



Rodolfo Gaboardi

Modelo de
Gestão Contábil
e a Parametrização
nas Prestações de
Contas em Condomínios

Atena
Editora

Ano 2019



Rodolfo Gaboardi

Modelo de
Gestão Contábil
e a Parametrização
nas Prestações de
Contas em Condomínios

Atena
Editora

Ano 2019

2019 by Atena Editora
Copyright © Atena Editora
Copyright do Texto © 2019 Os Autores
Copyright da Edição © 2019 Atena Editora
Editora Chefe: Prof^a Dr^a Antonella Carvalho de Oliveira
Diagramação: Natália Sandrini
Edição de Arte: Lorena Prestes
Revisão: Os Autores



Todo o conteúdo deste livro está licenciado sob uma Licença de Atribuição Creative Commons. Atribuição 4.0 Internacional (CC BY 4.0).

O conteúdo dos artigos e seus dados em sua forma, correção e confiabilidade são de responsabilidade exclusiva dos autores. Permitido o download da obra e o compartilhamento desde que sejam atribuídos créditos aos autores, mas sem a possibilidade de alterá-la de nenhuma forma ou utilizá-la para fins comerciais.

Conselho Editorial

Ciências Humanas e Sociais Aplicadas

Prof^a Dr^a Adriana Demite Stephani – Universidade Federal do Tocantins
Prof. Dr. Álvaro Augusto de Borba Barreto – Universidade Federal de Pelotas
Prof. Dr. Alexandre Jose Schumacher – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Mato Grosso
Prof. Dr. Antonio Carlos Frasson – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Prof. Dr. Antonio Isidro-Filho – Universidade de Brasília
Prof. Dr. Constantino Ribeiro de Oliveira Junior – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof^a Dr^a Cristina Gaio – Universidade de Lisboa
Prof. Dr. Deyvison de Lima Oliveira – Universidade Federal de Rondônia
Prof. Dr. Edvaldo Antunes de Faria – Universidade Estácio de Sá
Prof. Dr. Eloi Martins Senhora – Universidade Federal de Roraima
Prof. Dr. Fabiano Tadeu Grazioli – Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões
Prof. Dr. Gilmei Fleck – Universidade Estadual do Oeste do Paraná
Prof^a Dr^a Ivone Goulart Lopes – Istituto Internazionele delle Figlie di Maria Ausiliatrice
Prof. Dr. Julio Candido de Meirelles Junior – Universidade Federal Fluminense
Prof^a Dr^a Keyla Christina Almeida Portela – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Mato Grosso
Prof^a Dr^a Lina Maria Gonçalves – Universidade Federal do Tocantins
Prof^a Dr^a Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Marcelo Pereira da Silva – Universidade Federal do Maranhão
Prof^a Dr^a Miranilde Oliveira Neves – Instituto de Educação, Ciência e Tecnologia do Pará
Prof^a Dr^a Paola Andressa Scortegagna – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof^a Dr^a Rita de Cássia da Silva Oliveira – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof^a Dr^a Sandra Regina Gardacho Pietrobon – Universidade Estadual do Centro-Oeste
Prof^a Dr^a Sheila Marta Carregosa Rocha – Universidade do Estado da Bahia
Prof. Dr. Rui Maia Diamantino – Universidade Salvador
Prof. Dr. Urandi João Rodrigues Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará
Prof^a Dr^a Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande
Prof. Dr. Willian Douglas Guilherme – Universidade Federal do Tocantins

Ciências Agrárias e Multidisciplinar

Prof. Dr. Alan Mario Zuffo – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Alexandre Igor Azevedo Pereira – Instituto Federal Goiano
Prof^a Dr^a Daiane Garabeli Trojan – Universidade Norte do Paraná
Prof. Dr. Darllan Collins da Cunha e Silva – Universidade Estadual Paulista
Prof^a Dr^a Diocléa Almeida Seabra Silva – Universidade Federal Rural da Amazônia
Prof. Dr. Fábio Steiner – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul
Prof^a Dr^a Girlene Santos de Souza – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia
Prof. Dr. Jorge González Aguilera – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Júlio César Ribeiro – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Prof^a Dr^a Raissa Rachel Salustriano da Silva Matos – Universidade Federal do Maranhão
Prof. Dr. Ronilson Freitas de Souza – Universidade do Estado do Pará
Prof. Dr. Valdemar Antonio Paffaro Junior – Universidade Federal de Alfenas

Ciências Biológicas e da Saúde

Prof. Dr. Benedito Rodrigues da Silva Neto – Universidade Federal de Goiás
Prof. Dr. Edson da Silva – Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri
Profª Drª Elane Schwinden Prudêncio – Universidade Federal de Santa Catarina
Prof. Dr. Gianfábio Pimentel Franco – Universidade Federal de Santa Maria
Prof. Dr. José Max Barbosa de Oliveira Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará
Profª Drª Magnólia de Araújo Campos – Universidade Federal de Campina Grande
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Profª Drª Vanessa Lima Gonçalves – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande

Ciências Exatas e da Terra e Engenharias

Prof. Dr. Adélio Alcino Sampaio Castro Machado – Universidade do Porto
Prof. Dr. Alexandre Leite dos Santos Silva – Universidade Federal do Piauí
Profª Drª Carmen Lúcia Voigt – Universidade Norte do Paraná
Prof. Dr. Eloi Rufato Junior – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Prof. Dr. Fabrício Menezes Ramos – Instituto Federal do Pará
Prof. Dr. Juliano Carlo Rufino de Freitas – Universidade Federal de Campina Grande
Profª Drª Neiva Maria de Almeida – Universidade Federal da Paraíba
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Takeshy Tachizawa – Faculdade de Campo Limpo Paulista

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)	
G116m	<p>Gaboardi, Rodolfo. Modelo de gestão contábil e a parametrização nas prestações de contas em condomínios [recurso eletrônico] / Rodolfo Gaboardi. – Ponta Grossa, PR: Atena Editora, 2019.</p> <p>Formato: PDF Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader Modo de acesso: World Wide Web ISBN 978-85-7247-715-4 DOI 10.22533/at.ed.154190611</p> <p>1. Condomínios – Administração. 2. Condomínios – Contabilidade. 3. Condomínios – Legislação – Brasil. I. Título.</p> <p style="text-align: right;">CDD 346.810433</p>
Elaborado por Maurício Amormino Júnior – CRB6/2422	

Atena Editora
Ponta Grossa – Paraná - Brasil
www.atenaeditora.com.br
contato@atenaeditora.com.br

Dedico este trabalho ao meu pai, Clayton Gaboardi (*in memoriam*), que não pode presenciar minha conquista.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, em primeiro lugar, por me fornecer saúde e me manter motivado para a conquista deste objetivo; pois ao longo do tempo somos submetidos a resignações, nas quais, por muitas vezes, pensei em seguir novo caminho, mas a insistência, dedicação e paz interior me levaram a atingir essa conquista pessoal e profissional.

Agradeço, também, a minha mãe, que me confortou nos momentos de dúvidas, bem como, minha companheira Bianca, que foi paciente e a incentivadora principal deste meu projeto.

Aos meus colegas de mestrado, pela amizade e participação mutua durante toda a jornada deste curso; as orientações, ao tempo dedicado e aos trabalhos e apresentações em sala de aula, que levarei para minha vida.

Aos professores do mestrado, em especial ao meu orientador, professor doutor Antônio Benedito Silva Oliveira, que sempre demonstrou paciência e dedicação; virtudes estas que o torna uma pessoa admirável.

Aos funcionários e aos clientes da Gaboardi e Gomes Assessoria; que me incentivaram e tiveram toda compreensão e incentivo durante esta jornada.

SUMÁRIO

RESUMO	1
ABSTRACT	2
CAPÍTULO 1	7
FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	
CAPÍTULO 2	36
ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL	
CAPÍTULO 3	38
PROCESSO DE PESQUISA	
CAPÍTULO 4	41
RESULTADO DA PESQUISA	
CONSIDERAÇÕES FINAIS	48
REFERÊNCIAS	50
APÊNDICE	52
ANEXOS	61
SOBRE O AUTOR	66

A pesquisa propõe demonstrar a importância da contabilidade como controle de gestão para as entidades condominiais. O objetivo geral deste trabalho é demonstrar o relevante papel da informação contábil para o controle de gestão de condomínios com o propósito de demonstrar a importância dos controles contábeis para a administração de condomínios residenciais; demonstrar os modelos de administração condominial e quantificar, através de pesquisa, se os modelos e gestão aplicadas são satisfatórias. Para atingir os objetivos formulados do trabalho, foi utilizado a pesquisa bibliográfica sobre o assunto, livros, dissertações e artigos científicos, bem como o enfoque qualitativo, através de investigação descritiva, ou seja, foi efetuada uma pesquisa através de questionário relacionada à gestão condominial e às informações contábeis entregues aos síndicos. O estudo foi delimitado através de questionários enviados aos síndicos de condomínios residenciais do município de São Paulo, pois são estes os responsáveis pela divulgação dos demonstrativos financeiros e que necessitam dessas informações também para a tomada de decisão. Por fim, foi apresentado o resultado de pesquisa, contribuindo para o uso adequado da contabilidade como ferramenta de controle de gestão e transparência na prestação de contas.

PALAVRAS CHAVE: Condomínios; Contabilidade; Síndico; Gestão.

ABSTRACT

The research proposes to demonstrate the importance of Accounting, as a management control, for the Condominium entities. The general objective of this work is to demonstrate the relevant role of accounting information for the management control of Condos, with the purpose of demonstrating the importance of accounting controls for the management of residential condominiums; demonstrate the models of condominium administration and quantify through research if the models and management applied are satisfactory. In order to reach the formulated objectives of the work, bibliographical research on the subject, books, dissertations and scientific articles was used, as well as, using the qualitative approach, through descriptive research, that is, a questionnaire related to management was carried out condominium and the accounting information given to the Trustees. The study was delimited through questionnaires sent to the Residential Condominium Trustees of the city of São Paulo, as they are responsible for the disclosure of the financial statements and also require this information for decision making. Finally, the research results were presented, contributing to the adequate use of Accounting as a tool for management control and accountability transparency.

KEYWORDS: Condos; Accounting; Trustee; Management.

CONTEXTUALIZAÇÃO

O termo “condomínio” expressa a comunhão de direitos entre duas ou mais pessoas sobre um bem ou um conjunto de bens; dessa forma, temos o condomínio geral, que se apresenta quando duas ou mais pessoas têm a titularidade do bem, e não sobre uma porção ou parte, que se dá no especial, comumente chamado de condomínio edilício, o qual possui características distintas de outros entes jurídicos, principalmente no aspecto financeiro, sendo o objeto deste estudo.

Útil lembrar, de início, a origem da expressão “condomínio edilício”. O termo *cum* significa conjuntamente, enquanto a palavra *dominum* expressa domínio, propriedade. Portanto, condomínio é propriedade conjunta – que pertence a mais de um. Já a palavra *edilitium*, dizem respeito à edificação – que pode ser de unidades em loteamento (casas) ou edifício de pavimentos – apartamentos, salas, etc. Assim, condomínio edilício é a copropriedade numa edificação da qual constam unidades privativas autônomas, de uso exclusivo, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

No surgimento histórico, encontram-se notícias de que existiam propriedades em frações de prédios ou de casas na Babilônia há mais de dois mil anos antes de Cristo. No Egito antigo e na Grécia também se conheciam edificações com mais de um titular, ou vários moradores. No direito romano, onde também existiam casas de andares ou pavimentos, pertencentes a proprietários diversos, o condomínio correspondia a *communio*, ou à comunhão de pessoas no proveito de um bem, evoluindo para o *consortium inter frateres*, uma forma de designar a participação das pessoas como proprietários de um bem herdado, em que todos os herdeiros se tornavam titulares dos bens da herança. Formava-se uma concorrência de direitos de propriedade sobre um imóvel, revelada na propriedade sobre toda a coisa, mas concomitantemente com a propriedade dos demais titulares, resultando uma pluralidade de direitos de propriedade.

No entanto, nessas formas primitivas, não existia a coexistência entre a propriedade exclusiva e a copropriedade sobre partes comuns. No geral, dividia-se o edifício por andares, com a propriedade exclusiva sobre ele pelo respectivo titular, e admitindo-se uma escada para a utilização comum de todos os proprietários, mas

dando-lhe um caráter de servidão.

Na Idade Média, especialmente na França, em Paris, e posteriormente em Orléans, existem notícias de propriedades separadas por andares, ou seja, havia um proprietário de cada andar, em prédios de até quatro pavimentos. Eram comuns, também, as casas conjugadas, ou um aglomerado de moradias juntas ou unidas, aproveitando paredes comuns. Faziam-se tais construções para o melhor aproveitamento de espaço e para baratear o custo. Esse regime foi se propagando, chegando à Espanha, na Inglaterra, em Portugal, até se generalizar.

Em Portugal, colhe-se a origem na chamada propriedade conjugada, regradada nas Ordenações Filipinas de 1603, que vigoraram no Brasil até a entrada em vigor do anterior Código Civil, que então a ela se referia no seguinte sentido: “E se uma casa for de dous senhorios, de maneira que de hum delles seja o sótão, o de outro o sobrado, não poderá aquelle, cujo for o sobrado, fazer janella sobre o portal daquelle cujo for o sotam, ou logea, nem outro edificio algum” (LIVRO I, Tit. 68, 34 apud SCHARTZ, 2014).

Entretanto, destinavam-se as propriedades por andares às classes mais carentes. Na verdade, essas construções nada tinham a ver com o atual sistema de condomínio edilício, até porque inexistia uma sistematização regulamentar.

O conceito evoluiu para significar a propriedade sobre uma parte (*para a parte*), uma fração, dando origem ao que se conhece como propriedade sobre partes ideias, sobre uma quota ideal, ao mesmo tempo que se estabelece uma propriedade conjunta sobre partes comuns, existindo um direito conjunto de exercer o domínio sobre a coisa, dando-se o exercício da propriedade de todos sobre o todo.

Posteriormente, criaram-se duas espécies de condomínio: uma correspondente à titularidade sobre uma fração ideal; e outra envolvendo o exercício do domínio sobre o todo, podendo ambas as modalidades conviver e se exercer simultaneamente. Tem-se, assim, a pluralidade de propriedades por quotas ideais e a pluralidade da propriedade sobre um todo.

No Brasil, nos primeiros projetos do Código Civil, como o esboço de Teixeira de Freitas, e a elaboração de Clóvis Beviláqua, não houve alusão à propriedade edilícia. O Código Civil de 1916 foi omissivo sobre a matéria. Fazano (apud SCHARTZ, 2014) rememora ao apresentar o surgimento da legislação:

Construídos os primeiros edificios, passaram eles a se reger pelos usos e costumes, applicando-se lhes, ainda, as disposições analógicas do condomínio geral. E tudo isso porque, com o crescimento das aglomerações urbanas, com o desenvolvimento vertical das cidades, com o encarecimento das obras, a ponto de somente por exceção tornar-se possível a edificação de um arranha-céu em regime de propriedade exclusiva, houve necessidade de uma disciplina jurídica para a apropriação das coisas dentro desse critério novo de comunhão.

Posteriormente, surgiu o Decreto n. 5.481/1928, que regulou a propriedade horizontal: diferenciou as partes comuns e as exclusivas (arts. 1º e 2º); dispôs sobre a administração do imóvel (art. 8º) e sobre a participação nas despesas (art. 9º), prescrevendo, ainda, a proibição de alteração da forma externa da

fachada (art.11). Tal decreto foi modificado em 1943 pelo Decreto n. 5.234, e, em 1948, pela Lei n. 285.

Em 1964, foi promulgada a lei nº. 4.591/1964, que, em linhas gerais, disciplinou a propriedade horizontal.

Por fim, o atual Código Civil, nos arts. 1.331 a 1.358, regulamentou o condomínio edilício, adotando as inúmeras disposições da lei de 1964, mas sem aprimorá-la, e trazendo inovações que possibilitavam interpretações duvidosas.

No cenário internacional, temos exemplos de que “unidades familiares” ou “condomínios” foram utilizados como modelo para viabilizar a economia e o aspecto físico, uma vez que foi possível agrupar famílias em um espaço aéreo único (verticalmente), e as despesas comuns (manutenção, conservação e fiscal) divididas entre esses grupos familiares.

De acordo Walbran (1965, p. 25), em seu *artigo*, destacou da seguinte forma:

O Condomínio é uma inovação significativa na propriedade imobiliária. Sua promessa é que ele poder fornecer a casa própria. Com sua vantagem econômica e física em acomodar unidade multifamiliares. É essa promessa que justifica a escultura da parcela imobiliária em fornecer separado a tributação para a unidade do Condomínio e que amplamente compensa a outras modificações necessárias da lei da propriedade e da alienação fiduciária.

OBJETIVOS

Objetivo geral

O objetivo geral deste trabalho é demonstrar o relevante papel da informação contábil para o controle de gestão de condomínio residencial para sua respectiva governança.

Objetivo específico

Para o alcance do objetivo geral, é preciso tratar dos seguintes objetivos específicos:

1. demonstrar a importância dos controles contábeis para a administração de um condomínio residencial;
2. demonstrar as modelos de administração condominiais aplicadas na atualidade;
3. quantificar através da pesquisa, se os modelos e a gestão aplicada são satisfatórias para os usuários da gestão condominial.

PROBLEMA DE PESQUISA

As informações contábeis divulgadas são satisfatórias para o controle e tomada de decisão do Síndico?

