem restrição, por parte da assembléia.

Portanto, os síndicos têm a responsabilidade de fazer a prestação de contas, este ato é uma maneira de deixar transparente a gestão deste.

### 3. METODOLOGIA

A metodologia aplicada para desenvolver o presente trabalho é classificada segundo Beuren (2008, p. 79).

Considerando as particularidades da Contabilidade, (...), optou-se por focar as tipologias de delineamentos de pesquisas (...) agrupadas em três categorias: pesquisas quanto aos objetivos, que contemplam a pesquisa exploratória, descritiva e explicativa; pesquisa quanto aos procedimentos, que aborda o estudo de caso, o levantamento, a pesquisa bibliográfica, documental, participante e experimental; e a pesquisa quanto à abordagem do problema, que compreende a pesquisa qualitativa e quantitativa.

Portanto, o estudo classifica dessa forma: nos objetivos é uma pesquisa descritiva, pois tem como objetivo descrever características de uma determinada população que no caso são os síndicos, sobre o papel da contabilidade na gestão dos condomínios.

Quanto aos levantamentos de coleta, utilizou-se da pesquisa bibliográfica e da pesquisa de levantamento, que caracterizam pela interrogação direta às pessoas cujo pensamento se deseja conhecer, utilizando como instrumento de coleta do questionário. Quanto a análise dos dados, ao analisá-los, escolheu-se a abordagem qualitativa.

O trabalho de pesquisa teve como instrumento de coleta de dados um questionário que aborda pontos relacionados a contabilidade nos condomínios e apoiado na fundamentação teórica apresentada, objetivando como finalidade para entender as técnicas utilizadas nos condomínios e a visão dos síndicos em relação à Contabilidade, ou seja, a importância que é dada para as práticas contábeis.

No questionário foram elaborados quatorze quesitos, sendo o primeiro para a identificação do entrevistado quanto a sua atuação. Do segundo ao terceiro a visão dele do condomínio como uma empresa e o papel do contador dentro do condomínio. Do quarto ao sexto, a relevância da contabilidade como tomada de decisão e a utilidade das demonstrações contábeis. Do sétimo ao oitavo a relação do condomínio para com os contadores, se há um bom relacionamento. Do nono os relatórios consultados para tomada de decisão. Do décimo a o décimo primeiro, qual a importância que é dada aos custos existentes no condomínio e se existe algum departamento para analisá-lo. No décimo segundo, é indagado se as informações utilizadas atende as necessidades informativas dos dirigentes. No décimo terceiro, se mudar a situação de apuração e análise dos custos existentes hoje no condomínio, poderia se dizer que o processo de tomada de decisão ficaria mais eficiente.

No décimo quarto, quais as perspectivas do condomínio quanto a melhoria na busca por informações de custos.

## 4 ANÁLISE DE RESULTADOS

Para se fazer a análise da pesquisa, foram constituídos um gráfico para cada pergunta do questionário, para assim analisar como se encontra a situação de cada área do condomínio.

### 4.1. Profissão / Cargo

No **gráfico 1**, representado em termos percentuais seria: 90% efetuados nos síndicos e 10% efetuado no subsíndico.

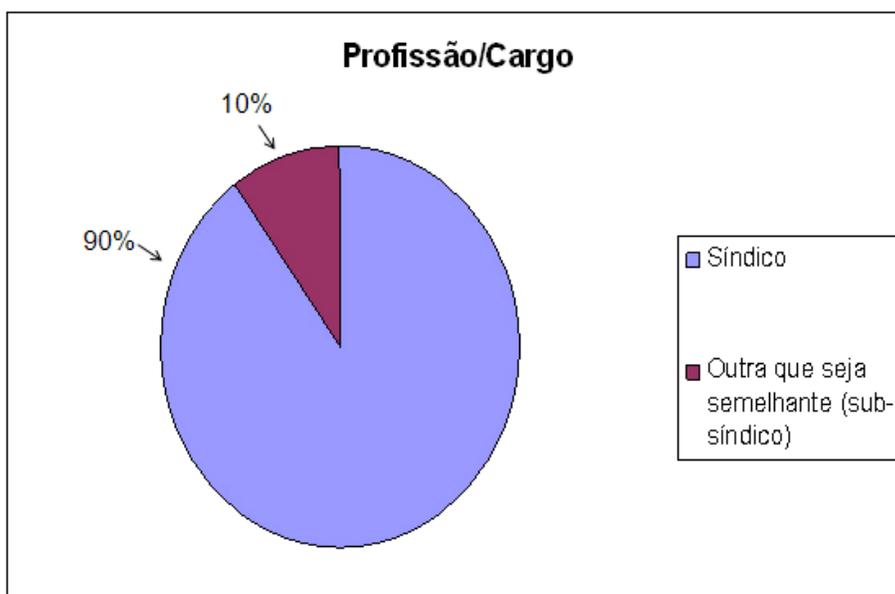


Gráfico 1: Profissão/Cargo do Respondente

Nesta pergunta, teve o intuito de saber qual a posição profissional dentro do condomínio, sendo que o principal personagem seria o síndico. Neste gráfico apresenta a seguinte situação: dos dez questionários aplicados, nove foram respondidos pelo síndico e um foi respondido pelo assim chamado de subsíndico,

No gráfico o resultado obtido foi o vivenciado na evolução da sociedade, onde se elege um síndico para tomar as decisões pelos condomínios, tendo pouca ou nenhuma participação

de técnicos no assunto de buscar informações para o processo de decisão, tais quais, contadores e administradores. Desta forma, prevalece à cultura de que os síndicos são as pessoas indicadas para tomar as decisões dentro dos condomínios.

#### 4.2. Visão do Condomínio

No **gráfico 2**, representado em termos percentuais seria: 40% para os síndicos que consideram o condomínio com uma empresa; 20% para os síndicos que não consideram o condomínio com uma empresa; e 40% para os síndicos que dizem considerarem os condomínios como empresa dependendo da circunstância.

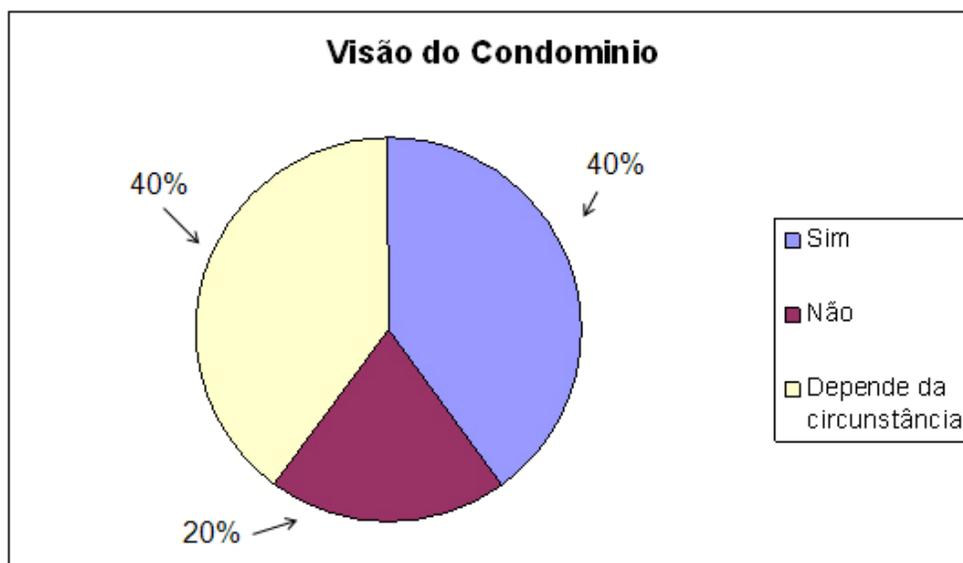


Gráfico 2: Visão do Condomínio

Esta pergunta tem o interesse de saber se o condomínio é visto como uma empresa, com a intenção de verificar qual a real visão dos que gerenciam o condomínio. Este gráfico apresentou a seguinte situação: dos dez questionários aplicados, quatro disseram que sim, que o condomínio é uma empresa, pois tem responsabilidades iguais a uma entidade com fins lucrativos; tiveram Dois que afirmaram não considerarem o condomínio como uma empresa, pois, trata-se apenas de uma simples organização de moradia e que não tem

tantas responsabilidades assim; e quatro disseram que depende da circunstância, pois só acreditam que ele seja uma empresa quando no ato de contratar funcionários e outros.

