

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO SÓCIO-ECONÔMICO
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

GONZALO SUM GONI

**A PRESTAÇÃO DE CONTAS EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS:
UMA DISCUSSÃO SOBRE OS RELÁTORIOS CONTÁBEIS APRESENTADOS
E O BALANÇO PATRIMONIAL DA ENTIDADE CONDOMINIAL**

**FLORIANÓPOLIS
2008**

GONZALO SUM GONI

**A PRESTAÇÃO DE CONTAS EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS:
UMA DISCUSSÃO SOBRE OS RELÁTORIOS CONTÁBEIS APRESENTADOS
E O BALANÇO PATRIMONIAL DA ENTIDADE CONDOMINIAL**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis

Orientador: Professor Vladimir Arthur Fey

**FLORIANÓPOLIS
2008**

GONZALO SUM GONI

**A PRESTAÇÃO DE CONTAS EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS:
UMA DISCUSSÃO SOBRE OS RELÁTORIOS CONTÁBEIS APRESENTADOS
E O BALANÇO PATRIMONIAL DA ENTIDADE CONDOMINIAL**

Esta monografia foi apresentada como trabalho de conclusão do curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina, obtendo a nota final _____ atribuída pela banca examinadora constituída pelo professor orientador e membros abaixo mencionados.

Florianópolis, SC, 25 de novembro de 2008

Professora Valdirene Gasparetto, Dra.
Coordenadora de Monografias do Departamento de Ciências Contábeis

Professores que compuseram a banca examinadora:

Professor Vladimir Arthur Fey, Me.

Professora Valdirene Gasparetto, Dra.

Professor Rogério Lunkes, Dr.

*“ O mundo é um lugar perigoso de se viver,
não por causa daqueles que fazem o mal,
mas sim por causa daqueles que observam e
deixam o mal acontecer.”*

Albert Einstein

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, Susana (in memorian) e Abayubá, pelo patrimônio que deixaram-me, educação;

A minha esposa, Silvane, pelo amor e a paciência;

Aos meus irmãos Horacio, Federico e Maria Noel;

Aos meus sobrinhos Thiago, Marina, Octavio e Enzo;

Ao professor Vladimir por ser meu orientador;

Aos professores Valdirene Gasparetto e Rogério Lunkes, participantes da banca, pelos comentários realizados;

Enfim, a todos que contribuíram de forma direta e indireta pela realização do trabalho.

RESUMO

SUM GONI, Gonzalo. A **prestação de contas em condomínios residenciais: uma discussão sobre os relatórios contábeis apresentados e o balanço patrimonial da entidade condominial**. 2008, 48 páginas. Monografia. Curso de Ciências Contábeis. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis/SC.

Este estudo teve por finalidade discutir os relatórios contábeis apresentados e a relevância de elaborar e apresentar um balanço patrimonial nas prestações de contas efetuadas pelos síndicos de condomínios residenciais. Sabe-se que a complexidade da vida condominial requer de gestores cada vez mais qualificados, que possam gerenciar os recursos financeiros e econômicos, colocados a sua disposição, de forma eficaz. Por outro lado, todo mandatário tem a obrigação de prestar contas, fornecendo informações claras, precisas e transparentes a aqueles que depositaram sua confiança, no caso do condomínio, seus moradores. O trabalho aborda tópicos como a responsabilidade civil e criminal do síndico, o papel da contabilidade na administração condominial, a prestação de contas, as informações geradas a partir do balanço patrimonial aos condôminos entre outros. Para discutir o tema, o autor realizou uma pesquisa de campo, entrevistando 20 síndicos através de questionário previamente elaborado. Como análise relevante, observa-se que o modelo atual, amplamente adotado para prestar contas apresenta deficiências no que se refere a evidenciar de forma precisa e clara a situação financeira e patrimonial da entidade condominial.

Palavras-chave: Condomínio. Prestação de Contas. Balanço Patrimonial.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Motivos para se candidatar ao cargo.....	37
Tabela 2	O tempo de gestão.....	37
Tabela 3	A formação profissional.....	38
Tabela 4	O suporte proporcionado pelo escritório de contabilidade nas prestações de contas.....	39
Tabela 5	A forma de prestar contas e a percepção dos condôminos.....	40
Tabela 6	A compreensão sobre o balanço patrimonial.....	41
Tabela 7	A percepção dos síndicos caso um balanço patrimonial fosse apresentado na prestações de contas.....	42

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	10
1.1 TEMA E PROBLEMA.....	10
1.2 OBJETIVOS.....	11
1.2.1 Objetivo geral.....	11
1.2.2 Objetivos específicos.....	11
1.3 JUSTIFICATIVA.....	11
1.4 METODOLOGIA.....	14
1.4.1 Tipo de pesquisa.....	14
1.4.2 Coleta de dados.....	14
1.4.3 Análise de dados.....	15
1.5 LIMITAÇÕES DA PESQUISA.....	15
1.6 ORGANIZAÇÃO DA PESQUISA.....	15
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	17
2.1 O CONDOMÍNIO.....	17
2.1.1 Conceito de condomínio.....	18
2.1.2 Tipos de administração condominial.....	19
2.2 O REPRESENTANTE LEGAL DO CONDOMÍNIO.....	20
2.2.1 A função do síndico.....	22
2.2.2 A responsabilidade civil e criminal do síndico.....	23
2.3 A CONTABILIDADE E AS ENTIDADES CONDOMINIAIS.....	25
2.3.1 A função da contabilidade na administração condominial.....	26
2.3.2 A prestação de contas.....	29
2.3.3 As informações geradas a partir do balanço patrimonial aos condôminos..	32
3 DESENVOLVIMENTO DA PESQUISA.....	36
3.1 COLETA DOS DADOS.....	36
3.2 ANÁLISE DAS ENTREVISTAS COM OS SÍNDICOS.....	36
3.2.1 Dos motivos para ocupar o cargo de representante legal.....	36
3.2.2 Do tempo de gestão e a formação profissional.....	37
3.2.3 Do tipo de gestão condominial.....	38
3.2.4 Dos relatórios apresentados nas prestações de contas.....	39
3.2.5 Do suporte que proporciona ao síndico, o escritório de contabilidade.....	39
3.2.6 Da forma de apresentar as contas e a percepção dos condôminos.....	40
3.2.7 Do conhecimento sobre a função do balanço patrimonial pelos síndicos.....	41
3.2.8 Da percepção dos síndicos sobre as prestações de contas caso um balanço.. patrimonial fosse apresentado.....	41
3.3 DISCUSSÃO SOBRE A PESQUISA.....	42
4 CONCLUSÃO E SUGESTÕES.....	44
REFÊRENCIAS.....	45

1 INTRODUÇÃO

O crescimento populacional das cidades, somado à procura por uma maior segurança por parte do ser humano, tem levado nos últimos tempos a uma proliferação dos chamados condomínios verticais.

A complexidade da vida condominial, seja esta derivada de conflitos entre vizinhos, da necessidade do administrador de ter conhecimentos dos mais variados tanto nas áreas de direito (legislação condominial, trabalhista, contratos, consumidor, etc), administração (gestão condominial), Contabilidade, entre outras, permitiu o surgimento de um novo administrador de condomínios: o Síndico Profissional. Este surgiu, basicamente devido à necessidade dos condomínios de terem uma administração mais profissional, centralizada em um gestor que tenha conhecimento das diversas áreas que envolvem a administração de condomínios.

Por outro lado, o administrador deve saber lidar com diferentes tipos de pessoas, cada uma com determinados interesses, que compõem a comunidade condominial.

