

## **Contribuição da Contabilidade para a Eficácia da Gestão e Controle de Condomínios**

JOÃO CARLOS FARBER  
FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ÁLVARES PENTEADO

JOÃO BOSCO SEGRETI  
FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ÁLVARES PENTEADO

### **Resumo**

As discussões em torno do domínio comum não são recentes, os conflitos referentes ao direito de propriedade são conhecidos desde o início da existência do homem. Com o passar dos tempos notou-se um incrível crescimento na construção de edifícios, exigindo-se tratamentos legais apropriados. O crescimento exponencial dessas instituições desencadeou transformações que foram além da necessidade da evolução das matérias jurídicas e levaram à reformulação dos modelos de administração condominial, que passou de uma simples atribuição do síndico para um processo de administração planejado e organizado, requerendo, cada vez mais, profissionais qualificados à frente da administração dessas instituições. Neste cenário, a Contabilidade tornou-se um importante instrumento para a administração condominial e pode contribuir, com seus fundamentos, princípios, padrões, critérios e procedimentos, para a maior solidez dos controles, confiabilidade das informações e proteção do patrimônio dos condôminos. O trabalho estuda a aplicação das metodologias contábeis aos condomínios prediais, evidenciando-as como importantes ferramentas nos processos de controle e gestão dessas organizações, a fim de que contribuam diretamente na melhoria na qualidade de vida daqueles que convivem em condomínios e também considera a importante missão dos seus administradores, face às atuais e habituais desconfiâncias que têm surgido por parte dos condôminos, quanto à cobrança e destinação das cotas condominiais e as respectivas prestações de contas.

### **Introdução**

Neste trabalho procuraremos estudar e salientar a importância da contabilidade como instrumento de controle e gestão dos condomínios residenciais, ferramenta pouco percebida tanto pelos profissionais da área contábil como pela área de administração de condomínios e teremos por base a evidenciação de um amplo campo da Contabilidade.

Também teremos o propósito de conscientizar os administradores de condomínios residenciais quanto à importância da Contabilidade como ferramenta para o adequado processo de gestão e de controle dessas organizações.

O objetivo geral deste trabalho é o de pesquisarmos e identificarmos a Contabilidade como instrumento indispensável ao processo de controle e gestão dos condomínios residenciais e enfatizarmos um segmento das Ciências Contábeis a ser mais bem explorado e difundido no Brasil, ou seja a Contabilidade de Condomínios.

Por fim, como contribuição, apresentaremos as ferramentas contábeis nos processos gerenciais de controle e de gestão, com a sugestão de sua adoção nos condomínios residenciais.

## **A administração condominial – fundamentação, conceitos e aspectos práticos e jurídicos**

Segundo alguns autores galgados em textos de Dionísio, a origem do condomínio remonta-se a Roma, onde plebeus teriam construído casas em comum, dividindo-as por andares.

Na Idade Média, conhecia-se um sistema de propriedade semelhante ao condomínio ora em estudo. Isto, em função da dificuldade de adquirir habitações completamente independentes dentro das cidades muradas onde não se dispunha de muito espaço, bem como pela divisão horizontal da propriedade e, não, vertical.

O Código de Napoleão trazia um único artigo sobre o assunto. O Código Português de 1867 referia-se somente aos encargos de reparação e conserto. No Brasil, as Ordenações faziam referência à "casa de dois senhores".

Em 1921, surgiu o Decreto nº 5.481, devido à pressão ocasionada pelo problema habitacional e às legislações alienígenas. Este, contudo, disciplinou a matéria de forma muito tímida. Somente em 1961, quando o estudioso Caio Mário da Silva Pereira, após publicação de monografia intitulada Propriedade Horizontal, recebeu a missão de elaborar projeto alusivo a Condomínio e Incorporações, o qual veio finalmente a converter-se na Lei Nº 4.591, de 16-12-64, que regulamentou o assunto com maior propriedade.

Para LOPES (1997, p.22), dentre os inúmeros fatores que ocasionaram o surgimento da crise habitacional e impulsionaram o surgimento de uma nova técnica de construção horizontal com o conseqüente aprimoramento da matéria jurídica, estão as duas grandes guerras do último século, o êxodo rural, a explosão demográfica, a formação de megalópoles e o anseio de aquisição de casa própria.

MACHADO e JUNIOR (1998, p.3) assim argumentaram sobre os problemas habitacionais:

*“O condomínio por muito tempo foi visto como um tipo de moradia pouco confortável, devido aos entraves ocasionados pela proximidade entre os vizinhos e a pouca liberdade deles. Com o passar dos tempos, com a explosão habitacional e outros fatores sócio econômicos, notou-se um incrível crescimento no setor, o que compeliu a classe média e parte da alta a se encaminhar aos edifícios.”* Continua os autores, *“Em nosso cotidiano, observamos que, estando inserido dentro de uma série de novidades, tudo que se relaciona com o condomínio tem evoluído fantásticamente, causando-nos até um certo espanto, naturalmente absorvido pelo anseio de cada vez mais ver crescer na mentalidade de todos (condôminos principalmente) a necessidade da boa convivência na edificação, seja horizontal, seja vertical, a fim de que a melhoria na qualidade de vida reflita diretamente em nossas vidas e entre os demais que convivem conosco.”*

Podemos conceituar um condomínio como uma associação de pessoas para manutenção de propriedade comum, com direitos e deveres iguais ou na proporção da fração ideal de cada condômino. A característica principal do condomínio é a convivência simultânea em dois graus de utilização do bem dentro de uma mesma propriedade, quais sejam o uso pleno do imóvel dentro da unidade privativa e o uso restrito, compartilhado, das áreas comuns, titularizadas por mais de um co-proprietário, segundo uma convenção previamente estabelecida..