Procurando identificar a real visão sobre os condomínios, o resultado deste gráfico não foi nada satisfatório, pois mostrou que os condomínios em sua maioria não são considerados como uma empresa, e que estes não possuem responsabilidades, ou seja, direitos e deveres como uma instituição normal. Confirmando a idéia do gráfico 1, de que realmente fica difícil introduzir nestas entidades, a visão de que há uma necessidade de se trabalhar a partir de informações concretas, no intuito, do melhor aproveitamento dos recursos postos a disposição de tais entes.

#### 4.3 Serviços Contábeis

No **gráfico 3**, representado em termos percentuais seria: 90% para os síndicos que possuem a dispor de um profissional contador, para fazer os trabalhos contábeis do condomínio, desde um simples ato de contratação de um funcionário até a uma importante tomada de decisões; 10% para os síndicos que dizem não terem um profissional contador para efetuar os trabalhos contábeis, disseram ter apenas programas para controles de gastos e de folhas de pagamentos de funcionários que trabalham ali no condomínio; e 0% deixou de assinalar nenhuma dessas duas perguntas.

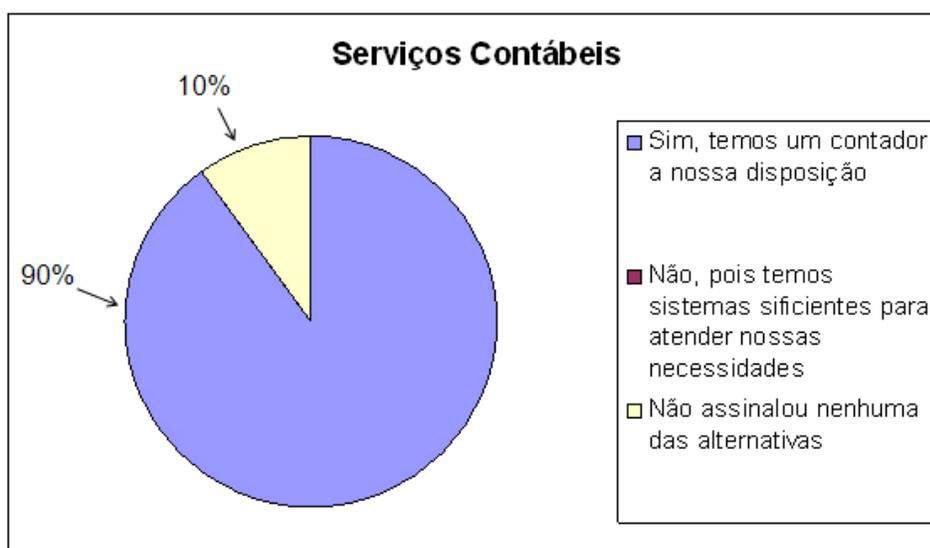


Gráfico 3: Serviços Contábeis

Nesta pergunta, o objetivo foi saber se o condomínio utiliza dos serviços de um profissional contador ou se apenas utiliza algum tipo de sistema paleativo para suprir as necessidades básicas do condomínio. Nove disseram que sim, que o condomínio tem um contador a disposição e sempre, este executa rotineiramente as tarefas de sua responsabilidade; teve apenas um que falou não utilizar o trabalho de um contador, pois não tinha tanta necessidade deste profissional na administração do seu condomínio; e nenhum ficou sem responder as duas questões anteriores.

Neste resultado já se nota uma certa discrepância em relação aos resultados anteriores, pois, embora eles tenham focado a tomada de decisão no síndico e que não enxerguem o condomínio como uma empresa, solicita o auxílio do contador, o que certamente, pode-se afirmar veemente, é para uma função meramente burocrática, de lidar com questões legais de funcionários e do governo. Assim, o contado aqui citado, refere-se a um profissional dito técnico em contabilidade, pois, é solicitado apenas, para cumprir questões legais, diante disso, o síndico só pode confirmar a existência de uma relação entre contador e empresa, e que estes priorizam esse relacionamento, pois, entendem que ambos devem caminhar juntos em parceria, não poderia se caminhar se não se cumprisse com as obrigações compulsórias.

#### 4.4 Demonstrações Contábeis

No **gráfico 4**, representado em termos percentuais seria: 40% para os síndicos que responderam que utilizam as demonstrações contábeis na tomada de decisões do condomínio; 60% para os síndicos que disseram não utilizarem as demonstrações para tomada de decisões do condomínio.

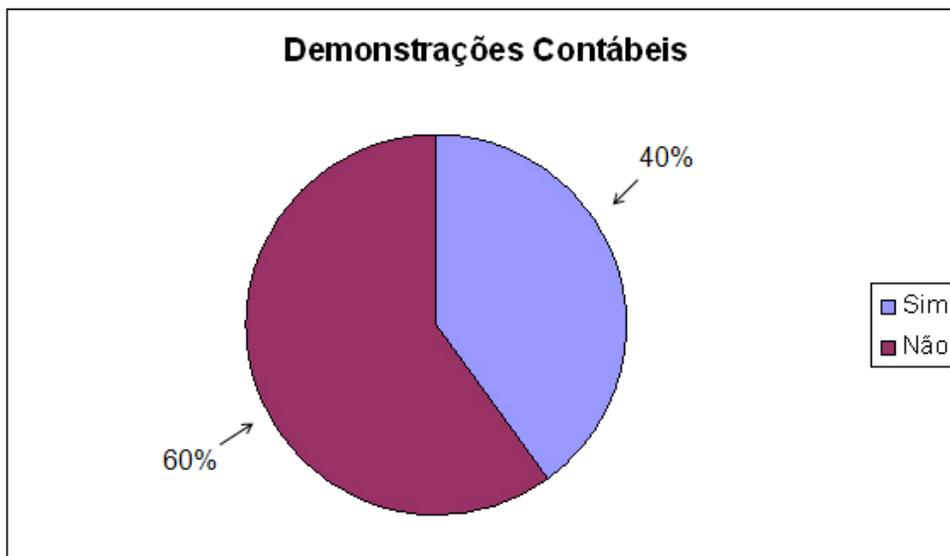


Gráfico 4: Demonstrações Contábeis

Nesta pergunta, a intenção foi saber se o condomínio utiliza as informações contábeis na sua tomada de decisão. Quatro disseram que sim, que o condomínio faz o uso das demonstrações contábeis na tomada de decisão da entidade, sendo estas de grande importância; e seis afirmaram que não utilizavam as demonstrações contábeis para tomar decisões do condomínio, pois utilizavam outros meios para tomar algum posicionamento.

A resposta alcançada demonstra um resultado nada satisfatório quanto ao uso das demonstrações contábeis para as tomadas de decisões dos condomínios, sendo comprovado na literatura, que estas são de suma importância para orientar a empresa, de modo que se permita tomar as devidas decisões de acordo com a necessidade desta.

Este resultado, apenas, corrobora com até então aqui levantado, o contador não participa do processo decisório, apenas, é contratado para cumprir com questões burocráticas, a qual a empresa é agregada.

Vale salientar ainda, dois pontos críticos nesta discussão, primeiro que o Brasil é uma país de caráter extremamente legalista, de forma que, faz parte da cultura, o forte apego a forma, ou seja, a legislação. E a contabilidade, por sua vez, se desenvolveu dentro deste âmbito, passando por pontos de ruptura, mas, que inicialmente ficou muito concentrado na academia, só sendo visto incorporado a legislação, mais propriamente dita, nos tempos atuais, de forma, que se deixa de ter meros técnicos em contabilidade para se ter contadores graduados (NIYAMA; SILVA, 2008).