A transparência na gestão é uma obrigação do representante legal do edifício, encarregado de administrar o patrimônio comum. Em definitiva, os moradores desejam que os recursos financeiros sejam utilizados da melhor maneira possível e a administração apresente relatórios da gestão que permitam identificar onde foram alocados esses recursos.

Cabe esclarecer que dependendo do tipo de relatório e da qualidade de informações do mesmo, o síndico é visto de determinada forma pelos condôminos. Informações transmitidas de forma pouco clara, podem levantar suspeitas e gerar conflitos entre alguns moradores e o representante legal do condomínio.

1.1 TEMA E PROBLEMA

O gestor condominial precisa de várias ferramentas para tomar decisões, entre essas ferramentas estão os relatórios fornecidos pela contabilidade, que na maioria dos casos servem de apoio à gestão do representante legal do prédio residencial.

Muitas vezes esses relatórios são incompletos, em função de que os escritórios de contabilidade que proporcionam suporte ao síndico, fornecem balancetes mensais que se assemelham a demonstrações de fluxo de caixa.

Por outro lado o condômino ou proprietário (e incluso o inquilino, já que é este quem deve pagar as despesas ordinárias segundo o art. 23 Inc.XII da Lei nº 8.245/91, Lei do Inquilinato), tem o direito de saber qual é a situação patrimonial do condomínio. A apresentação de um balanço patrimonial do condomínio permitiria uma maior transparência na gestão, auxiliaria na tomada de decisão e permitiria estabelecer um valor de taxa condominial mais ajustada à realidade de cada prédio. Para isso surge a questão: Quais são os motivos que levam aos condomínios, via seu representante legal a apresentar determinados relatórios e não o balanço patrimonial do condomínio, nas prestações de contas que são realizadas anualmente ?

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

Este trabalho tem por objetivo geral identificar os motivos pelos quais são apresentados determinados relatórios contábeis e não um balanço patrimonial da entidade condominial nas prestações de contas que devem ser realizadas no mínimo anualmente.

1.2.2 Objetivos Específicos

Para atingir o objetivo geral, os seguintes objetivos específicos devem ser alcançados:

- Analisar o perfil do síndico e gestão condominial nos condomínios pesquisados;
- Discutir o papel desempenhado pela contabilidade nas entidades condominiais;
- Analisar a qualidade das informações apresentadas nas prestações de contas.

1.3 JUSTIFICATIVA

Quando uma pessoa assume a representação da massa condominial passa a administrar os recursos econômicos e humanos condominiais, desta forma, com suas decisões passa a incidir nas relações inter-pessoais, gerando os mais variados sentimentos nas pessoas. Porém, uma das funções do síndico é a de defender os interesses comuns, que não são outros que os interesses da massa condominial. O interesse coletivo deve estar sempre acima do interesse pessoal, para isso, uma gestão

transparente, publicando além dos balancetes mensais que são os demonstrativos contábeis apresentados, outro tipo de demonstração contábil como um Balanço Patrimonial, auxiliaria nesse sentido.

Segundo Oliveira (2005, p.27),

as informações geradas pela contabilidade devem propiciar aos seus usuários base segura às suas decisões, pela compreensão do estado em que se encontra a Entidade, seu desempenho, sua evolução, riscos e oportunidades que oferece.

Observa-se que as informações fornecidas pela contabilidade devem permitir a seus destinatários, tomar decisões com segurança. Para isso, o gestor condominial deve ter à disposição todas essas informações de natureza contábil. A elaboração de balancetes mensais não permite ao administrador e aos condôminos uma compreensão clara da situação em que se encontra a entidade condominial.

Para Schwartz (2002, p.128), “quando há integridade provavelmente os administradores buscarão a transparência, ou seja, possibilitarão que os condôminos tenham as informações atuais sobre a realidade do condomínio”.

Na imensa maioria das assembléias de condomínio convocadas com a finalidade de o síndico prestar contas perante os condôminos, estes acabam por não ter uma idéia clara da situação financeira e patrimonial real do seu condomínio, o que significa que o modelo atual de prestação de contas não é o mais apropriado.

Segundo Farber e Bosco (2004, p.11),

[...] os gestores da grande maioria dos condomínios residenciais apresentam os seus demonstrativos mensais de prestações de contas aos condôminos em forma de uma relação (denominada de balancete ou demonstração mensal) contendo os recebimentos e os pagamentos do mês, apuração dos saldos finais e uma relação dos condôminos em atraso, com os respectivos valores principais de dívida. Dessa forma os condôminos não são informados quanto à real posição de bens, direitos e obrigações do condomínio.

Os condôminos assim como têm entre várias obrigações, a de pagar a taxa condominial em dia, também têm o direito de saber quais são os bens, direitos e obrigações da entidade condominial, sejam estas de curto ou longo prazo. Por outro lado, na mesma assembléia de prestação de contas, geralmente está em pauta a eleição do síndico para um novo período de gestão, o que leva a acreditar que o síndico eleito não possui uma idéia clara da situação patrimonial do prédio residencial.

O balanço patrimonial é uma demonstração contábil que fornece aos usuários uma série de informações relevantes sobre a situação econômica e financeira de uma entidade num determinado momento.

Para Olak e Nascimento (2006, p.71),

“o Balanço Patrimonial é uma demonstração contábil indispensável a qualquer tipo de organização, quer explore ou não atividade lucrativa. É uma “fotografia” (por isso, demonstrativo estático) da entidade em dado momento, evidenciando, de forma sucinta, a situação econômica, financeira e patrimonial da mesma”

Infere-se desta afirmação que o balanço patrimonial é uma demonstração contábil necessária para qualquer entidade, tenha esta como fim auferir lucro ou não. Como consequência disto, a elaboração desta demonstração contábil é de relevância para a entidade condominial.

A publicação de um balanço patrimonial do condomínio, no mínimo ao finalizar uma gestão, apresenta várias vantagens, entre as quais podem ser destacadas:

- torna a administração mais transparente;
- permite aos condôminos identificar a situação financeira e patrimonial do condomínio, sem ter a necessidade de verificar bens e documentos;
- permite comparar gestões condominiais, já que através dos balanços poderia ser apreciada qual era a situação patrimonial e financeira quando assumiu uma administração e como foi entregue à nova administração eleita;
- facilita a compreensão do novo síndico, devido a que na imensa maioria dos casos o novo gestor eleito em assembléia precisa de um tempo para saber qual é a situação real do condomínio;
- permite planejar melhor a gestão condominial .

Por outro lado o Código Civil, Lei N° 10.406/02, dispõe em seu art.1.348, Inciso VIII que compete ao síndico “prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas; (...)”.

Logo, infere-se que o administrador é obrigado a prestar contas aos moradores e, como consequência disso, a apresentação de um balanço patrimonial é a demonstração contábil apropriada para prestar contas aos condôminos, pois fornece informações em relação ao conjunto de bens, direitos e obrigações numa determinada data da entidade condominial.

1.4 METODOLOGÍA

Todo estudo ou trabalho científico precisa de uma pesquisa. Esta deve ser desenvolvida com uma metodologia clara e definida, que permita ao autor reunir elementos que analisados de forma objetiva, sem vícios e detalhada, possam levá-lo a elaborar conclusões.

1.4.1 Tipo de pesquisa

A pesquisa desenvolvida pode ser classificada como descritiva pois segundo Vergara (2003) expõe características de determinada população. Também, a pesquisa pode ser considerada de campo com relação aos meios de investigação na concepção da própria autora, como consequência serão levantados dados através de questionários aplicados.

Sobre a pesquisa descritiva Martins (2002,p.36) considera que “ tem por objetivo a descrição das características de determinada população ou fenômeno,bem como o estabelecimento de relações entre variáveis e fatos”.