No que se refere à legislação aplicável aos condomínios, os mesmos foram inicialmente regidos pela Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Posteriormente, com a entrada em vigor da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (que instituiu o novo Código Civil), vários artigos da Lei n. 4591/64 foram revogados, remanescendo poucos dispositivos, especialmente os referentes à incorporação imobiliária.

Neste trabalho desenvolveremos uma rápida análise dos impactos do novo Código Civil no que tange às obrigações pecuniárias impostas aos condôminos, especialmente a taxa condominial e a multa. No que tange à taxa condominial, dispõe o art. 1336, I, da Lei nº 10.406/02: “São deveres do condomínio: I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais”. Trata-se de dispositivo que não deixa margem a dúvidas: cada condômino participa das despesas do condomínio, na proporção de suas respectivas frações.

Na mesma linha, no que tange à imposição da multa, a Lei é clara ao estabelecer que esta, sem prejuízo dos juros moratórios, será de, no máximo, 2% sobre o débito (art. 1336, § 1º). Tal pena pecuniária, imposta em caso de retardamento culposo no cumprimento da obrigação de pagar a taxa mensal, não se confunde com outras sanções mais severas previstas no mesmo diploma para o caso de violação grave dos deveres de convivência (sossego, saúde, segurança etc.), ou prática de conduta anti-social, hipóteses em que o valor da multa poderá chegar ao quádruplo ou, até mesmo, ao décuplo da contribuição mensal (art. 1336, §2º e art. 1337).

É bom lembrar que conforme GAGLIANO (2004, p.3) a Assembléia Geral tem poderes para disciplinar de forma diversa o quanto consignado em lei, alterando o valor da taxa ou da multa, bem como a técnica de rateio, uma vez que as normas legais pertinentes são, no caso, meramente supletivas, derogáveis pela autonomia privada. Afinal, apenas ao próprio condomínio, por seu órgão máximo, e a mais ninguém, interessa a forma pela qual as suas despesas são rateadas e o seu orçamento é administrado.

Outras alterações da Lei 4.591/64 em função da vigência do Novo Código Civil podem ser assim resumidas:

- a) Estipulação de diferentes quoruns para diferentes temas, principalmente quanto à obras;
- b) Direito de preferência dos condôminos quanto ao aluguel de vaga de garagem;
- c) Responsabilidade do adquirente da unidade pelos débitos existentes;
- d) Responsabilidade do condômino que se beneficia, exclusivamente, de determinada área ou coisa comum, pelo custeio das despesas de conservação respectivas;
- e) Possibilidade de a assembléia investir outra pessoa que não síndico nos poderes de representação;
- f) Possibilidade de existência de um conselho fiscal;
- g) Possibilidade da Convenção Condominial prever, especificamente, as hipóteses que, para a comunidade, sejam definidas como comportamento anti-social passível de gerar incompatibilidade de convivência, bem como estabelecer a gravidade da conduta e a correspondente sanção pecuniária.

Para se administrar um condomínio deve ser estabelecido um corpo diretivo que é representado pelos próprios condôminos, composto pelo síndico, conselho fiscal e pela assembleia geral dos condôminos, conforme prevê a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

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

Os administradores são as pessoas que tomam decisões de administração. A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, define que a administração do condomínio cabe ao síndico, o qual 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.

Dentre as atividades para administrar um condomínio, podemos exemplificar as seguintes funções: admitir e demitir empregados, preparar a folha de pagamento dos funcionários e demais rotinas trabalhistas, calcular, emitir avisos e cobrança das quotas de rateio, pagar as contas e fornecedores do condomínio, elaborar orçamentos, balancetes mensais, cartas, avisos, circulares, editais e convocações de assembleias, lavrar as atas, prestar contas, solucionar os assuntos rotineiros junto aos condôminos, etc.

Ainda no tocante à administração do condomínio, facilmente podemos identificar três modalidades de gestão de um condomínio: autogestão, co-gestão e terceirização. Na autogestão, o síndico, eleito na forma da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 assume total responsabilidade e procede a administração do condomínio. Na co-gestão, o síndico recorre a uma assessoria administrativa, ou seja, partilha suas tarefas com empresas especializadas na administração de condomínios, mas sem transferências das responsabilidades legais, as quais ficam dirigidas ao síndico. Já a terceirização, uma das tendências atuais do mercado imobiliário, trata-se da eleição da própria administradora de condomínios como síndico, esta, assim, assumindo total responsabilidade, administrando e representando legalmente o condomínio.

De acordo com a legislação anteriormente citada, o síndico pode ocupar da administração do condomínio ao invés de delegá-la a um terceiro. Contudo, é importante antes saber se o mesmo tem os conhecimentos da parte legal, trabalhista, contábil e financeira que envolve esta atividade. Por essas situações práticas, é altamente recomendável que o síndico seja assessorado por empresa especializada, normalmente dotada de suporte técnico e administrativo, com departamentos diversos.

Há também que se destacar a materialidade das quantias de valores mensalmente movimentadas por grande parte dos condomínios residenciais, chegando mesmo a superar a renda de pequenas empresas. Desta forma, a adequada aplicação dos recursos em benefício do condomínio tem que estar assegurada. A sua contabilização deve ser adequada e transparente.