Um segundo agravante ao caso em questão é que os condomínios em análise estão inseridos em uma cultura que não os enxergam como empresas, sendo induzidos a considerar que não precisam de grandes análises para realizar o gerenciamento, o que leva ao erro e acaba fazendo com que o recurso posto a disposição seja mal aproveitado.

#### 4.5. Tipos de Demonstrações

No **gráfico 5**, representado em termos percentuais seria: 20% para os síndicos que responderam que a demonstração que era repassada para o condomínio era o Balanço Patrimonial; 10% para os síndicos que disseram utilizarem a demonstração do Resultado do Exercício; 10% para os síndicos que disseram que a demonstração que era repassada para o condomínio era a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido; 20% para os síndicos que disseram que a demonstração que era repassada para o condomínio era a Demonstração das Origens e Aplicações dos Recursos; 20% para os síndicos que afirmaram que a demonstração que era repassada para o condomínio era as Notas Explicativas; 10% para os síndicos que relataram que a demonstração que era repassada para o condomínio era outros relatórios que não foram citados; e 20% para os síndicos que disseram não utilizar nenhuma das alternativas.

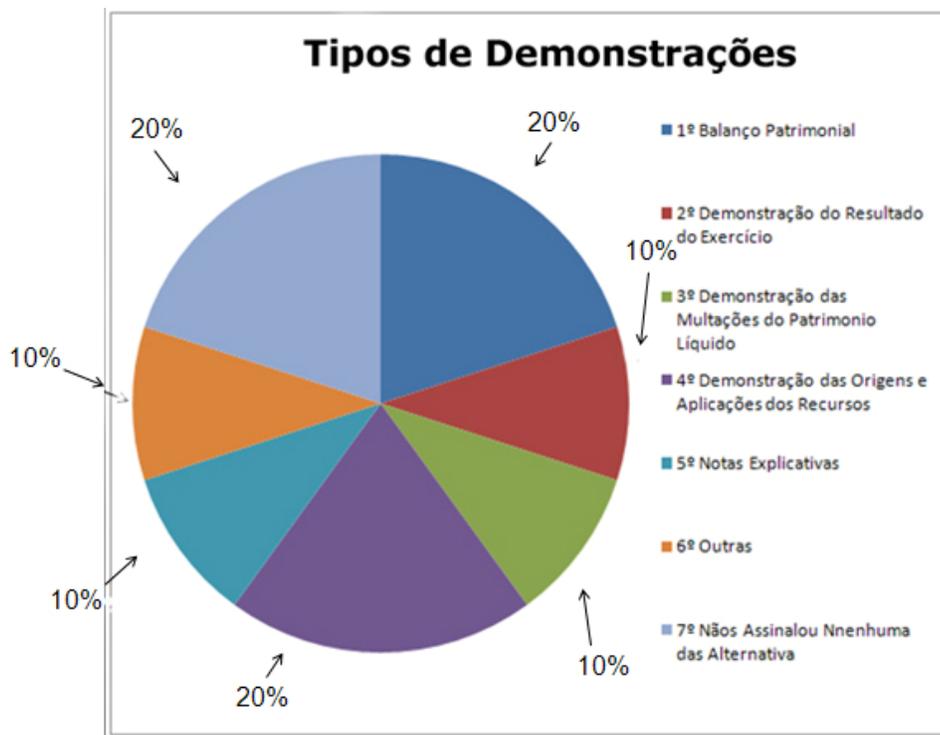


Gráfico 5: Tipos de Demonstrações Contábeis

Nesta pergunta, o motivo de sua elaboração foi de saber quais as demonstrações contábeis e relatórios que eram repassados para a entidade. Dois disseram que a demonstração repassada para o condomínio é o Balanço Patrimonial, que o condomínio faz o uso dessa demonstração contábil para análise da situação entidade; um apenas afirmou que a demonstração repassada para o condomínio é a Demonstração do Resultado do Exercício, que o condomínio faz o uso dessa demonstração contábil para análise da situação da entidade; um afirmou que a demonstração repassada para o condomínio é a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, que o condomínio faz o uso dessa demonstração contábil para análise da situação entidade; dois afirmaram que a demonstração repassada para o condomínio é a Demonstração das Origens e Aplicações dos Recursos, que o condomínio faz o uso dessa demonstração contábil para análise da situação entidade; um afirmou que a demonstração repassada para o condomínio são as Notas Explicativas, que o condomínio faz o uso dessa demonstração contábil para análise da situação entidade; um apenas afirmou que a demonstração repassada para o condomínio são outras que não foram especificadas, que o condomínio faz o uso dessas outras demonstrações contábeis para análise da situação entidade; e dois não assinalaram nenhuma das demonstrações, por desconhecerem o assunto referido ou por não ficarem à vontade para relatar a tática utilizada por eles para analisarem a real situação de como se encontra o condomínio.

O resultado obtido demonstra que há uma fragmentação quanto aos tipos de relatórios que são enviados para a entidade. Na realidade é algo até fora do padrão, onde se deixa de repassar demonstrativos mais corriqueiros, como Balanço Patrimonial e Demonstração do Resultado, para se repassar demonstrativos mais específicos, que carece de um usuário diferente, onde até então não se identifica no perfil do síndico aqui em análise.

Permite então afirmar, que os respondentes e responsáveis pela tomada de decisão não possuem uma base real, tipo como referência alguns relatórios que sirvam para se ter uma noção de como se encontra a empresa, continuam tomando decisões baseadas no achismo<sup>6</sup>, sem um respaldo técnico ou não conseguiram assimilar a pergunta realizada.

#### 4.6 Oportunidade da Informação/Tomada de Decisão

No **gráfico 6**, representado em termos percentuais seria: 20% para os síndicos que responderam que as informações são repassadas em momento oportuno para a tomada de decisões; 80% para os síndicos que afirmaram que as informações são repassadas sim em tempo hábil, ou seja, no momento oportuno;

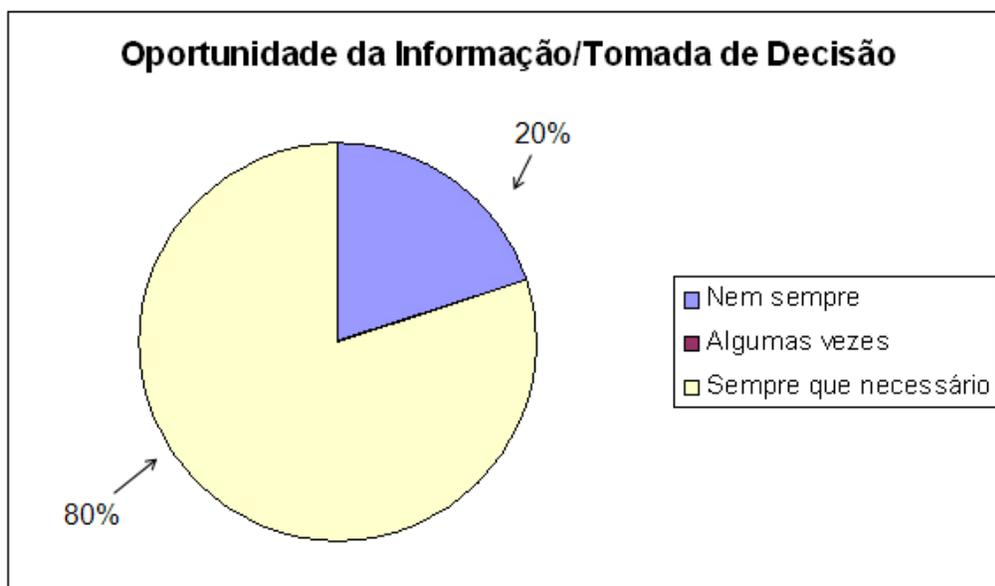


Gráfico 6: Oportunidade da informação na tomada de decisão

<sup>6</sup> Neologismo utilizado para expressar que não há fundamento teórico para determinada coisa, são opiniões próprias, as quais são baseadas em cultura e conhecimento de mundo.

