

A IMPORTÂNCIA DA CONTABILIDADE CONDOMINIAL PARA O AUXÍLIO NA TOMADA DE DECISÕES PARA O GESTOR E A TRANSPARÊNCIA PARA OS CONDÔMINOS

THE IMPORTANCE OF CONDOMINIUM ACCOUNTING TO ASSIST IN DECISION MAKING FOR THE MANAGER AND TRANSPARENCY FOR CONDOMINIUMS

Marília Rocha Nascimento¹
Alex Fernandes Siqueira²
Eliane Pereira da Silva³
Diego Maradona Félix⁴

RESUMO

Com o grande avanço na construção civil e a quantidade de condomínios sendo entregues, surge a necessidade de uma administração especializada ou mesmo uma assessoria contábil, a fim de auxiliar o síndico. Atualmente os moradores de condomínios edilícios começaram a ficarem mais atentos às contas condominiais, fiscalizando e cobrando mais da administração do condomínio em que vivem. Mesmo não sendo obrigatória a contratação de um contador, os síndicos e administradores perceberam a necessidade da contratação desse profissional, a fim de realizar uma administração correta e mais transparente, com o auxílio das informações fornecidas pela contabilidade. Visando esses objetivos, o presente trabalho apresenta uma contabilidade geradora de informações e documentos que auxilie o síndico na tomada de decisões, ajudando no controle interno, verificando a situação financeira e patrimonial. E mesmo a contabilidade condominial ainda simples, sendo somente a prestação de contas, o contador pode emitir relatórios simplificados para que seja de fácil entendimento para síndicos e moradores.

PALAVRAS CHAVE: Contabilidade. Condomínio. Síndico. Convenção

ABSTRACT

With the great progress in construction and the number of condominiums being delivered, there is a need for a specialized administration or even an accounting advice, in order to assist the trustee. Currently residents of condominiums began to pay more attention to condominium accounts, overseeing and charging more of the condominium administration in which they live. Even though it is not mandatory to

¹ NASCIMENTO, Marília Rocha. Graduada em Ciências Contábeis. Faculdade Suldamérica.

² SIQUEIRA, Alex Fernandes. Especialista em contabilidade Pública. Docente Faculdade Suldamérica.

³ SILVA, Eliane Pereira. Mestre Gestão de Empresas. Docente Faculdade ESUP e UEG.

⁴ SILVA, Diego Maradona Félix da. Mestre em Matemática. Docente Faculdade Suldamérica.

hire an accountant, the trustees and administrators realized the need to hire this professional, in order to carry out a correct and more transparent administration, with the help of the information provided by the accounting. Aiming at these objectives, the present work presents an accounting that generates information and documents that helps the liquidator in the decision making, helping in the internal control, verifying the financial and patrimonial situation. And even simple condominium accounting, being only the accountability, the accountant can issue simplified reports so that it is easy to understand for liquidators and residents.

KEYWORDS: Accounting. Condominium. Syndicate. Convention.

1 INTRODUÇÃO

As construções de condomínios edifícios vêm aumentando conforme o crescimento das cidades, sendo horizontais ou como na maior parte, verticais. Com isso, além das alterações no campo jurídico, com a elaboração da lei nº 4.591 de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e mais recentemente com o novo código civil que entrou em vigor em 11 de janeiro de 2003, os artigos que diz respeito a condomínios alteraram a lei que regia esse setor. Também é de extrema importância que a administração seja cada vez mais organizada e precisa.

O objetivo principal deste trabalho é demonstrar a importância da contabilidade condominial, como ferramenta para auxiliar a administração de um condomínio, sendo um tema muito importante, pois a escrituração contábil de condomínio edifício ainda não é obrigatória a ser feita por profissionais da contabilidade, mas, a prestação de contas é exigida pelo art. 1.348, VIII, da Lei nº 10.406/02 do Código Civil e também pelo art. 22, § 1º, inciso f da Lei nº 4.591/64, mas não informa como deve ser feita essa prestação. Para atingir esse o objetivo principal, serão seguidos alguns objetivos específicos, como: demonstrar modelo de relatório claro para o entendimento dos condôminos, apresentação da contabilidade para controle condominial e apresentação de prestação de contas.

Hoje ainda muito se discute em relação aos condomínios, esse é um assunto com opiniões diversas e apesar dos condomínios possuírem CNPJ, os mesmos não são vistos como pessoa jurídica, não são como empresas, pois não visam o lucro. A contabilidade pode ser uma ferramenta imensurável, auxiliando novos síndicos ou

administradores para que possam desenvolver uma boa gestão e gerenciar dados do condomínio, pois para a tomada de decisões, é necessário dados com informações materiais, relevantes e transparentes. A contabilidade condominal não só vai auxiliar a administração, mas também demonstrar para o condômino como está a parte financeira e econômica do condomínio onde mora, de forma mais simples e clara. A pesquisa utilizada será a bibliográfica. Segundo Gil (2008), pesquisa bibliográfica, é desenvolvida com base em material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 CONTABILIDADE

Szuster et al. (2009) conceituam contabilidade como a ciência que mede os pontos quantitativos e qualitativos de qualquer organização, auxiliando as entidades na sua gestão e controle.

Para Iudicibus, a contabilidade é tão antiga quanto à origem do homem:

[...] o objetivo da contabilidade é fornecer aos usuários, independentemente de sua natureza, um conjunto básico de informações que, presumivelmente, deveria atender igualmente bem a todos os tipos de usuários, ou a contabilidade deveria ser capaz e responsável pela apresentação de cadastros de informações totalmente diferenciadas, para cada tipo de usuários. (IUDICIBUS, 1997, pág.19).