A rotina dos condomínios e as incumbências administrativas tornam-se um fardo muito pesado para um condômino que se dispõe a ser síndico. É incoerente a imaginação de que um vizinho, ao candidatar-se a síndico, renuncie as suas demais atividades e abdique de seus afazeres para poder exercer o seu mandato. A isenção de pagamento da quota condominial ou o recebimento de pró-labore é apenas uma compensação pela

responsabilidade assumida e não deve ser confundida com salário e obrigatoriedade de dedicação exclusiva ao condomínio.

A revista *Veja São Paulo*, de 20 de março de 2002 publicou o perfil dos paulistanos que estão à frente dos prédios da capital, cabendo aqui destacar que:

- ✓ 22% dos síndicos são pessoas aposentadas e 14% são donas de casa;
- ✓ 63% dos síndicos foram indicados por outros moradores, apenas 37% candidataram-se por iniciativa própria;
- ✓ 19% dos síndicos se encontram na sua primeira gestão e 42% na segunda. Apenas 39% contam com maior experiência na gestão de condomínios.

Considerando que a legislação aplicável permite a delegação das funções burocráticas e de representação, fica evidente entender porque as administradoras assumiram relevante papel na questão dos condomínios.

Salientamos que, sem sombra de dúvida, um dos assuntos que merece maior atenção na administração de um condomínio, é a prestação de contas. Prestar contas é uma obrigação do gestor e sua transparência pressupõe ética organização e zelo, o que conseqüentemente gera segurança confiabilidade e tranqüilidade por parte dos moradores, os quais contribuem com o pagamento de suas cotas, para sustentação da prestação dos serviços necessários à vida do condomínio.

A cada mês, não por força de lei, mas por uso e costume, o síndico ou administradora, elaboraram 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.

Acerca da responsabilidade do síndico em relação à prestação de contas perante os condôminos a Lei nº 10.406/02, estabelece:

*“Art. 1.348. Compete ao síndico:*

*VIII - **prestar contas** à assembléia, anualmente e quando exigidas.*

*Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a **prestação de contas**, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.*

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

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

### ***A Convenção Condominial***

De acordo a Lei 10.406/2002, Art. 1.333, a convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Prevê ainda o Parágrafo Único desse artigo que para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

A Convenção é uma autêntica lei interna da comunidade, destinada a regradar o comportamento não dos condôminos, mas de todas as pessoas que ocupem o edifício, na qualidade de seus sucessores, prepostos, inquilinos, comodatários, etc. Ao traçar as normas de utilização do edifício, nas suas partes previstas e nas de uso comum, a convenção visa resguardar, em proveito de todos, o patrimônio condominial e a moralidade ambiente, num sistema de normas que, mais rigorosamente do que as decorrentes do direito de vizinhança, objetiva garantir a todos os ocupantes das unidades autônomas o sossego, a tranquilidade e a segurança.”

Podemos, então, definir convenção condominial como um conjunto de obrigações e direitos, registrado no Registro de Imóveis, que regram o comportamento de todos que transitam pelo edifício, estabelecendo normas de utilização tanto das áreas comuns como as de uso privativo, visando, sobretudo, resguardar, em benefício comum, o patrimônio, condominial e a moralidade no ambiente.

### ***O Regulamento Interno do condomínio***

QUEIROZ (1994, p. 31), assim discorre sobre o regulamento interno do condomínio:

*“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 quorum de alteração que, na prática, inviabiliza qualquer tentativa de atualização”.*

Não se deve confundir os dois instrumentos. Cada um deles tem a sua própria natureza, sua finalidade. A convenção regula os direitos fundamentais dos condôminos. O regulamento interno preocupa-se com a vida diária do condômino, com o cotidiano de seu funcionamento.

De fato, a lei não define o campo de abrangência do regulamento interno. Poderá conter regras meramente procedimentais, como ir além, regulando de certo modo o comportamento exigível dos condôminos, moradores e funcionários.

O regulamento interno deverá ser aprovado em assembléia ou mediante contrato (instrumento escrito) subscrito por condôminos que atinjam o quorum mínimo estabelecido na convenção.

### ***As Assembléias dos Condôminos***

NASCIMENTO (1988, p. 256) nos ensina que “a Assembléia Geral é o órgão deliberativo do condomínio, motivo pelo qual para ela devem ser convocados todos os condôminos e, em determinadas circunstâncias, os compromissários compradores de apartamentos, os promitentes cessionários, etc. Logo, a palavra condôminos, existente na Lei, tem sentido lato e abrange, em certas hipóteses, os pretendentes à aquisição das unidades autônomas, igualmente interessados em todos os negócios condominiais”.

A Lei 10.406/2002, Art. 1350, prevê que anualmente ocorra a Assembléia dos Condôminos a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno. Portanto, a lei prescreve pelo menos uma assembléia anual, até porque o orçamento das despesas de conservação do edifício e manutenção de seus serviços deve ser anualmente submetido à Assembléia dos condôminos. Igualmente, deve o síndico submeter suas contas à deliberação da Assembléia, sendo conveniente que o faça na mesma assembléia em que se deliberar sobre o orçamento do novo período administrativo anual.

Quanto à assembléia extraordinária, de acordo com a Lei 10.406/2002, Art. 1.355, poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos. A assembléia extraordinária tem por objetivos rever o orçamento de despesas, aprovar recuperação de déficit, deliberar sobre obras, benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias, recorrer dos atos do síndico, decidir sobre o comportamento dos moradores, alterar a convenção ou o regulamento interno, entre outros assuntos.

A Lei 10.406/2002 prevê também assembléia sobre a reconstrução (Art. 1.357), para os condôminos deliberarem sobre a reconstrução ou venda da edificação, nos casos da mesma for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína.