Nesta pergunta, a razão foi de saber se as informações que eram repassadas do contador para os síndicos eram fornecidas para estes em momento oportuno para tomarem decisões. Dois disseram que nem sempre recebiam essas informações no momento oportuno, ou seja, se tem contrariado um dos pontos bases defendidos pela contabilidade que é a oportunidade da informação, de modo que, se esta não chega quando da necessidade da tomada de decisão, ela deixa de ser útil e a contabilidade por sua vez, não cumpre ao seu objetivo. Oito afirmaram que sempre que necessário, quando eles têm necessidade de utilizar informações para tomada de decisões, tem em mãos tal ferramenta a seu dispor.

O percentual obtido dá uma impressão de satisfatório, pois, se alcançaria que a contabilidade está bem inserida dentro do processo de decisão dos síndicos, de forma que, atende ao usuário da informação. No entanto, análises anteriores, permitem se realizar questionamentos quanto a validade deste resultado, já que os próprios síndicos alegam que o contador só é acionado para questões burocráticas. Claro, uma boa relação entre eles existe, pois, estão dentro da mesma empresa, mas, não há um relacionamento de dividir o poder da tomada de decisão.

#### 4.7 Conhecimento das Informações pela Contabilidade

No **gráfico 7**, representado em termos percentuais seria: 60% para os síndicos que responderam que as informações do condomínio nem sempre são repassadas periodicamente para a contabilidade; 40% para os síndicos que afirmaram que as informações são repassadas para a contabilidade periodicamente, pois dentre eles há uma transparência.

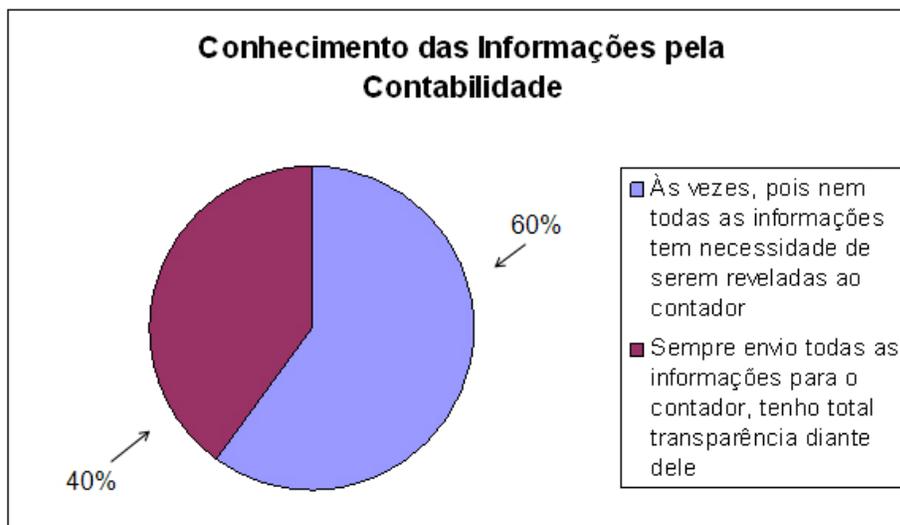


Gráfico 7: Conhecimento das informações pela Contabilidade

Nesta pergunta, a sua existência foi de saber se a contabilidade toma ciência das necessidades periódicas por informações contábeis advindas da administração da entidade. Seis síndicos disseram que nem sempre enviavam essas informações periodicamente para a contabilidade, pois nem todas as informações tinham a necessidade de serem reveladas ao contador, com tanta frequência; quatro afirmaram que periodicamente enviam as informações para a contabilidade, sempre tinha transparência para com a contabilidade.

Embora o resultado do gráfico 3 tenha demonstrado uma boa relação entre o profissional contábil e os gestores do condomínio, nota-se que o gráfico 6 já fez se induzir a outras perspectivas de relacionamento, mostrando-se relação formal, de cumprimento de transações legais. Desta forma, o resultado agora em questão mostra que os contadores são barrados no processo de ciência do que acontece na entidade, corroborando com a discussão de que o contado só é visto quando se precisa de realizar atividades burocráticas com funcionários e governo, tornando então difícil a execução do trabalho dos profissionais da contabilidade, como afirma Niyama e Silva (2008) que esclarece que se os gestores não repassarem suas intenções para os contadores, a divulgação de informações sobre a situação da empresa será equivocada, pois, as perspectivas não estariam sendo incorporadas aos demonstrativos contábeis.

#### 4.8. Opinião do Profissional Contábil no Processo Decisório

No **gráfico 8**, representado em termos percentuais seria: 80% para os síndicos que responderam que o contador emite opinião sobre as decisões; 20% para os síndicos que afirmaram que nem sempre a opinião do contador é solicitada para tomar alguma decisão.

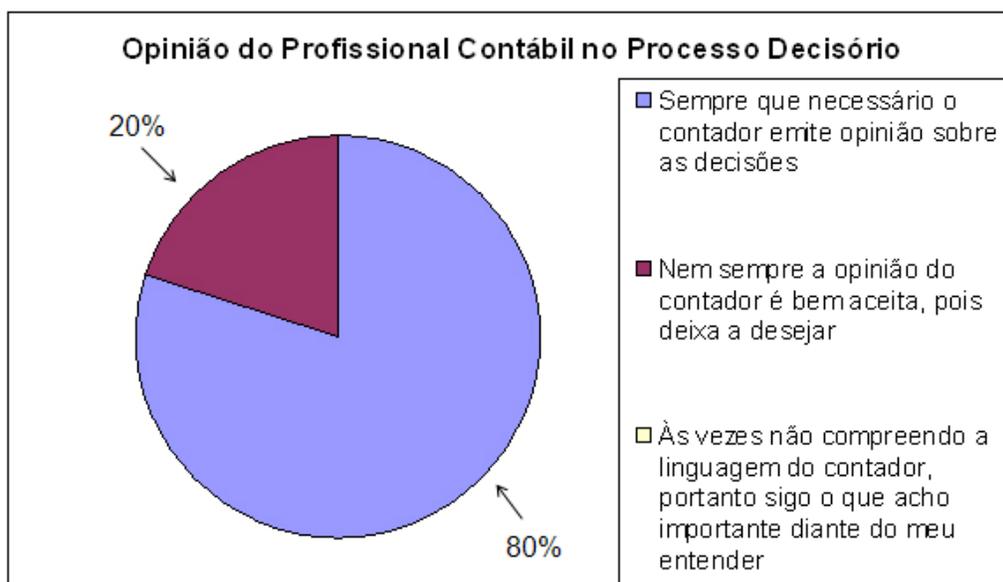


Gráfico 8: Opinião do Profissional Contábil no Processo Decisório

Nesta pergunta, a finalidade foi de saber se a opinião do profissional contábil é solicitada pela entidade durante o processo. Oito síndicos disseram que sempre solicitam a opinião para o profissional, ou seja, a participação do contador no processo decisório é de suma importância; dois afirmaram que nem sempre a opinião do contador é bem aceita, pois deixa a desejar, sempre que necessitam destes.

Neste gráfico, eles demonstram utilizarem a opinião do profissional de contabilidade sempre que vão tomar alguma decisão, isto indica que eles exigem participação dos profissionais e acreditam em suas técnicas. Mas, se observa mais uma discrepância nas informações, pois, o não cumprimento das características que deve conter a informação contábil, tal qual a oportunidade, faz com que se perca a utilidade da informação e assim, incapacita uma participação ativa no processo decisório, voltando a enfatizar, que a não ser que os síndicos vejam o cumprimento de obrigações compulsórias como um ato de cunho gerencial.