Ainda segundo Marion:

A contabilidade é o instrumento que fornece o máximo de informações úteis para a tomada de decisões dentro e fora da empresa. Ela é muito antiga e sempre existiu para auxiliar as pessoas a tomarem decisões. Com o passar do tempo o governo começa a utilizar-se dela para arrecadar impostos e a torna obrigatória para a maioria das empresas. (MARION, 1995, pág.20).

A contabilidade é uma ciência que tem como objeto de estudo o patrimônio. Ribeiro diz: “A contabilidade é uma ciência que permite, através de suas técnicas, manter um controle permanente do patrimônio da empresa.” (RIBEIRO, 2005, pág.19).

Então podemos explicar que a contabilidade é uma ciência que estuda, registra e controla o patrimônio, como também demonstra a situação financeira na

qual se encontra a entidade, fornecendo assim documentos que auxiliam o gestor na tomada de decisões, bem como outras pessoas interessadas na empresa, como fornecedores, acionistas, entre outros.

2.1.1 Contabilidade Gerencial

A contabilidade gerencial possui várias funções dentro de uma entidade, evidenciando informações importantes para a tomada de decisões, sendo assim de uso específico da administração. Para Iudicibus:

A contabilidade gerencial pode ser caracterizada, superficialmente, como um enfoque especial conferido a várias técnicas e procedimentos contábeis já conhecidos e tratados na contabilidade financeira, na contabilidade de custos, na análise financeira e de balanços etc., colocados numa perspectiva diferente, num grau de detalhe mais analítico ou numa forma de apresentação e classificação diferenciada, de maneira a auxiliar os gerentes das entidades em seu processo decisório. (IUDICIBUS, 1986, pág.15).

Ainda segundo Crepaldi:

Contabilidade gerencial é o ramo da contabilidade que tem por objetivo fornecer instrumentos aos administradores de empresas que os auxiliem em suas funções gerenciais. É voltada para a melhor utilização dos recursos econômicos da empresa, através de um adequado controle dos insumos efetuado por um sistema de informação gerencial. (CREPALDI, 1998, pág. 18).

Pizzolato define a contabilidade gerencial seguinte forma:

A contabilidade gerencial produz informação útil para a administração, a qual exige informações para vários propósitos tais como: auxílio no planejamento; na medição e avaliação de performance; na fixação de preços de venda e na análise de ações alternativas. (PIZZOLATO, 2000, pág. 195).

Entende-se então que a contabilidade gerencial é uma ferramenta de suma importância para as empresas, é a área da contabilidade voltada para o gerenciamento dos recursos da empresa, controle e registro dos mesmos.

2.2 CONDOMÍNIO

O dicionário Aurélio conceitua da seguinte forma:

CONDOMÍNIO: Domínio exercido juntamente com outrem; copropriedade. Condomínio fechado: conjunto residencial composto de edifícios e/ ou casas, geralmente cercado, com acesso controlado, e cujos moradores dividem equipamentos comunitários. (AURÉLIO, 1999).

O disposto no Código Civil Brasileiro, que trata sobre os condomínios diz:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais com os apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no sol e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

A Lei 4.591/64 conceitua o condomínio da seguinte forma:

Art. 1º 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.

Para Oliveira:

Entenda-se como CONDOMÍNIO EDILÍCIO não apenas os prédios de edifícios, mas aqueles condomínios ligados a edificações: - casas nos condomínios denominados horizontais; - salas e conjuntos comerciais; - todos os demais imóveis agrupados em propriedade composta pelo imóvel – a unidade autônoma – mais um quinhão estabelecido como propriedade simultânea entre os condôminos, assim as áreas de corredores de acesso, elevadores, salões de festas, salas de reuniões, áreas de estacionamento, quando não constituírem propriedade privada de condômino. (OLIVEIRA, 2009, pág. 13).

Pode-se então conceituar condomínio como a união de duas ou mais pessoas que possuem uma propriedade em comum, tendo esses direitos e deveres iguais com a manutenção dessa edificação, podendo essa ser residencial ou comercial.

2.2.1 Personalidade Jurídica

Segundo Gonçalves (2012, p.97) “personalidade jurídica pode ser definida como aptidão genérica para adquirir direitos e contrair obrigações ou deveres na ordem civil”.

Maluf e Marques comentam que: “Condomínio Edilício é uma ficção jurídica que existe na órbita do direito, no entender da doutrina, uma quase-pessoa, que, infelizmente, pela nova lei civil, vai continuar sem personalidade jurídica.” (MALUF E MARQUES, 2009, pág. 13).

Pacheco destaca que:

O condomínio, por lei, não é reconhecido como pessoa jurídica, a exemplo das sociedades comerciais, mas sim uma comunidade de interesses comuns de proprietários de uma determinada edificação ou conjunto de edificações. (PACHECO, 2002, p.66).

Atualmente ainda é discutido a respeito da personalidade jurídica dos condomínios, mas até então mesmo possuindo CNPJ, não são vistos como pessoas jurídicas, pois não tem o lucro como finalidade, o objetivo principal é o controle e equilíbrio entre as suas receitas e suas despesas. Por esse ponto bastante questionável, já houve projetos de Leis apresentados para que fosse alterado o Código Civil, mas até então foram rejeitados e um dos motivos seria a dificuldade da criação da pessoa jurídica para somente as áreas comuns dos Condomínios Edilícios, excluindo as unidades privativas.