JUSTIFICATIVA

Devido ao número crescente de edifícios na cidade de São Paulo, na grande maioria, o representante do condomínio, eleito como síndico, exerce poderes administrativos durante um período convencionado em norma condominial, sujeito a reeleição. Esse representante dos moradores normalmente não é uma pessoa qualificada para função, portanto, costuma enfrentar dificuldades com a administração; contribuindo para a prática de arbitrariedades que acabam resultando em muitos problemas, dentre eles o aumento das despesas em consequência a elevação da taxa condominial.

Com a tentativa de amenizar tais conflitos e priorizar a parametrização dos controles internos, apresento o referido estudo, o qual possui minha experiência profissional e acadêmica envolvida durante anos de dedicação.

ESTRUTURA DO TRABALHO

Este trabalho está dividido em cinco capítulos além desta introdução e das considerações finais. A introdução envolve a contextualização, parte metodológica da pesquisa, objetivos e justificativas dentro do tema da pesquisa que este estudo propõe; além da delimitação do estudo, caracterização do problema e identificação da entidade pesquisa.

O primeiro capítulo abrange os conceitos dos princípios, as resoluções e os postulados da contabilidade, ressaltando a importância da contabilidade para gerenciamento das entidades condominiais, bem como aspectos jurídicos da lei nº 4.591/1964 e de suas alterações conforme Código Civil lei n 10.406/2002; ressalta também a importância do controle econômico da gestão.

No segundo capítulo, a metodologia para alteração da convenção condominial, como maneira de melhorar a gestão condominial, inserindo a obrigatoriedade do gestor contábil para processamento das informações financeiras. Para, em seguida, no terceiro capítulo, apresentar a metodologia aplicada para o processo de pesquisa.

No quarto capítulo, encontra-se o resultado da pesquisa com as respectivas conclusões do questionário aplicado e, por fim, as considerações finais deste estudo.

1.1. Princípios fundamentais da contabilidade e os princípios geralmente aceitos

O objetivo deste trabalho é sugerir a uniformização da prestação de contas em condomínios, para tanto, é necessário o respaldo das normas e princípios fundamentais da contabilidade e todo o seu ordenamento, conforme Conselho Federal de Contabilidade (CFC, 1993):

- I) o da ENTIDADE;
- II) o da CONTINUIDADE;
- III) o da OPORTUNIDADE;
- IV) o do REGISTRO PELO VALOR ORIGINAL;
- V) o da ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA; (Revogado pela Resolução CFC 1.282/2010);
- VI) o da COMPETÊNCIA; e
- VII) o da PRUDÊNCIA.

Oportunamente a contabilidade avançou na sua uniformização com a lei nº 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações), sendo possível parametrizar todas as demonstrações financeiras e a sua comparação em nível global.

O processo de convergência às normas internacionais de contabilidade passou a ser legalmente determinado no Brasil a partir da edição da lei nº 11.638 de 28 de dezembro de 2007, que alterou a de nº 6.404/76. Se antecipando ao processo de convergência, o próprio Conselho Federal de Contabilidade (CFC) criou em 2005 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) cuja finalidade consiste em desenvolver pronunciamentos contábeis correlacionados às normas internacionais de contabilidade (Internacional Financial Reporting Standards – IFRS) emitidas pelo IASB (International Accounting Standards Board).

O Brasil convergiu as normas internacionais emitidas pelo IASB, no entanto, existem outros normatizadores internacionais; desta forma, antes de entrar no aspecto da convergência, se faz necessário mencionar os principais normatizadores internacionais:

- Iasb – International Accounting Standards Board: responsável pela emissão das normas internacionais de contabilidade para entidades com fins lucrativos (segundo setor) “International Financial Reporting Standards – IFRS”.
- Ipsas – Institute for International Public Sector Accounting Standards: responsável pela emissão das normas internacionais de contabilidade do setor público (primeiro setor) “International Public Sector Accounting Standard – Ipsas”.
- Iassb – International Auditing and Assurance Standards Board e Ifac – International Federation of Accountants: responsáveis pela emissão das normas internacionais de auditoria “International Standards on auditing – ISA”.

Pode-se notar que não existe um órgão internacional responsável pela emissão das normas internacionais de contabilidade para entidades sem fins lucrativos, dessa forma, cada país, que adotou o IFRS (mais de 120), emite normas específicas para as entidades sem fins lucrativos, o que compromete de certa forma a convergência no terceiro setor.

Nota-se também que os CPCs são emitidos exclusivamente para as empresas com fins lucrativos, uma vez que são baseados nos IFRSs emitidos pelo Iasb. O Iasb emite normas somente para as entidades com fins lucrativos. A emissão de uma normatização para as entidades sem fins lucrativos por parte do Iasb não ocorre por hora, uma vez que não faz parte das atribuições do referido normatizador conforme previsto em seu estatuto. Por esse motivo, o CPC ainda não emitiu um pronunciamento contábil específico para essas entidades.

Sendo assim, alguns autores acreditam que as entidades sem fins lucrativos devam atender as normas internacionais do setor público, uma vez que foram formuladas com base no IFRS, sobre a ótica do setor público.

Do ponto de vista normativo, as Ipsas não são válidas para as entidades sem fins lucrativos, porque foram elaboradas para as entidades que possuem patrimônio público. Portanto, por mais que as entidades sem fins lucrativos tenham de certa forma um fim público, seu patrimônio é privado; e as Ipsas não são aplicáveis a essas entidades. Entretanto, do ponto de vista técnico, elas são aplicáveis, pois muitas delas abordam transações e eventos que são inerentes também às entidades sem fins lucrativos, principalmente em relação ao reconhecimento das receitas sem contraprestações (doações).

1.1.1. Postulados da contabilidade (continuidade e entidade)

Para Iudícibus (2015, p. 36-37):

Basicamente, a entidade é vista como um mecanismo voltado para adicionar valor aos recursos que utiliza, e seu sucesso é mensurado pelo valor das vendas ou serviços, menos os custos dos recursos utilizados (consumidos) no esforço de produzir receita.

[...] os postulados da continuidade e da entidade constituem o pilar sobre o

qual se baseia todo o edifício dos conceitos contábeis. De forma combinada poderíamos afirmar: a Contabilidade é mantida para entidades, como pessoas distintas dos sócios que as integram e que, se supõe, continuarão operando por um período indefinido de tempo.

Os conceitos da *continuidade e da entidade* são objetos das entidades empresariais em gerar fluxo de caixas futuros para conservação, manutenção e “sobrevivência” de seu negócio.

Com base nessas afirmações, pode-se aproveitar os respectivos princípios e projetar para as entidades condominiais, cuja arrecadação mensal (cota ordinária) garante o pagamento dos custos fixos e manutenção predial, resguardando o valor patrimonial dos respectivos imóveis (condôminos), garantindo como a entidade sem fins lucrativos usufrui de seu patrimônio através da conservação e planejamento oferecido pelos seus eventuais gestores ao longo do tempo.

1.1.2. Evidenciação

Segundo Iudícibus (2015, p. 109), a evidenciação não é tratada como um princípio, postulado ou convenção, mas no sentido de garantir informações diferenciadas para os vários tipos de usuários:

O Accounting Research Study nº 1 (AICPA, 1961, p. 50 apud IUDÍCIBUS, 2015):

os demonstrativos contábeis deveriam evidenciar o que for necessário, a fim de não torná-los enganosos:

- 1) uso de procedimentos que afetam materialmente as apresentações de resultados ou de balanço comparados com métodos alternativos que poderiam ser supostos pelo leitor, na ausência da evidenciação;
- 2) mudança importante nos procedimentos de um período ao outro;
- 3) eventos significativos ou relações que não derivam das atividades normais;
- 4) contratos especiais ou arranjos que afetam as relações de contratantes envolvidos;
- 5) mudanças relevantes ou eventos que afetariam normalmente as expectativas; e
- 6) mudanças sensíveis nas atividades ou operações que afetariam as decisões relativas as empresas.

O conceito de “evidenciação”, segundo Iudícibus (ibid.), está ligado às “notas explicativas”, expressando as informações necessárias para tomadas de decisões para pessoas leigas, ou seja, usuários diversos das informações contábeis.

A evidenciação se aplica a todo o conjunto das demonstrações contábeis, possuindo várias formas de expressar e realizar a evidenciação:

- 1) forma e apresentação das demonstrações contábeis;

- 2) informação entre parênteses;
- 3) notas explicativas;
- 4) quadros e demonstrativos suplementares;
- 5) comentários do auditor;
- 6) relatórios de administração.

Concluindo, a “evidenciação”, para o autor (ibid., p. 115):

Evidenciação é um compromisso inalienável da Contabilidade com os seus usuários e com seus próprios objetivos. As formas de evidenciação podem variar, mas a essência é sempre a mesma: apresentar informações quantitativa e qualitativa de maneira ordenada, deixando o menos possível para ficar de fora das demonstrações formais, a fim de proporcionar uma base adequada de informação para o usuário. Ocultar ou fornecer informação demasiadamente resumida é tão prejudicial quanto fornecer informação em excesso.

Conforme explanado neste item, é possível municiar os usuários da informação contábil (nesse caso específico, os condôminos) de demonstrações quantitativas e qualitativas para evidenciar o patrimônio dessas entidades, em especial, inserir notas explicativas nos demonstrativos mensais, evidenciando as origens de recursos (arrecadação), e sua respectiva aplicação (despesas e investimentos).

A inserção de “notas explicativas” auxilia os leigos em contabilidade em efetuar uma leitura mais objetiva, e não tão técnica, dos demonstrativos contábeis entregues aos condôminos; exercendo um papel importante como ferramenta de gestão e apoio para a administração do condomínio.

1.1.3. Estruturação contábil para qualidade e isonomia nas informações contábeis

As informações contábeis para serem consideradas úteis, mesmo as empresas enquadradas como “pequeno porte, médias ou sem fins lucrativos”, devem possuir algumas qualidades e características que as destacam para oferecer respaldo e amparo para os dados contabilizados e registrados.

O pronunciamento técnico PME (CFC, 2016) relata que o objetivo das demonstrações contábeis de pequenas e médias empresas é oferecer informações sobre a posição financeira (balanço patrimonial), o desempenho (resultado) e os fluxos de caixa das entidades; pois tais dados devem ser úteis para a tomada de decisão por um grupo heterogêneo de usuários que não estão em posição de exigir relatórios feitos sob medida para atender suas necessidades particulares de informação.

As características qualificativas das informações contábeis foram previstas na NBC T1 – Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis, aprovada pela resolução CFC nº 1121/2008.

Para atendimento a necessidade de diversos grupos para tomada de decisão,

a resolução CFC nº 1121/2008 relata que as demonstrações financeiras devem atender alguns requisitos de cunho informativo:

- a) decidir quando comprar, manter ou vender um investimento em ações;
- b) avaliar a administração quanto à responsabilidade que lhe tenha sido conferida, qualidade de seu desempenho e prestação de contas;
- c) avaliar a capacidade da entidade de pagar seus empregados e lhes proporcionar outros benefícios;
- d) avaliar a segurança quanto à recuperação dos recursos financeiros emprestados à entidade;
- e) determinar políticas tributárias;
- f) determinar a distribuição de lucros e dividendos;
- g) preparar e usar estatísticas da renda nacional; ou
- h) regulamentar as atividades das entidades.

A NBC T1 relata, ainda, as características qualitativas são os atributos que tornam as demonstrações contábeis úteis para os usuários, sendo:

a) compreensibilidade: uma qualidade essencial das informações apresentadas nas demonstrações contábeis é que elas sejam prontamente entendidas pelos usuários. Para esse fim, presume-se que os usuários tenham um conhecimento razoável dos negócios, da atividade econômica da empresa e também de contabilidade. Esses conhecimentos devem se complementar ainda pela disposição de estudar as informações com razoável diligência, ou seja, os informes contábeis não precisam ser feitos para que qualquer leigo entenda, mas sim visam facilitar o entendimento de pessoas com um conhecimento que o capacite a interpretar os valores. No entanto, não devem ser excluídas, em nenhuma hipótese, informações sobre assuntos complexos que devam ser incluídas nas demonstrações contábeis por causa da sua relevância no processo de tomada de decisão pelos usuários, mesmo com o pretexto de que tal informação seja de difícil entendimento para certos usuários.

b) relevância: para serem úteis, as informações devem também ser relevantes à necessidade dos usuários na tomada de decisões. Dessa forma, a informação pode ser considerada relevante quando em algum instante influencie nas decisões econômicas dos usuários, ajudando-os a avaliar o impacto de eventos passados, presentes ou futuros ou confirmando e corrigindo as suas avaliações anteriores. As funções de prever e confirmar dados são inter-relacionadas. As informações sobre o nível atual e a estrutura dos ativos têm valor para os usuários na tentativa de prever a capacidade que a entidade tenha de aproveitar as oportunidades e a sua capacidade de reagir a situações adversas. As mesmas informações têm o papel de confirmar as previsões passadas sobre, por exemplo, a forma na qual a entidade seja estruturada ou o resultado de operações planejadas. Informações sobre a posição patrimonial e financeira e

o desempenho passado são frequentemente utilizadas como base para projetar a posição e o desempenho futuros, assim como outros assuntos nos quais os usuários estejam diretamente interessados, tais como pagamento de dividendos e salários, alterações no preço das ações e a capacidade que a entidade tem de atender seus compromissos à medida que se tornem devidos.

c) materialidade: a relevância das informações é afetada pela sua natureza e materialidade. Em alguns casos, a natureza das informações, por si só, é suficiente para determinar a sua relevância. Por exemplo, reportar um novo segmento em que a entidade tenha passado a operar pode afetar a avaliação dos riscos e oportunidades com que a entidade se depara, independentemente da materialidade dos resultados atingidos pelo novo segmento no período das demonstrações contábeis. Em outros casos, tanto a natureza quanto a materialidade são importantes; por exemplo: os valores dos estoques existentes em cada uma das suas principais classes, conforme a classificação apropriada ao negócio. Uma informação é material se a sua omissão ou distorção puder influenciar as decisões econômicas dos usuários, tomadas com base nas demonstrações contábeis. A materialidade depende do tamanho do item ou do erro, julgado nas circunstâncias específicas de sua omissão ou distorção.

d) confiabilidade: para ser útil, a informação deve ser confiável, ou seja, deve estar livre de erros, desvios substanciais ou vieses relevantes e representar adequadamente aquilo que se propõe a representar. Uma informação pode ser relevante, mas a tal ponto não confiável em sua natureza ou divulgação que o seu reconhecimento pode potencialmente distorcer as demonstrações contábeis. Por exemplo, se a validade legal e o valor de uma reclamação por danos em uma ação judicial movida contra a entidade são questionados, pode ser inadequado reconhecer o valor total da reclamação no balanço patrimonial, embora possa ser apropriado divulgar o valor e as circunstâncias da reclamação. Assim, para ser confiável, a informação deve representar adequadamente as transações e outros eventos que ela diz representar. O balanço patrimonial de determinada data, por exemplo, deve representar adequadamente as transações e outros eventos que resultam em ativos, passivos e patrimônio líquido da entidade e que atendam aos critérios de reconhecimento.

e) primazia da Essência sobre a Forma: talvez a mais importante de todas as características é valorizar a essência de cada operação ao invés do que está descrito em qualquer documento, nota fiscal ou contrato. Para que a informação represente adequadamente as transações e outros eventos que ela se propõe a representar, é necessário que essas transações e eventos sejam contabilizados e apresentados de acordo com a sua substância e realidade econômica, e não meramente sua forma legal. A essência das transações ou outros eventos nem sempre é consistente com o que aparenta ser com base na sua forma legal ou artificialmente produzida. Por exemplo, uma entidade pode vender um ativo a um terceiro de tal maneira que a documentação indique a transferência legal da

propriedade a esse terceiro; entretanto, podem existir acordos que assegurem que a entidade continue a usufruir dos benefícios econômicos gerados pelo ativo e o recompre depois de um certo tempo por um montante que se aproxima do valor original de venda acrescido de juros de mercado durante esse período. Em tais circunstâncias, reportar a venda não representa adequadamente a transação formalizada. Outro exemplo bastante recorrente nas entidades é a realização de contratos de *leasing*, cuja verdadeira operação é um contrato de compra e venda (*leasing* operacional). Nesse caso o bem deve ser ativado e os valores mensais devem ser reconhecidos como um financiamento.

f) prudência: os contabilistas se deparam com incertezas que inevitavelmente envolvem certos eventos e circunstâncias, tais como a possibilidade de recebimento de contas a receber de liquidação duvidosa, a vida útil provável das máquinas e equipamentos e o número de reclamações cobertas por garantias que possam ocorrer. Tais incertezas são reconhecidas pela divulgação da sua natureza e extensão e pelo exercício de prudência na preparação das demonstrações contábeis. Assim a prudência consiste no emprego de um certo grau de precaução no exercício dos julgamentos necessários às estimativas em certas condições de incerteza, no sentido de que ativos ou receitas não sejam superestimados e que passivos ou despesas não sejam subestimados. Entretanto, o exercício da prudência não permite, por exemplo, a criação de reservas ocultas ou provisões excessivas, a subavaliação deliberada de ativos ou receitas, a superavaliação deliberada de passivos ou despesas, pois as demonstrações contábeis deixam de ser neutras e perdem a confiabilidade.

g) integralidade: para ser confiável, a informação constante das demonstrações contábeis deve ser completa dentro dos limites de materialidade e custo. Salieta-se que uma omissão pode tornar a informação falsa ou distorcida e, portanto, não-confiável e deficiente em termos de sua relevância.