O próprio gráfico 7, demonstra distúrbios na fidelidade com os envios dos dados, ficando os próprios gestores prejudicados, pois é a partir destes que a contabilidade terá a real situação da empresa, e saberá que tipo de decisão ideal tomar de acordo com a sua limitação.

#### 4.9. Relatórios/Processo Decisório

No **gráfico 9**, representado em termos percentuais seria: 20% para os síndicos que responderam que o relatório consultado era a Demonstração do Fluxo de Caixa; 30% para os síndicos que disseram utilizarem a conta de Orçamentos; 20% para os síndicos que disseram que era a Demonstração do Resultado do Exercício; 20% para os síndicos que afirmaram que observava a Demonstração do Lucro ou Prejuízo Acumulado; e 10% para os síndicos que disseram não utilizar nenhuma das alternativas acima citadas.

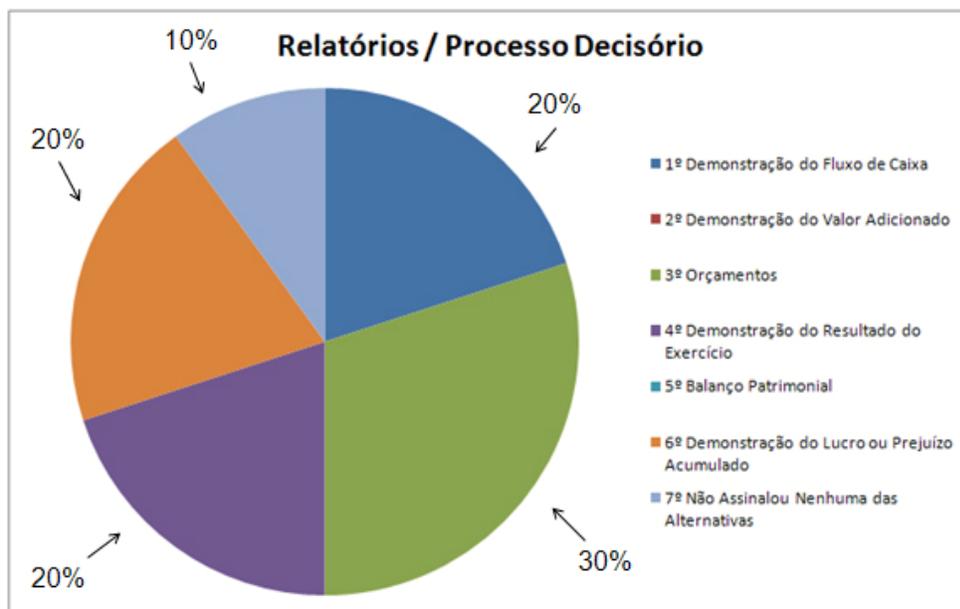


Gráfico 9: Relatórios/Processo Decisório

Nesta pergunta, a presunção foi de saber quais os relatórios consultados pelo condomínio durante o processo decisório. Dois disseram que o relatório que era consultado pelo condomínio é a Demonstração do Fluxo de Caixa, que o condomínio faz o uso desse

relatório contábil para análise da situação entidade, para se tomar alguma decisão; três afirmaram que o relatório utilizado no processo decisório é o Orçamento; dois afirmaram que o relatório consultado seria a Demonstração do Lucro ou Prejuízo Acumulado; dois afirmaram que o relatório utilizado na tomada de decisão do condomínio é a Demonstração do Lucro ou Prejuízo Acumulado; e apenas um afirmou não utilizar nenhum desses relatórios citados acima, pois possui as suas técnicas empíricas para identificar como se encontra a situação da empresa, descartando assim observar alguns desses relatórios.

Sobre este gráfico, pode-se afirmar que, o resultado alcançado demonstra a diversidade de relatórios que são consultados durante o processo decisório, dá para entender que os condomínios não possuem, digamos uma base para se tomar decisão, portanto, fica explícito que eles não possuem em comum a escolha de um relatório básico. Inclusive a própria visão do que seria um relatório para se utilizar na tomada de decisão fica distorcida, pois, considerando-se que um síndico não seja obrigado a entender termos técnicos da profissão contábil, não se tinha por este a condição de interpretar um demonstrativo contábil, onde este deveria vir já “traduzido” para as mãos do usuário, no caso, o próprio síndico.

#### 4.10. Área de Custos

No **gráfico 10**, representado em termos percentuais seria: 40% para os síndicos que responderam que existia uma área do condomínio que se encarregava de apurar e analisar os custos; 60% para os síndicos que afirmaram que não possuíam uma área só para apurar e analisar os custos do condomínio.

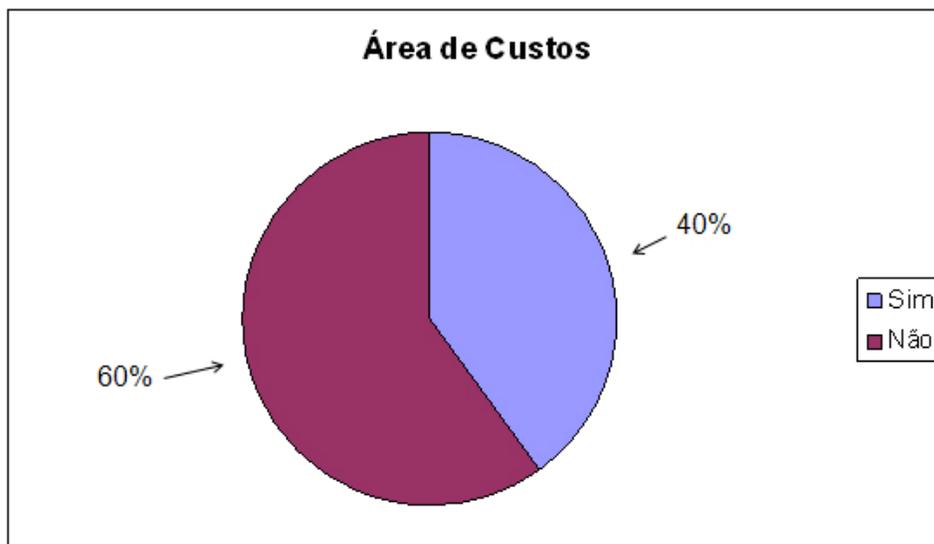


Gráfico 10: Área de Custos

Nesta pergunta, o interesse foi de saber se no condomínio há uma área (setor) encarregada de apurar e analisar os custos da entidade. Quatro síndicos disseram que sim, há um setor reservado para esse departamento, pois a apuração e a análise dos custos algo mais complexo em qualquer administração; seis afirmaram que não possuem uma área somente para essa atividade, pois tinham sistema e que estes separavam, analisavam e controlavam direitinho todos os acontecimentos do condomínio, sem a necessidade então de separar um departamento somente para essa operação.

O resultado demonstra que a maioria dos respondentes consideraram planilhas de excel como responsáveis pelo sistema de custos e a menor parte não. Na verdade, o sistema de custos é aquele que acumula e apura os custos, independente da sofisticação, o que deve ser considerado é se estas planilhas fazem ou não a alimentação contínua dos dados e mais importante ainda, se estes dados são transformados em informações e utilizados no processo decisório. Assim, por mais rudimentar que seja a maneira de se apurar os custos, deve-se buscar tomar decisões a partir das informações geradas, embora, seja verdade, que quanto mais avançado o sistema de custos, melhor a qualidade da informação gerada e, por conseguinte uma vantagem para a empresa.