2.2.2 Convenção

Carvalho (1993, p.13) menciona que, “a convenção é o instrumento básico que regula as relações entre os condôminos, e tem força da lei, quando plenamente regularizada, valendo entre as partes e para com terceiros”.

De acordo com Oliveira:

A configuração do condomínio, sob o ponto de vista jurídico, se dá como formulado pelos artigos 1.332 a 1.334 do Código Civil, segundo os quais o condomínio edilício deve ser instituído por ato de vontade das partes, em escrito particular (ou público, se o preferirem) a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis. ESSE ESCRITO PARTICULAR OU PÚBLICO É A CONVENÇÃO CONDOMINIAL. (OLIVEIRA, 2009, pág.17).

Pinto salienta que:

A convenção é um documento subsidiário e complementar a toda a legislação em vigor no País, destinada somente a normatizar situações específicas. Tudo o que importa em restrição de uso das unidades autônomas deve ser elaborado com muita cautela e conhecimento, sem prejudicar o direito dos coproprietários, sob pena de, quanto à restrição, tornar a Convenção inaplicável. (PINTO, 2000, pág.10)

A convenção é a lei maior do condomínio, só não pode contrariar o que dita à legislação e se comparado à empresa, seria como um contrato social. É de caráter obrigatório, pois a constituição do condomínio se dá mediante o registro da matrícula do imóvel, como também da convenção no Registro de Imóveis, conforme o artigo 1.333 do Código Civil de 2002 e é nela que constam as regras internas, bem como direitos e deveres dos condôminos.

2.2.3 Regimento Interno

Além da convenção, o Código Civil, também diz sobre o regimento interno:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

Queiroz discorre sobre o regimento interno:

Irmão menor da convenção, o regulamento interno do condomínio tem assumido papel fundamental na vida coletiva, não raro usurpando funções que seriam da convenção, em razão de esta estar presa a quórum de alteração que, na prática, inviabiliza qualquer tentativa de atualização. (QUEIROZ, 1994, pág.31).

Segundo Dantas:

Entende-se por regimento interno o conjunto de normas que regulam e disciplinam a conduta interna dos condôminos, seus locatários, usuários, serventes ou aqueles que de uma forma ou de outra usam o condomínio. Deve ser por força do que determina o Art. 1.334 – V do CCB, parte integrante da convenção. Este documento é peça importantíssima na administração de um condomínio, tanto no auxílio ao síndico, como num melhor disciplinador do dia a dia de um edifício. (DANTAS, 2017).

Sendo assim, o regimento interno faz parte e completa a convenção, visto como um regulamento que dita às normas e regras de forma mais detalhada, para ajudar a solucionar problemas corriqueiros ou do convívio diário, assim mantendo uma boa convivência entre os condôminos.

2.2.4 Assembleia Geral

Carvalho diz que:

A Assembleia Geral é a reunião de condôminos, prévia e regularmente convocada, de acordo com o determinado em Lei e na Convenção, para apreciar e deliberar sobre assuntos de interesse do Condomínio. A Assembleia Geral é chamada de órgão soberano do Condomínio porque detém a maior gama de poderes dentro da coletividade condominial. (CARVALHO, 1993, pág.35).

Para Oliveira:

Duas são as assembleias que podem ser convocadas pelo condomínio edilício: ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA/AGO– artigo 24 da Lei nº 4.591/64 – e ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA/AGE – artigo 25 da Lei nº 4.591/64. Ambas podem ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos, se aquele não o fizer. (OLIVEIRA, 2009, pág.59).

Lauro ressalta que:

As assembleias se constituem no órgão mais importante da administração do condomínio. É preciso realizá-las ao menos uma vez ao ano e sempre que houver necessidade, o que ocorre em média de duas a quatro vezes ao ano. (LAURO, 2016, pág.17).

Compreende-se então que a assembleia é necessária para o condomínio, tanto para eleger um síndico, aprovação de contas, apresentação de orçamentos, votação para benfeitorias, entre outros assuntos que o síndico não tem autonomia para decidir sozinho. A assembleia é soberana, só não podendo passar por cima do que estabelece a Convenção e a Lei. Outro ponto importante a se destacar, é que mesmo os condôminos que não participarem, ficam obrigados a aceitar o que foi deliberado na assembleia. A seguir um quadro demonstrando os tipos de assembleia e o quórum necessário para algumas particularidades que ocorrem nos condomínios.

TIPOS DE ASSEMBLEIA	PRINCIPAIS FINALIDADES	QUORUM	ARTIGO DO CÓDIGO CIVIL
Ordinária	Aprovação de contas; Eleição de síndico; Previsão orçamentária; Aprovação do Regimento Interno.	Os dois primeiros itens são pela maioria dos presentes. O último por dois terços dos votos dos condôminos.	Artigo 1.350
Extraordinária	Aprovação da Convenção	Subscrita pelos titulares de no mínimo dois terços das frações ideais.	Artigo 1.333
Extraordinária	Alteração da Convenção	Dois terços dos votos dos condôminos.	Artigo 1.351
Extraordinária	Troca de motor do elevador (obra necessária, urgente e com gasto excessivo); Pintura da fachada (obra necessária, não urgente e com gasto excessivo); Automação de portões (obra útil); compra de quadros de Picasso para o hall (obra voluptuária)	Maioria dos presentes; Maioria dos presentes; Maioria dos presentes; Dois terços dos condôminos.	Artigo 1.341, § 2º Artigo 1.341, § 3º Artigo 1.341- II Artigo 1.341- I
Não é necessário assembleia	Manutenção da bomba d'água que queimou (obra necessária, gasto pequeno)		Artigo 1.341, §1º
Especial Extraordinária	Construção de outro pavimento; Mudança de Destino.	Unanimidade dos condôminos.	Artigo 1.343 Artigo 1.351
Especial Extraordinária	Reconstrução por destruição parcial ou total.	Metade mais uma das frações ideais	Artigo 1.357

Quadro 1 - Tipos de assembleia e quórum

Fonte: SCHWARTZ (2004, p.44)

2.2.5 Administração do Condomínio

O código civil dispõe no art. 1.347 que “a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”.