Infere-se que esse tipo de pesquisa permite estabelecer relações entre fatos observados e variáveis que devem ser claramente identificadas.

Souza, Fialho e Otani (2007, p.38) oferecem uma definição apropriada da pesquisa a ser desenvolvida pelo autor, afirmando sobre a pesquisa descritiva que “Trata-se da descrição do fato ou do fenômeno através de levantamentos ou observação”.

Observa-se da definição que para realizar uma descrição do fato deve existir previamente um levantamento de dados, obtidos através de um trabalho de campo.

1.4.2 Coleta de dados

Para o levantamento dos dados, utiliza-se uma amostra não probabilística, por acessibilidade, de entrevistas com 20 síndicos de condomínios residenciais de Florianópolis. A vantagem de entrevistar os representantes legais de condomínios permite ao entrevistador explorar com maior cuidado os pontos da pauta e obter uma maior profundidade de análise.

O questionário colocado a disposição dos administradores condominiais contém 8 perguntas tanto fechadas como abertas com o objetivo de encontrar resposta ao problema em questão.

1.4.3 Análise de dados

Para uma melhor análise, os dados serão tabulados por questões, permitindo desta forma uma melhor interpretação dos resultados obtidos. As respostas dos representantes legais serão apresentadas através de tabelas.

Com relação às questões elaboradas (modelo de questionário no apêndice) as mesmas abordam tópicos como: tipo de administração condominial, a função do escritório de contabilidade na administração, tempo no cargo como síndico, forma de apresentar os relatórios de prestação de contas aos condôminos, entre outras questões de interesse do assunto tratado.

1.5 LIMITAÇÕES DA PESQUISA

O pesquisador sabe que todo método de análise possui suas limitações, sendo estas das mais variadas. No caso específico do trabalho desenvolvido pelo autor, as limitações derivam da própria amostra, como consequência desta não ser probabilística, o que não permite inferir conclusões para a população da qual essa amostra faz parte.

O levantamento dos dados por acessibilidade é outro fator limitante como consequência de que pessoas que podem contribuir com a sua participação, não fazem parte por diversos motivos.

A escolha de entrevistar 20 síndicos através de questões previamente elaboradas deriva de uma limitação no tempo para desenvolver o trabalho científico.

1.6 ORGANIZAÇÃO DA PESQUISA

O trabalho está dividido em quatro capítulos. O primeiro trata do tema e problema, objetivos gerais e específicos, a justificativa e a metodologia da pesquisa.

O segundo capítulo é dedicado à fundamentação teórica, abrangendo os temas de discussão relativos ao trabalho como conceito de condomínio, o representante legal, a

função da contabilidade, a prestação de contas e o balanço patrimonial como um demonstrativo relevante nas prestações de contas das entidades condominiais.

O desenvolvimento da pesquisa tem um capítulo próprio, o terceiro, onde a partir de um trabalho de campo efetuado, realiza-se um tratamento de dados de forma quantitativa, que implica avaliar cada questão respondida da entrevista em particular. Posteriormente, os dados são interpretados visando extrair conclusões que permitam atingir o objetivo do estudo.

As entrevistas realizadas com questões previamente estruturadas tem a participação direta do autor, o que permite uma interação maior entre o pesquisador e o sujeito da amostra com a finalidade de enriquecer o estudo desenvolvido.

Finalmente, o trabalho científico apresenta um quarto capítulo com conclusões e sugestões, identificando os elementos relevantes do estudo que merecem comentários mais detalhados.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Neste capítulo, apresentam-se todos os tópicos relacionados ao tema central como: conceito de condomínio, formas de administração condominial, a figura do síndico, a prestação de contas nos condomínios, a função da contabilidade nas entidades condominiais entre outros.

2.1 O CONDOMÍNIO

A vida em condomínio é regulada pelo Código Civil, a Lei N° 4.591/64 que dispõe sobre condomínios e incorporações imobiliárias, a convenção e o regimento interno, sendo que estes dois últimos diferem de condomínio para condomínio, porém ambos não podem ferir a legislação que regula a matéria.

No condomínio, identifica-se uma pequena parcela da comunidade, onde existem moradores com as mais diversas características. Para regular essa diversidade, é que existem normas internas, convenção e regimento interno, onde os condôminos têm direitos e obrigações, com a finalidade de estabelecer regras que permitam uma vida condominial em harmonia.

Sobre a finalidade da convenção do condomínio, Pereira (2001, p.123) considera que:

Os problemas decorrentes da vizinhança próxima, a necessidade de regulamentar o comportamento dos que se utilizam dos apartamentos e usam as partes comuns, o resguardo do patrimônio coletivo, a imprescindibilidade de se coibir a conduta desrespeitosa aos direitos recíprocos dos coproprietários, a desconformidade de padrões de educação destes, a conveniência de se estabelecer um regime harmônico de relações que elimine ou reduza ao mínimo as zonas de atritos implicam na instituição de um estatuto disciplinar das relações internas dos condôminos, ou convenção do condomínio.

Observa-se que a convenção de condomínio tem a função de regular de forma harmoniosa os direitos e obrigações dos condôminos para alcançar um convívio social dentro das regras de respeito recíproco.

As normas internas que regulam a vida condominial devem ser claras e abranger todos os temas relacionados ao edifício residencial, desta forma interpretações ambíguas não têm possibilidade de acontecer.

Para Schwartz (2002, p.13),

[...] O condomínio é uma extensão do nosso lar, constitui-se uma pequena célula da sociedade, onde temos direitos e deveres e ocupamos um espaço, quer sejamos atuantes, quer não. O tamanho do nosso espaço será determinado por nossa participação. A omissão permite que outras pessoas ocupem esse espaço, fortalecendo-se com ele e muitas vezes se impondo em detrimento de muitos que ficaram ao margem, excluídos totalmente do processo decisório.

Existe na comunidade condominial, moradores que não se identificam com as decisões tomadas pelo representante legal do prédio ou de um grupo de pessoas que participam de forma mais ativa das decisões tomadas nas assembléias, sejam estas ordinárias ou extraordinárias, desta forma permitem como consequência de sua omissão que surjam interesses particulares de certos grupos, que muitas vezes levam a cometer arbitrariedades.

2.1.1 Conceito de Condomínio

Os moradores de um edifício residencial têm restrições com relação ao uso de sua propriedade, derivadas do próprio conceito de condomínio. Estas restrições derivam da necessidade de criar normas que regulem relações entre condôminos e o uso dos bens condominiais.

Na visão de Monteiro (2003, p.23) , “quando uma coisa pertence a mais de uma pessoa, diz-se que ela é de propriedade em condomínio, e seus donos são denominados de condôminos , consortes ou co-proprietários”.

Observa-se que existe a propriedade sobre um bem comum por duas o mais pessoas.

Sobre o conceito de condomínio, Felipe e Andrade (2001, p.23) afirmam que:

é o direito simultâneo tido por várias pessoas, sobre um mesmo bem, incidindo tal direito, não em uma parte determinada, mas, num quinhão ideal. O condomínio indica, pois, a propriedade em comum. Portanto, é o direito de várias pessoas sobre determinado bem. A parte de cada um sobre o bem, denomina-se parte ideal.

Infere-se desse conceito, o direito que os condôminos ou moradores têm sobre o bem que é indivisível e precisa de normas que regulem os direitos e obrigações dos co-proprietários.