h) comparabilidade: os usuários devem comparar as informações contábeis de uma entidade ao longo do tempo, a fim de identificar tendências na sua posição patrimonial e financeira e no seu desempenho. Os usuários devem também ser capazes de comparar os dados contábeis de diferentes entidades a fim de avaliar, em termos relativos, a sua posição patrimonial e financeira, o desempenho e as mutações na posição financeira. Uma importante implicação da característica qualitativa da comparabilidade é que os usuários devem ser informados das práticas contábeis seguidas na elaboração das demonstrações contábeis, de quaisquer mudanças nessas práticas e também o efeito de tais mudanças. Os usuários precisam ter informações suficientes que lhes permitam identificar diferenças entre as práticas contábeis aplicadas a transações e eventos semelhantes, usadas pela mesma entidade de um período a outro e por diferentes entidades. A necessidade de comparabilidade não deve ser confundida com mera uniformidade e não se deve permitir que se torne um impedimento à introdução de normas contábeis aperfeiçoadas. Tendo em

vista que os usuários desejam comparar a posição patrimonial e financeira, o desempenho e as mutações na posição financeira ao longo do tempo, é importante que as demonstrações contábeis apresentem as correspondentes informações de períodos anteriores.

i) tempestividade: tempestividade envolve oferecer a informação confiável dentro do tempo de execução da decisão. Quando há demora indevida na divulgação de uma informação, é possível que ela perca a relevância. Para fornecer uma informação na época oportuna, pode ser necessário divulgá-la antes que todos os aspectos de uma transação ou evento sejam conhecidos, prejudicando assim a sua confiabilidade. Por outro lado, se para divulgar a informação a entidade aguardar até que todos os aspectos se tornem conhecidos, a informação pode ser altamente confiável, porém de pouca utilidade para os usuários que tenham tido necessidade de tomar decisões nesse ínterim. Para atingir o adequado equilíbrio entre a relevância e a confiabilidade, o princípio básico consiste em identificar qual a melhor forma para satisfazer as necessidades do processo de decisão econômica dos usuários.

j) equilíbrio entre custo e benefício: o equilíbrio entre o custo e o benefício é uma limitação de ordem prática, ao invés de uma característica qualitativa. Os benefícios decorrentes da informação devem exceder o custo de produzi-la. A avaliação dos custos e benefícios é, entretanto, em essência, um exercício de julgamento. Além disso, os custos não recaem, necessariamente, sobre aqueles usuários que usufruem os benefícios. Os benefícios podem também ser aproveitados por outros usuários, além daqueles para os quais as informações foram preparadas; por exemplo, o fornecimento de maiores informações aos credores por empréstimos pode reduzir os custos financeiros da entidade. Por essas razões, é difícil aplicar o teste de custo-benefício em qualquer caso específico. A isonomia nas informações contábeis, respeitando os aspectos enumerados neste tópico, permite que os registros deem transparência às variações econômicas nos mais diversos ambientes, envolvendo as informações dos registros/dados. A estruturação das informações dos registros contábeis busca a uniformidade das demonstrações financeiras e nas suas divulgações, facilitando a compreensão e transparência para os diversos usuários tomarem a melhor decisão cabível naquele dado momento.

1.1.4. Práticas e princípios de boa governança

Práticas de boa governança são fundamentais para a transparência, equidade, prestação de contas (*accountability*) e a responsabilidade corporativa.

O Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC), órgão fundado em 1995, dedicado à promoção da governança corporativa no Brasil e o principal fomentador das práticas e discussões sobre o tema no País, com reconhecimento nacional e internacional. Seu propósito é contribuir com o desempenho sustentável

das organizações e influenciando os agentes de nossa sociedade no sentido de maior transparência, justiça e responsabilidade.

O IBGC destaca capítulos que tratam de organização e controle, conforme “Capítulo – órgãos de fiscalização e controle” (2015, p. 80):

i – monitoramento da efetividade e da qualidade dos controles internos da organização;

ii – monitoramento do cumprimento das leis, regulamentos e sistemas de conformidade de (*compliance*) pela organização;

iii – supervisão da estrutura e das atividades de gerenciamento de riscos pela gestão da organização, incluindo os riscos operacionais, financeiros, estratégicos e da imagem, em linha com as diretrizes e políticas estabelecidas pelo conselho de administração;

iv – monitoramento dos aspectos de ética e conduta, incluindo a efetividade de conduta e do canal de denúncias e eventual existência de fraude;

v – monitoramento da qualidade do processo contábil e respectivas práticas contábeis selecionadas, da preparação das demonstrações financeiras e outras informações divulgadas a terceiros;

vi – supervisão das atividades da auditoria interna, incluindo a qualidade dos seus trabalhos, estrutura existente, plano de trabalho e resultados dos trabalhos realizados;

vii – suporte ao conselho na contratação ou substituição do auditor independente e supervisor da sua atuação, estrutura, independência perante a organização, qualidade e resultado dos seus trabalhos;

viii – avaliação e monitoramento dos controles existentes para as transações da organização com partes relacionadas, bem como para a sua divulgação.

O IBGC, em seu código de conduta, recomenda prática para o relacionamento do Conselho de administração com o comitê de auditoria (ibid., p. 80)

a) O comitê de auditoria deve reunir-se regularmente com o conselho de administração, o conselho fiscal (quando instalado) e os demais comitês do conselho. Assim como os demais comitês, deve, a cada reunião do conselho de administração, prestar contas de suas atividades a esse órgão. Cabe ao coordenador do comitê de auditoria definir, juntamente com o conselho de administração, o formato dessa prestação de contas. O diretor-presidente, os demais executivos e profissionais da organização devem participar das reuniões do comitê de auditoria, na medida em que forem convocados, com o objetivo de apresentar esclarecimentos, informações e/ou documentos que sejam necessários para atuação do comitê.

1.2. As informações dos usuários da contabilidade e sua relevância qualitativa

Os usuários são pessoas que se utilizam da contabilidade, que se interessam pela situação da entidade e buscam na contabilidade as suas respostas.

Segundo Marion (2015a, p. 31), os usuários da contabilidade são conceituados

da seguinte forma:

[...] os gerentes (administradores) não são os únicos que se utilizam da Contabilidade. Os investidores (sócios ou acionistas), ou seja, aqueles que aplicam dinheiro na empresa [...] os fornecedores de mercadorias a prazo querem saber se a empresa tem condições de pagar suas dívidas; os bancos, por sua vez, emprestam dinheiro desde que a empresa tenha condições de pagamento; o governo quer saber quanto de impostos foi gerado para os cofres públicos; outros interessados desejam conhecer melhor a situação da empresa: os empregados, os sindicatos, os concorrentes, etc.

Diante do exposto, é possível entender como usuário da contabilidade o condômino, pois este tem interesse em tomar conhecimento da situação financeira e contábil de seu condomínio, visando de forma prioritária zelar por seu patrimônio. Ainda, nessa entidade denominada condomínio, há outros tipos de usuários que possuem interesse direto no controle das informações, como os empregados (garantia de seus direitos) e os fornecedores (receber suas vendas), bem como os investidores em aplicar seu dinheiro na aquisição de uma quota daquele determinado condomínio (apartamento, sala, etc.).

Desse modo, é importante a qualidade da informação direcionada ao usuário da contabilidade, nesse caso, dos condôminos, segundo algumas características, dentre elas: *compreensibilidade; relevância e confiabilidade*.

- **Compreensibilidade:** as informações contidas nos relatórios devem ser prontamente entendidas pelos usuários;
- **Relevância:** as informações devem ser uteis para a tomada de decisão dos usuários;
- **Confiabilidade:** as informações devem estar livres de erros ou vieses relevantes e apresentar de forma adequada a sua proposta.

De acordo com Marion (2015b, p. 35), os requisitos para confiabilidade são:

Primazia da Essência (econômica, da importância econômica) sobre a forma (jurídica, aspectos legais). A qualidade da informação é o mais importante para fornecer dados reais aos usuários. Neutralidade (neutra, imparcial, induz a um julgamento justo). Prudência (certo grau de precaução em virtude das incertezas). Integridade (informação completa, sem omissão de itens materiais).

Nesse cenário de prover informações aos usuários da informação, encontra-se o profissional contábil (contador), o qual é encarregado de produzir as informações uteis (relatórios contábeis). no Brasil, a figura do contador foi distorcida (infelizmente) e possui como característica de fornecer informações ao fisco para apuração de impostos.

Segundo Marion (2015: p:05), a área de atuação do Contador está ilustrada na seguinte figura:

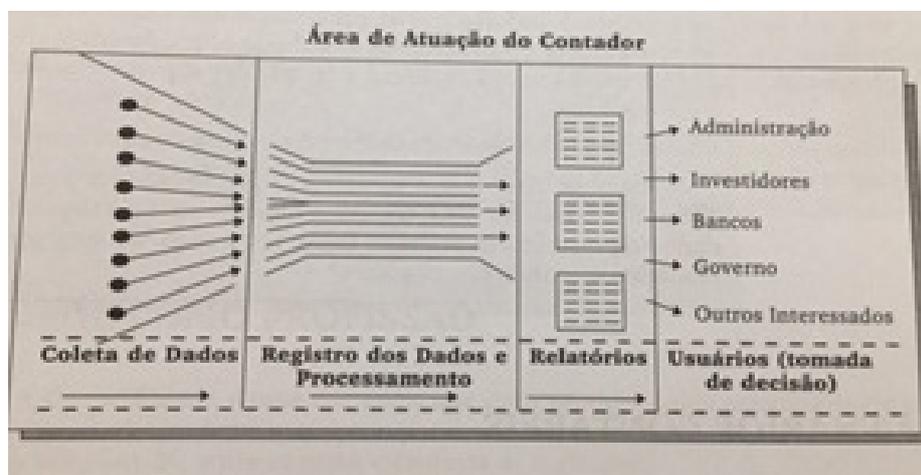


Figura 1: área de atuação do contador

Fonte: Marion (2015; p.05)

1.3. Regulamentação pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

As entidades condominiais são pessoas jurídicas, assim como demais entidades, que devem controlar suas variações patrimoniais, possuir controle de gestão, necessitando criar controles mais apurados para mensuração e tomada de decisão como: livro razão, livro diário, demonstrativo de resultados, balanço patrimonial, pois a ausência de controle, fica a margem da informalidade e sujeito a complicações pela falta de controle contábil e financeiro.

O Conselho Federal de Contabilidade, por meio da resolução nº 560/83, destaca o papel do contabilista como figura importante no controle patrimonial das entidades.

Patrimônio o objeto fundamental da Contabilidade, afirmação que encontra apoio generalizado entre os autores, chegando alguns a designá-la, simplesmente, por “ciência do patrimônio”, cabe observar que o substantivo “patrimônio” deve ser entendido em sua acepção mais ampla que abrange todos os aspectos quantitativos e qualitativos e suas variações, em todos os tipos de entidades, em todos os tipos de pessoas, físicas ou jurídicas, e que, adotado tal posicionamento, a Contabilidade apresentar-se-á, nos seus alicerces, como teoria de valor, e que até mesmo algumas denominações que parecem estranhas para a maioria, como a contabilidade ecológica, encontrarão guarida automática no conceito adotado. (CFC, 1983)

Em seguida, ainda destaca a necessidade e a importância dos registros e controles contábeis.

A Contabilidade formas próprias de expressão e se exprime através da apreensão, quantificação, registro, relato, análise e revisão de fatos e informações sobre o patrimônio das pessoas e entidades, tanto em termos físicos quanto monetários. (Ibid.)

1.3.1. Resolução CFC (Conselho Federal de Contabilidade) nº 1409/2012

Nota-se que o Conselho Federal de Contabilidade, quando emitiu a ITG 2002,

não elaborou uma pesquisa internacional a fim de verificar como os países que adotaram o IFRS estão lidando com a normatização das entidades sem fins lucrativos.

Apesar de evoluir em relação a resolução nº 877/2000, a ITG 2002 ainda é incompleta e não fornece as diretrizes necessárias para o adequado reconhecimento, mensuração e divulgação dos elementos das demonstrações contábeis. Dessa forma, segue abaixo os pontos em que a norma é incompleta ou disforme em relação ao atual cenário contábil baseado nos pronunciamentos emitidos pelo CPC:

Em relação aos estoques das entidades sem fins lucrativos, uma entidade pode deter inventários cuja contribuição para o desenvolvimento das atividades presentes e futuras da entidade não estão diretamente relacionados com a capacidade da entidade em gerar fluxos de caixa. Esse tipo de inventário pode existir, por exemplo, quando uma entidade distribui certas mercadorias sem contrapartida econômica. Nesses casos, as contribuições para o desenvolvimento dos serviços potenciais propiciados pela utilização dos estoques estão refletidas através da quantia que a entidade tem de pagar para comprar os estoques equivalentes. A entidade reconhece esses estoques inicialmente pelo custo (quando forem adquiridos pela entidade) ou pelo valor justo (se forem recebidos em doação). No entanto, é mais adequado, nesses casos, mensurar subsequentemente esses estoques pelo custo histórico ou corrente, dos dois, o menor.

Dessa forma, a ITG 2002 deve prever que a entidade faça a segregação dos estoques: i. os que a entidade possui com a finalidade de gerar fluxo de caixa (reconhecidos e mensurados de acordo com o CPC 16 ou com a seção 13 do CPC-PME (R1)); ii. os que a entidade possui com a finalidade de contribuir para o desenvolvimento das atividades da entidade, mas que não existe expectativa de gerar fluxo de caixa. Nesse caso a ITG 2002 deve prever também que a entidade divulgue as mesmas informações previstas no CPC 16 ou na seção 13 do CPC-PME (R1) para este tipo de estoque.

Em relação ao trabalho voluntário, a ITG 2002 ratifica o definido na Ipsas 23 que trata especificamente sobre os serviços em espécie. Os itens 98 a 103 da referida norma fornecem diretriz e profunda interpretação de como esses serviços devem ser reconhecidos em conformidade com o IFRS e estrutura conceitual.

A ITG 2002 tratou muito superficialmente essa questão. A Ipsas 23 tratou esse aspecto com uma determinada profundidade, fornecendo as diretrizes necessárias para o reconhecimento, mensuração e divulgação dos serviços em espécie (serviços voluntários) recebidos pela entidade.

Em tese, a ITG 2002 deve ratificar que os serviços em espécie são serviços fornecidos pelos indivíduos às entidades sem fins lucrativos em uma transação sem contraprestação. Esses serviços se encaixam na definição de um ativo, porque a entidade controla um recurso a partir do qual se espera que benefícios econômicos futuros fluam para ela. Esses ativos são imediatamente consumidos, em que uma transação de igual valor é também reconhecida para refletir o consumo desses

serviços em espécie.

Cabe ressaltar então que alguns serviços em espécie não se encaixam na definição de um ativo porque a entidade apresenta controle insuficiente sobre os serviços proporcionados.

Dessa maneira, a ITG 2002 deve permitir e não exigir o reconhecimento trabalho voluntário (assim como disposto na Ipsas 23), devido às muitas incertezas que cercam os serviços em espécie, principalmente em relação à habilidade de exercer o controle sobre os serviços e mensurar o seu valor justo.

Em relação as imunidades e isenções: a ITG não faz nenhuma menção às imunidades e às isenções usufruídas e não fornece diretriz sobre o reconhecimento e mensuração da isenção e imunidade tributária conforme exigido pelo CPC 07 (R1), ou seja, a isenção tributária, tratada pelo item 3 CPC 07 (R1), é a dispensa legal do pagamento de tributo sob quaisquer formas jurídicas (isenção, imunidade, etc.), sendo assim, a entidade deve reconhecer e mensurar os tributos isentos e imunes, pois não importa a forma que ela é concedida (isenção ou imunidade) e sim sua essência econômica.

Cabe lembrar que a essência econômica prevalece sobre a forma jurídica, dessa maneira, a isenção usufruída é reconhecida quando a entidade atende aos requisitos para a isenção/imunidade e não no momento em que o certificado das entidades beneficentes de assistência social é emitido.

A contabilização da isenção (inclusive a imunidade) deve atender o previsto no item 38E do CPC 07 (R1). Desta forma, o reconhecimento contábil dessa isenção é efetuado, registrando-se o imposto total no resultado como se devido fosse, em contrapartida à receita de subvenção equivalente a ser demonstrada, um deduzido do outro de tal forma que não seja contabilizada uma despesa que não tenha efetivamente reduzido o patrimônio líquido conforme exigido na estrutura conceitual e no CPC-PME (R1).

Em relação as parcerias entre as entidades: não fornece informação referente ao reconhecimento e mensuração das parcerias de forma detalhada, dando informações acerca da entidade conveniente e da conveniada e como devem ser reconhecidos, mensurados e divulgados os valores referentes as parcerias entre entidades privadas.

Em relação às gratuidades (suma importância): faltou definir o conceito contábil das gratuidades concedidas nas áreas da saúde, assistência social e educação. Como a gratuidade é o benefício econômico que flui da entidade, existem três políticas contábeis referente às gratuidades concedidas. Dessa forma, a ITG 2002 deve descrever detalhadamente sobre essas políticas, fornecendo as diretrizes detalhadas para reconhecimento e mensuração das gratuidades concedidas em cada uma delas conforme segue: i. Política do valor praticado; ii. Política do gasto integral; iii. Política do gasto direto e indireto.

Além disso, faltou fornecer diretrizes acerca de quais despesas podem ser

contabilizadas como gratuidade. Como exemplo, há os benefícios de desligamento concedidos aos empregados desligados que não podem ser considerados como gratuidade praticada, pelo fato de que tais valores foram concedidos por ocasião da rescisão do empregado e não contribuíram para a execução dos serviços sociais aos usuários por parte da entidade.

Esse é um aspecto muito importante e que deveria ser discutido com muito mais profundidade o assunto, inclusive em nível internacional.