#### 4.11. Importância dos Custos no Processo Decisório

No **gráfico 11**, representado em termos percentuais seria: 20% para os síndicos que responderam que o grau de importância que era atribuído para as informações de custos era de 51% a 75%; E 60% para os síndicos que afirmaram que o grau de importância das informações de custos no processo decisório era de 76% a 100%; e finalizando 20% para os síndicos que não assinalaram nenhuma das alternativas, assim sugeridas no questionário

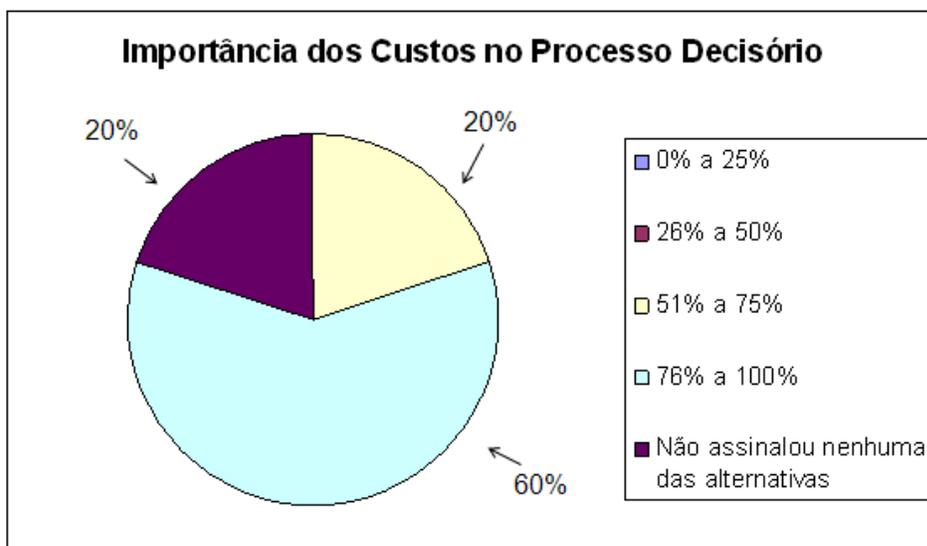


Gráfico 11: Importância dos Custos no Processo Decisório

Nesta pergunta, o questionamento foi de saber qual era o grau de importância atribuído à informação de custos no processo decisório do condomínio. Dois síndicos disseram que o grau atribuído à informação de custos seria de 51% a 75%; seis afirmaram que o grau atribuído à informação de custos seria de 76% a 100%; e dois não assinalaram nenhuma das alternativas sugeridas no questionário, demonstrando então pouca relevância sobre o assunto.

O resultado encontrado corrobora com a literatura que defende a informação de custos como uma importante ferramenta gerencial, frisando-se que quem não conhece a informação de custos, não conhece a realidade da empresa, o que conseqüentemente acarreta-se na incapacidade de bem administrar. Desta forma, ainda se lamenta que todos

os síndicos não tenham ainda reconhecido esta importante estratégia empresarial, o que com certeza, iria contribuir para a maximização do resultado já obtido.

Claro que um sistema de custos é bastante difícil de implantar, mas, o benefício trazido com a informação exige esforço, de modo que, apenas lançar receitas e despesas pode não ser o que a empresa precisa para identificar os gargalos existentes em sua continuidade, sendo a informação de custos a peça fundamental para se manter uma empresa com um bom equilíbrio, tendo o controle de um produto chamado desperdício. Tendo uma noção dos custos existentes dentro de uma instituição, torna-se o processo decisório com maior probabilidade de maximizar o capital da empresa.

#### 4.12. Necessidades Informativas

No **gráfico 12**, representado em termos percentuais seria: 80% para os síndicos que responderam que sim, pois as informações atendem suas necessidades; 20% para os síndicos que afirmaram, onde as informações não atendiam as necessidades deles.



Gráfico 12: Necessidades Informativas

Nesta pergunta, teve o propósito de saber se as informações utilizadas atende as necessidades informativas dos dirigentes (os síndicos). Oito síndicos disseram que sim, pois as informações utilizadas atende as necessidades de tomada de decisão; apenas dois afirmaram que não tem esse modo de pensar, que essas informações utilizadas não atendem as suas necessidades no momento de gerir os condomínios.

Este resultado enfatiza bem mais a conclusão dos gráfico 3 e 6, pois demonstra que há uma boa relação entre o profissional contador e os síndicos, pois houve uma considerável resposta no atual gráfico, já que afirma que as informações pelo qual utilizam atendem as necessidades informativas destes (síndicos). No entanto, os resultados anteriores deixam dúvida a impressão aqui obtida, pois, o próprio síndico não repassa ao contador base para construção de bons demonstrativos e relatórios, não se tem atendida a oportunidade da informação, enfim, faz se questionar se realmente os gestores estão a vontade em trabalhar sem o auxílio do contador ou isto é apenas uma questão de ordem técnica e cultural que vai ser corrigida com o tempo.

#### 4.13. Mudança dos Custos/Melhoria na Avaliação

No **gráfico 13**, representado em termos percentuais seria: 90% para os síndicos que responderam que sim, pois com uma mudança dos custos haveria uma melhora na avaliação da empresa; 10% para os síndicos que afirmaram que não precisaria ter uma mudança dos custos para avaliar o condomínio.

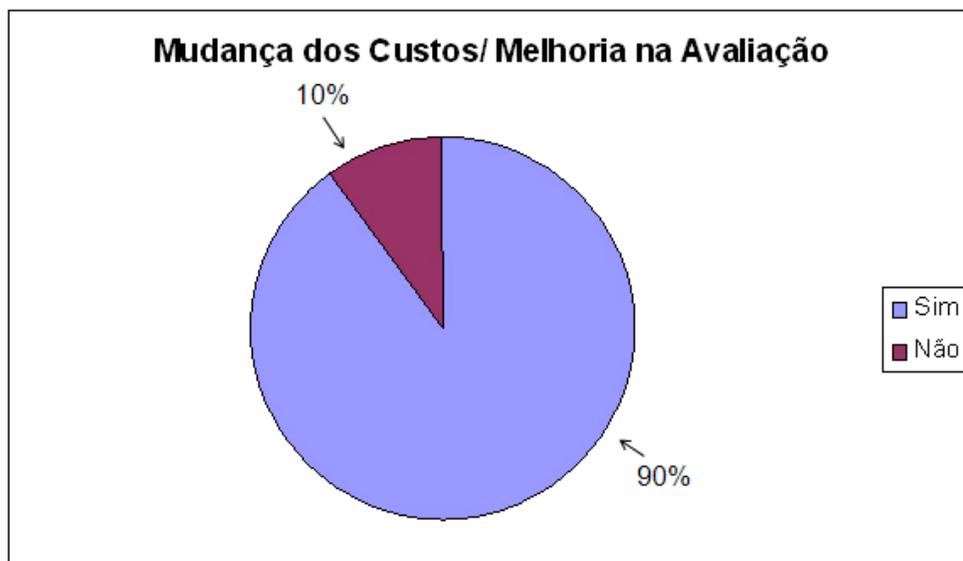


Gráfico 13: Mudança dos Custos/Melhoria na Avaliação

Nesta pergunta, o plano seria de saber se mudando a situação de apuração e análise de custos existente hoje no condomínio, poderia se dizer que o processo de tomada de decisão ficaria mais eficiente. Nove síndicos disseram que sim, pois mudando a situação de apuração e análise de custos do condomínio seria bem melhor para avaliar a situação do condomínio e tomar uma decisão mais tranquila e eficiente para com a entidade; apenas um afirmou que não tem esse pensamento de que se mudar a situação de apuração e análise de custos existentes no condomínio poderia ter um processo de decisão mais eficiente.

Este gráfico contribui para a discussão quanto a carência apresentada pelos sistemas de custos implantados nas entidades questionadas, pois como demonstrou no gráfico 10, em sua maioria não possuem uma área encarregada de apurar e analisar os custos do condomínio. E evidenciando mais ainda com este resultado de que se precisa uma melhoria neste setor, que infelizmente tem sido deixado em segundo plano.

#### 4.14. Perspectiva Quanto a Melhoria nos Custos

No **gráfico 14**, representado em termos percentuais seria: 80% para os síndicos que responderam que aperfeiçoa o sistema de informações; 20% para os síndicos que

afirmaram que procura um aperfeiçoamento, porém nem sempre tem condições.