### **A Contabilidade, sua função e seu campo de atuação**

A Contabilidade pelo seu conjunto de princípios, normas e procedimentos próprios, é uma ciência com o objetivo de conhecer a situação patrimonial das pessoas (que podem ser físicas e jurídicas) e as suas mutações.

A Equipe de Professores da FEA/USP (1998, p.23) assim conceitua o campo de atuação da Contabilidade:

*“A Contabilidade, na qualidade de metodologia especialmente concebida para captar, registrar, acumular, resumir e interpretar os fenômenos que afetam as situações patrimoniais, financeiras, e econômicas de qualquer ente, seja este pessoa física, entidade de finalidades não lucrativas, empresa, ou mesmo pessoa de Direito Público, tais como Estado, Município, União, Autarquia, etc., tem um campo de atuação circunscrito às entidades supramencionadas, o que equivale a dizer muito amplo.*

O Objeto da Contabilidade é o Patrimônio – o qual consiste no conjunto de bens, direitos e obrigações - das entidades econômico-administrativas; o objetivo é permitir o estudo e o controle dos fatos decorrentes da gestão dos seus Patrimônios e as principais finalidades da Contabilidade são as de planejar e controlar o Patrimônio.

A Equipe de Professores da FEA/USP bem interpretam a informação contábil, no sentido de que, além de meio de comunicação é uma forma de promover a motivação de todo o corpo organizacional. A informação contábil é útil ao processo de controle das seguintes formas:

- a) *Como meio de comunicação – os relatórios contábeis são importantes fontes de informações a respeito dos planos e políticas da administração, em especial, das formas de comportamento ou ação que a administração deseja praticar.*
- b) *Como meio de motivação – a informação contábil pode auxiliar neste processo, dando informações como o trabalho está sendo executado*

*pelo pessoal contratado, dando condições da administração criar ambiente de formação e motivação de forma que os objetivos organizacionais sejam atingidos.*

- c) *Como meio de verificação – periodicamente, a administração necessita avaliar a qualidade dos serviços executados pelos empregados. A informação contábil pode auxiliar nesse processo de avaliação, embora o desempenho humano não deva ser avaliado isoladamente com informações econômicas.*

Ainda a Contabilidade tem como função econômica a apuração de lucro ou prejuízo. Para atingir os seus objetivos a Contabilidade utiliza técnicas próprias, quais sejam: escrituração, demonstrações financeiras, análise de balanços e auditoria.

As Demonstrações Contábeis podem ser apresentadas sob diversos ângulos informativos. Algumas são, digamos, uma consolidação dos fatos registrados ou escriturados. O Balanço Patrimonial, por exemplo, mostra a situação do patrimônio em determinado momento, resultante da escrituração de diversos fatos. A Demonstração do Resultado do Exercício que mostra como a empresa se saiu naquele ano. A Lei Nº 6404 de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as Sociedades por Ações, em seu Artigo 176, determina a elaboração, ao final de cada exercício social, das seguintes Demonstrações Financeiras: Balanço Patrimonial, Demonstração dos Lucros ou Prejuízos Acumulados, Demonstração do Resultado do Exercício e Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos.

A Análise de Balanços é a técnica pela qual se analisa, avalia e interpreta as Demonstrações Financeiras, bem como a situação econômica e financeira das entidades, a fim de proporcionar à administração e aos demais usuários informações relevantes para a tomada de decisões.

A Auditoria é a técnica pela qual é verificada a qualidade da informação prestada confirmando, ou não, se as demonstrações apresentadas representam com fidelidade a situação patrimonial.

Concluindo, a Contabilidade é uma ciência social que estuda a riqueza patrimonial individualizada, sob os aspectos quantitativos e qualitativos, tendo entre seus objetivos a geração de informação e a explicação dos fenômenos patrimoniais, possibilitando o controle, o planejamento e a tomada de decisão, no enfoque passado/presente/futuro. Tudo isso, servindo aos mais diversos usuários, para que eles possam, por meio de seus atos, buscarem a prosperidade da entidade e da sociedade.

Como a Contabilidade controla e registra os fatos que afetam o Patrimônio, ela pode ser aplicada à pessoa física ou jurídica, com finalidades lucrativas ou não, ou ainda a empresas de direito público ou privado.

Por seu objeto, o patrimônio e as suas finalidades, é fácil concluir a importância da Contabilidade e, como consequência, a amplitude do seu campo de atuação.

### **Utilização da Contabilidade pelos condomínios**

No atual cenário econômico, a contabilidade assume, cada vez mais, importante papel no processo de controle e de tomada de decisões das corporações empresariais. Isto também se aplica integralmente aos condomínios. Na verdade, no caso dos condomínios residenciais, a contabilidade tem uma importante missão face às atuais e habituais desconfiças que têm

surgido por parte dos condôminos, dado à cobrança e destinação das cotas condominiais e as respectivas prestações de contas.

Por não se tratar de uma empresa, o objetivo dos condomínios residenciais não é o de ter lucro, mas o de evitar déficits, meta que poder ser melhor alcançada se for realizada uma boa administração contábil. Considerando-se esse objetivo, faz-se necessária uma boa e organizada gestão, baseada em adequado planejamento, um plano de contas bem elaborado, uma previsão financeira e orçamentária adequada às reais necessidades e compatível com a receita e o apoio de profissionais qualificados, não apenas na área contábil, mas também com conceitos na área jurídica e de recursos humanos.