Em relação as informações por área de atuação:

- a. Faltou exigir que o profissional contábil atenda o disposto no CPC 22 para divulgação das informações por área de atuação.
- b. Faltou fornecer as diretrizes necessárias em conformidade ao item 8, 25 e 26 do CPC 22, para o rateio (ou não) dos valores apresentados nas demonstrações contábeis da sede (ou mantenedora) nas áreas de atuação da entidade (segmento).
- c. Faltou fornecer diretrizes sobre como devem ser reconhecidas, mensuradas e divulgadas as transferências de recursos intersegmentos gratuitos que não geram receita ou despesa intersegmentos.

Em relação aos recebíveis, a ITG 2002, em seu item 14, diz que a entidade deve constituir provisão em montante suficiente para cobrir as perdas esperadas sobre créditos a receber, com base em estimativa de seus prováveis valores de realização e baixar os valores prescritos, incobráveis e anistiados. Este parágrafo ainda está baseado no arcabouço contábil anterior, pois baseado no CPC 38, 39, 40 ou na seção 11 da CPC-PME (R1), os instrumentos de dívida considerados como recebíveis (mais usualmente conhecidos como contas a receber) são reconhecidos inicialmente pelo valor justo em contrapartida a receita reconhecida, mensurados subsequentemente pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros – item 46 do CPC 39 ou item 11.14 do CPC-PME (R1) – menos as perdas por redução ao valor recuperável de ativos financeiros calculada conforme previsto nos itens 58 a 70 do CPC 38 e nos itens 11.21 a 11.26 do CPC-PME.

É redundante afirmar que a entidade deve baixar os valores prescritos, incobráveis e anistiados, uma vez que, conforme previsto no item 11.33 do CPC-PME (R1), a entidade deve desconsiderar um ativo financeiro quando liquidado ou vencido. Sendo assim, quando não existir o direito de cobrança de um determinado credor, ele deve ser desconsiderado, uma vez que não são mais atendidos os critérios de reconhecimento.

Em relação a ativos em comodato e acervo histórico e cultural:

- a. A ITG 2002 não fornece diretrizes acerca do reconhecimento, mensuração e divulgação dos bens cedidos em comodato, tanto para a entidade comodante quanto para a entidade comodatária. O reconhecimento do ativo pela entidade comodante ou comodatária se faz em virtude do controle do ativo em questão,

sendo assim, para que a ITG forneça diretrizes necessárias ao profissional contábil, faz-se necessário levar em consideração as diretrizes determinadas pela Ipsas 23, pelo CPC 06 e pela ICPC 03.

b. A ITG 2002 não dispõe sobre os ativos referentes ao acervo histórico e cultural, a Ipsas 17 fornece algumas diretrizes sobre como esses ativos devem ser reconhecidos, mensurados e divulgados em notas explicativas para as entidades do setor público, também aplicáveis às entidades sem fins lucrativos.

Valor recuperável de ativos não geradores de caixa:

a. A ITG 2002 deve fornecer as diretrizes de como reconhecer as perdas por redução ao valor recuperável dos ativos não geradores de caixa, determinando como calcular o valor em uso de tais ativos para o cálculo das perdas por redução ao valor recuperável dos ativos não geradores de caixa. A Ipsas 21 dá diretrizes de como reconhecer a perda por redução ao valor recuperável dos ativos não geradores de caixa das entidades do setor público, válida também para as entidades sem fins lucrativos.

Resumindo, é preciso concentrar esforços para que seja criado um normatizador para emitir normas de contabilidade de qualidade para as entidades sem fins lucrativos baseados no IFRS, levando em consideração as grandes contribuições trazidas pelas Ipsas. Da mesma forma que as Ipsas compreendem uma complementação do IFRS sobre a ótica do setor público, é preciso também se esforçar para que sejam criadas normas que compreendam uma complementação do IFRS para as entidades sem fins lucrativos.

1.4. Relatórios contábeis e seus objetivos

Relatório contábil é a exposição resumida e ordenada de dados colhidos pela contabilidade, com o objetivo de relatar as pessoas (usuários) os principais fatos registrados pela contabilidade em determinado período.

Os relatórios contábeis são também conhecidos por informes contábeis, entre os mais importantes são as demonstrações financeiras (terminologia utilizada pela Lei das Sociedades por Ações), ou demonstrações contábeis (terminologia preferida pelos contadores).

Com o advento das leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09, a contabilidade brasileira vem passando pelo processo de convergência às Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS), nesse sentido, acompanhando a evolução do sistema contábil brasileiro, o Conselho Federal de Contabilidade editou inúmeras normativas técnicas que tratam de assuntos eminentemente contábeis. Com relação as demonstrações contábeis que obrigatoriamente devem ser incluídas no livro diário como regra geral, destaca-se o conjunto das demonstrações contábeis previsto no item 10 da NBC TG 26 (CFC, 2011):

- a) Balanço patrimonial ao final do período;
- b) Demonstração do resultado do período;
- c) Demonstração do resultado abrangente do período;
- d) Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período;
- e) Demonstração dos fluxos de caixa do período;
- f) Demonstração do valor adicionado do período;
- g) Notas explicativas, compreendendo um resumo das políticas contábeis significativas e outras informações explanatórias.

1.5. Condomínios

1.5.1. Conceito de condomínio

Segundo Maluf e Marques (2009), a origem do condomínio está nos primórdios da civilização, já que em Roma foram construídas casas por andares e, mesmo antes disso, na Antiguidade, houve registros desse tipo de edificação entre os sumérios. Logo após a Primeira Guerra Mundial, muitas cidades adotaram a divisão das propriedades em prédios, para tentar solucionar problemas como o aproveitamento do espaço disponível, fazendo com que a classe trabalhadora ficasse alocada próxima ao seu local de trabalho, criando condições acessíveis para a propriedade privada.

Os autores (2009) relatam ainda que a criação e evolução dos condomínios criaram condições para as construções voltadas para o público de alta renda.

Em 1928, no Brasil, surgiu o decreto nº 5481, devido à pressão ocasionada pelo problema habitacional. Contudo, esse decreto disciplinou a matéria de forma muito tímida.

De acordo com Sá (2001, p. 12):

A maior movimentação e especulação imobiliária urbana data dos anos 30, pois já havia uma tendência à concentração da população em áreas com maior infraestrutura, ou seja, as cidades. Com isso o crescimento das cidades passa a ser uma preocupação dos governantes e do legislador. Assim surgiu o Decreto-Lei nº 5.481, de 25 de junho de 1928, que permitiu a alienação parcial de edificações com mais de cinco andares. Esse decreto lançou bases do que conhecemos hoje, e embora ali esteja descrita as formas deliberativas, como assembleia e eleição de administrador, logo se mostrou insuficiente, demandando assim a necessidade de uma legislação mais adequada à realidade da época.

Em 1961, o estudo de Caio Mario da Silva Pereira converteu-se na elaboração da lei nº 4.591/1964, que regulamentou o assunto com maior propriedade.

Posteriormente, com a criação do Novo Código Civil – lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 – foram revogados os artigos da lei nº 4.591/1964, inserindo aspectos tangentes às obrigações impostas aos condôminos (dentre eles, a taxa condominial

e a multa).

Entre as alterações da lei nº 4.591/64, com o advento do Novo Código Civil (2002), é possível destacar:

- 1) Redução da multa pelo atraso de 20% para 2%;
- 2) Estipulação de quóruns para diferentes temas, em especial as obras;
- 3) Direito de preferência dos condôminos quanto ao aluguel de vaga de garagem;
- 4) Responsabilidade do adquirente da unidade pelos débitos existentes;
- 5) Responsabilidade do condômino que se beneficia, de determinada área ou coisa comum, pelo custeio das despesas (conservação / manutenção);
- 6) Possibilidade de delegar para terceiros a administração condominial (Sindico não condômino);
- 7) Em caso de comportamento antissocial (conduta incompatível para conviver em coletivo), aprovar em assembleia geral a penalidade monetária.

Além da lei nº 4.561/64 e do Código Civil (10.406/2002), os condomínios são normatizados também pelas suas convenções e regulamentos próprios, conforme abaixo, esquema sobre as leis que regem a administração condominial:

- 1) **Constituição:** é o principal conjunto de leis do País, não cita necessariamente o regimento a respeito de condomínios, mas trata de assuntos como propriedade privada e interesses coletivos;
- 2) **Código Civil (lei nº 10.406/2002):** lei principal que trata sobre a convivência em condomínio. Pode ser complementada pela lei nº 4.591/64, mas em caso de conflito vale o que estiver no Código Civil; não podendo contrariar a Constituição;
- 3) **Lei estaduais e municipais:** cada região pode ter leis as quais os condomínios devem obedecer, exemplo: código de obras, regras de acessibilidade e outras normas técnicas;
- 4) **Convenção do condomínio:** é a lei interna do condomínio. Não pode se sobrepor a nenhuma lei federal, estadual e as normas técnicas;
- 5) **Regulamento interno:** são regras de uso interno para normatizar a convivência disciplinar, não podendo contrariar a legislação;
- 6) **Decisões em assembleias:** decisões tomadas em reunião de moradores, não podem ultrapassar quórum específicos conforme a legislação, bem como, não contrariar nenhuma lei.

1.5.2. *Convenção de condomínio e regulamento interno*

De acordo com o Código Civil, Lei nº 10.406/02; artigo 1.333:

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

sobre elas tenham posse ou detenção.

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

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis. (BRASIL, 2002).

A Convenção condominial é uma espécie de “manual legal do síndico”, pois é a “ferramenta” para o bom desempenho de suas atribuições, já que descreve os direitos e deveres dos moradores (regulamento interno), descreve a administração e seu período (número de conselheiros, subsíndicos e o prazo de cada mandato), também o período para realização de assembleias gerais, bem como, prioriza o aspecto disciplinar (normas internas de conduta e suas respectivas penalidades pelo descumprimento).

1.2.3. Controle de gestão e a controladoria na gestão condominial

O princípio da controladoria pode ser implantado na gestão condominial, como planejamento estratégico, inserindo o condomínio como “organismo sistêmico”, entendendo seus objetivos e alcance de sua missão específica.

A missão da controladoria no sistema da empresa é de responsável pela eficácia econômica. Assim, ela é responsável pela sinergia que deve haver entre as áreas, na busca da otimização do resultado econômico global.

A especialidade da controladoria é o desenvolvimento e operacionalização de modelos e sistemas de informação econômico/financeiro, podendo, nessa fase de processo de gestão, prestar apoio às áreas que necessitam de avaliações quantitativas para a formulação de diretrizes táticas ou estratégicas.

Na gestão condominial, a controladoria tem papel fundamental no processo de elaboração do planejamento estratégico (exemplo: controles internos), uma vez que consiste em uma área operacional da empresa e deve elaborar e formalizar seu planejamento tático para todos os setores e áreas do condomínio.

Do ponto de vista teórico, a missão da área de controladoria é contribuir para a otimização do resultado econômico da empresa. Trata-se de uma declaração de missão que coloca sobre a área de controladoria uma grande responsabilidade: induzir os gestores as melhores decisões (cf. MARTIN, 2002).

Segundo Oliveira (2014; p.30):

A Controladoria atua de várias maneiras: realiza estudos, coordena o processo orçamentário, gera informações e auxilia os tomadores de decisão a definirem os impactos econômicos da sua escolha.

O modelo de gestão é relacionado a ideia de assegurar o sucesso da área, no tocante aos valores da empresa

Oliveira (2014, p. 33) elenca as características em comum de outros

pesquisadores quanto ao modelo de gestão, com o objetivo fundamental de atingir a sua eficácia organizacional, cuja empresa vista como um organismo sistema, qualquer decisão tomada atinge os demais subsistemas, dessa forma, deve-se pensar o gestor como peça fundamental para o sucesso empresarial, estabelecendo processos estruturados de planejamento, execução e controle.

Portanto, tal modelo de gestão deve seguir as seguintes características:

- Os gestores devem ser avaliados por resultados;
- Esse modelo deve contemplar a existência de um processo formal de planejamento, execução e controle;
- Deve contemplar a delegação de autoridade;
- Os gestores devem se preocupar em otimizar o resultado da organização como um todo o da sua área em particular;
- Antes de mais nada, os gestores são pessoas de confiança da empresa;
- Autoridade com responsabilidade compatível: o gestor é livre para decidir e cobrado pelo resultado de suas decisões;
- O modelo de gestão deve contemplar o estilo participativo;
- No entanto, em sua área de responsabilidade, o gestor tem autonomia de decisão, quem determina metas e valores para os diferentes indicadores operacionais que considere necessários;
- O modelo deve contemplar preocupação com a obtenção de eficiência e eficácia;
- Deve buscar o incentivo de posturas empreendedoras: o gestor planeja, executa e controla com a intenção de “fazer as coisas acontecerem”;
- O gestor deve administrar a organização de forma descentralizada;
- A missão da área decorre da missão da organização e determina as atividades desempenhadas e a estrutura montada.

1.5.4. Órgãos administrativos envolvidos na administração condominial

A administração do condomínio é conduzida pelos órgãos criados pela lei nº 4.591/64, com algumas alterações por meio dos artigos da lei nº 10.406/2002 do Código Civil, além do estabelecido pela convenção própria de cada condomínio. A administração do condomínio é gerida pelo síndico; conselho fiscal e as assembleias de condôminos.

1.5.4.1. Síndico

O síndico é o representante legal do condomínio, sendo normalmente eleito pela maioria simples dos votos em assembleia convocada para este fim; podendo ser morador do edifício ou síndico profissional.

Após sua eleição em assembleia geral ordinária, ele assume o papel de

mandatário, ou seja, representante legal dos condôminos; com a função de representar a coletividade em seus interesses comuns.

A recomendação é que o síndico tenha um conhecimento jurídico ou contábil para ocupação desse cargo, uma vez que, não possuindo, deve ser assessorado por um escritório especializado para lhe dar o referido suporte, uma vez, que o mesmo é responsabilizado civil e criminalmente é o síndico.

O artigo 186 da lei nº 10.406/02 determina que “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar o direito ou causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, come ato ilícito”. O síndico, como representante do condomínio, possui responsabilidade tanto por omissão quanto pela ação.

O artigo 1348 da Lei nº 10.406/02 apresenta em seus incisos as funções atribuídas ao síndico:

I – Convocar assembleias dos condôminos;

II – Representar, ativa e passivamente o Condomínio, praticando em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa do interesse comum;

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 interessam 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;

IV – Realizar o seguro da edificação.

Não existe a previsão legal da obrigação da remuneração ao cargo de síndico, a convenção condominial deve mensurar e descrever a respeito; podendo ser gratuita; com remuneração (salário) ou com isenção de taxa condominial. Além disso, o mandato é limitado em até dois anos, podendo ser reeleito, sendo que a convenção própria do condomínio deve descrever a respeito.

1.5.4.2. Conselho fiscal

A função do conselho fiscal é de conferir as contas do condomínio e emitir parecer relativo à aprovação ou não em assembleia geral.

De acordo com o Código Civil (BRASIL, 2002), artigo n 1.356:

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.

As convenções condominiais deliberam a respeito da alçada do conselho fiscal de atuação, sendo recomendado as seguintes funções, via de regra:

- auditar e fiscalizar as contas do condomínio;
- alertar o síndico sobre eventuais irregularidades;
- dar pareceres, questionando, aprovando ou reprovando as contas do síndico, sendo que, esses pareceres devem ser encaminhados a assembleia geral;
- os membros podem eleger o presidente do conselho;
- escolher, com o síndico, a agência bancária do condomínio;
- escolher, com o síndico, a empresa seguradora do condomínio.

1.5.4.3. Assembleias condominiais

As assembleias gerais são os eventos coletivos, onde o desejo dos condôminos e moradores do condomínio é deliberado (aprovação de contas, obras, normatizar questões disciplinares);

O Código Civil, prevê:

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

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

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino

Além das assembleias gerais ordinárias, onde são aprovadas as contas e o orçamento anual para os respectivos gastos, a qualquer momento, seguindo os preceitos da convenção condominial e da lei nº 10.406/02, artigo 1.350, o síndico pode convocar as assembleias extraordinárias para tratativas de assuntos diversos (obras necessárias e uteis, benfeitorias, ajuste de despesas, regulamentos, etc.).

Pela falta de cumprimento da convenção condominial, em especial a ausência de prestação de contas do síndico, é possível destituí-lo do cargo,

A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio. (BRASIL, 2002, art. 1349)

São muitos os fatores que influenciam o resultado de uma assembleia de condôminos, determinando seu sucesso ou fracasso. Pode-se considerar bem-sucedida a reunião que atinge seus objetivos. Estes são determinados, em geral, por

quem convida ou convoca para a reunião.

Existe toda uma técnica para se preparar e conduzir reuniões. Os princípios são os mesmos para uma assembleia de condomínio. A responsabilidade maior, sem dúvida, cabe ao síndico, pois é ele quem deve planejar, motivar e coordenar a fim de que as decisões sejam tomadas e os participantes saiam satisfeitos.

Alguns fatores influenciam o desenrolar da reunião, começando pela a própria convocação, já que os condôminos precisam saber com antecedência o que vai ser discutido (edital). Além disso, a ordem do dia deve ser clara e precisa, isto é, nada de termos vagos ou confusões. Se necessário, fazer circular cartas aos condôminos, com resumo dos pontos a serem abordados.

O bom síndico, na medida do possível, mantém contato com alguns moradores, dias antes da assembleia, colocando-o a par da temática e procurando estimulá-los a comparecer. Quanto mais aliados tiver, melhor, as pessoas gostam de merecer atenção especial e convite formal.

No dia da assembleia, a preocupação deve ser no sentido de deixar o local agradável e confortável, com todos os instrumentos (mesas, cadeiras, papel, quadro, etc.) utilizados.