Complementando, o art. 1.356 diz que “poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”.

Lopes (1996, p.133) se posiciona a respeito do síndico como, “Da maior importância para a vida do condomínio é, inquestionavelmente, a figura do síndico”.

De acordo com o Art. 1.348 da Lei 10.406/02, competem ao síndico:

- I - convocar a assembleia dos condôminos;
 - II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
 - III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
 - IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
 - V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
 - VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
 - VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
 - VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
 - IX - realizar o seguro da edificação.
- § 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.
- § 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Oliveira explica que:

O síndico está para o condomínio como o diretor-presidente está para a empresa privada. É o síndico o representante – ativo e passivo – diante de instituições financeiras e bancárias, fornecedores, devedores, credores, empregados e entes públicos, seja em face de relações negociais, sejam em face de ações judiciais. (OLIVEIRA, 2009, pág.37).

Conforme o Código Civil e a Lei 10.406/02, o síndico é o representante legal do condomínio, podendo este ser morador ou não, sendo necessária aprovação da assembleia. O síndico é responsável pela administração e conservação condominial, enquanto o conselho fiscal também irá auxiliar na administração, mas ao mesmo tempo fiscalizando o trabalho do síndico. A figura do síndico é muito importante, pois esse tem responsabilidade civil e criminal para com o cargo exercido, devendo

realizar uma boa administração, de forma clara e honesta, seguindo a convenção e regimento interno do condomínio.

2.3 CONTABILIDADE DE CONDOMÍNIOS

Sobre a contabilidade de condomínios, Carvalho elucida da seguinte forma: “Não são os Condomínios legalmente obrigados a possuir os livros contábeis de uma empresa, pois que para efeitos civis e fiscais não se configuram como pessoa jurídica.” (CARVALHO, 1993, pág.53).

O Conselho Federal de Contabilidade esclarece que:

Não há norma contábil editada pelo CFC que discipline, especificamente, sobre contabilidade de Condomínios. Caso a administração do Condomínio opte por fazer a contabilidade, devem ser obedecidos os princípios contábeis aplicáveis a todas as entidades, em especial os previstos na ITG 2002 – Entidade Sem Finalidade de Lucros, aprovada pela Resolução CFC nº1. 409/12. (CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE, 2017).

A Lei 4.591/64 dispõe no art. 22, § 1º, “f prestar contas à assembleia dos condôminos”. O Código Civil também com a Lei nº 10.406/02 dispõe no art. 1.348, “VIII – prestar contas à assembleia, anualmente ou quando exigidas”.

Apesar de não ser um ramo novo, ainda muito se discute quanto à forma correta de fazer a contabilidade dos condomínios. Por não ser considerado pessoa jurídica, a Lei não obriga os condomínios a fazer a escrituração contábil como uma empresa. É na convenção de cada condomínio que irá determinar como deverá ser feita a prestação de contas, sendo que a grande maioria somente cita a necessidade do balancete mensal, onde constam as receitas, despesas, saldos, relação de inadimplentes e etc.

2.3.1 Regime Contábil

De acordo com Franco:

Quando considerados, na apuração dos resultados do exercício, apenas os pagamentos e recebimentos efetuados, temos o chamado regime de caixa e quando registra, como resultado de exercício, o que é da sua competência, sem considerar se foram pagos ou recebidos, fica configurado o chamado regime de competência. (FRANCO, 1997, pág.53).

Marion explana que:

O regime de Caixa, como instrumento de apuração de resultado, é uma forma simplificada de contabilidade, aplicado basicamente às microempresas ou às entidades sem fins lucrativos, [...] A receita será contabilizada no momento do seu recebimento, ou seja, quando entrar dinheiro no caixa (encaixe). A despesa será contabilizada no momento do pagamento, ou seja, quando sair dinheiro do caixa (desembolso). (MARION, 2009, pág.86).

O Conselho Regional de Contabilidade do Ceará coloca da seguinte forma:

O regime contábil a ser adotado pode ser o de caixa, onde somente se reconhece o fato no momento em que ocorre o efetivo pagamento ou recebimento, ou o regime de competência, que reconhece o fato no momento em que ele ocorre independente de ser pago ou recebido. Contudo, deve-se observar a uniformidade de regime adotado no exercício, a não prejudicar o resultado e a integridade das demonstrações contábeis apresentadas. (CRC CE, 2017).

Outro ponto em que a falta de consideração da personalidade jurídica dos condomínios afeta, é no momento da escolha de qual regime contábil adotar, como não são vistos como pessoa jurídica, não são obrigados a adotar o regime de competência como a maioria das empresas. A maioria dos condomínios atualmente utiliza o regime de Caixa, reconhecendo todas as suas receitas e despesas no momento em que são recebidas ou pagas.

2.3.2 Despesas

Para Marion (2012, p.96) “de maneira geral, pode-se conceituar ‘Despesa’ como o sacrifício de ativos realizado em troca da obtenção de Receitas (cujo montante, espera-se, supere o das despesas)”.