Um condomínio não deve ficar deficitário, tampouco deixar de prestar contas com a devida transparência, quanto aos direitos e obrigações dos condôminos. Uma falha nesse ponto pode afetar seriamente a credibilidade de um gestor, no caso o síndico. Torna-se importante aqui esclarecer a relação entre déficit e saldo devedor e superávit e saldo credor. A realidade de um condomínio poderá ser classificada como deficitária, mesmo obtendo saldo credor ao término do período. Por exemplo, um déficit pode ser fruto de um planejamento orçamentário inadequado, o item receitas pode não ter sido corretamente mensurado e conseqüentemente estar em desequilíbrio com o item despesas. No entanto, esse mesmo condomínio pode obter um saldo credor no final do período em questão, em face de um acréscimo inesperado do montante de receitas, como recebimentos de condôminos inadimplentes, rendimentos em aplicações financeiras e outros. A previsão orçamentária deve ser elaborada de forma a dar uma administração transparente, com base nas obrigações mensais, extratos bancários e balancetes.

É importante salientar que a exigibilidade das despesas de condomínio junto aos condôminos depende de requisitos formais que devem ser atendidos e que a lei estabelece para evitar cobranças abusivas ou falta de critério no dispêndio dos recursos por parte do síndico ou do administrador. Para fundamentar a cobrança das despesas são necessários os seguintes requisitos, entre eles o orçamento prévio aprovado pela Assembléia dos Condôminos, conforme estabelece a Lei 10.406/2002 ou em Assembléia Extraordinária, para os gastos eventuais e não previstos no orçamento anual.

Devido à peculiaridade do regime do condomínio, o conceito de despesa condominial foge, inúmeras vezes, a estrita obediência a princípios elementares da contabilidade. MARTINS (1998, p. 24) conceitua despesa como "...bem ou serviço consumidos direta ou indiretamente para obtenção de receitas". Podemos observar que a filosofia da obtenção da receita visando lucro é uma tradição muito forte em meio à classe contábil. No caso do condomínio, um novo instituto jurídico que traz consigo uma nova realidade e conseqüentemente a reformulação de inúmeros conceitos já existentes, ao conceito de despesa cabem algumas considerações relevantes. A despesa condominial não objetiva o lucro, mas sim o perfeito atendimento às necessidades de habitação dos condôminos. Em princípio, no condomínio, a toda despesa deve corresponder uma contraprestação, ou seja, um serviço prestado ou um benefício experimentado pelo condômino.

A Lei 10.406/2002 assim trata as despesas de condomínio:

*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 sujeita.*

Já, quanto à classificação das despesas, a citada Lei trata de despesas ordinárias e despesas extraordinárias, mas não se manifesta expressamente sobre divisão entre essas.

Todavia, de um modo prático, poderíamos aplicar a seguinte definição:

- ✓ As despesas ordinárias são as consideradas rotineiras, necessárias à manutenção do condomínio, as quais são respondidas por todos os condôminos, incluindo os locatários.
- ✓ Despesas extraordinárias são os gastos imprevistos e os gastos com benfeitorias, ambos nas áreas de uso comum.

O demonstrativo que segue, elucida melhor a diferença:

Quadro 2: despesas ordinárias e extraordinárias

<b>DESPESAS ORDINÁRIAS</b>	<b>DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS</b>
Despesas regulares com funcionários - (salários e encargos)	Indenizações trabalhistas
Consumo de água, luz, gás	Benfeitorias voluptuárias
Pintura de partes comuns	Pintura da fachada
Manutenção do elevador, piscina, sauna, jardim	Instalação de novos sistemas de segurança
Honorários de 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: os autores, com base na Lei Nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato)

Outro dado de grande importância é o critério de cálculo da taxa de condomínio, no qual dividi-se as despesas ordinárias ou extraordinárias pelo número de unidades ou pela fração ideal, prevalecendo o que dispuser a Convenção do condomínio.

Segundo PEREIRA (1994, p. 98), “A cada apartamento ou unidade autônoma deve corresponder uma fração ideal no condomínio sobre o terreno e partes comuns do edifício. Isto é fundamental no regime de propriedade horizontal, já que resulta esta da fusão indissociável da propriedade exclusiva do apartamento com o condomínio daquelas coisas”. Em continuidade, argumenta o autor que “Para haver, então, uma base de distribuição dos direitos e dos encargos de cada proprietário, no conjunto do edifício, é necessário fixar uma *cifra representativa* do interesse econômico de cada uma das pessoas participantes da comunhão.”

Assim, podemos definir a fração ideal, base para o rateio das despesas ordinárias e extraordinárias de um condomínio, como parte do todo que pertence a cada um dos condôminos e que está diretamente relacionada com a área da unidade autônoma. O cálculo tradicional da fração ideal é:

$$\text{Área útil} + \text{área comum} + \text{área da garagem.}$$

A lei estabelece que, cada condômino concorrerá com as despesas na proporção de sua parte. Foi pensando também na proporcionalidade de cada unidade que o legislador estabeleceu a devida compensação para os votos nas Assembléias dos Condôminos, definindo que os votos são proporcionais à fração ideal de cada unidade.

No que se refere ao atendimento dos preceitos legais, num condomínio existem documentos de caráter legal, fiscal e pessoal (empregados).

O síndico é responsável pela guarda dos documentos legal e fiscal durante 5 anos e dos documentos referentes a pessoal (empregados) pelo período de 30 anos. O condomínio também deve ter livros oficiais, quais sejam: Livro de Atas das Assembléias; Livro de Presença dos condôminos nas Assembléias e; Livro do Conselho Consultivo. Esses livros devem apresentar formalidades legais, como termos de abertura e de encerramento, assinados e rubricados.