Para Ferreira e Tavares (1998, p.4),

[...]aquela exclusividade e suas conseqüências, deferidas ao dono unitário -pessoa física ou jurídica- podem alterar-se pela intervenção de mais de um dono ao mesmo tempo, impondo restrições e condicionamentos. Surge daí, em lugar da absoluta e exclusiva, a propriedade limitada, condicionada a parâmetros preestabelecidos, genericamente chamada “condomínio”, “propriedade comum”, “co-propriedade”.

Observa-se nesta definição que a propriedade em condomínio, tem certas restrições, onde o interesse coletivo sobrepõe-se ao interesse particular, isso com a finalidade de ter uma vida condominial em harmonia com os princípios da boa vizinhança.

Carneiro (2004) considera que existem limitações legais nas quais se inserem os direitos de vizinhança que condicionam a utilização da propriedade a regras de comportamento, mediante obrigações recíprocas entre vizinhos. Se não existissem normas, entendendo por estas formas de regular os direitos e as obrigações dos condôminos, os conflitos seriam freqüentes e a vida condominial chegaria ao ponto de tornar-se insuportável.

2.1.2 Tipos de administração condominial

Existem três formas de gestão condominial, sendo elas: a auto-gestão, a co-gestão e a administração realizada pelos chamados síndicos profissionais.

Na auto-gestão, a administração do prédio é realizada pelo síndico com a ajuda de um grupo de moradores. Este tipo de administração procura a redução de custos, porém em contrapartida, tem um alto risco em função da carência de conhecimentos por parte das pessoas vinculadas à gestão. A falta de conhecimento pode levar a cometer arbitrariedades, realizar contratos não apropriados com empresas terceirizadas, contratar pessoas não especializadas, não administrar de forma correta os recursos condominiais. Atualmente, esta forma de administração é a menos adotada pelos condomínios.

Na co-gestão, o síndico procede a administração do edifício residencial com o auxílio de uma assessoria administrativa, um escritório de contabilidade que encarregasse de realizar a contratação de funcionários, folha de pagamento, balancetes mensais, convocações de assembléias, elaboração de contratos entre outras.

Cabe esclarecer que o representante legal do edifício residencial continua sendo o responsável perante o condomínio, conforme Felipe e Andrade (2001, p.21) afirmam:

A administradora tem que prestar contas ao síndico e não ao condomínio. Se houver em juízo, ação de prestação de contas, movida por condômino ou pelo condomínio, o réu será sempre o síndico, sendo a administradora parte ilegítima, no caso.

Infere-se que eventuais erros cometidos pela assessoria administrativa neste tipo de administração, a responsabilidade civil e criminal permanecem na figura do representante legal do condomínio. Como consequência disso, o síndico deve ter muito cuidado na hora de escolher a assessoria administrativa e realizar um contrato com cláusulas claras, determinando as responsabilidades da administradora.

Por último, a figura de síndico profissional é desempenhada tanto por profissionais liberais como por empresas especializadas na administração de condomínios. Neste caso, o síndico profissional assume a responsabilidade total pela gestão, sendo que é esta uma das tendências do mercado de administração de condomínio.

O síndico profissional é um gestor que deve ter conhecimentos de contabilidade, administração de recursos financeiros e humanos, legislação condominial e trabalhista, elaboração de contratos e ter a capacidade de interpretar as necessidades dos condôminos visando sempre o interesse coletivo. Além disso, deve utilizar os mesmos conceitos da administração moderna das empresas para gerenciar os recursos condominiais.

2.2 O REPRESENTANTE LEGAL DO CONDOMÍNIO

O condomínio precisa de uma pessoa que administre todos os recursos financeiros e humanos colocados à disposição com a finalidade de alcançar o bem-estar da massa condominial.

Sobre alguns motivos pelos quais, síndicos são eleitos, Sá afirma (2001, p.9)que:

[...] algumas vezes o Síndico é eleito não por suas habilidades na gestão dos negócios do condomínio, mas porque é o único a aceitar a incumbência, quando não é “convencido” a aceitar o cargo, sob os mais estranhos argumentos, e sempre com a promessa de que será ajudado por todos, o que nem sempre se dá com o passar do tempo. Em outras palavras o Síndico

trabalha sozinho, o que nos leva a crer que administrar o condomínio é um fardo e não um dever coletivo.

Pode-se inferir do texto citado que realmente poucas pessoas estão interessadas em ocupar o cargo de síndico, isso deriva fundamentalmente de ter que tomar decisões que muitas vezes não agradam alguns moradores e desta forma criar inimizades. Por outro lado, na imensa maioria dos casos, o representante legal é um próprio morador do edifício residencial.

Para que os condôminos estejam satisfeitos com a gestão, é importante que o administrador atue sempre com transparência, integridade moral e eficiência. Boa parte do sucesso de uma administração está relacionada com a capacidade do gestor de integrar um maior número de pessoas na tomada de decisão.

Segundo o art.1347 do Código Civil, “a assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”. Infere-se do artigo citado que não é requisito para ocupar o cargo de síndico ser proprietário, o que habilita a qualquer pessoa que não more no prédio a participar como candidato, desta forma aqueles síndicos profissionais levam vantagens em função da experiência e conhecimento das áreas que envolvem a gestão condominial.

A ata da assembléia ordinária de eleição do síndico, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos, é o instrumento que outorga poderes ao representante legal para exercer os direitos e obrigações que derivam do cargo.

Por outro lado, deve-se levar em consideração que existem condomínios, que dependendo de seu porte movimentam mensalmente recursos financeiros superiores aos movimentados por várias microempresas, o que implica que o representante legal deve ser uma pessoa qualificada para o cargo.

Nesse sentido, Pinassi (1999, p.49) afirma que:

o condomínio, em especial o grande condomínio, hoje, transformou-se em uma empresa, com receita e despesa, devendo dessa forma agir. Se não visa o lucro, visa, pelo menos onerar o menos possível o condômino .
Alguns autores entendem que a tendência do futuro é a co-gestão,[...]

Infere-se que o gestor condominial deve administrar o condomínio como se fosse uma empresa, onde o valor da taxa condominial deve ser conseqüência de uma administração eficiente, e cuidadosa dos recursos aportados pelos moradores.

2.2.1 A função do síndico

O representante legal do edifício residencial desempenha a função de mandatário, ou seja, recebe poderes de outros, dos condôminos mediante eleição em assembléia ordinária, para praticar atos ou administrar os interesses comuns.

Monteiro (2003, p.80) considera que :

[...] o síndico deve ter consciência de que ele, mais do que um simples mandatário, é o administrador de uma comunidade, por isso cabe a ele zelar pelos interesses de todos os condôminos, indistintamente, ainda que algum deles não lhe desperte simpatia .

Observa-se que o gestor deve administrar sempre visando o interesse coletivo, e evitar que possíveis inimizades, o levem a tomar medidas arbitrárias que geram conflitos.

Para Luz (2004, p.260), “ deve o síndico zelar pela preservação dos princípios de moralidade, exigindo, não só de parte dos condôminos, mas também dos inquilinos(...)”. Este é um fator de conflito entre condôminos, onde muitas vezes o síndico deve intervir. Os moradores devem entender que a convivência impõe aos vizinhos respeito mútuo.

Schwartz (2002) considera que os síndicos deveriam evidenciar em suas atitudes que todos os moradores têm o mesmo grau de valor, evitando favorecimentos. O síndico deve ter em conta que ele é mandatário, ou seja, que representa os moradores do condomínio, procurando não fazer diferenças entre os condôminos que possam induzi-lo a tomar decisões arbitrárias. Cabe lembrar que o síndico que não administrar convenientemente pode ser destituído de sua função pela maioria absoluta de seus membros em assembléia geral especialmente convocada para esse fim e responsabilizado, não somente pela ação, senão também pela omissão derivada de determinados acontecimentos.