Lopes argumenta sobre as despesas de condomínios:

Entre os principais deveres dos condôminos figura o de concorrerem para as *despesas de condomínio*, expressão ampla que abrange não somente as verbas dispendidas com a conservação ou manutenção do edifício, [...] mas também as destinadas a obras ou inovações aprovadas pela Assembleia de Condôminos. (LOPES, 1996, pág.103).

A Lei nº 10.406/02 trata sobre as despesas do condomínio em seu art. 1.315, “O Condômino é obrigado, na proporção de sua parte a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeito”.

Sendo então um dos principais deveres dos condôminos arcarem com as despesas, pois caso contrário não seria possível nem mesmo a manutenção básica e assim também a não convivência em condomínio. Vale salientar que as despesas de um condomínio se diferenciam muito das despesas das empresas, pois são voltadas para manutenção, reforma ou investimentos e nunca visam o lucro sobre aquele desembolso. Essas despesas podem ser classificadas em despesas ordinárias e extraordinárias, como será demonstrado na tabela abaixo.

Tabela 1 - Despesas ordinárias e extraordinárias

DESPESAS ORDINÁRIAS	DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS
Despesas regulares com funcionários (Salários e encargos)	Indenizações trabalhistas
Consumo de água, luz e gás	Benfeitorias voluptuárias
Pinturas das partes comuns	Pintura da fachada
Manutenção do elevador, piscina, sauna, jardim	Instalação de novos sistemas de segurança
Honorários da administradora	Fundo de obras
Material de limpeza e elétrico	Projetos de paisagismo e de decoração
Prêmio de seguros	Impermeabilização
Telefone de uso coletivo	Aquisição de mobiliário

Fonte: SINDICONET, 2017.

2.3.3 Receitas

O dicionário Aurélio (1999) conceitua receita como sendo “quantia recebida, ou apurada, ou arrecadada”.

Conforme a Lei nº 10.406/02 no art. 1.348, compete ao síndico: “VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano”.

Oliveira (2009, p.65) explica que “o pagamento das despesas, dividido proporcionalmente às frações ideais de cada condômino, refere-se apenas e tão-somente à taxa condominial”.

A receita condominial é resultante da divisão das despesas que o condomínio gerou no mês anterior ou outros casos, resultante da previsão orçamentária

aprovada em assembleia. A receita de um condomínio também pode ter origem de aluguel de salão de festas, espaço gourmet, churrasqueira, aplicação de multas, etc.

2.3.4 Fundo de Reserva

Carvalho aclara da seguinte maneira:

“Fundo de Reserva é a parcela da arrecadação do Condomínio, à parte das contribuições ordinárias, e que se destina a suportar despesas não previstas no orçamento, de emergência e necessidade comprovadas.”
(CARVALHO, 1993, pág.51).

No entendimento de Franco, o fundo de reserva é obrigatório:

A verba destinada à constituição do Fundo de Reserva é despesa obrigatória e, assim, deve ser incluída na previsão das despesas ordinárias. [...] O Fundo de Reserva constitui patrimônio comum vinculado à sua destinação, que é atender a despesas imprevisíveis e inadiáveis. (FRANCO, 1997, pág. 195).

Para Paschoal o fundo de reserva é:

Como o próprio nome indica, é um fundo diferenciado do caixa do condomínio e sua finalidade é garantir que, em meio a uma circunstância eventual e emergencial, o condomínio honrará com o pagamento de despesas imprevistas, ordinárias ou extraordinárias. (PASCHOAL, SECOVI SP).

De acordo com as explanações dos autores, o Fundo de Reserva é de caráter obrigatório, destinado a despesas de emergência ou despesas extraordinárias, podendo ser utilizado também para benfeitorias. É na convenção do condomínio que está determinado o percentual que será cobrado de fundo de reserva, normalmente sendo de 5% ou 10% sobre a taxa de condomínio, é preferível que a administração do condomínio separe uma conta específica para a destinação desse fundo, a fim de evitar a falta de controle entre o dinheiro (caixa rotativo) para pagar as despesas e o fundo de reserva. Muitos condomínios estão sem fundo de reserva ou com saldo muito baixo devido a essa falta de controle ou inadimplência muito alta, que força o síndico a utilizar o fundo de reserva para pagar as despesas ordinárias do condomínio, evitando deixar de realizar as manutenções necessárias ou o pagamento de funcionários e fornecedores.

2.3.5 Retenções Tributárias

Por determinação de Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 87 de 24/08/1984:

Os condomínios que auferirem rendimentos de capital ou que pagarem rendimentos sujeitos à retenção na fonte estão obrigados à inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda. Os rendimentos de capital, referidos no item anterior, estão sujeitos às alíquotas aplicáveis às pessoas físicas.

Oliveira et al. (2007, p.456) comentam: “O condomínio passou a atuar com responsabilidade, sendo um sujeito passivo da obrigação tributária, como responsável tributário, devendo reter um valor, que não lhe pertence, e repassá-lo ao governo”.

A Lei nº 9.715/98 dispõe sobre o PIS/PASEP, estabelece que os condomínios que contratarem empregados terá que contribuir com o PIS (código de receita 8301), sendo a sua alíquota de 1% sobre o valor da remuneração total de seus empregados.

A Lei nº 8.036/90 dispõe sobre o FGTS, estabelece que o empregador deverá depositar mensalmente, em nome de seus funcionários, o percentual de 8% sobre a remuneração dos mesmos.