Para efeitos fiscais o condomínio não é considerado pessoa jurídica, sendo dispensada a declaração de imposto de renda. Por outro lado, os condomínios que auferirem rendimentos de capital ou que pagarem rendimentos sujeitos a retenção na fonte estão obrigados à inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

Ainda, todo o condomínio deve ter uma previsão orçamentária, ou seja, quanto pretende gastar com cada elemento ou item de despesa. O síndico tem obrigações quanto à previsão orçamentária, devendo planejar o orçamento para obtenção da previsão de despesas e receita, apresentando-as para discussão e aprovação em Assembléia Geral.

Com base na previsão orçamentária é feito o rateio das quotas condominiais. Em seguida, emitem-se os recibos e controlam-se os pagamentos. Para a elaboração e aprovação orçamentária deve ser tomada por base: o consumo de meses anteriores; troca de informações com síndicos de prédios vizinhos, preferencialmente do mesmo porte; apresentação e discussão prévia com os conselheiros; previsão de uma margem de segurança para que o caixa não fique negativo em virtude de pequenas flutuações.

Outro importante procedimento que os condomínios devem adotar é a prática de efetuar provisões de verbas para cobertura de despesas sazonais, como o pagamento do 13.º salário e férias dos funcionários, caso contrário será necessário efetuar arrecadações extras emergenciais em alguns meses do ano para bancar esses gastos, criando relevantes impactos sobre o orçamento do condomínio.

Para termos uma idéia da importância das provisões de verbas, na capital do Estado de São Paulo, os custos condominiais aumentaram 27,69% nos últimos dois meses do ano de 2000 (11,49% em novembro e 14,53% em dezembro), segundo pesquisa da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic-SP). Segundo a pesquisa, o aumento sazonal das despesas com pessoal e encargos sociais nesses dois meses, provocou disparidade entre os custos condominiais e os índices de inflação no período.

### **Sugestão de utilização da Contabilidade como instrumento de gestão dos condomínios**

A parte mais polêmica do condomínio, assim como o de toda relação jurídica, é no tocante ao dinheiro, nesse caso o pagamento da cota condominial. Conforme já tratamos neste trabalho de estudo, como representante legal do condomínio, 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, prevista na Lei 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.

Antes de adentrar ao estudo das ferramentas contábeis propriamente ditas, vamos salientar o que os gestores da grande maioria dos condomínios residenciais apresentam os seus demonstrativos mensais de prestações de contas aos condôminos em forma de uma relação (denominada de balancete ou demonstração mensal) contendo os recebimentos e

pagamentos do mês, apuração dos saldos finais e uma relação dos condôminos em atraso, com os respectivos valores principais da dívida. Dessa forma os condôminos não são informados quanto à real posição dos bens, direitos e obrigações do condomínio. Por exemplo, não recebem informações sobre o saldo das dívidas do condomínio, compreendendo os fornecedores, empregados, impostos, taxas, etc. Da mesma forma não são informados com a devida fidedignidade sobre o saldo das contas a receber do condomínio, dos eventuais adiantamentos efetuados a fornecedores ou de pagamentos antecipados. E quanto aos bens adquiridos, equipamentos, móveis, ferramentas, materiais de estoque, etc, esses também não são controlados e apresentados aos condôminos. Já no que se refere às despesas e receitas do condomínio, apenas as pagas ou recebidas no mês são relacionadas e informadas, não havendo acumulação dos saldos e o respectivo acompanhamento até o encerramento do exercício.

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.

As transações ou negócios contratados merecem adequado registro, como nos casos de obrigações a cumprir, títulos a vencer, riscos, ou outras operações de realizações previstas. São, portanto fatos patrimoniais a serem registrados de acordo com todos os preceitos contábeis, revelando-se, então a Contabilidade, de função previsora, que prefixa direitos e obrigações atinentes a um ou mais componentes da riqueza individualizada.

Este trabalho demonstrou profundamente a complexidade da administração de um condomínio residencial, a qual pode ser comparada às aplicadas em médias e grandes empresas, sobre as quais recaem múltiplas formalidades legais e fiscais, entre elas a escrituração contábil e a elaboração de demonstrações financeiras com metodologia da Contabilidade.

O Sindicato da Habitação – Secovi-SP estima que atualmente existam 40 mil condomínios residenciais em São Paulo e 100 mil no Brasil e que cerca de 16 milhões de pessoas moram em prédios em todo o País. A revista Veja São Paulo, de 20 de março de 2002 aponta que a cidade de São Paulo possui 30.000 prédios residenciais, ocupados por 1,4 milhão de famílias que moram em apartamentos. Essas informações nos dão uma noção do alcance deste trabalho, alguns condomínios têm população equivalente à de pequenas cidades, os seus síndicos podem ser comparados a verdadeiros prefeitos.

A Contabilidade é revestida de fundamentos, princípios, padrões, critérios e procedimentos que, se aplicados nos condomínios certamente resguardarão, da melhor forma, os patrimônios desses, que pertencem a todos os condôminos. Ela tem por objetivo fornecer aos interessados informações rápidas, precisas e oportunas sobre um patrimônio.

Dentre as funções fundamentais da Contabilidade, a mais comum, é a anotação fiel e continuada dos fatos ocorridos na gestão administrativa do patrimônio. O processo escritural inicia-se pela observação, seguindo-se o exame da matéria a registrar, a coordenação dos elementos quanto à homogeneidade das espécies e anotação metódica com observância das técnicas próprias.

Outra função fundamental é a reprodução analítica e sintetizada da matéria registrada. Dessa maneira, assume caráter mais profundo porque é realizada como afirmação categórica das situações patrimoniais, em conjunto e em partes.