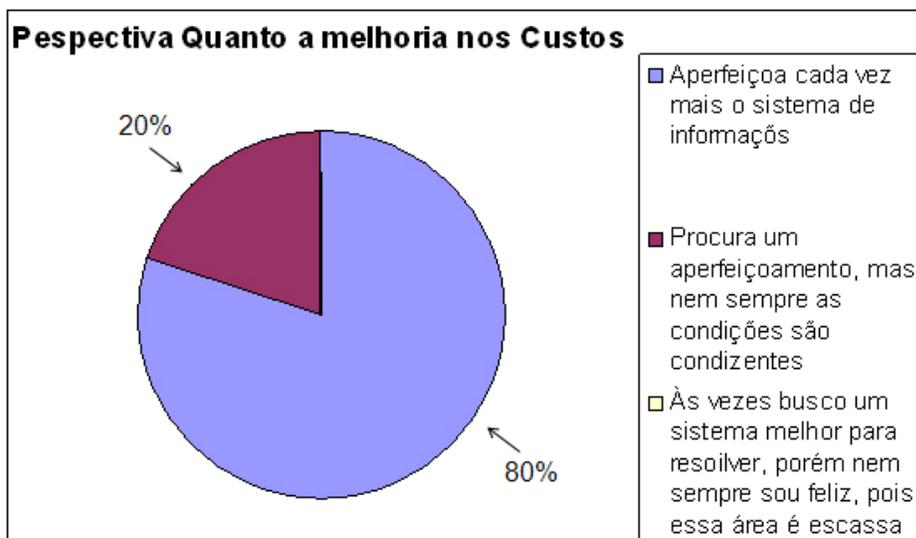


Gráfico 14: Perspectiva Quanto a melhoria nos Custos

Nesta pergunta, a propositura foi de saber quais as perspectivas do condomínio quanto à melhoria na busca por informações de custos. Oito síndicos disseram que aperfeiçoa cada vez mais o sistema de informações de custos, pois é uma ferramenta indispensável que sempre precisa está em dia; dois afirmaram que procura fazer um aperfeiçoamento, porém nem sempre as condições do condomínio são condizentes às necessidades.

Este resultado confirma com o do gráfico 11, de uma importância atribuída aos custos no processo decisório, se verifica que os objetivos futuros tendem a melhorar, já que dão reconhecimento aos custos, e este item também continuará a estar presente na pauta de mudanças dos gestores, fazendo com que estes se aperfeiçoem cada vez mais, pois deixaram ainda não criaram uma área específica para os custos do condomínio, como se evidencia no gráfico 10.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo geral deste trabalho é identificar qual o papel da Contabilidade na gestão das entidades condominiais.

Através da aplicação dos questionários, tendo resultados empíricos em 10 condomínios residenciais da cidade de João Pessoa – PB foi possível verificar como os síndicos veem a contabilidade e as técnicas por eles praticadas em seu cotidiano para o controle desses órgãos.

Sabe-se que os métodos de analisar, controlar e apurar os custos não são tão utilizados em suas práticas, talvez seja por desconhecimento ou por simples descaso, pois estas práticas dariam ao gestor maior probabilidade de acerto em suas decisões, mesmo sendo um processo lento e que o fato de se reconhecer que a informação de custos é capaz de auxiliar no processo decisório, irá contribuir futuramente para um bom desempenho deste.

O resultado encontrado demonstrou que existe uma certa relação entre o profissional de contabilidade e os síndicos, é saudável até certo ponto, digamos que a opinião dos contadores são procuradas somente quando necessário, e que não existe um enlace forte dentre as duas, em algumas respostas os respondentes se contradisseram, afirmando em algumas existir um bom entendimento dentre elas, porém em outras evidenciaram totalmente diferente.

O avanço da importância das entidades condominiais estimula um acompanhamento da contabilidade, já que muitas dessas possuem arrecadação superior a algumas microempresas, faz despertar uma necessidade de engajar o profissional de contabilidade nesse contexto. E tem que se partir do ponto que o trabalho de um profissional de contabilidade é de grande importância para auxiliar aos síndicos.

Em síntese, os resultados da pesquisa evidenciaram que a maioria dos condomínios não utilizam as reais práticas contábeis, evidenciando que, responderam algumas questões, apenas por uma satisfação, ou para maquiagem a realidade. Em suas repostas não foram claros, afirmavam uma fundamentação em outra se contradiziam por completo.

O Brasil é um dos primeiros países do mundo na sistemática condominial. Portanto, os profissionais desta área devem despertar para esse novo espaço profissional e fazer com que façam uma mudança no pensamento não só dos síndicos, mas também para um modo geral, para eles acreditarem que a contabilidade é um investimento e não uma despesa.

## REFERÊNCIAS

BRASIL, Lei 10.406/02, de 02 de junho de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.presidência.gov.br>>. Acesso em: 18/03/2010.

BRASIL, Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <<http://www.presidência.gov.br>>. Acesso em: 21/04/2010

BRASIL, Resolução CFC nº 560, de 28 de outubro de 1983. Regulamenta a profissão de contador. Disponível em: <<http://www.cfc.org.br>>. Acesso em: 30/05/2010.  
ALMEIDA, Marcelo Cavalcante. **Curso Básico de Contabilidade**. - 5. ed. – São Paulo: Atlas, 2005.

AMORIM JUNIOR, Antheo Martins de, et al. BELO HORIZONTE. MAIO/2008. **PROJETO INTERDISCIPLINAR : O PAPEL DA CONTABILIDADE NA ORGANIZAÇÃO O PAPEL DA CONTABILIDADE NA PRESTAÇÃO DE CONTAS DO CONDOMÍNIO**. Disponível em: [http://www.unihorizontes.br/proj\\_inter20081/cont/papel\\_contabilidade\\_organizacao.pdf](http://www.unihorizontes.br/proj_inter20081/cont/papel_contabilidade_organizacao.pdf). Acesso em: 13/10/2009.

BEUREN, Ilse Maria; LONGARAY, André Andrade; RAUPP, Fabiano Maury; SOUSA, Marco Aurélio Batista de; COLAUTO, Romualdo Douglas; PORTON, Rosimere Alves de Bona. **Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade: Teoria e Prática**. – 3. ed. – 2. reimpr. – São Paulo: Atlas, 2008.

BORNIA, A. C. **Análise Gerencial de Custos Aplicação em Empresas Modernas**. Porto Alegre: Bookman, 2002.

CARMO, Adriano da Silva do; TORRES JÚNIOR, Fabiano; LOPES, Márcio Pereira. “Contabilidade Condominial: um novo horizonte para o profissional de contabilidade”. Revista Brasileira de Contabilidade, Brasília-DF, nº 163, Janeiro/Fevereiro 2007, pág.54-61.  
CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Princípios Fundamentais e Normas Brasileiras de Contabilidade de Auditoria e Perícia**. Brasília: CFC, 2006.

Contabilidade Geral. Escrituração Contábil: **Balancete de Verificação**. Disponível em: <http://www.algosobre.com.br/contabilidade-geral/escrituracao-contabil-balancete-de-verificacao.html>. Acesso em: 06/10/2009.

FERREIRA, Ruy Barbosa Marinho. **Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias. LEI Nº4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964 COM ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI Nº 10.931, DE 02 DE AGOSTO DE 2004**. 1ª edição – editor – São Paulo – SP, 2004, 128 p.

FORTES, José Carlos. **A Exigência da Escrituração Contábil no Código Civil**. 06/11/03

Disponível em:<http://www.fortesadvogados.com.br/artigos.view.php?id=248>. Acesso em: 06/10/2009.

GARRISON, Ray H.; NOREEN, Eric W.; BREWER, Peter C. **Contabilidade Gerencial**. – 11. ed. Tradução e revisão técnica Antônio Zoratto Sanvicente. – Rio de Janeiro : LTC, 2007.  
HENDRIKSEN, E. S.; VAN BREDÁ, M. F. Teoria da Contabilidade. Trad. Antonio Zoratto Sanvicente. São Paulo: Atlas, 1999.