A Lei nº 8.212/91 dispõe sobre o INSS, estabelece que o empregador deverá recolher a parte patronal de 20% sobre a remuneração de seus funcionários e também a parte dos empregados que é descontado em folha. A seguir a tabela do INSS de 2017:

Tabela 2 - Alíquota INSS a partir de 01 de janeiro de 2017

Salario de Contribuição	Alíquota
Até R\$ 1.659,38	8%
De R\$ 1.659,39 a R\$ 2.765,66	9%
De R\$ 2.765,67 a R\$ 5.531,31	11%

Fonte: Portal INSS

Além da contribuição para o INSS sobre a folha de pagamento, a Lei nº 10.666/03 estabelece que quando contratado qualquer serviço de autônomo, deverá ser retido do prestador 11% do valor do serviço a ser repassado a previdência social e o condomínio recolher 20%.

Em relação ao Imposto de Renda na Fonte, o condomínio deve fazer a sua retenção quando incidir sobre o trabalho assalariado, o Parecer Normativo-CST nº 114, de 28.03.1972 definiu que é irrelevante a natureza jurídica do empregador em se tratando de retenção do Imposto de Renda sobre rendimentos do trabalho assalariado. (SINDICONET, 2017).

O art. 30 da Lei nº 10.833/03, estabelece a retenção da contribuição ao PIS, da COFINS e CSLL, sobre os pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas a outras pessoas jurídicas, decorrentes da prestação de serviços profissionais, à alíquota de 4,65%:

Art. 30. Os pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas a outras pessoas jurídicas de direito privado, pela prestação de serviços de limpeza, conservação, manutenção, segurança, vigilância, transporte de valores e locação de mão-de-obra, pela prestação de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, bem como pela remuneração de serviços profissionais, estão sujeitos à retenção na fonte da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, da COFINS e da contribuição para o PIS/PASEP.

A LC nº 116/03 estabelece o imposto ISS, que incide sobre a prestação de serviços de qualquer natureza, o condomínio deverá reter a alíquota em que o prestador está enquadrado sobre o total do serviço, devendo esse repassar a prefeitura.

Como qualquer outra entidade, o condomínio deverá pagar impostos, são eles referente à folha de pagamento, quando tem funcionários contratados diretamente e impostos sobre serviços. A carga tributária é muito alta, mesmo o condomínio não se caracterizando como pessoa jurídica e não visando lucro, mas os encargos trabalhistas e obrigações fiscais são comparados ao de uma empresa.

2.3.6 Prestação de Contas

O Art. 1.348 da Lei 10.406/02 estabelece que o síndico deverá prestar contas anualmente, “VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;”.

Franco (1997, p.61) clarifica que, “Para a prestação de contas, tem o síndico o dever legal de convocar a Assembleia Geral. Omitindo-se ele, a convocação pode ser feita por condôminos que representem 1/4 (um quarto) da massa condominial”.

Oliveira (2009, p.44) diz que “Prestar contas da gestão é tarefa inerente ao cargo do gestor; no caso do síndico, as contas serão apresentadas anualmente à assembleia geral ou em qualquer tempo, quando exigidas”.

A prestação de contas é uma das funções do síndico determinada por Lei e deverá ser realizada uma vez ao ano. Nela será apresentada a situação financeira do condomínio, demonstrando as receitas e despesas da administração, como também o fundo de reserva e se existe inadimplência de taxa de condomínio, sendo assim os moradores poderão ou não aprovar a prestação de contas. A seguir um exemplo de relatório que poderá ser apresentado na prestação de contas, a conciliação bancária ou balancete de receita/despesa:

Condomínio do Edifício XXXXX
CNPJ: XX.XXX.XXX/XXXX-XX
BALANCETE MÊS DE NOVEMBRO/2017

	NOVEMBRO/2017
1. SALDO TRANSPORTADO PERÍODO ANTERIOR	8.502,33
1.1. SALDO EM BANCO	8.502,33
1.1.1. BANCO DO BRASIL S/A	8.502,33
1.2. SALDO EM CAIXA	0,00
2. RECEITAS	51.562,18
2.1. COTAS CONDOMINIAIS	52.261,17
2.1.1. COTAS RECEBIDAS - COBRANÇA BB	20.784,10
2.1.2. COTAS RECEBIDAS – CARTEIRA	31.477,07
2.1.3. (-) DEVOL. DE COTAS (CH. DEVOLVIDOS).	(-) 698,99
3. DESPESAS	50.228,02
3.1. DESPESAS OPERACIONAIS	15.897,81
3.1.1. DESPESAS TRABALHISTAS	15.897,81
3.1.1.1. FOLHA DE PAGAMENTO	7.352,00
3.1.1.2. HONORÁRIO SÍNDICO	855,00
3.1.1.3. INSS.	2.811,02
3.1.1.4. FGTS.	735,52
3.1.1.5 RETENÇÃO ISS SÍNDICA	45,59