Raramente a assembleia começa na hora designada para a primeira convocação, por falta de número mínimo de condôminos. Chega a hora da segunda convocação, o certo é iniciar à assembleia com qualquer número de presentes. Como tolerância para com os atrasados, sem desconsideração para os que chegam no horário, admitindo-se como praxe uma espera de 15 min.

Não há formalidade prevista para a instalação. Quem a convocou ou qualquer dos condôminos presentes podem tomar a iniciativa de iniciar os trabalhos, o que ocorre com a escolha de um dos condôminos presentes para presidir a assembleia. O presidente escolhido, por sua vez, indica alguém para secretaria.

Na fase de discussão e deliberação, deve seguir a ordem do dia expressa no edital de convocação. A condução do evento é do presidente, a quem todos devem se dirigir para obter permissão de falar. Com sensibilidade, ele deve fazer com que todos se manifestem (um aceno de cabeça é uma manifestação) e que ninguém se sinta rejeitado, evitando também que as discussões se prolonguem.

Com habilidade, também, pode utilizar a opinião das pessoas que exercem natural liderança, apoiando-se, parcialmente, em argumentos contrários para obter uma decisão que se aproxime ao máximo do consenso; exceto em decisões aceitas pela maioria. Entretanto, quando não for possível, ele deve ponderar a decisão a ser tomada, para que reflita, sem motivo de arrependimento posterior, a real vontade dos condôminos presentes.

Sua grande preocupação deve ser a de evitar posicionamentos radicais ou a formação de grupos antagônicos, o que tumultua o processo de formação de convencimento e de decisão, redundando em fracasso da assembleia e prejuízo a todos. Em relações de vizinhança, não existem vencidos e vencedores, pois quem

esmaga o oponente sofre a ira diária do derrotado.

Uma assembleia organizada e bem conduzida faz com que as pessoas se identifiquem, se aproximem e se solidarizem.

Segundo Lopes (1990, p. 99) “Não pode a assembleia deliberar sobre matérias não incluídas na ordem do dia, nem pode deixar de decidir sobre todos os temas dela constantes”.

· **assembleia geral ordinária – AGO:**

A assembleia geral ordinária, deve ser realizada anualmente, salvo disposição contrária em convenção condominial.

A prioridade da assembleia ordinária é discutir o orçamento de despesas (previsão orçamentária), eleição da equipe diretiva (síndico e conselho fiscal). É permitido discutir outros itens na mesma assembleia (rateios), no entanto, a prioridade é deliberar a respeito do artigo 1.350 da lei 10.406/02:

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

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

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino. (BRASIL, 2002, at. 1350)

· **assembleia geral extraordinária – AGE**

Na assembleia geral extraordinária, são discutidos assuntos de interesse coletivo, ou seja, demais assuntos que não foram tratados na assembleia geral ordinária.

São realizadas sempre que a necessidade surgir, não havendo tempo hábil de aguardar a assembleia ordinária, pois são assuntos tratados de maneira emergencial (obras, rateios), ou de caráter disciplinar (regulamento interno).

O art. 1.356 da lei nº 10.406/02 determina que as assembleias extraordinárias podem ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Assuntos discutidos na assembleia geral extraordinária, exemplo: destituição do síndico e a eleição do novo administrador, obras emergências, sistema de segurança, rateios extraordinários, aprovação do regulamento interno, alteração a convenção condominial, enfim, itens que não foram abordados na assembleia geral ordinária.

1.5.5. Modelo de gestão condominial

1.5.5.1. Funções administrativas delegadas pelo síndico

As convenções condominiais e o Código Civil de 2002 citam que as funções

administrativas podem ser delegadas pelo síndico a pessoas de sua confiança, sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral de condôminos.

Ao permitir essa delegação, a lei estabelece limites e exigências, são elas: primeiramente, não é possível que o síndico delegue seu poder de representação legal do condomínio, nem sua autoridade para impor multas, muito menos seu poder de polícia administrativa sobre o condomínio; em segundo plano, ele não pode repassar à administradora qualquer responsabilidade pelos atos praticados. Ou seja, o síndico assume todo e qualquer prejuízo que a administradora possa causar ao condomínio.

1.5.5.2. Administração interna (autogestão)

A autogestão foi apropriada para indicar os condomínios que são administrados pelos próprios condôminos. Na verdade, sempre há autogestão quando o síndico eleito é condômino do edifício e não pessoa física ou jurídica (de fora). Nesse sentido, é o próprio condomínio, por um de seus membros, que administra o prédio.

Cabe destacar que a palavra autogestão não possui uma conotação restrita, assim, aplica-se aos edifícios em que várias pessoas participam da administração, mediante a constituição de uma associação de moradores que, legalmente habilitada, se candidata e é eleita a síndica. A associação, com seu presidente, secretário, tesoureiro e outros cargos, passa a gerir o condomínio com poderes e as responsabilidades de síndico.

O argumento fundamental para a escolha da autogestão é a redução de despesas. Desse modo, uma equipe de pessoas engajadas nos problemas do condomínio, trabalhando sem remuneração, pode dispensar os serviços da administradora.

Esse sistema foi escolhido para a administração do condomínio, mediante a delegação de tarefas burocráticas. A complexidade da vida moderna, especialmente as responsabilidades trabalhistas, fiscais, previdenciárias, etc., do condomínio é que deu origem à necessidade de se contratar empresas profissionais, cada vez, mais especializadas, para a execução dessas funções.

1.5.5.3. Administração por cogestão

No modelo de cogestão, a gerência ou administração é realizada por mais de uma pessoa.

Tem se praticado a cogestão na maioria dos prédios em que o síndico é assessorado por administradora de condomínio, desempenhando sua função sem se envolver com a fiscalização, com as decisões e com a vida interna do condomínio. Em maior ou menor grau, está havendo cogestão dos edifícios.

Sem delegar sua responsabilidade, já que é indelegável, boa parte dos síndicos internos se limita a “referendar” o que a administradora efetivamente resolveu e executa. Tratando-se de pessoa da confiança do síndico, como diz a lei,

não há nada reprovável no fato. Se o trabalho da administradora se identifica com as necessidades do prédio e as instruções do síndico, gerando a satisfação dos condôminos, destinatários finais, não há problema a ser resolvido.

A cogestão é o modelo mais utilizado nos edifícios, sendo que seu sucesso depende da habilidade das administradoras em reduzir seus custos e em manter sempre favorável ao condomínio a relação custo–benefício.

1.5.5.4. Síndico profissional

Qualquer pessoa no gozo de seus direitos pode se eleger a síndico. Convém, portanto, que mais pessoas se disponham a dar ao cargo um caráter de profissionalismo; ou seja, o que não interessa é o surgimento de síndicos enganadores ou aventureiros, tão pouco desonestos. Na verdade, o que se procura são pessoas honestas, dedicadas e competentes (de preferência com respaldo patrimonial) interessadas em fazer da sua candidatura uma profissão.

A participação em cursos especializados e conhecimentos variados de toda a problemática do condomínio é condição, sem dúvida, para o sucesso de quem deseja seguir a carreira de síndico profissional.

Essa modalidade é muito recente e o resultado ainda deve ser melhor avaliado; pois com muita frequência os moradores não se interessam em se candidatar para auxiliar na administração de seu condomínio, ora pelo tempo que dispõe, ora para não se indispor com seus vizinhos. Portanto, a eficácia desse modelo deve ser estudada de melhor forma com o decorrer do tempo.

1.5.6. Campo de atuação e objetivos da contabilidade do condomínio

Conforme convenção condominial e Código Civil, o síndico, como representante legal da entidade condominial, deve submeter em assembleia geral sua prestação de contas para aprovação dos condôminos.

Para tanto, é necessária uma “blindagem” para evitar transtornos na ocasião do respectivo evento, evitando desgastes e polêmicos; para tanto, na rotina mensal, se deve entregar o balancete aos moradores, enumerar os inadimplentes, bem como, zelar por outros aspectos econômicos e controles internos (rotina de departamento pessoal/trabalhista; certidões negativas tributárias – esfera fiscal, municipal e outros controles de gestão que diretamente afetam os custos operacionais).

Não existe a previsão legal para a contabilidade do condomínio ser elaborada por um contador, mas é fundamental seguir princípios e métodos, abordados nesta pesquisa, a fim de alcançar isonomia nas informações, melhor interpretação dos usuários, e principalmente zelar pelo controle financeiro da gestão.

A realização inadequada da escrituração contábil, pode gerar desconforto e insegurança aos usuários (moradores), bem como, não fornecer ao gestor (síndico) informações confiáveis para a tomada de decisão; refletindo no futuro contingências

como: aumento de inadimplência, pagamento de contas em atraso, recolhimento indevido de impostos, etc.

A despesa exigida aos condôminos deve seguir um rito legal, evitando cobranças abusivas e evitando precedentes e problemas futuros quanto a sua cobrança de forma ilegal. O orçamento anual é aprovado em assembleia específica, conforme estabelece a lei nº 10.406/2002.

Artigo 1315: O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer par as despesas de conservação ou divisão da coisa, e suportar os ônus a que estiver sujeita. (BRASIL, 2002)

A lei classifica o tratamento das despesas como ordinárias e extraordinárias.

Conforme lei nº 8.245/91 (BRASIL, 199) – Lei do Inquilinato –, as despesas ordinárias são consideradas as operacionais, ou seja, são as rotineiras para manutenção do condomínio (salários, concessionárias, contratos, etc.); as despesas extraordinárias são os gastos imprevistos ou benfeitorias para a área comum.

O Secovi-SP (2003, p. 15) recomenda o seguinte plano de contas para operacionalização da contabilidade:

ORDINÁRIAS

PESSOAL

Salários;
Férias;
13º salário;
Rescisões contratuais;

ENCARGOS SOCIAIS

INSS;
FGTS;
PIS.

CONSUMO

Água;
Energia elétrica;
Gás;
Telefone.

MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

Elevadores;
Bombas;
Portões automáticos;
Interfones;
Piscina;
Jardim;
Antena coletiva;
Recarga de extintores;

Lavagem das caixas d'água e gordura;
Desinsetização das áreas comuns.

ADMINISTRATIVAS

Cópias e correios;
Isenção do síndico;
Despesas Bancárias;
CPMF;
Honorários administrativos;
Seguro.

MATERIAIS

Materiais de limpeza e higiene;
Uniforme;
Epis – equipamentos de proteção individual.

1.5.7. Contextualização de receitas e despesas na contabilidade do condomínio

A contabilidade desenvolve um papel fundamental para controle econômico da gestão e da mensuração dos fatos ocorridos nas finanças do condomínio, em especial, para evitar desconfiança das pessoas que recebem as informações processadas, bem como potencializar o controle econômico da gestão.

A entidade condominial (condomínio), apesar de possuir CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica), não prevê lucro, pois sua missão como “organismo empresarial” é arrecadar recursos (receitas) para honrar com seus compromissos mensais (salários, contratos, concessionárias, impostos, etc.).

Desse modo, o síndico deve prestar contas para os seus condôminos. Para tanto, o saldo final em contas ordinárias não pode ficar deficitário, significando que as despesas estão maiores que as receitas, ou a arrecadação está sendo insuficiente por outras variáveis, pois tal sinalização no balancete pode acarretar em desconfiança e descrédito de seu gestor. Assim, é fundamental uma previsão orçamentária bem formulada (previsão de devedores, reajustes contratuais, impostos e diversas contingências).

1.5.8. Obrigações fiscais

Os condomínios residenciais, escopo deste trabalho, possuem obrigações acessórias junto ao fisco, exercendo também controle da gestão com relação aos tributos (recolhimentos), a entrega das declarações e demonstrativos para os respectivos órgãos legais, entre elas:

a) Dirf – Declaração de Imposto de Renda Retido na fonte: a Dirf é a declaração feita pela fonte pagadora com o objetivo de informar a Secretaria da Receita Federal do Brasil:

- Os rendimentos pagos a pessoa físicas domiciliadas no País;
- O valor do imposto sobre a renda e contribuições retidos na fonte, dos rendimentos pagos ou creditados para seus beneficiários;
- O pagamento, crédito, entrega, emprego ou remessa a residentes ou domiciliados no exterior;
- Os pagamentos a plano de assistência à saúde – coletivo empresarial.

b) Rais – Relação Anual de Informação Social: a gestão governamental do setor do trabalho conta com o importante instrumento de coleta de dados denominado de Rais, instituída pelo decreto nº 76.900, de 23 de dezembro de 1975, cujos objetivos são:

- O suprimento às necessidades de controle da atividade trabalhista no País;
- O provimento de dados para a elaboração de estáticas do trabalho;
- A disponibilização de informações do mercado de trabalho às entidades governamentais;

Os dados coletados pela Rais constituem expressivos insumos para atendimento das necessidades:

- Da legislação da nacionalização do trabalho;
- De controle dos registros do FGTS;
- Dos sistemas de arrecadação e de concessão e benefícios previdenciários;
- De estudos técnicos de natureza estatística e atuarial;
- De identificação do trabalhador com direito ao abono salarial PIS/Pasep;

c) Caged – Cadastro Geral Empregados e Desempregados: o Ministério do Trabalho e Emprego deve controlar as admissões e demissões de empregados sob o regime da CLT (Consolidação das Lei do Trabalho), que ocorrem no País. A lei nº 4.923/65 instituiu essa obrigação, criando o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados. Essas informações constituem a base de dados do Caged, com a identificação do nome das empresas e dos empregados, onde é possível identificar os segmentos produtivos que mais estão admitindo e/ou demitindo trabalhadores. Essas informações servem como base para a elaboração de estudos, pesquisas, projetos e programas ligados ao mercado de trabalho. Ao mesmo tempo que subsidia a tomada de decisões para ações governamentais, é utilizado ainda pelo Programa de Seguro-Desemprego para conferir os dados referentes aos vínculos trabalhistas, além de outros programas sociais.

Além das obrigações acessórias destacadas, cabe ressaltar o cumprimento da legislação trabalhistas e seus respectivos impactos (salários e encargos); o cumprimento e controle é fundamental para evitar contingências futuras (processos trabalhistas, multas e penalidades financeiras por falta de recolhimento de impostos).

A importância da obrigação acessória é tão grande quanto a da obrigação principal e o CTN (Código Tributário Nacional) evidencia a relevância desse assunto. O cumprimento das obrigações acessórias constitui a maior parte do trabalho burocrático das pequenas e médias empresas e também dos escritórios de

contabilidade.

Quando o volume de processamento de documentos é muito alto, somente a utilização de *softwares* de automação consegue zerar a margem de erros e atrasos, bastante comuns no processamento manual.

Na verdade, as obrigações acessórias têm a função de comunicar à administração federal, estadual e municipal a real situação do cumprimento das respectivas exigências fiscais. Elas se tornaram severos mecanismos de segurança, monitoramento e, principalmente, de fiscalização para impedir penalidades financeiras devido ao não cumprimento da legislação tributária.

ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL

2.1 Regulamentação para tornar o profissional contábil presente na gestão

As convenções condominiais são elaboradas de maneira genérica. Em relação à gestão, é pontuado a apresentação e a aprovação das contas; no entanto, não normatizam os procedimentos para atender tal finalidade.

Exemplificando no quadro abaixo, modelo de apresentação da convenção condominial, relativo a administração e prestação de contas:

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO
<p>O Condomínio será administrado e representado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, condômino ou não do Edifício, eleito em Assembleia Geral Ordinária, com mandato de no máximo 02(dois) anos, imediatamente empossado, podendo ser reeleito, sendo assistido por um Conselho Consultivo de 03 (três) condôminos residentes no Edifício, com mandatos iguais ao seu e eleitos pela mesma Assembleia que o eleger. A Assembleia que eleger o Síndico definirá a natureza gratuita ou remunerada das suas funções.</p> <p>Compete ao Síndico:</p> <ul style="list-style-type: none">- Representar ativa ou passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele;- Fixar as atribuições do Subsíndico, exercer a administração interna do Edifício no que respeita a sua vigilância, funcionamento, moralidade e segurança, bem como nos serviços que interessem a todos os moradores, podendo admitir e demitir empregados, baixando as instruções e detalhes de seus serviços, inclusive quando solicitado, por escrito, pela maioria absoluta dos condôminos, fixando-lhes ordenados dentro da verba estabelecida no orçamento do ano.- <i>Prestar contas à assembleia dos Condôminos do exercício findo, com a exibição de documentos comprobatórias.</i>

Quadro 1: Convenção condominial “da administração”

O texto da convenção condominial indica apenas “prestar contas”, não encaminhando a forma, a metodologia, a necessidade de um profissional capacitado para tratar a informação contábil (contador).

Para encaminhamento desse assunto, a recomendação é efetuar a alteração da convenção condominial, **exigindo a contratação do profissional contábil, bem como seguir as normas e preceitos contábeis ilustrados neste estudo.**

De acordo com o Código Civil

Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos

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

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo. (BRASIL, 2002, art. 1351)

Com base no artigo 1351 (ibid.), o síndico ou a massa condominial devem agendar uma assembleia com pauta específica para “alteração da convenção Condominial” e deliberar a respeito do assunto, ficando comprometido para as próximas gestões a admissão de profissional contábil para efetuar o processamento dos relatórios contábeis e financeiros, bem como, adotar as respectivas normas para a devida prestação de contas e controle interno.

3.1. Metodologia da pesquisa

Este estudo tem o intuito de entender a necessidade dos síndicos quanto a qualidade de informações econômicas e financeiras e como isso reflete, ou não, na realidade patrimonial do condomínio, como entidade empresarial; sendo observado o aprimoramento dos registros e mensuração contábil.