O art.1.348 do Código Civil estabelece as atribuições do síndico:

- I – convocar a assembléia dos condôminos;
- II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III – dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações de assembléia ;
- V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação de serviços que interessem aos possuidores;
- VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

- VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII – prestar contas assembleia, anualmente e quando exigidas;
- IX – realizar o seguro da edificação.

Pode-se apreciar da análise do art.1348 que o síndico tem uma série de obrigações claramente definidas pela legislação entre as quais destacam-se a de elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano e prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.

2.2.2 A responsabilidade civil e criminal do síndico

Toda pessoa eleita para executar uma função tem direitos e obrigações derivadas do cargo que exerce e para o representante legal do edifício residencial não é diferente. Decisões tomadas de forma errada e não acordes à legislação vigente e normas que regulam a vida em condomínio podem ter derivações tanto na esfera civil como na criminal. Por isso, as pessoas interessadas em ocupar o cargo devem ter, caso não possuam conhecimentos apropriados, uma boa assessoria contábil e jurídica especializada na matéria.

O Código Civil no art.186 estabelece, “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.

Infere-se da análise do artigo 186 que a responsabilidade do síndico deriva tanto da ação como da omissão do cargo que exerce. Outro conceito importante é o dano moral provocado pela pessoa que lesar direito alheio, um conceito incorporado pelo Novo Código Civil que entrou em vigência a partir de janeiro de 2003.

Schwartz (2002, p.47) afirma que:

o síndico deverá, antes de assumir o cargo, verificar toda a documentação do condomínio, evitando surpresas com problemas criados na gestão anterior, como dívidas e ações na justiça. Após a verificação, deverá elaborar um relatório, que será levado ao conhecimento de todos os condôminos em assembleia, ficando assim livre de qualquer responsabilidade sobre as ações passadas.

Observa-se que o síndico eleito deve, antes de assumir o cargo, avaliar a situação patrimonial e financeira real do condomínio para evitar ser responsabilizado no futuro sobre fatos que não pertençam a sua gestão. Observa-se que a elaboração de um balanço

patrimonial do condomínio pelo síndico que deixa o cargo ao final de uma gestão é necessário no sentido de estabelecer os bens, direitos e obrigações gerados pela entidade condominial.

Sobre as responsabilidades cíveis dos síndicos de condomínios residenciais, Karpat (2004, p.183) considera que:

[...] novas características de vida surgiram e, conseqüentemente, novas responsabilidades os síndicos assumiram, inerentes ao cargo para o qual foram eleitos. O que muitos síndicos ignoram é que somente a lei do condomínio e as convenções não abrangem todas as obrigações e as sanções impostas aos síndicos em casos de descumprimento de algumas das obrigações. As leis ordinárias também tratam da matéria, estando os síndicos naturalmente sujeitos a elas. Por exemplo: se o síndico não prestar contas de sua gestão, uma ação própria (ação de prestação de contas) pode ser intentada por qualquer condômino. E, ainda, o Código Civil prevê penalidades de responsabilidade do síndico como pessoa física por eventuais negligências ou omissão de suas atribuições (Ação de Perdas e Danos).

Observa-se das afirmações realizadas que existe uma abundante legislação que regula as obrigações que derivam da função de representante legal do condomínio, muitas vezes desconhecidas por aquelas pessoas que exercem a função de mandatário da massa condominial.

O síndico deve ter cuidado especial com as obrigações do condomínio e realizar os pagamentos das contas em dia, conforme Franco (1999, p.64) afirma :

no caso de haver despesas pagas com atraso, deve o síndico esclarecer se isso ocorreu por falta de disponibilidade financeira , ou se por omissão de sua parte, do funcionário, ou do administrador, porque, nesse caso, e em principio, eventuais acréscimos a título de multa, juros de mora, etc, devem ser suportadas pelo faltoso, sem ônus para o condomínio.

Infere-se da manifestação que a responsabilidade por eventuais atrasos, sem justificativa, nos pagamentos das obrigações recai sobre o representante legal da massa condominial.

A falta de conhecimento das responsabilidades e funções que implica o cargo de representante legal do condomínio, leva a que pessoas não qualificadas assumam responsabilidades das quais poucas vezes têm conhecimento. O administrador é obrigado por lei a defender os interesses comuns, isto significa que não deve privilegiar interesses particulares que algum condômino ou morador possa ter sobre tema específico.

Para Sá (2001, p.27), “contratar certamente está entre as principais atribuições do síndico, pois para bem gerir a coisa comum é preciso que se faça bom uso dos recursos financeiros postos à sua disposição”.

Quando o condomínio pretende terceirizar uma área específica, realizar uma obra de melhoria ou um contrato coletivo com um provedor de tv a cabo ou internet, o síndico deve assinar o contrato como mandatário da massa condominial, pelo que deve ter conhecimentos sobre contratos, código de defesa do consumidor, código civil, obrigações entre outros.

Sobre a responsabilidade do síndico, Sá (2001, p.45) considera que :

[...] o Síndico tem responsabilidade nas relações de consumo do condomínio em relação ao mercado fornecedor, devendo responder pelos danos que, efetivamente, causar à coletividade.

Mas, para que isso ocorra, é importante que se estabeleça a culpa do Síndico no ato danoso. Assim são necessários dois requisitos para que se possa responsabilizar o Síndico: a) a existência efetiva do dano causado ao condomínio e b) a comprovação indiscutível da interferência nociva do Síndico no ato causador do dano.

Um contrato realizado por um administrador que não possua o devido conhecimento derivará em prejuízo para todos os condôminos que deverão arcar com o ônus. Cabe destacar que dependendo das peculiaridades do caso, o síndico pode vir a ser responsabilizado tanto na área civil como criminal pelos moradores.

Uma forma de compartilhar com os condôminos essa responsabilidade, é colocar todos os temas que envolvam contratações, investimento de somas de dinheiro consideráveis como pauta nos editais de convocação de reuniões de condomínio. Desta forma o síndico não assume para si a responsabilidade total por tomar uma decisão de forma unilateral, como consequência de ter que cumprir as decisões de assembleia, conforme a lei dispõe.

2.3 A CONTABILIDADE E AS ENTIDADES CONDOMINIAIS

A contabilidade fornece uma série de informações que são de vital importância para os administradores de edifícios residenciais, assim como para seus usuários, entre eles, os moradores.

Segundo Iudícibus, Martins e Gelbcke (2007, p.29),

[...]A contabilidade é,objetivamente,um sistema de informação e avaliação destinado a prover seus usuários com demonstrações e análises de natureza econômica,financeira,física e de produtividade,com relação à entidade objeto de contabilização.

Pode-se apreciar da definição que a contabilidade fornece uma série de informações de natureza variada a seus usuários, o representante legal do condomínio e os condôminos, que pagam suas taxas condominiais, e têm o direito de saber como os recursos financeiros são utilizados.

Cabe destacar que existem condomínios que movimentam mensalmente somas de dinheiro superiores às movimentadas por microempresas e pequenas empresas.

Os relatórios contábeis emitidos pela administração condominial devem expressar de forma clara e transparente onde estão os recursos alocados e a situação financeira e patrimonial do condomínio, permitindo desta forma a todos os moradores interpretá-los.

2.3.1 A função da contabilidade na administração condominial

A contabilidade estuda o patrimônio de uma entidade, por este motivo deve identificar os direitos, bens e obrigações relacionados com a administração do edifício residencial.