HORNGREN, C T.; SUNDEM, G. L.; STRATTON, W. O. **Contabilidade Gerencial**. 12 Ed. São Paulo: EDITORA, 2006.

IUDÍCIBUS, S. de. Teoria da Contabilidade. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

MARION, José Carlos. **Contabilidade Básica**. – 8. ed. – São Paulo : Atlas, 2006.

MARION, José Carlos. **Contabilidade Empresarial**. – 13. ed. – São Paulo : Atlas, 2007.

**Modelo Simplificado de Plano de Contas – Atualizado com a Lei Nº 11.638/07 e Lei Nº 11.941/09**. Disponível em:  
<http://sostenes.ddns.com.br/downloads/Plano%20de%20contas.doc>. Acesso em: 06/10/2009.

NEVES, S. das; VICECONTI, P. E. V.. **Contabilidade Básica**. 9. ed. São Paulo: Frase Editora, 2001.

NIYAMA, Jorge Katsumi; **SILVA**, César Augusto Tibúrcio. **Teoria da Contabilidade**. São Paulo: Atlas, 2008.

OLIVEIRA, Djalma de Pinho Rebouças de. **Sistemas de Informações Gerenciais: Estratégicas, Táticas, Operacionais**. – 12. ed. – São Paulo : Atlas, 2008.

PADOVEZE, C. L. **Manual de Contabilidade Básica: Uma Introdução à Prática Contábil**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

RIBEIRO, Osni Moura. **Contabilidade Básica**. São Paulo: Saraiva 2005.

SÁ, Antônio Lopes de. **Teoria da Contabilidade**. – 3 ed. – São Paulo: Atlas, 2002.

SANTOS, José Luiz dos..., (et al.). **Teoria da Contabilidade**. – São Paulo: Atlas, 2007.

SILVA, César Augusto Tibúrcio; TRISTÃO, Gilberto. **Contabilidade Básica**. – 2. ed. – 5. reimpr. – São Paulo : Atlas, 2007.

SINELLI, Evanilda Rocha. **Usando a Contabilidade como Instrumento de Gestão**

**Empresarial**. Disponível em:

[http://www.biblioteca.sebrae.com.br/bds/BDS.nsf/0B0D8F54A46DE6F90325711F004F528C/\\$File/Monografia%20-%20Sebrae%20-%20Biblioteca%20-%2024-02-06.doc](http://www.biblioteca.sebrae.com.br/bds/BDS.nsf/0B0D8F54A46DE6F90325711F004F528C/$File/Monografia%20-%20Sebrae%20-%20Biblioteca%20-%2024-02-06.doc). Acesso em: 31/05/2010. site: <http://www.balancetes.com.br/>. Disponível em:

<http://www.balancetes.com.br/>. Acesso em: 05/10/2009

WEYGANDT, Jerry J., KIESO, Donald E., KIMMEL, Paul D.; tradutores Ezaide Carvalho da Silva, José Luiz Paravato; revisores técnicos: Jeane de Souza Coutinho, Luiz Henrique Baptista Machado. **Contabilidade Financeira**. Rio de Janeiro : LTC, - 3. ed.- 2005.

ZANLUCA, Júlio César, **Como Elaborar um Plano de Contas Contábil**. Site do Portal de Contabilidade. Disponível em:

<http://www.portaldecontabilidade.com.br/guia/planodecontas.htm>. Acesso em: 06/10/2009.



## **CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

### **A Contabilidade na Visão dos Síndicos das Entidades Condominiais.**



Graduanda: **Maria Aparecida Gomes Leandro**

Telefones: (83) 3522 – 1124 / 9922 - 3370 e ou 9134 - 0251

E-mail: [cidaleandropb@hotmail.com](mailto:cidaleandropb@hotmail.com)

Através desse questionário, irei fazer um estudo de caso, com o objetivo geral de identificar a visão da Contabilidade para os síndicos das entidades condominiais. Estou fazendo uma monografia com a minha orientadora a Prof. Josicarla, por achar esse tema de suma importância e que nem sempre é apontado por muitos profissionais dessa área. Os condomínios embora não tenham personalidade jurídica, são obrigados a ter inscrição no CNPJ, tendo obrigações fiscais e trabalhistas junto aos órgãos. E sabemos que muitos condomínios têm arrecadação superior a algumas microempresas, e nesse contexto, o trabalho de um profissional de contabilidade é de fundamental importância para auxiliar a gestão dos síndicos, que têm responsabilidade civil e criminal sobre os atos que praticam. Portanto a utilização de ferramentas contábeis na gestão condominial leva as administrações a melhor controlar a evolução dos gastos e a acompanhar a execução dos orçamentos. Quero fazer tal pesquisa para analisar essa visão de vocês síndicos, a respeito da utilidade dos profissionais de Contabilidade, com o intuito não de nós contadores tornarmos para vocês uma despesa, mas sim um investimento em suas organizações.

## Questionário

**1. Qual a profissão do respondente?**

Síndico  Outra : \_\_\_\_\_.

**2. O condomínio é visto como uma empresa?**

Sim;  Não;  Depende da circunstância;

**3. A Entidade utiliza os serviços de um profissional Contábil? Qual o seu papel na Entidade?**

Sim, temos um contador a nossa disposição;

Não, pois temos sistemas suficientes para atender nossas necessidades.

**4. A Entidade utiliza das Demonstrações Contábeis para a tomada de decisão? Caso contrário, qual a base utilizada?**

Sim;  Não;

Resposta se disse não: \_\_\_\_\_.

**5. Quais as Demonstrações Contábeis e relatórios repassados para a Entidade? Se forem essas abaixo pode marcar todas?**

Balanço Patrimonial

Demonstração do Resultado;

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração das Origens e Aplicações dos Recursos;

Notas Explicativas;

Outras.

**6. As informações repassadas são fornecidas em momento oportuno para a tomada de decisão?**

nem sempre;  algumas vezes;  sempre que necessário;

**7. A Contabilidade toma ciência das necessidades periódicas por informações contábeis advindas da administração da Entidade?**

às vezes, pois nem todas as informações tem necessidade de serem reveladas ao contador;

sempre envio todas as informações para o contador, tenho total transparência diante

dele;

**8. A opinião do profissional Contábil é solicitada pela Entidade durante o processo decisório?**

- sempre que necessário o contador emite opinião sobre as decisões;
- nem sempre opinião do contador é bem aceita, pois deixa a desejar;
- às vezes não compreendo a linguagem do contador, portanto sigo o que acho importante diante do meu entender;

**9. Quais os relatórios consultados durante o processo decisório?**

- Demonstração do Fluxo de Caixa;
- Demonstração do Valor Adicionado;
- Orçamentos;
- Demonstração do Resultado do Exercício;
- Balanço Patrimonial;
- Demonstração do Lucro ou Prejuízo Acumulado.

**10. Existe uma área do condomínio encarregada de apurar e analisar os custos?**

- SIM  NÃO

**11. Qual o grau de importância atribuído à informação de custos no processo decisório do condomínio?**

- 0 a 25%;  26% a 50%;  51% a 75%;  76% a 100%.

**12. As informações utilizadas atende as necessidades informativas dos dirigentes?**

- SIM  NÃO

**13. Mudando a situação de apuração e análise de custos existente hoje no condomínio, poderia se dizer que o processo de tomada de decisão ficaria mais eficiente?**

- SIM  NÃO

**14. Quais as perspectivas do condomínio quanto à melhoria na busca por informações de custos?**

- aperfeiçoa cada vez mais o sistema de informações;
- procura um aperfeiçoamento, mas nem sempre as condições são condizentes;

( ) às vezes busco um sistema melhor para resolver, porém nem sempre sou feliz, pois essa área é escassa.

▪ Obrigada por me ajudar nessa pesquisa, e contribuir para essa conquista nesse estudo de caso!

Muito grata: **Maria Aparecida Gomes Leandro !**