Para atingir os objetivos formulados do trabalho, foi utilizado a pesquisa bibliográfica sobre o assunto: livros, dissertações e artigos científicos, bem como o enfoque qualitativo, através de investigação descritivo, ou seja, por meio de um questionário relacionado à gestão condominial e as informações contábeis.

O referido questionário foi enviado aos síndicos de condomínios residenciais do município de São Paulo, tendo em vista serem eles os “gestores” e que, portanto, necessitam possuir a compreensão para o entendimento das informações e suas respectivas tomadas de decisões.

Segundo Sampieri et al. (2013, p. 33):

Dentro o enfoque qualitativo, existe uma variedade de concepções ou marcos de interpretação, só que em todos existe um denominador comum que poderíamos situar no conceito de padrão cultural, que parte da premissa que toda cultura ou sistema social possui um modo único para entender situações e eventos.

3.2. Técnicas de pesquisa e análise de dados.

Na pesquisa do estudo, foi utilizado o estudo descritivo mediante o questionário encaminhado para a população analisada

Segundo Sampieri et al. (2013, p. 33)

Os estudos descritivos buscam especificas as propriedades, as características e os perfis de pessoas grupos, comunidades, processos, objetos ou qualquer outro fenômeno que se submeta a uma análise. Ou seja, pretendem unicamente medir ou coletar informação de maneira independente ou conjunta sobre os conceitos ou as variáveis a que se referem, isto é, seu objetivo não é indicar como estas se relacionam.

Quanto ao desenho da pesquisa, trata-se de um modelo não experimental, transversal do tipo descritivo, conforme conceituam Sampieri et al. (2013, p. 174)

A pesquisa não experimental se deve observar fenômenos da maneira que ocorrem em seu contexto natural, para depois analisa-lo [...] em um estudo não experimental, não criamos nenhuma situação, observamos situações já existentes, não provocadas intencionalmente na pesquisa por nós que realizamos.

Para refinamento da pesquisa, com o intuito de melhorar os resultados da pesquisa, foi realizado um pré-teste, ou seja, uma amostragem qualitativa e proposicional (CREWELL, 2009). As primeiras ações para escolher a amostra aconteceram a partir da própria formulação e seleção do contexto.

A pesquisa foi realizada através de formulário WEB, em servidor seguro, utilizando a ferramenta do servidor Google, denominada “Google Forms”.

Para análise dos dados, foi utilizado a estatística não paramétrica descritiva:

QUESTAO	Assunto	Autor	Relação com o objetivo
1	Procurou-se encontrar o modelo de gestão adequada, mediante experiência dos síndicos em seus mandatos.	LOPES (1990)	Demonstrar o modelo de administração adequada para os condomínios.
2	Identificar qual o profissional responsável pelo processamento dos demonstrativos financeiros (contador)?	IUDICIBUS (2015)	Demonstrar a importância do profissional de contabilidade em efetuar o respectivo processamento e divulgação dos demonstrativos financeiros.
3	Verificar quais os demonstrativos financeiros são enviados aos usuários da informação contábil.	MARION (2015)	A importância dos demonstrativos enviados para a aprovação de contas: confiabilidade e transparência da gestão.
4 e 7	Identificar quais demonstrativos financeiros são necessários adicionalmente a informação recebida.	OLIVEIRA (2014)	A importância dos demonstrativos enviados para a aprovação de contas: confiabilidade e transparência da gestão.
5	Identificar a importância do profissional contábil pelo processamento da informação contábil.	IUDICIBUS (2015)	A contabilidade como ferramenta de gestão e controle.
6	Identificar a importância da contabilidade para a tomada de decisão.	MARION (2015b)	A contabilidade como ferramenta de gestão e controle.
8	Identificar o modelo de gestão condominial ideal para os condomínios.	LOPES (1990)	Controladoria como processo de gestão.
9	Informar a situação do profissional gestor - síndico.	SCHARTZ (2014)	Identificar se o gestor (síndico) possui envolvimento com a área financeira e contábil.
10	Identificar o fator motivacional para o envolvimento do gestor (síndico) para sua candidatura.	SCHARTZ (2014)	Houve algum problema interno que o motivou a sua candidatura.
11	Identificar a faixa de arrecadação do condomínio.	OLIVEIRA (2014)	Nível de responsabilidade e de comprometimento com os controles internos.
12 e 13	Verificar a periodicidade da divulgação dos demonstrativos financeiros.	OLIVEIRA (2014)	Divulgar os demonstrativos financeiros com rapidez, auxiliando na tomada de decisão.

Quadro 2: Modelo de gestão e nível de controle financeiro

Fonte: Elaborado pelo autor.

BLOCO	Questão	Assunto	Autor	Relação com o objetivo
1	nº 1	Procurou-se encontrar o modelo de gestão adequada, mediante experiência dos síndicos em seus mandatos.	LOPES (1990)	Demonstrar o modelo de administração adequada para os condomínios.
1	nº 2	Identificar qual o profissional responsável pelo processamento dos demonstrativos financeiros (contador)?	IUDICIBUS (2015)	Demonstrar a importância do profissional de contabilidade em efetuar o respectivo processamento e divulgação dos demonstrativos financeiros.
1	nº 5	Identificar a importância do profissional contábil pelo processamento e divulgação das informações.	IUDICIBUS (2015)	A contabilidade como ferramenta de gestão e controle.
1	nº 6	Identificar a importância da contabilidade para a tomada de decisão.	MARION (2015a)	A contabilidade como ferramenta de gestão e controle.

Quadro 3: Identificar o profissional responsável pelo processamento das informações contábeis

Fonte: Elaborado pelo autor.

BLOC	Questão	Assunto	Autor	Relação com o objetivo
2	nº 3	Verificar quais os demonstrativos financeiros são enviados aos usuários da informação contábil.	MARION (2015a)	A importância dos demonstrativos enviados para a aprovação de contas (transparência da gestão).
2	nº 4 e 7	Identificar quais demonstrativos são necessários adicionalmente a informação recebida.	OLIVEIRA (2014)	A importância dos demonstrativos enviados para a aprovação de contas (transparência da gestão).
2	nº 8	Identificar o modelo de gestão condominial ideal para os condomínios.	LOPES (1990)	Controladoria como processo de gestão.
2	nº 11	Identificar a faixa de arrecadação do condomínio.	OLIVEIRA (2014)	Nível de responsabilidade e de comprometimento com os controles internos.
2	nº 12 e 13	Verificar a periodicidade da divulgação dos demonstrativos financeiros.	OLIVEIRA (2014)	Divulgar os demonstrativos financeiros com tempestividade, auxiliando na tomada de decisão.

Quadro 4: Identificar os relatórios/ informações essenciais para a aprovação de contas

Fonte: Elaborado pelo autor.

BLOCO	Questão	Assunto	Autor	Relação com o objetivo
3	nº 9	Informar a situação profissional gestor (síndico)	SCHARTZ (2014)	Identificar se o gestor (síndico) possui envolvimento com a área financeira/contábil.
3	nº 10	Identificar o fator motivacional para o envolvimento do gestor (para sua candidatura).	SCHARTZ (2014)	Houve algum problema interno que o motivou a candidatura?

Quadro 5: Identificar a motivação do gestor (síndico) a ocupar o cargo

Fonte: Elaborado pelo autor.

Mediante a coleta de dados, através da ferramenta Google Forms¹, foi submetido o questionário (Apêndice A), sendo divulgado para cinquenta síndicos de condomínios residenciais em São Paulo convidados pelo pesquisador. Desse número de convidados, somente vinte responderam ao questionário, obtendo, desse modo, os resultados apresentados a seguir:

4.1. Modelo de gestão apropriada para o condomínio – pergunta nº 1

Procurou-se encontrar o modelo de gestão adequada, mediante a experiência dos síndicos em seus mandatos (LOPES, 1990):

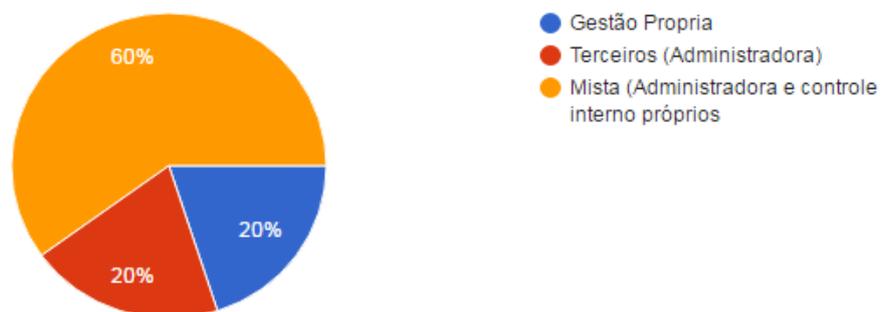


Gráfico 1: Modelo de gestão apropriada para o condomínio

A maior incidência de respostas (60%) recomenda a gestão mista (administradora e controle interno próprio), enquanto 20% dos entrevistados recomendam a gestão própria e 20% a gestão totalmente delegada à administradora.

1. Disponível em: <https://docs.google.com/forms/d/1J_sy3JA87_bj_bHRgkt6SjTGAvlzoDmme3TQYum_1XQA/edit>.

4.2.A contabilidade do condomínio é processada por um contador – pergunta nº

2

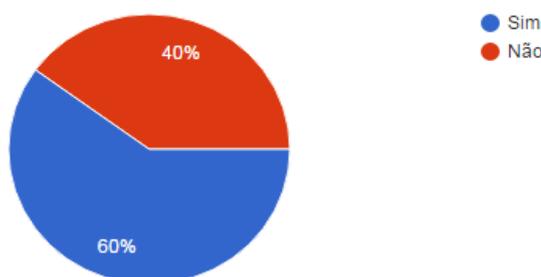


Gráfico 2: Contabilidade processada por contadores

Quanto à contabilidade do condomínio, a pergunta se referiu às informações financeiras, isto é, se estas eram processadas e encaminhadas por um contador contratado, sendo que 60% responderam que são contadores que processam as informações, enquanto os demais 40% não. A partir daí, foi possível identificar um percentual expressivo de síndicos que, mesmo não sendo profissionais da área contábil, cuidam do processamento das informações (demonstrações financeiras), as quais são submetidas à apreciação dos moradores. Ressaltando, a importância do processamento das informações pelo profissional contábil, como destaca Ludícibus (2015).

4.3. Sinalizar quais demonstrativos financeiros são enviados aos condôminos – pergunta nº 3

Questionou-se qual demonstrativo financeiro é mais divulgado no condomínio aos moradores, sendo sinalizado que a maioria (60%) encaminha o balancete de verificação. O intuito da pergunta é de identificar a carência de novas informações, dessa forma, incentivando a “leitura” de relatórios com informações adicionais, com o impacto final do morador se motivar em acompanhar as contas de seu condomínio; destacando a importância dos demonstrativos para tomada de decisão (MARION, 2015a).

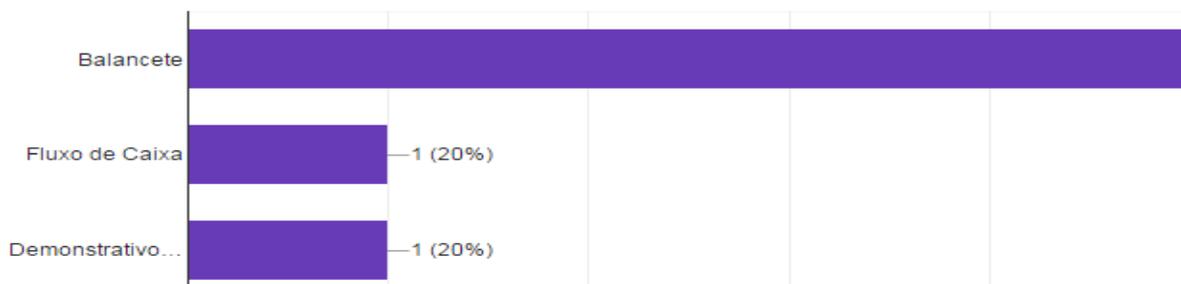


Gráfico 3: Demonstrativos financeiros divulgados

4.4. Qual demonstrativo financeiro gostaria de adicionar na prestação de contas

– pergunta nº 4

A intenção desse questionamento é a complementação da pergunta número 3, ou seja, se estão acostumados a enviar determinado demonstrativo (balancete), em contrapartida, qual informação adicional é importante divulgar aos condôminos; sendo que 60% relataram que o “fluxo de caixa é importante, bem como a provisão de contas a pagar como informação adicional, demonstrando transparência e controle de gestão” (OLIVEIRA, 2014).

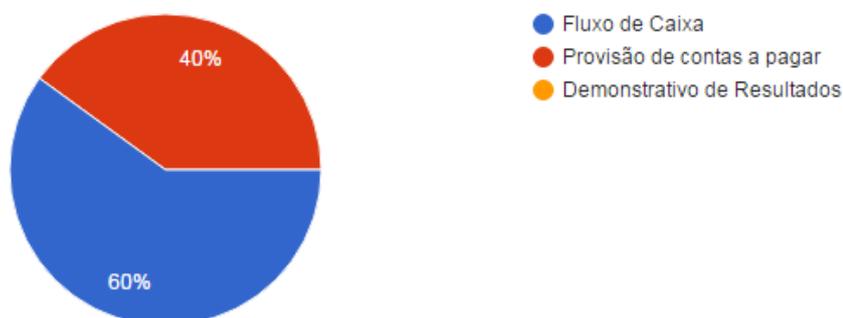


Gráfico 4: Demonstrativo financeiros desejados

4.5. Na sua opinião a contratação de contador para o condomínio, deve ser obrigatória – pergunta nº 5

O resultado desta pergunta surpreende, pois, apesar de os entrevistados sinalizarem pela pesquisa a importância da contabilidade para tomada de decisão, de adoção de relatórios financeiros adicionais, 60% opinaram que a contratação de profissional contábil não é obrigatória.

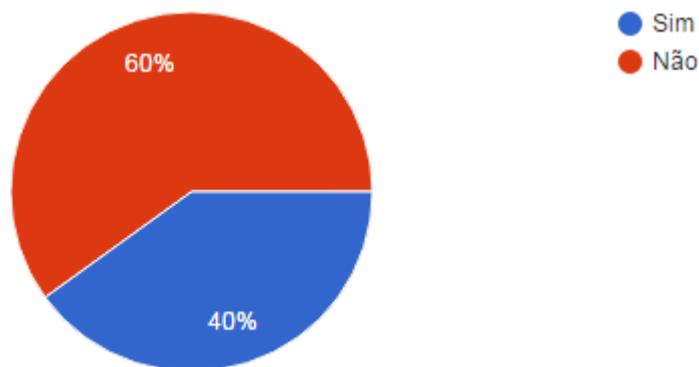


Gráfico 5: Contratação de contador

4.6 .Na sua opinião a contabilidade para o condomínio é importante para tomada de decisão – pergunta nº 6

Nesse questionamento houve a adesão de 100%, sinalizando que a contabilidade, para os condomínios, é importante para a tomada de decisão

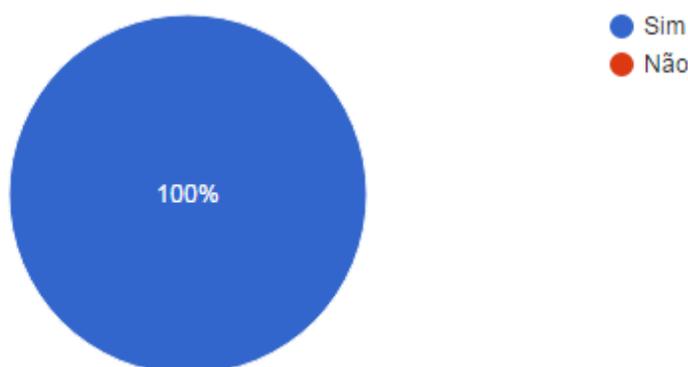


Gráfico 6: Importância da contabilidade para os condomínios

4.7. Gostaria de adicionar a informação dos inadimplentes na prestação de contas mensal – pergunta nº 7

Nesse questionamento houve também a adesão de 100%, sinalizando, de forma afirmativa, a intenção dos síndicos em inserir, na divulgação de contas mensal, as unidades devedoras, uma vez que o índice de inadimplência afeta diretamente a disponibilidade financeira do condomínio, além de ser fator fundamental para a formação do rateio de arrecadação mensal (rateio para composição do boleto mensal), significando oneração aos condôminos.

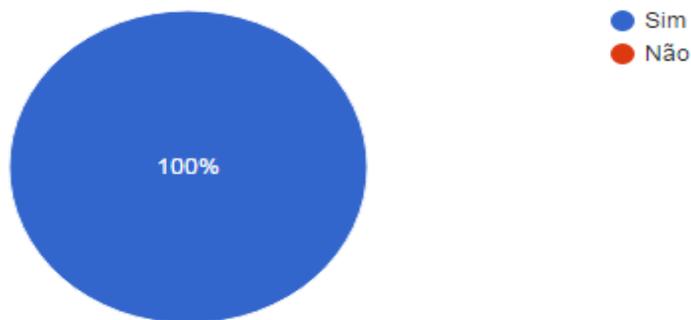


Gráfico 7: Informativo de inadimplentes na prestação de conta

4.8. Qual o modelo de sindicância em seu condomínio – pergunta nº 8

No rol de síndicos entrevistados, foi constatado que 100% são síndicos moradores, sinalizando um dado importante, destacando a falta de contratação de síndicos profissionais.