Pode-se considerar o condomínio, uma entidade sem fins lucrativos. Como consequência disso, deve-se respeitar o enunciado da Resolução do CFC N° 877/00, que aprova a NBC T 10 – Dos aspectos contábeis específicos em entidades diversas, o item NBC T 10.19 – Entidades sem finalidade de lucros, que estabelece no item 10.19.1.6 :

Aplicam-se às entidades sem finalidade de lucros os Princípios Fundamentais de Contabilidade, bem como as Normas Brasileiras de Contabilidade e suas Interpretações Técnicas e Comunicados Técnicos, editados pelo Conselho Federal de Contabilidade.

Infere-se claramente do enunciado da Norma Brasileira de Contabilidade, que as demonstrações contábeis da entidade condominial também seguem determinados princípios e normas.

A Resolução N° 750/93 do Conselho Federal de Contabilidade que dispõe sobre os Princípios Fundamentais da Contabilidade no seu art. 4, estabelece:

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

O art.4 da Resolução Nº 750/93 estabelece a necessidade de diferenciar o patrimônio das entidades, incluindo neste conceito as entidades sem fins lucrativos, onde estão inseridos os condomínios residenciais, desta forma o patrimônio do condomínio, não deve se confundir com o patrimônio particular dos condôminos.

Sá (2001, p.35) define de forma correta e clara o tipo de serviço que oferecem atualmente as administradoras de condomínios aos síndicos:

para tratar das questões mais técnicas, como por exemplo elaboração de folha de pagamento, cálculo de rateio, elaboração de ata de assembléia, pagamentos de tributos...o Síndico lança mão da administradora de condomínios, pois na maior parte das vezes o Síndico não detém nem o conhecimento para tal, nem o tempo necessário para a realização de todas as tarefas.

Observa-se que as administradoras de condomínios, basicamente, proporcionam um suporte ao representante legal, no que tange especificamente a área contábil e, às vezes, na área jurídica.

Sobre o tema, Ferreira (1999, p.31) considera que:

O condomínio, nos dias de hoje, funciona como uma pequena empresa. Na maioria das vezes não tem o Síndico tempo suficiente, devido a outros afazeres, para cuidar de toda a parte técnica, fazer a contabilidade, recolher as obrigações sociais, emitir recibos, efetuar o pagamento dos empregados, etc. Surgiram então as empresas administradoras de imóveis que, recebendo a delegação de poderes do Síndico, passaram a executar as funções administrativas de maneira mais técnica e perfeita [...]

Das considerações realizadas pelo autor, infere-se que o condomínio deve ser administrado como se fosse uma pequena empresa, tarefa para a qual requer pessoas que possuam conhecimentos compatíveis com a gestão administrativa da entidade condominial.

Pode ser observado que as administrações condominiais publicam ou enviam aos moradores demonstrativos mensais que apresentam as receitas realizadas e o total de gastos realizados no mês. Estes balancetes são demonstrativos de entradas e saídas de

valores que não expressam a real relação de bens, direitos e obrigações da entidade condominial.

Esses demonstrativos de ingressos e gastos efetuados no mês ou balancetes mensais identificam várias receitas e despesas, que não se ajustam à forma de registro que estabelece a Resolução Nº 750/93 ,no caput do art. 9, que trata do Princípio da Competência, no qual “as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração do resultado do período em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento”.

Por outro lado, no caso dos condomínios, existem tributos que este deve reter de prestadores de serviços (tanto autônomos como empresas prestadoras de serviços), para logo repassar ao governo, conforme Martins et al.(2006, p.452)mencionam:

[...] o condomínio terá que atuar na área contábil, para também calcular os impostos retidos e fazer os devidos repasses para o governo. O condomínio passou a atuar com responsabilidade, sendo um sujeito passivo da obrigação tributária, como responsável tributário, devendo reter um valor, que não lhe pertence, e repassa-lo ao governo.

Observa-se a função da contabilidade neste caso específico. Cabe destacar que caso o condomínio não repasse esses valores, além de ter que pagar multa, será responsabilizado por apropriação indébita.

Farber e Bosco (2004, p.8) consideram que:

[...] na verdade, no caso dos condomínios residenciais, a contabilidade tem uma importante missão face às atuais e habituais desconfianças que têm surgido por parte dos condôminos, dado à cobrança e destinação das cotas condominiais e as respectivas prestações de contas.

Pode-se deduzir que a contabilidade tem a função, em primeiro lugar, de fornecer aos condôminos informações contábeis que devem ser apresentadas de forma objetiva e transparente, e permitam a cada morador interpretá-las. Em definitiva, toda pessoa que contribui com sua cota condominial tem o direito de saber como estão sendo geridos os recursos financeiros e que benefícios trazem para a comunidade condominial.

2.3.2 A Prestação de Contas

A lei prevê que a prestação de contas deve ser realizada anualmente em assembléia ordinária de condôminos. Tal previsão tem seu fundamento legal no caput do art.1.350 do Código Civil, que afirma:

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

O síndico pode ser assessorado por empresas especializadas na matéria conforme Farber e Bosco (2006, p.3) consideram que “O síndico é obrigado a prestar contas de sua gestão, podendo socorrer-se de terceiros, contratar pessoas ou empresas especializadas para lhe auxiliar nestas tarefas”.

Obviamente que o gestor condominial não tem a obrigação de ser um especialista em todos os temas que envolvem a rotina da administração do edifício residencial. Porém, o síndico, caso não possua conhecimento, tem a obrigação de consultar a uma pessoa especializada tanto na área contábil como jurídica, fundamentalmente para não cometer erros que por ventura, recaiam nos moradores .

Sobre o assunto em questão, Pereira (2001, p.205) afirma que:

a prestação de contas tanto abrange os atos praticados diretamente pelo administrador como aqueles cometidos a prepostos ou mandatários, pois que se a lei faculta delegar tais funções em pessoa de sua confiança, acrescenta que será sob sua responsabilidade e, conseqüentemente, é o próprio síndico que deve contas aos comitentes.

Observa-se de forma clara que independentemente de o síndico ter ou não a disposição uma assessoria contábil ou jurídica, eventuais erros cometidos pela administradora recaem sob inteira responsabilidade do representante legal do condomínio.

O processo de prestação de contas pelo representante legal do condomínio pode ser previamente acompanhado de um parecer do conselho fiscal conforme afirma o art.1.356 do Código Civil, “ Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto por três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”. O interessante com relação à figura do conselho fiscal é que a Lei N° 4.591/64 que dispõe sobre o condomínio em edificações

e as incorporações, que também regula a matéria, menciona unicamente a figura do conselho consultivo no seu art.23:

Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir atribuições específicas.

Na prática, o que ocorre é que o parecer sobre as contas do síndico é dado pelo conselho consultivo, fundamentalmente em edifícios residenciais com pequeno número de unidades autônomas. Porém, é recomendável a existência de um conselho fiscal que atue de forma independente e com a única função de acompanhar e fiscalizar a situação financeira do prédio residencial e dar parecer sobre as contas do síndico em assembléia especialmente convocada para tal fim.

A prestação de contas deve ser realizada de forma clara e transparente pelo administrador que dá fim a uma gestão, caso não seja reeleito, demonstrando desta forma integridade e respeito aos moradores que confiaram nele para administrar os interesses comuns.

Cabe lembrar que o síndico que não prestar contas ou praticar irregularidades pode ser destituído por decisão de assembléia de condôminos, especialmente convocada para discutir o assunto.

Sobre a obrigação de prestar contas às pessoas que a lei, assim, exige, Lopes de Sá (2007, p.195) considera que:

Quando alguém tem o direito de exigir que outrem lhe preste contas, porque tem o direito assegurado de exigi-las, e tal prestação não ocorre, ou ocorre com defeitos e simulações, pode o interessado, como autor, propor a ação (de procedimento especial) de “Prestação de Contas”.