3.1.1.6. PIS S/ FOLHA PAGAMENTO	73,75
3.1.1.7. VALE TRANSPORTE	1.354,30
3.1.1.8. REFEIÇÕES FORNECIDAS	1.554,15
3.1.1.9. PENSÃO ALIMENTÍCIA	86,57
3.1.1.10. FÉRIAS CONCEDIDAS	967,01
3.1.1.11. SERVIÇOS EXTRAORDINÁRIOS	62,90
3.2. DESPESAS ADMINISTRATIVAS	34.330,21
3.2.1. LUZ, AGUA E ESGOTO E TELEFONE	13.603,81
3.2.1.1. CELG	6.997,36
3.2.1.2. SANEAGO	6.381,79
3.2.1.3. GVT	224,66
3.2.2. MATERIAL	8.754,41
3.2.2.1. MATERIAL DE LIMPEZA	496,90
3.2.2.2. MATERIAL ELÉTRICO E HIDRO/SANITARIO	2.365,84
3.2.2.3. MATERIAL DE PINTURA E REFORMA	1.292,64
3.2.2.4. MATERIAL EXPEDIENTE/CONSUMO	344,61
3.2.2.5. MATERIAL IMOBILIZADO	3.875,10
3.2.2.6. MATERIAL PARA COPA	379,32
3.2.3. SERVIÇOS CONTRATADOS	4.377,82
3.2.3.1. ELEVADORES	1.597,50
3.2.3.3. SERVIÇOS ELETRICOS/HIDROSANITÁRIOS	1.200,00
3.2.3.4. SERVIÇOS DE SEGURANÇA	210,00
3.2.3.5. SERVIÇOS CDL	43,32
3.2.3.6. SERVIÇOS CONDOMINIO 21	127,00
3.2.3.7. SERVIÇO MANUT. DE BOMBAS	300,00
3.2.3.8. SERVIÇOS CONTÁBEIS E JURÍDICOS	900,00
3.2.4. SERVIÇOS EVENTUAIS	6.959,10
3.2.4.1. SERVIÇOS ELÉTRICOS	477,50
3.2.4.2. SERVIÇOS DE PINTURA	535,00
3.2.4.3. SERVIÇOS DE DEDETIZAÇÃO	725,00
3.2.4.4. SERV. DE MANUT. PORT. CORTA FOGO	5.000,00
3.2.4.5. SERVIÇOS DIVERSOS	221,60

3.3. DESPESAS FINANCEIRAS	635,07
3.3.1. DESPESAS BANCÁRIAS	635,07
3.3.1.1. TARIFA MANUTENÇÃO DE CONTA	128,85
3.3.1.2. TARIFA DE BOLETOS	202,86
3.3.1.4. ENCARGOS	303,36
4. SALDO FINAL DO PERÍODO (1 + 2 – 3)	9.836,49
4.1. SALDO EM BANCO	9.716,81
4.1.1. BANCO DO BRASIL S/A	9.143,85
4.1.2. BANCO DO BRASIL S/A (VALOR BLOQUEADO)	572,96
4.2. SALDO EM CAIXA	119,68

Quadro 2 - Balancete Mensal

Fonte: a autora.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES

O tema proposto neste trabalho trata-se da importância da contabilidade para os condomínios, de como a contabilidade pode auxiliar o síndico na tomada de decisões e ao mesmo tempo ser de fácil acesso aos moradores. Sendo a Contabilidade fornecedora de informações importantes para todas as entidades e claro para os condomínios. Com o atual cenário econômico, todos procuram um maior controle dos gastos e no condomínio não é diferente, a administração irá sempre em busca de informações que auxiliem para diminuição de gastos desnecessários,

Com o objetivo de demonstrar de forma mais simples e clara, o estudo evidenciou pontos importantes para auxiliar a administração, demonstrando o que é um condomínio, a figura do síndico e suas atribuições, os principais impostos que deverá recolher, bem como modelo de relatório de balancete para prestação de contas. Demonstrou também o grau de responsabilidade do síndico, como representante do condomínio, quem por muitas vezes foi visto somente como um cargo figurativo ou com pouca importância, para ser síndico tem que ter conhecimento de várias áreas, mas também habilidade e discernimento para saber administrar o cotidiano de um condomínio.

Ainda que a Lei seja omissa quanto à forma de contabilização para os condomínios e a emissão dos relatórios contábeis, os contadores e síndicos não devem visualizar como obstáculo para uma boa gestão, pois mesmo sem uma Lei específica, fica a cargo do contador emitir relatórios claros e de confiança para auxiliar a administração.

4.1 RECOMENDAÇÕES PARA ARTIGOS FUTUROS

Por motivo de dificuldade em encontrar literatura diretamente ligada a contabilidade condominal, fica as seguintes sugestões para trabalhos futuros:

- Controle de imobilizado;
- Análise de condomínios para verificação do controle administrativo;
- Estudo mais detalhado sobre a natureza jurídica do condomínio.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS E WEBGRAFIA

ATKINSON, A. A. et al. Contabilidade Gerencial. São Paulo: Atlas, 2000.

BRASIL. Lei complementar nº 116 de 31 de julho de 2003. Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal. Disponível na Internet em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LCP/Lcp116.htm>. Acesso em 20/10/2017.

BRASIL. Lei nº 10.666 de 8 de maio de 2003. Dispõe sobre a concessão da aposentadoria especial ao cooperado de cooperativa de trabalho ou de produção. Disponível na internet em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/L10.666.htm>. Acesso em 18/10/2017.

BRASIL. Lei nº 10.833 de 29 de dezembro de 2003. Altera a Legislação Tributária Federal. Disponível na Internet em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/L10.833.htm>. Acesso em 18/10/2017.

BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações mobiliárias. Disponível na Internet em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em 03/07/2017.

BRASIL. Lei nº 8.036 de 11 de maio de 1990. Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Disponível na Internet em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8036consol.htm>. Acesso em 18/10/2017.

BRASIL. Lei nº 8.212 de 24 de julho de 1991. Dispõe sobre a organização da Segurança Social. Disponível na Internet em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8212orig.htm>. Acesso em 18/10/2017.