Gráfico 8: Perfil do síndico

4.9. Qual a situação profissional do seu síndico atualmente – pergunta nº 9

Por meio dessa pergunta, foi possível identificar que 40% dos síndicos trabalham em empresa privada e 40% como profissionais liberais/autônomos. Isso demonstra que o síndico não exerce o seu tempo integralmente para o condomínio para o qual foi eleito; sinalizando que precisa de outras fontes de rendimentos para arcar com seus custos pessoais; em contrapartida, o tempo escasso para se dedicar ao seu condomínio pode impactar em outros fatores (falta de atenção aos moradores, falta de tempo para rever custos, etc.); cabendo destacar a importância do conhecimento do síndico no processo de gestão (SWHARTZ, 2014).

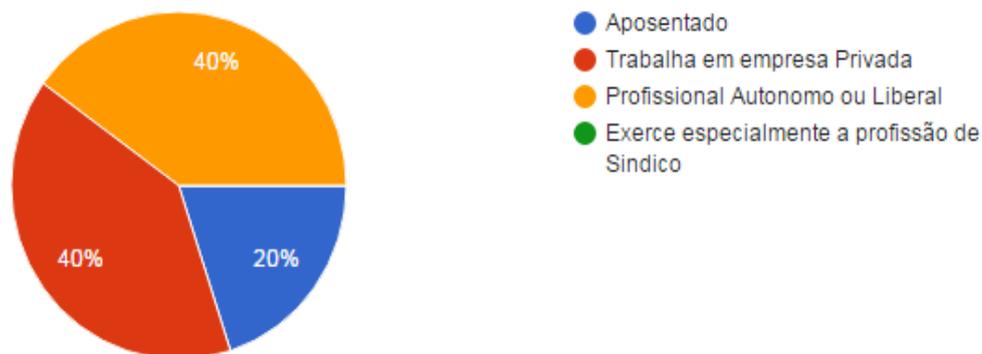


Gráfico 9: Situação profissional do síndico

4.10. Qual fator motivacional para a sua candidatura a síndico – pergunta nº 10

Essa questão revelou que 40% dos entrevistados não estavam de acordo com a administração anterior e 40% optaram em dar continuidade a administração passada; devendo depurar esse dado de melhor maneira, pois a divergência da administração anterior, pode revelar dados de melhoria para as futuras gestões, ou seja, foi falta de informação contábil?; falta de comunicação entre os moradores e gestão?

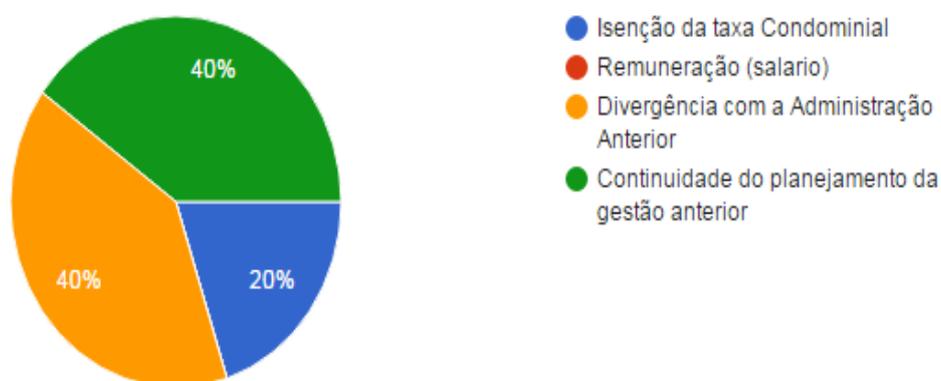


Gráfico 10: Fator motivacional

4.11. A arrecadação mensal em seu condomínio está em que faixa – pergunta nº

11

Questionou-se, aos entrevistados, a faixa de arrecadação mensal de seu condomínio, demonstrando que 60% dos síndicos são responsáveis por R\$ 100 mil de receitas mensais, dados que revelam a importância de uma boa gestão e controle interno.

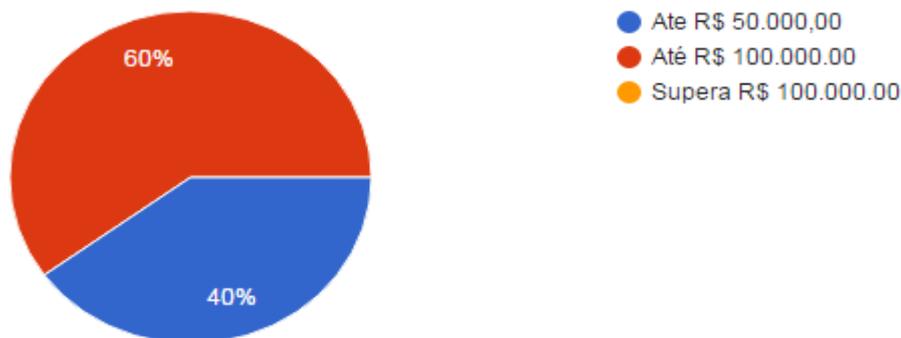


Gráfico 11: Faixa de arrecadação mensal

4.12. Período de divulgação dos relatórios financeiros aos moradores – pergunta nº 12

Essa pergunta identificou que 100% dos entrevistados recebem as informações financeiras a cada trinta dias, revelando disciplina e assiduidade na divulgação dos demonstrativos.



Gráfico 12: Período de divulgação dos demonstrativos

4.13. Qual o meio de divulgação da prestação de contas mensal – pergunta nº 13

Os entrevistados, em sua maioria (80%), relataram que as informações são divulgadas em mais de um canal informativo (papel impresso e eletrônico), revelando ferramentas disponíveis e meios de acesso diversos aos usuários.

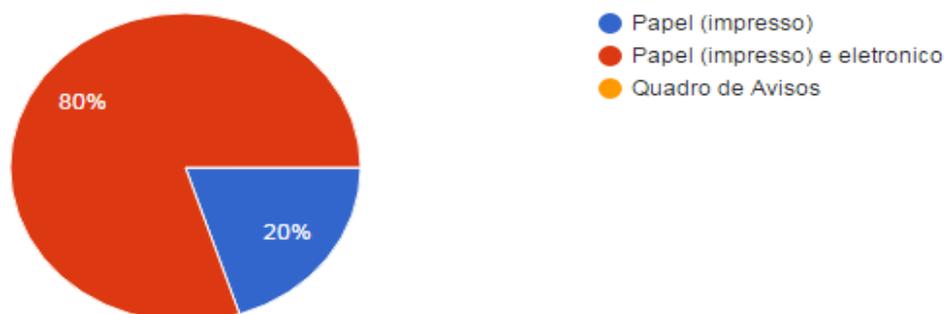


Gráfico 13: Meio de divulgação das informações

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho demonstrou o relevante papel da informação contábil para o controle de gestão de condomínio, para sua aprovação de contas em assembleia geral, ressaltando que a contabilidade aplicada para os condomínios é importante para a exploração desse segmento que cresce com velocidade no Brasil, em especial, as grandes capitais.

No transcorrer da dissertação, foi possível atingir os objetivos específicos quanto ao problema de pesquisa, são eles: demonstrar a importância dos controles contábeis para a administração de condomínios residências; apresentar os modelos de administração condominial e demonstrar se os modelos e a gestão aplicadas são satisfatórias.

A pesquisa revelou dados que sinalizam para o acompanhamento e o tratamento das informações financeiras através de um profissional da área contábil, dentre elas:

- 60% sugerem a efetivação de administração mista (síndico delegando funções de sua responsabilidade para uma administradora), sinalizando a necessidade de um “apoio técnico”, com atuação de profissional qualificado; acrescentando a esse fato, a pesquisa também revela que a maioria dos condomínios participantes da pesquisa possui seus relatórios e demonstrativos financeiros tratados por um profissional da área contábil, demonstrando a importância da contabilidade no atendimento dessas entidades;
- 60% dos participantes da pesquisa, revelam que recebem apenas o balancete de verificação; sinalizando a necessidade de receber informativos mais abrangentes (exemplo: rol de devedores na publicação mensal; fluxo de caixa; contas a pagar e contas a receber);
- 100% dos participantes responderam que os síndicos residem no condomínio (não são síndicos profissionais), possuindo atividades profissionais diferentes entre eles; ou seja, requisitando dessa forma o apoio do profissional contábil como seu suporte na administração;
- 100% dos participantes responderam que o papel da contabilidade é fundamental para a tomada de decisão, implicando, desse modo, na importância de se alterar as convenções condominiais para aplicação das normas contábeis.
- Dado importante revela que a unanimidade recebe com tempestividade as demonstrações contábeis, mesmo sendo apenas o balancete; fato que rela-

ta a necessidade de demonstrativos adicionais.

A maioria dos entrevistados (60%) sinalizou favorável ao recebimento de demonstrativos diversos (além do balancete de verificação) e à aplicação e divulgação de relatórios financeiros, implicando na melhoria contínua de controles internos e boa prática de governança e gestão.

O presente estudo demonstrou os modelos de administração condominial, sendo que o resultado da pesquisa apresentou que a maioria (60%) recomenda experiência profissional, isto é, a “gestão mista” para a gestão condominial, desse modo, a maioria dos entrevistados demonstrou satisfação com seu modelo de gestão.

O objetivo deste trabalho foi alcançado, demonstrando a importância dos controles contábeis para a gestão condominial, e da contabilidade como fundamental para a tomada de decisão, para os controles internos e para divulgação tempestiva das informações processadas; bem como a satisfação da maioria dos entrevistados com o modelo de gestão em seu condomínio.

Novas pesquisas e trabalhos podem ser elaborados para acompanhamento do desenvolvimento desse setor, para normatizar os lançamentos contábeis e suas informações, devidamente processadas, através dos relatórios financeiros.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. **Lei nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Casa Civil, 1964.
- _____. **Lei nº 8.245**, de 18 de outubro de 1991. Da locação em Geral. Brasília, DF: Casa Civil, 1991.
- _____. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Casa Civil, 2002.
- CFC – CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução 560/1983**. Dispõe sobre as prerrogativas profissionais de que trata o artigo 25 do Decreto-lei nº 9.295, de 27 de maio de 1946. Rio de Janeiro: CFC, 1983.
- _____. **Resolução 750/1993**. Dispõe sobre os princípios fundamentais de contabilidade (PFC). Rio de Janeiro: CFC, 1993.
- _____. **Normas brasileiras de contabilidade**: NBC TG – geral – normas completas, NBC TG – estrutura conceitual e NBC TG 01 a 40 (exceto 34 e 42). Rio de Janeiro: CFC, 2011. Disponível em: http://portalcfc.org.br/wordpress/wp-content/uploads/2013/04/NBC_TG_COMPLETAS03.2013.pdf>. Acesso em: 13 nov. 2017.
- _____. **Resolução 1409/2012**. Rio de Janeiro: CFC, 2012.
- _____. **Pronunciamento técnico PME**. Contabilidade para pequenas e médias empresas. Rio de Janeiro: CFC, 2016. Disponível em: http://cfc.org.br/wp-content/uploads/2016/02/CPC_PME.pdf>. Acesso em: 13 nov. 2017.
- CRESWELL, J. W. **Projeto de Pesquisa Científica (métodos qualitativos, quantitativos e mistos)**. 3a ed. Porto Alegre, 2009.
- FARBER, J. C. **Gestão de Condomínios**: A contabilidade para reduzir a assimetria informacional. 2005. Dissertação (Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica) – Faculdade Escola de Comércio Álvares Penteado, São Paulo, 2005.
- GOMES, M. B. **Uma contribuição ao estudo da utilização da informação contábil para o aprimoramento da eficiência e da eficácia da gestão das entidades condominiais**. 2003. Dissertação (Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica) – Faculdade Escola de Comércio Álvares Penteado, São Paulo, 2003.
- IBGC – INSTITUTO BRASILEIRO DE GOVERNANÇA CORPORATIVA. **Código das melhores práticas**. 5a. ed. São Paulo: IBGC, 2005. Disponível em: <<http://www.ibgc.org.br/index.php/publicacoes/codigo-das-melhores-praticas>> Acesso em: 28 out. 2017.
- IUDÍCIBUS, S. **Teoria da Contabilidade**. 11a. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

LIMA, J. R. **Contabilidade de Condomínios**: proposta de estruturação e demonstrações contábeis para as entidades condominiais. 2003. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis e Atuariais) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo.

LOPES, J. B. **Condomínio Problemas Fundamentais da Propriedade horizontal**. 3a. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990.

MALUF, C. A. D. **Limitações ao direito de propriedade**. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

_____; MARQUES, M. A. M. **O condomínio edifício**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARION, J. C. **Contabilidade Básica**. 11a. ed. São Paulo: Atlas, 2015a.

_____. **Contabilidade Empresarial**. 17a. Ed. São Paulo: Atlas, 2015b.

MARQUES, M. A. M. **O Condomínio Edifício**. 3a. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARTIN, N. C. Da contabilidade à controladoria: a evolução necessária. **Revista Contabilidade e Finanças**, São Paulo, n. 28, p. 7-28, jan/abr. 2002.

MINISTERIO DO TRABALHO. **Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged)**. Disponível em: <https://caged.maisemprego.mte.gov.br/portalcaged/pagina_s/home/home.html> Acesso em: 1 nov. 2017.

OLIVEIRA, A. B. S. **Controladoria fundamentos do controle empresarial**. 2a. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

RAIS – RELAÇÃO ANUAL DE INFORMAÇÕES SOCIAIS. **O que é Rais**. Disponível em: <<http://www.rais.gov.br/sitio/sobre.jsf>>. Acesso em: 1 nov 2017.

RFB – RECEITA FEDERAL DO BRASIL. **Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte – Dirf**, 23 fev. 2017. Disponível em: <http://idg.receita.fazenda.gov.br/orientacao/tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/dirf-declaracao-do-imposto-de-renda-retido-na-fonte/declaracao-do-imposto-sobre-a-renda-retido-na-fonte-dirf>>. Acesso em: 1 nov. 2017.

RIZZARDO, A. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 2a. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SÁ, L. R. de. **Condomínio**: a responsabilidade do Síndico. São Paulo: LTR, 2001.

SAMPIERI, Roberto Hernandez; COLLADO, Carlos Fernández; LUCIO, María del Pilar Baptista. **Metodologia de Pesquisa**. 05ª ed: McGraw-Hill, 2013.

SCHARTZ, R. B. de O. **Revolucionando o Condomínio**. 14a. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

SECOVI. **Manual do Síndico**. São Paulo: Secovi-SP Sindicato da Habitação de São Paulo, 2003.

SINDICONET. Disponível em: <<http://www.sindiconet.com.br>>. Acesso em: 21 ago. 2017.

WALBRAN. J. W. Condomínio: suas funções econômicas. **Mo L. Rev**, 30, 1965.

APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO

Pesquisa Mestrado em Ciências Contábeis

Formulário Pre teste para pesquisa do Mestrando Rodolfo Gaboardi, para dissertação para PUC-SP

*Obrigatório

Endereço de e-mail *

Seu e-mail



PUC-SP

Qual o modelo que você acha recomendado para a Gestão de seu Condomínio? *

- Gestão Propria
- Terceiros (Administradora)
- Mista (Administradora e controle interno próprios)

A contabilidade de seu condomínio é processado por um contador? *

- Sim
- Não

Sinalize quais demonstrativos financeiros são enviados aos condôminos: *

- Balancete
- Fluxo de Caixa
- Demonstrativo de Resultados

Qual demonstrativo financeiro gostaria de adicionar na prestação de contas? *

- Fluxo de Caixa
- Provisão de contas a pagar
- Demonstrativo de Resultados

Na sua opinião a contratação de contador para o Condomínio, deverá ser obrigatória? *

- Sim
- Não

Gostaria de adicionar a informação dos inadimplentes na prestação de contas mensal? *

- Sim
- Não

Qual o modelo de Sindicância em seu Condomínio: *

- Profissional
- Morador se candidatou

Qual a situação profissional do seu Sindico atualmente? *

- Aposentado
- Trabalha em empresa Privada
- Profissional Autonomo ou Liberal
- Exerce especialmente a profissão de Sindico

Qual fator motivacional para a sua candidatura a Sindico(a): *

- Isenção da taxa Condominial
- Remuneração (salario)
- Divergência com a Administração Anterior
- Continuidade do planejamento da gestão anterior

- Até R\$ 50.000,00
- Até R\$ 100.000,00
- Supera R\$ 100.000,00

Período de divulgação dos relatórios financeiros aos moradores:

*

- a cada 30 dias
- a cada 60 dias
- superior a 60 dias

Qual o meio de divulgação da prestação de contas mensal?

- Papel (impresso)
- Papel (impresso) e eletrônico
- Quadro de Avisos

Uma cópia das suas respostas será enviada para o endereço de e-mail fornecido

<input type="checkbox"/> Não sou um robô	 reCAPTCHA Privacidade - Termos
--	--

APÊNDICE B – EXEMPLOS DE DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA ENTIDADES SEM FINALIDADE DE LUCROS

Apresentam-se exemplos de demonstrações contábeis mencionadas neste Interpretção, cujo objetivo é auxiliar os preparadores para divulgação das informações contábeis e financeiras das entidades sem finalidade de lucros. A entidade pode alterar e incluir contas para atender às especificidades da entidade, inclusive agregar contas similares para fins de divulgação das demonstrações contábeis, sempre que entender ser necessário. O Apêndice acompanha, mas não faz parte da Interpretção.