Nesse ato é que a “produção de provas”, diante da exibição ou apresentação das contas, é que se faz necessário, quase sempre, o perito contábil.

O réu tem que apresentar a prestação de contas em forma contábil e os documentos respectivos.

Nesses casos, muitos são os problemas que podem ocorrer.

Contas de sociedades mercantis, de instituições, de condomínios, etc. são questionáveis pelos interessados.

Infere-se que a prestação de contas deve ser realizada de uma forma contábil, além de apresentar todos os documentos correspondentes ao período de gestão. O representante legal da massa condominial tem a obrigação de esclarecer aos moradores, a situação financeira e patrimonial da entidade condominial sob um formato contábil.

Observa-se a importância de solicitar uma perícia contábil em uma eventual ação de prestação de contas movida contra o gestor condominial.

Sobre a prestação de contas, Farber e Bosco (2004, p.12) consideram que:

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

Observa-se que a prestação de contas realizada pelo representante legal do condomínio, limita-se a esclarecer os recebimentos, fruto das cotas condominiais, e justificar os pagamentos efetuados ao longo do período que permaneceu como síndico. Porém, o morador que participa da assembléia não é informado através de um relatório contábil sobre a situação patrimonial, ou seja, o conjunto de bens, direitos e obrigações do condomínio.

Sobre o tema em questão, Franco (1999,p.63) afirma que:

As contas devem ser prestadas de forma minuciosa e documentada, embora não se exija forma contábil, sendo suficiente um balancete ou relatório dos gastos realizados, dos recebimentos feitos, saldo do fundo de reserva (quando houver), contas bancárias, valores a receber de condôminos em atraso e demais verbas que existirem.

Compreende-se na prestação de contas um relato dos fatos mais importantes que tiverem ocorrido e dos atos praticados fora da rotina administrativa, pois aos condôminos interessa ter, pelo menos uma vez ao ano, notícia mais ampla sobre os negócios do condomínio. No cumprimento desse dever deve o síndico relatar por escrito, ou verbalmente, perante a assembléia Geral o andamento dos negócios do condomínio, o saldo de caixa, o valor do Fundo de Reserva, as medidas judiciais tomadas contra condôminos, inclusive para a cobrança de cotas nas despesas.

Infere-se das afirmações realizadas por Franco (1999) que não existe exigência legal de que as contas devam ser apresentadas sob a forma de um padrão contábil. Por outro lado, observa-se que o síndico deve fazer um relato, seja por escrito ou de forma oral perante a assembléia geral. Cabe esclarecer que cópia da ata da assembléia de prestação de contas deve ser encaminhada a todos os moradores em prazo fixado em lei.

Observa-se que como conseqüência de não existir norma que exija uma forma contábil de apresentar a situação financeira e patrimonial do condomínio nas prestações de contas, os moradores não possuem informações completas e claras que permita-lhes formar juízo de valor.

O balanço patrimonial do condomínio é a demonstração contábil apropriada para ser apresentada na prestação de contas pelo representante legal do condomínio, dado que fornece informações em relação a direitos (cotas condominiais em atraso, ações judiciais onde o condomínio figure como autor entre outros), bens (investimentos em imobilizados), obrigações (pagamentos a ser realizados no futuro derivados de contratos, ações judiciais onde o condomínio figure no pólo passivo, diversos tipos de provisões, tributos a recolher entre outras obrigações) e superávit ou déficit do exercício.

Apesar dos moradores, participantes da assembléia ordinária que discute a prestação de contas do síndico, não estarem familiarizados com as demonstrações contábeis; o balanço patrimonial, apresentado de forma clara e didática, permite evidenciar a real situação patrimonial do edifício residencial. Fato este que não ocorre da forma que são realizadas as prestações de contas na atualidade. Além disso, o balanço patrimonial permite comparar gestões condominiais e analisar se os aumentos de taxas condominiais se condizem com as obrigações futuras do condomínio.

Sobre a prestação de contas, cabe mencionar as apreciações sobre o tema realizadas por Ruggiero (1997, p.37),

as contas são prestadas à assembléia geral, e, uma vez apreciadas, não cabe mais discuti-las administrativamente. A circunstância de o conselho examinar as contas dá a ele o direito de opinar, orientando a decisão assembleária, que é, na fase administrativa, a última instância. Nada impede, porém, que outra assembléia rescinda a deliberação da anterior, sobretudo quando tomada por erro ou induzida por falsidade, seja na aprovação ou na desaprovação.

Observa-se, na prática, que o conselho ao dar o parecer, os condôminos aprovam as contas, sem fazer uso do direito de examinar os documentos de forma minuciosa para formar uma opinião baseada na análise da documentação.

2.3.3 As informações geradas a partir do balanço patrimonial aos condôminos

A elaboração de um balanço patrimonial oferece aos condôminos uma série de informações sobre a situação patrimonial da entidade condominial. Essa situação patrimonial deve ser apresentada de forma clara e documentada através de relatório no final de uma gestão administrativa condominial.

Sobre o balanço Iudícibus, Martins e Gelbcke (2007, p.6) consideram que, “o balanço tem por finalidade apresentar a posição financeira e patrimonial da empresa em determinada data, representando, portanto, uma posição estática”. Infere-se desta afirmação que o balanço patrimonial é a demonstração contábil que permite estabelecer uma linha de corte entre as administrações condominiais como consequência de representar uma posição estática da situação patrimonial e financeira da entidade condominial.

Particular atenção sobre o tema, merecem os comentários realizados por Marion (2005, p.79) ao afirmar que:

[...] o balanço patrimonial evidencia a situação patrimonial (Bens, Direitos e Obrigações) da empresa. Poderíamos, ainda, numa abordagem específica, atribuir ao Balanço patrimonial a função (entre outras) de indicador da Situação Financeira da Entidade, ou seja, a capacidade de pagamento da empresa.

Infere-se que a partir do balanço o condômino pode identificar a situação financeira do edifício residencial. O ativo circulante deve apresentar contas como: caixa, bancos conta corrente, cotas condominiais a receber do mês em curso, cotas condominiais em atraso, multas a cobrar que devem ser discriminadas, processos judiciais onde existe a possibilidade de receber no curto prazo entre outras. Por outro lado, o passivo circulante deve apresentar entre outras contas as seguintes: fornecedores, prestadores de serviços a pagar, salários a pagar, tributos a pagar, tributos retidos a pagar, provisões para processos judiciais onde o condomínio figura como réu e honorários profissionais a pagar.

O problema da inadimplência é comum em todo condomínio, independentemente de seu porte. Sobre o tema, Sá (2001, p.23) considera que :

[...] cada vez que um condômino deixa de quitar sua parte nos rateios, torna cada condômino seu credor, posto que sua parte nas despesas é suportada pelos demais, gerando custo para outras pessoas e tornando-se um fardo para a coletividade.

Infere-se dos comentários do autor que o não pagamento da taxa condominial por parte de algum condômino, trás um custo maior para o resto da comunidade condominial que deve arcar com a diferença, pois o condomínio deve honrar seus compromissos.

Nesse sentido, o balanço patrimonial fornece informações sobre o volume e características das cotas condominiais em atraso. Estas devem ser avaliadas em função do risco de receber esses valores no curto ou longo prazo, ou seja, no ativo circulante ou no ativo realizável a longo prazo. Da mesma forma, aquelas taxas condominiais que estão sendo discutidas na justiça devem ser avaliadas. Neste caso particular, recomenda-se colocar esses valores como cotas condominiais em processo judicial no ativo realizável a longo prazo, como conseqüência da morosidade do poder judiciário.