Tratando-se das ferramentas contábeis é importante destacar todos os fatos econômicos devem ser registrados e controlados através de lançamentos contábeis, que são escriturados em livro Diário, por técnica própria, em ordem cronológica. Ao final de cada período, que pode ser um mês, semestre ou ano, o contador deve assinar o livro Diário. O referido livro propiciará ao síndico a transparência dos atos de sua gestão, imprimindo ao público todos os fatos financeiros relacionados ao condomínio. Não há dúvidas de que o principal livro de escrituração contábil é o Diário, pois ele registra todas as operações que envolveram o patrimônio da empresa no decorrer de um período.

Como instrumento para orientação dos trabalhos contábeis há o Plano de Contas que consiste em um conjunto de normas e intitulação de contas, previamente estabelecido, contendo o elenco de contas, a função das contas e a relação entre essas.

Outro controle importante utilizado pela Contabilidade é o livro Razão. Esse livro é utilizado para resumir e totalizar, por conta ou sub-conta, os lançamentos efetuados no Diário. A principal diferença entre os livros Diário e Razão concentra-se na individualização dos registros contábeis de naturezas semelhantes. Assim, por exemplo, pode a Contabilidade escriturada informar o valor do consumo de energia elétrica (ou qualquer outra despesa ou gasto) durante um determinado período, explicitando, de forma e eficiente e eficaz, os valores pagos. O livro razão pode, inclusive, servir de base estatística para se estabelecer uma previsão orçamentária condizente com a realidade de cada condomínio.

Existe também o Balancete Analítico, cujos dados contábeis constantes no Razão geram o referido demonstrativo. O balancete de Verificação do Razão é a relação de contas, com seus respectivos saldos, extraída dos registros contábeis em determinada data.

Para o registro dos bens do condomínio, recomenda-se a elaboração do livro de inventário, utilizado para transcrever os bens levantados para fechar os balanços ou balancetes no decorrer do ano ou então a adoção de fichas patrimoniais, individualizadas por bens.

Entre as demonstrações contábeis os condomínios poderão adotar o balanço patrimonial, o qual apresenta a situação global de uma corporação em uma determinada data. Nele estará contemplado tudo que ocorreu no período, principalmente os investimentos e incrementos ocorridos no condomínio que afetaram o seu patrimônio.

É importante salientarmos que a legislação vigente não torna obrigatória, para a legitimidade das prestações de conta de um condomínio, que essas sejam efetuadas por um profissional contabilista, devidamente habilitado, com registro no Conselho Regional de Contabilidade, assim como a lei não exige que os condomínios adotem regras padrão de contabilidade. Para o síndico, a obrigação se limita a prestar contas demonstrando apenas o que pagou, o que recebeu, ou seja, demonstrar como utilizou o dinheiro arrecadado.

A eventual necessidade de verificações posteriores também não obriga o síndico a dar formatação contábil à sua administração. Significa que cabe ao mesmo apenas guardar os documentos em boa ordem, para o caso de perícias, auditorias ou até mesmo consultas por parte de condôminos sobre as contas do condomínio.

No entanto, destacamos que, a partir do momento que o condomínio opte pela elaboração da escrituração e demonstrativos contábeis, objetivando dar legitimidade para efeitos de perícia ou auditoria contábil, tal prática é atribuição exclusiva do contabilista que deve ter completo domínio dos conhecimentos técnicos, noções e fundamentos da disciplina e em variadas aplicações.

O que se tem hoje no Brasil acerca da administração de condomínios é uma sólida base de usos e costumes, a qual tem servido de orientação para os síndicos, administradoras,

conselheiros e condôminos. Todavia, a polêmica sobre a contabilidade para condomínios revela uma importante relação entre o obrigatório e o indispensável. A não obrigatoriedade de escrituração contábil para os condomínios pode ser utilizada pelas administradoras que vierem a utilizá-la como uma importante ferramenta de diferenciação da qualidade e da segurança dos serviços prestados, cativando os demais órgãos da administração e condôminos pelo detalhamento, seriedade, eficiência e eficácia dos controles e das informações geradas pela Contabilidade, evidenciando a importância de se manter uma contabilidade bem estruturada, espelhando com fidelidade e transparência como o síndico aplicou os recursos dos condôminos.

Merece destacarmos o Projeto de Lei nº 6, de 2002, o qual tramita pela Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo, que “Determina que a prestação de contas mensal e anual dos condomínios seja elaborada por contabilista.” Dentre as justificativas para o Projeto apresentadas pelo autor, podemos citar:

*“Por maior que seja a boa vontade do síndico, como leigo, não possui a habilidade e o tempo disponível para a execução de todos os serviços de administração do condomínio, motivo pelo qual recorre aos escritórios de administração de condomínios. Inúmeros são os conflitos em torno da administração de um condomínio, razão pela qual, se pretende, através deste Projeto de Lei, exigir que a prestação das contas do condomínio seja executada pelo profissional que tem capacidade, habilitação e responsabilidade para executar essa tarefa.”*

Finalmente, GOMES (2003, p.110), suportada em sua pesquisa acerca da utilização contábil para aprimoramento da eficiência e eficácia da gestão das entidades condominiais assim conclui:

*“...entende-se que a pesquisa respondeu o problema, demonstrando que, a falta de interesse dos profissionais contábeis na realização da administração das entidades condominiais tem revelado os mais diversos modelos de relatórios de prestação de contas, de difícil entendimento o que tem proporcionado pouco estímulo aos usuários a discussão quanto a informação gerada. Conforme resultado da pesquisa empírica, pode-se concluir que os administradores de condomínio no cenário atual ainda não aplicam os Princípios Contábeis, procedimentos e critérios contábeis de forma que possa transmitir com maior presteza a informação contábil na prestação de contas das entidades condominiais. As Empresas Administradoras de Condomínios responsáveis pelo gerenciamento financeiro e administrativo das entidades condominiais ainda não se posicionaram de forma adequada sobre a informação contábil como meio de resguardar o patrimônio das Entidades Condominiais. A precisão da informação que a Contabilidade produz não são observadas e aplicadas na administração dessas entidades.*

### **Considerações Finais**

O momento atual, caracterizado pela crise econômica e social, pela escassez de recursos e pela cobrança, cada vez maior, por parte da sociedade, reflete nos atuais administradores a elevada preocupação no que se refere à existência de maiores controles dos atos dos gestores dos condomínios.