1 | BALANÇO PATRIMONIAL

	20x1	20x0
ATIVO		
Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa		
Caixa		
Banco C/Movimento – Recursos sem Restrição		
Banco C/Movimento – Recursos com Restrição		
Aplicações Financeiras – Recursos sem Restrição		
Aplicações Financeiras – Recursos com Restrição		
Créditos a receber		
Mensalidades de Terceiros		
Atendimentos Realizados		
Adiantamentos a Empregados		
Adiantamentos a Fornecedores		
Recursos de Parcerias em Projetos		
Tributos a recuperar		
Despesas Antecipadas		
Estoques		
Produtos Próprios para Venda		
Produtos Doados para Venda		
Almoxarifado / Material de Expediente		
Não circulante		
Realizável a Longo Prazo		
Aplicações Financeiras – Recursos sem Restrição		
Aplicações Financeiras – Recursos com Restrição		
Valores a receber		
Investimentos		
Investimentos Permanentes		
Imobilizado		
Bens sem Restrição		
Bens com Restrição		
(-) Depreciação Acumulada		
Intangível		

Direitos de Uso de Softwares		
Direitos de Autor e de Marcas		
(-) Amortização Acumulada		

	20x1	20x0
PASSIVO		
Circulante		
Fornecedores de bens e serviços		
Obrigações com Empregados		
Obrigações Tributárias		
Empréstimos e Financiamentos a pagar		
Recursos de Projetos em Execução		
Recursos de Convênios em Execução		
Subvenções e Assistências Governamentais a Realizar		
Não circulante		
Empréstimos e Financiamentos a pagar		
Recursos de Projetos em Execução		
Recursos de Convênios em Execução		
Subvenções e Assistências Governamentais a Realizar		
Patrimônio Líquido		
Patrimônio Social		
Outras Reservas		
Ajustes de Avaliação Patrimonial		
Superávit ou Déficit Acumulado		

2 | DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO

	20x1	20x0
RECEITAS OPERACIONAIS		
Com Restrição		
Programa (Atividades) de Educação		
Programa (Atividades) de Saúde		
Programa (Atividades) de Assistência Social		
Programa (Atividades) de Direitos Humanos		
Programa (Atividades) de Meio Ambiente		
Outros Programas (Atividades)		
Gratuidades		
Trabalho Voluntário		
Rendimentos Financeiros		
Sem Restrição		
Receitas de Serviços Prestados		
Contribuições e Doações Voluntárias		
Ganhos na Venda de Bens		
Rendimentos Financeiros		
Outros Recursos Recebidos		
CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS		
Com Programas (Atividades)		
Educação		

Saúde		
Assistência Social		
Direitos Humanos		
Meio Ambiente		
Gratuidades Concedidas		
Trabalho Voluntário		
RESULTADO BRUTO		
DESPESAS OPERACIONAIS		
Administrativas		
Salários		
Encargos Sociais		
Impostos e Taxas		
Aluguéis		
Serviços Gerais		
Manutenção		
Depreciação e Amortização		
Perdas Diversas		
Outras despesas/receitas operacionais		
OPERAÇÕES DESCONTINUADAS (LÍQUIDO)		
SUPERÁVIT/DÉFICIT DO PERÍODO		

Observações:

1. As despesas administrativas se referem àquelas indiretas ao programa (atividades);
2. As gratuidades e o trabalho voluntário devem ser demonstrados por programa (atividades) em Nota Explicativa.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

1. Método Direto	20x1	
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recursos Recebidos		
Entidades Governamentais	3,00	
Entidades Privadas	3,00	
Doações e Contribuições voluntárias	1,00	
Próprios	1,00	
Rendimentos Financeiros	1,00	
Outros	1,00	
Pagamentos Realizados		
Aquisição de bens e Serviços – Programas (Atividades) Executados	(3,00)	
Salários e Encargos Sociais do Pessoal Administrativo	(1,00)	
Contribuições Sociais, Impostos e Taxas	(0,00)	
Outros Pagamentos	(1,00)	
(=) Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais		5,00
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		

Recursos Recebidos pela Venda de Bens	1,00	
Outros Recebimentos por Investimentos Realizados	1,00	
Aquisições de Bens e Direitos para o Ativo	(3,00)	
(=) Caixa Líquido Consumido pelas Atividades de Investimento		(1,00)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimentos de Empréstimos	1,00	
Outros Recebimentos por Financiamentos	1,00	
Pagamentos de Empréstimos	(2,00)	
Pagamentos de Arrendamento Mercantil	(2,00)	
(=) Caixa Líquido Consumido pelas Atividades de Financiamento		(2,00)
(=) Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa		2,00
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período		3,00
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Período		5,00

2. Método Indireto	20x1	
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Superávit (Déficit) do Período	1,00	
Ajustes por:		
(+) Depreciação	1,00	
(+) Amortização	1,00	
(+) Perda de Variação Cambial	1,00	
(-) Ganho na Venda de Bens do Imobilizado	(1,00)	
Superávit (Déficit) Ajustado		3,00
Aumento (Diminuição) nos Ativos Circulantes		
Mensalidades de Terceiros	2,00	
Atendimentos Realizados	4,00	
Adiantamentos a Empregados	(1,00)	
Adiantamentos a Fornecedores	(1,00)	
Recursos de Parcerias em Projetos	(1,00)	
Tributos a Recuperar	1,00	
Despesas Antecipadas	(1,00)	
Outros Valores a Receber	2,00	5,00
Aumento (Diminuição) nos Passivos Circulantes		
Fornecedores de bens e serviços	(3,00)	
Obrigações com Empregados	(2,00)	
Obrigações Tributárias	(1,00)	
Empréstimos e Financiamentos a Pagar	4,00	
Recursos de Projetos em Execução	(2,00)	
Recursos de Convênios em Execução	(1,00)	
Subvenções e Assistências Governamentais	3,00	
Outras Obrigações a Pagar	(1,00)	(3,00)
(=) Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais		5,00
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Recursos Recebidos pela Venda de Bens	1,00	
Outros Recebimentos por Investimentos Realizados	1,00	
Aquisições de Bens e Direitos para o Ativo	(3,00)	
(=) Caixa Líquido Consumido pelas Atividades de Investimento		(1,00)

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimentos de Empréstimos	1,00	
Outros Recebimentos por Financiamentos	1,00	
Pagamentos de Empréstimos	(2,00)	
Pagamentos de Arrendamento Mercantil	(2,00)	
(=) Caixa Líquido Consumido pelas Atividades de Financiamento		(2,00)
(=) Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa		2,00
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período		3,00
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Período		5,00

3 I DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO BEM 31/12/20X1

	Patrimônio Social	Outras Reservas	Ajustes de Avaliação Patrimonial	Superávit / Déficit	Total do Patrimônio Líquido
Saldos iniciais em 31.12.20x0	X	-	-	X	X
Movimentação do Período					
Superávit / Déficit do Período				X	X
Ajustes de Avaliação Patrimonial			X		X
Recursos de Superávit com Restrição		X		(X)	-
Transferência de Superávit de Recursos sem Restrição	X			(X)	-
Saldos finais em 31/12/20x1	X	X	X	-	X

ANEXO A – RESOLUÇÃO CFC N.º 1.409/12

RESOLUÇÃO CFC N.º 1.409/12

Aprova a ITG 2002 – Entidade sem Finalidade de Lucros.

O **CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE**, no exercício de suas atribuições legais e regimentais e com fundamento no disposto na alínea “f” do Art. 6º do Decreto-Lei n.º 9.295/46, alterado pela Lei n.º 12.249/10,

RESOLVE:

Art. 1º Aprovar a Interpretação ITG 2002 – Entidade sem Finalidade de Lucros.

Art. 2º Revogar as Resoluções CFC n.ºs 837/99, 838/99, 852/99, 877/00, 926/01 e 966/03, publicadas no D.O.U., Seção I, de 2/3/99, 2/3/99, 25/8/99, 20/4/00, 3/1/02 e 4/6/03, respectivamente.

Art. 3º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, aplicando-se aos exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2012.

Brasília, 21 de setembro de 2012.

Contador **Juarez Domingues Carneiro**
Presidente

Ata CFC n.º 969

ANEXO B – NORMAS BRASILEIRAS DE CONTABILIDADE ITG 2002 – ENTIDADE SEM FINALIDADE DE LUCROS

NORMAS BRASILEIRAS DE CONTABILIDADE ITG 2002 – ENTIDADE SEM FINALIDADE DE LUCROS

Índice	Item
OBJETIVO	1
ALCANCE	2 – 7
RECONHECIMENTO	8 – 21
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	22 – 25
CONTAS DE COMPENSAÇÃO	26
DIVULGAÇÃO	27
APÊNDICE A	

Objetivo

1. Esta Interpretação estabelece critérios e procedimentos específicos de avaliação, de reconhecimento das transações e variações patrimoniais, de estruturação das demonstrações contábeis e as informações mínimas a serem divulgadas em notas explicativas de entidade sem finalidade de lucros.

Alcance

2. A entidade sem finalidade de lucros pode ser constituída sob a natureza jurídica de fundação de direito privado, associação, organização social, organização religiosa, partido político e entidade sindical.

3. A entidade sem finalidade de lucros pode exercer atividades, tais como as de assistência social, saúde, educação, técnico-científica, esportiva, religiosa, política, cultural, beneficente, social e outras, administrando pessoas, coisas, fatos e interesses coexistentes, e coordenados em torno de um patrimônio com finalidade comum ou comunitária.

4. Aplicam-se à entidade sem finalidade de lucros os Princípios de Contabilidade e esta Interpretação. Aplica-se também a NBC TG 1000 – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas ou as normas completas (IFRS completas) naqueles aspectos não abordados por esta Interpretação.

5. Não estão abrangidos por esta Interpretação os Conselhos Federais, Regionais e Seccionais de profissões liberais, criados por lei federal, de inscrição compulsória, para o exercício legal da profissão.

6. Esta Interpretação aplica-se às pessoas jurídicas de direito privado sem finalidade

de lucros, especialmente entidade imune, isenta de impostos e contribuições para a seguridade social, beneficente de assistência social e atendimento aos Ministérios que, direta ou indiretamente, têm relação com entidades sem finalidade de lucros e, ainda, Receita Federal do Brasil e demais órgãos federais, estaduais e municipais.

7. Esta interpretação aplica-se também à entidade sindical, seja confederação, central, federação e sindicato; a qualquer associação de classe; às outras denominações que possam ter, abrangendo tanto a patronal como a de trabalhadores.

Reconhecimento

8. As receitas e as despesas devem ser reconhecidas, respeitando-se o regime contábil de competência.

9. As doações e subvenções recebidas para custeio e investimento devem ser reconhecidas no resultado, observado o disposto na NBC TG 07 – Subvenção e Assistência Governamentais.

10. Os registros contábeis devem evidenciar as contas de receitas e despesas, com e sem gratuidade, superávit ou déficit, de forma segregada, identificáveis por tipo de atividade, tais como educação, saúde, assistência social e demais atividades.

11. Enquanto não atendidos os requisitos para reconhecimento no resultado, a contrapartida da subvenção, de contribuição para custeio e investimento, bem como de isenção e incentivo fiscal registrados no ativo, deve ser em conta específica do passivo.

12. As receitas decorrentes de doação, contribuição, convênio, parceria, auxílio e subvenção por meio de convênio, editais, contratos, termos de parceria e outros instrumentos, para aplicação específica, mediante constituição, ou não, de fundos, e as respectivas despesas devem ser registradas em contas próprias, inclusive as patrimoniais, segregadas das demais contas da entidade.

13. Os benefícios concedidos pela entidade sem finalidade de lucros a título de gratuidade devem ser reconhecidos de forma segregada, destacando-se aqueles que devem ser utilizados em prestações de contas nos órgãos governamentais.

14. A entidade sem finalidade de lucros deve constituir provisão em montante suficiente para cobrir as perdas esperadas sobre créditos a receber, com base em estimativa de seus prováveis valores de realização e baixar os valores prescritos, incobráveis e anistiados.

15. O valor do superávit ou déficit deve ser incorporado ao Patrimônio Social. O superávit, ou parte de que tenha restrição para aplicação, deve ser reconhecido em conta específica do Patrimônio Líquido.

16. O benefício concedido como gratuidade por meio da prestação de serviços deve ser reconhecido pelo valor efetivamente praticado.

17. Os registros contábeis devem ser segregados de forma que permitam a apuração das informações para prestação de contas exigidas por entidades governamentais, reguladores e usuários em geral.

18. A dotação inicial disponibilizada pelo instituidor/fundador em ativo monetário ou não monetário, no caso das fundações, é considerada doação patrimonial e reconhecida em conta do patrimônio social.

19. O trabalho voluntário deve ser reconhecido pelo valor justo da prestação do serviço como se tivesse ocorrido o desembolso financeiro.

20. Aplica-se aos ativos não monetários a Seção 27 da NBC TG 1000, que trata da redução ao valor recuperável de ativos e a NBC TG 01, quando aplicável.

21. Na adoção inicial desta Interpretação e da NBC TG 1000 ou das normas completas (IFRS completas), a entidade pode adotar os procedimentos do custo atribuído (*deemed cost*) de que trata a ITG 10.

Demonstrações contábeis

22. As demonstrações contábeis, que devem ser elaboradas pela entidade sem finalidade de lucros, são o Balanço Patrimonial, a Demonstração do Resultado do Período, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e as Notas Explicativas, conforme previsto na NBC TG 26 ou na Seção 3 da NBC TG 1000, quando aplicável.

23. No Balanço Patrimonial, a denominação da conta Capital deve ser substituída por Patrimônio Social, integrante do grupo Patrimônio Líquido. No Balanço Patrimonial e nas Demonstrações do Resultado do Período, das Mutações do Patrimônio Líquido e dos Fluxos de Caixa, as palavras lucro ou prejuízo devem ser substituídas por superávit ou déficit do período.

24. Na Demonstração do Resultado do Período, devem ser destacadas as informações de gratuidade concedidas e serviços voluntários obtidos, e divulgadas em notas explicativas por tipo de atividade.

25. Na Demonstração dos Fluxos de Caixa, as doações devem ser classificadas nos fluxos das atividades operacionais.

Contas de compensação

26. Sem prejuízo das informações econômicas divulgadas nas demonstrações contábeis, a entidade pode controlar em conta de compensação transações referentes a isenções, gratuidades e outras informações para a melhor evidenciação contábil.

Divulgação

27. As demonstrações contábeis devem ser complementadas por notas explicativas que contenham, pelo menos, as seguintes informações:

- (a) contexto operacional da entidade, incluindo a natureza social e econômica e os objetivos sociais;
- (b) os critérios de apuração da receita e da despesa, especialmente com gratuidade, doação, subvenção, contribuição e aplicação de recursos;
- (c) a renúncia fiscal relacionada com a atividade deve ser evidenciada nas demonstrações contábeis como se a obrigação devida fosse;
- (d) as subvenções recebidas pela entidade, a aplicação dos recursos e as responsabilidades decorrentes dessas subvenções;
- (e) os recursos de aplicação restrita e as responsabilidades decorrentes de tais recursos;
- (f) os recursos sujeitos a restrição ou vinculação por parte do doador;
- (g) eventos subsequentes à data do encerramento do exercício que tenham, ou possam vir a ter, efeito relevante sobre a situação financeira e os resultados futuros da entidade;
- (h) as taxas de juros, as datas de vencimento e as garantias das obrigações em longo prazo;
- (i) informações sobre os seguros contratados;
- (j) a entidade educacional de ensino superior deve evidenciar a adequação da receita com a despesa de pessoal, segundo parâmetros estabelecidos pela Lei das Diretrizes e Bases da Educação e sua regulamentação;
- (k) os critérios e procedimentos do registro contábil de depreciação, amortização e exaustão do ativo imobilizado, devendo ser observado a obrigatoriedade do reconhecimento com base em estimativa de sua vida útil;
- (l) segregar os atendimentos com recursos próprios dos demais atendimentos realizados pela entidade;
- (m) todas as gratuidades praticadas devem ser registradas de forma segregada, destacando aquelas que devem ser utilizadas na prestação de contas nos órgãos governamentais, apresentando dados quantitativos, ou seja, valores dos benefícios, número de atendidos, número de atendimentos, número de bolsistas com valores e percentuais representativos;
- (n) a entidade deve demonstrar, comparativamente, o custo e o valor reconhecido quando este valor não cobrir os custos dos serviços prestados.

SOBRE O AUTOR

RODOLFO GABOARDI - Possui graduação em Ciências Contábeis pela Faculdade Integradas Campos Salles – SP (2002). Em 2013 efetuou MBA em Controladoria e Finanças pelas Faculdades Metropolitanas Unidas. Em 2017 obteve seu Mestrado Acadêmico em Ciências Contábeis e Atuariais pela PUC-SP. Mais de 19 anos de atuação que incluem vasta exposição em conhecimento contábil, financeiro e planejamento tributário ao longo da carreira. Sólido conhecimento em estratégias orçamentárias, acompanhando o budget, bem como, estudo e preparação de ferramentas para controles extra gerenciais, visando atingir a meta fixada pela empresa em seu orçamento. Experiência em diversas, desde a elaboração de plano orçamentário, estudo de viabilidade financeira, controle de custos e receitas, gerenciamento de contas a pagar e a receber, conciliação de pagamentos; além de atuar na seleção e admissão de colaboradores. Habilidade para atuar como líder, com experiência em coordenação, planejamento e controle das atividades diversas áreas, fixando políticas de gestão dos recursos financeiros, administrativo, estruturação e racionalização, tendo em vista os objetivos da organização. Atua desde 2001 como sócio diretor da empresa Gaboardi e Gomes assessoria em imóveis, empresa especializada em administração de Condomínios, possui posição de liderança e na controladoria da empresa. Atua como Professor na Universidade Paulista no curso de graduação de Ciências Contábeis, em disciplinas de Controladoria e Orçamento, Contabilidade Gerencial, Contabilidade Intermediária e Administração Financeira.

Agência Brasileira do ISBN
ISBN 978-85-7247-715-4



9 788572 477154