BRASIL. Lei nº 9.715 de 24 de novembro de 1998. Dispõe sobre as contribuições para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS-PASEP. Disponível na Internet em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9715.htm>. Acesso em 18/10/2017.

CARVALHO, Antônio José Ferreira. O Condomínio na Prática. Rio de Janeiro: 1993 Lumen Juris.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. Contabilidade de Condomínios. Disponível na internet em: <http://portalcfc.org.br/coordenadorias/camara_tecnica/faq/faq.php?id=1862> Acesso em 27/10/20117.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DO CEARÁ. Curso Gestão Contábil de Condomínios. Disponível na internet em: <http://www.crc-ce.org.br/crcnovo/download/Apostila_Contabilidade_para_Condominios_Castelo.pdf>. Acesso em 25/10/2017.

CREPALDI, Silvio Aparecido. Contabilidade Gerencial: Teoria e Prática. São Paulo: Atlas, 1998.

DANTAS. Inaldo. Regimento Interno do condomínio. Disponível na internet em: <<https://www.sindiconet.com.br/informese/o-regimento-interno-do-condominio-colunistas-inaldo-dantas>>. Acessado em 31/10/2017.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. Novo Aurélio Século XXI: o dicionário da língua portuguesa. 3 ed. totalmente rev. e ampl. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

FONSECA, J. J. S. Metodologia da pesquisa científica. Fortaleza: UEC, 2002. Apostila.

FRANCO, Hilário. Contabilidade Geral. 23. ed. São Paulo: Atlas, 1997.

FRANCO, J. Nascimento. Condomínio. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997.

GIL, Antônio Carlos. Como elaborar projetos de pesquisa. 4 ed. São Paulo: Atlas S.A., 2002.

GIL, Antônio Carlos. Como Elaborar projetos de pesquisa. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil esquematizado. v. 1. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

INSS. Tabela de contribuição mensal. 2017. Disponível na internet em: <<https://portal.inss.gov.br/servicos-do-inss/calcular-da-guia-da-previdencia-social-gps/tabela-de-contribuicao-mensal/>>. Acesso em 15/11/2017.

IUDICIBUS, Sérgio de. Contabilidade Gerencial. 4. ed. São Paulo: Atlas, 1986.

IUDICIBUS, Sérgio de. Teoria da Contabilidade. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1997.

LAURO, Daphnis Citti de. Problemas em Condomínios. Leme/SP: 2016, Mundo Jurídico.

LOPES, João Batista. Condomínio. 5 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1996.

MALUF, Carlos Alberto Dabus e MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. Condomínio Edilício. 3ª ed. São Paulo. Saraiva, 2009.

MARION, José C.; Contabilidade básica. São Paulo: Atlas, 1995.

MINISTÉRIO DA FAZENDA. Secretaria da Receita Federal. Instrução Normativa n. 87, 24 de agosto de 1984. Dispõe sobre a inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes - CGC. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=13119>>. Acesso em 18/10/2017.

OLIVEIRA, Frederico Abrahão de. Manual dos condomínios. 2. ed. Porto Alegre: Notadez/ Hs Editora, 2009.

OLIVEIRA, Luís Martins de et al. Manual de Contabilidade Tributária. 6ª Ed. São Paulo. Atlas, 2007.

PACHECO, Sidney Alves. Manual do Condômino. 2ª ed. Rio de Janeiro. Forense, 2002.

PASCHOAL, João Paulo Rossi. Fundo de Reserva. 2011. Disponível na internet em: <<http://www.secovi.com.br/noticias/o-fundo-de-reserva/2858>>. Acessado em 02/11/2017.

PIZZOLATO, Nélio Domingues. Introdução à Contabilidade Gerencial. 2.ed. São Paulo: Pearson Makron Books, 2000.

QUEIROZ, Luiz Fernando de. Guia do Condomínio, IOB, 1994.

RIBEIRO, Osni M.; Contabilidade básica fácil. São Paulo: Saraiva, 2005.

SALGADO, Jonas Elias. Condomínio à luz do novo código civil. 1. ed. Campinas: Servanda Editora, 2004.

SCHWARTZ, Rosely Bernardes de Oliveira. Revolucionando o Condomínio. 9^a ed. São Paulo. Saraiva, 2004.

SEVERINO, Antônio Joaquim. Metodologia do Trabalho Científico. São Paulo: 2007, Cortez.

SINDICONET. Obrigações Contábeis. Imposto de Renda em Condomínios. Disponível na internet em: < <https://www.sindiconet.com.br/informese/imposto-de-renda-em-condominios-administracao-obrigacoes-contabeis>> Acesso em 18/10/2017.

SINDICONET. Tabela: Ordinárias X Extraordinárias. Disponível na internet em: <<https://www.sindiconet.com.br/informese/tabela-ordinarias-x-extraordinarias-administracao-divisao-de-despesas>>. Acesso em 16/11/2017.

SOUZA, Agnaldo Celino de. Condomínio em Edifícios: Manual do Condômino: Convenção, administração, modelo de atas e editais. 5^a ed. São Paulo. Atlas, 2007.

SZUSTER, Natan et al. Contabilidade Geral: Introdução a Contabilidade Societária. 2^a Ed. São Paulo. Atlas, 2009.

“Eu tentei 99 vezes e falhei, mas na centésima tentativa eu consegui, nunca desista de seus objetivos mesmo que esses pareçam impossíveis, a próxima tentativa pode ser a vitoriosa”.

(Albert Einstein)