Este trabalho revelou que a administração condominial requer conhecimentos em muitas áreas, sobretudo das questões legais, trabalhistas, contábeis e financeiras, exigindo, cada vez mais, profissionais preparados e qualificados, caso contrário o risco de cair no amadorismo doméstico é enorme. Revelou também o alto grau de responsabilidade que deve ser exigido dos síndicos, únicos representantes legais dos condomínios, ainda mesmo nas situações em que as administrações tenham sido delegadas a empresas especializadas.

Também destacou a materialidade das quantias em dinheiro mensalmente movimentados por grande parte dos condomínios residenciais, chegando mesmo a superar a renda de muitas pequenas empresas, salientando também a importância da aplicação adequada dos recursos financeiros e de uma prestação de contas com total transparência.

Apurou-se que os gestores da grande maioria dos condomínios residenciais apresentam as suas prestações de contas aos condôminos de forma incompleta, contendo apenas uma relação dos recebimentos e pagamentos e apuração dos saldos, carecendo-se de outras importantes informações acerca dos patrimônios condominiais.

Verificou-se que a Contabilidade, com os seus fundamentos, princípios, padrões, critérios e procedimentos, pode contribuir sobremaneira para a maior solidez dos controles, confiabilidade e transparência das informações e proteção do patrimônio dos condôminos.

Opina-se que a omissão da legislação condominial quanto à forma de prestação de contas e apresentação de relatórios aos condôminos não deve constituir-se em obstáculo ou impedimento para que os profissionais contabilistas atuem na área condominial para que os controles sejam implementados e melhor auxiliarem nas tomadas de decisões da direção dos condomínios.

Com este trabalho de pesquisa pretende-se contribuir para despertar a atenção dos síndicos e contabilistas para essa importante alternativa, a qual pode se traduzir em melhoria na qualidade de vida daqueles que convivem em condomínios. Pretende-se despertar também, a atenção dos dirigentes das empresas especializadas em administração condominial, quanto à utilização dos instrumentos contábeis como um diferencial de qualidade dos serviços oferecidos à comunidade.

## **Bibliografia**

BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>

BRASIL. Lei nº 8.137 de 27 de dezembro de 1990. Dispõe sobre os crimes de ordem tributária, econômica e contra relações de consumo. <http://www.planalto.gov.br>

BRASIL. Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. <http://www.planalto.gov.br>

BRASIL. Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Dispõe sobre a sociedades por ações. [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6404.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6404.htm)

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em <https://www.planalto.gov.br>

BRASIL. Projeto de Lei nº 6 de 2002. Determina que a prestação de contas mensal e anual dos condomínios seja elaborada por contabilista. Disponível em <http://www.al.sp.gov.br>

EHRHARDT, Daisy. O condomínio edilício no novo Código civil . Jus Navigandi, Teresina, a. 7, n. 62, fev. 2003. Disponível em: <<http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=3728>>. Acesso em: 25 de junho de 2004.

FRANCO, J. Nascimento. Condomínio em Edifícios. 5. ed. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais. 1988.

GAGLIANO, Pablo Stolze. O Condomínio Edilício no Novo Código Civil. Disponível na Internet: <<http://www.mundojuridico.adv.br>>. Acesso em 25 de junho de 2004

GOMES, Marliete Bezerra. Uma Contribuição ao Estudo da Utilização da Informação Contábil para Aprimoramento da Eficiência e Eficácia da Gestão das Entidades Condominiais. Dissertação de Mestrado apresentada ao Centro Universitário Álvares Penteado - FECAP, para obtenção do Título de Mestre em Controladoria e Contabilidade Estratégica. São Paulo: 2003.

IUDÍCIBUS, Sérgio de, equipe de professores da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da USP. Contabilidade Introdutória. 9 ed. São Paulo. Atlas, 1998.

LOPES, João Batista. Condomínio. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

MACHADO, João Ferreira e JUNIOR, José Antônio. Como administrar um condomínio. Goiânia: Editora AB, 1998.

MARION, José Carlos. Contabilidade básica. 6 ed. São Paulo. Atlas, 1998.

MARTINS, Eliseu. Contabilidade de Custos. 5. ed. São Paulo. Atlas, 1998.

NASCIMENTO, J. Condomínio em Edifícios. 5. ed. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais. 1988.

OLIVEIRA, Antonio Benedito Silva (Coordenador). Métodos e Técnicas de Pesquisa em Contabilidade. 1. ed. São Paulo. Saraiva, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações. 8 ed. Rio de Janeiro. Forense, 1994.

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

SÁ, Antonio Lopes de. Dicionário de Contabilidade. 6 ed. São Paulo. Atlas, 1977.

REVISTA VEJA SÃO PAULO, Ano 35 - número 11, de 20 de março de 2002. Chame o Síndico.