Cabe lembrar que em última instância, o imóvel pode vir a ser penhorado, e leilado para pagar dívidas decorrentes de taxas condominiais .

Outra conta que deve aparecer no balanço patrimonial da entidade condominial tem relação com as despesas antecipadas (ativo circulante), pois conforme o art.1.346 do Código Civil, “ é obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial”. Como conseqüência desta exigência legal deve aparecer a conta seguros pagos antecipadamente.

No ativo permanente da entidade condominial são apresentadas contas como computadores, máquinas, móveis e utensílios, ferramentas, peças e conjuntos de reposição.

O passivo circulante deve apresentar, além das contas anteriormente mencionadas, as provisões derivadas de exigências legais com seus empregados como provisões para décimo terceiro salário, férias, outras de processos judiciais onde existe a possibilidade de o condomínio vir a ser condenado.

Como conseqüência de que a entidade condominial pode ser considerada uma entidade sem fins lucrativos, tem-se o patrimônio social.Cabe lembrar que conforme Olak e Nascimento (2006, p.26) ,“a forma de captação de recursos para constituição e manutenção do patrimônio social nas entidades sem fins lucrativos difere substancialmente do que ocorre nas empresas”. Os recursos no condomínio provêm das cotas condominiais e de eventuais doações. Nas entidades sem fins lucrativos o capital social é chamado de patrimônio social.

Uma conta que deve aparecer no patrimônio social é o fundo de reserva que tem previsão legal no art.9 parágrafo 3 alínea j da Lei Nº 4591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, conforme menciona, “a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;”.

A resolução Nº 877/00 do CFC que aprova a NBC T 10 (Dos aspectos contábeis específicos em entidades diversas, o item NBC T 10.19) Entidades sem

finalidade de lucros, estabelece no item 10.19.1.3 que, “as entidades sem finalidade de lucros são aquelas em que o resultado positivo não é destinado aos detentores do patrimônio líquido, e o lucro ou prejuízo é denominado, respectivamente, de superávit ou déficit”.

Observa-se que o balanço patrimonial da entidade condominial deve possuir uma conta denominada superávit ou déficit do exercício, a diferença do lucro ou prejuízo do exercício das organizações.

Pode-se apreciar que o condômino tem condições de identificar uma série de informações a partir do balanço patrimonial do edifício residencial sobre a gestão da administração condominial. Além disso, o morador tem dados adicionais para avaliar se o valor da taxa condominial é apropriado com os compromissos futuros assumidos pela entidade condominial.

3 DESENVOLVIMENTO DA PESQUISA

Neste capítulo, todos os tópicos relacionados com o trabalho de campo, discussão das questões das entrevistas realizadas com os administradores dos condomínios, são apresentados de uma forma clara e detalhada com a finalidade de encontrar resposta às questões levantadas.

3.1 COLETA DOS DADOS

As entrevistas com 20 gestores condominiais foram realizadas no período de 15 de julho a 25 de julho de 2008 na cidade de Florianópolis, sendo que 35% dos entrevistados administram condomínios no bairro Coqueiros e 25% dos condomínios administrados pelos síndicos entrevistados possuem uma receita anual superior a 600 mil reais.

As entrevistas foram realizadas por acessibilidade, até atingir o número de 20 entrevistados pelo autor. A metodologia utilizada pelo autor permitiu evitar que as questões formuladas fossem interpretadas de forma errônea e explorar os dados aportados pelos gestores condominiais.

3.2 ANÁLISE DAS ENTREVISTAS COM OS SÍNDICOS

O questionário(Apêndice A) previamente elaborado pelo autor contém 8 perguntas que incluem os motivos pelos quais a pessoa se postulou ao cargo, tempo de gestão, tipo de gestão condominial, relatórios apresentados nas prestações de contas, suporte do escritório de contabilidade e a interpretação da função do balanço patrimonial, entre outras.

Para melhor análise das entrevistas realizadas com os gestores condominiais, as questões formuladas e suas respostas são avaliadas de forma separada.

3.2.1 Dos motivos para ocupar o cargo de representante legal

As pessoas encontram diversos motivos para se interessar em realizar uma tarefa, para ocupar o cargo de síndico de condomínio não é diferente.

A tabela 1 apresenta os resultados obtidos a essa questão.

Tabela 1- Motivos para se candidatar ao cargo

Número de síndicos	Motivos	Frequência Relativa(%)
11	Melhorar o condomínio	55
5	Pedido dos moradores	25
4	Tempo disponível e renda extra	20
20	-	100

Fonte: elaborado pelo autor

Observa-se dos dados levantados que o principal motivo que os leva a síndicos entrevistados é a possibilidade de poder melhorar o condomínio do qual faz parte.

Outro dado significativo da pesquisa revela que 25% dos entrevistados manifestam que somente se postularam como consequência de pedidos de outros moradores e não de um interesse pessoal, o que demonstra que não sempre existem pessoas interessadas em ocupar um cargo que gera, às vezes, conflitos com os interesses de outros condôminos.

3.2.2 Do tempo de gestão e a formação profissional

O tempo de gestão de um administrador condominial está relacionado com um maior domínio das rotinas que envolvem a administração do edifício.

A tabela 2 apresenta o tempo de gestão à frente do condomínio dos entrevistados.

Tabela 2 - O tempo de gestão

Número de síndicos	Tempo de gestão (anos)	Frequência Relativa(%)
5	1	25
7	2	35
4	3	20
4	+ de 3	20
20	-	100

Fonte: elaborado pelo autor

Observa-se na tabela 2 que 35% dos síndicos encontram-se no segundo mandato. Considerando que na grande maioria dos condomínios o tempo de gestão é de um ano, observa-se que existe pouca rotatividade das pessoas que exercem o cargo de síndico ,já que 75% dos entrevistados possuem 2 ou mais anos de gestão de forma contínua.

A formação profissional é importante, pois pessoas com conhecimentos de administração e contabilidade, possuem em tese vantagens competitivas para gerenciar os recursos condominiais e facilidade na tomada de decisão. Cabe destacar que dentro da categoria administrador são considerados profissionais universitários das áreas da contabilidade e administração. Todas as outras categorias estão integradas por pessoas das mais diversas atividades laborais, excluídos profissionais da Administração e Contabilidade.

A tabela 3 apresenta a formação profissional dos entrevistados.

Tabela 3-A formação profissional

Número de síndicos	Formação profissional	Frequência Relativa(%)
6	Administrador	30
6	Aposentado	30
1	Autônomo	5
2	Empregado	10
5	Profissional de outra área	25
20	-	100

Fonte: elaborado pelo autor

Observa-se que 30% dos entrevistados são síndicos que possuem conhecimentos vinculados à área da administração e contabilidade. Outro dado relevante é a presença de pessoas aposentadas (30%), que procuram outra atividade ou um complemento para a renda, ocupando o cargo de síndico do condomínio.

3.2.3 Do tipo de gestão condominial

A resposta dos 20 síndicos entrevistados em relação a esta questão, revela um dado interessante, já que todos afirmam que o modelo utilizado de gestão condominial corresponde com o modelo de co-gestão. Neste modelo, a empresa administradora ou escritório de contabilidade realiza todas as rotinas pertinentes à elaboração de folha de

pagamentos, contratos de trabalho, orientação com relação ao recolhimento de tributos, elaboração de editais de convocação, emissão de boletos aos condôminos para pagamento das taxas condominiais entre outras tarefas de natureza administrativa.

3.2.4 Dos relatórios apresentados nas prestações de contas

Através do levantamento de dados, verifica-se que o único relatório apresentado nas prestações de contas do condomínio, mencionado pela totalidade dos entrevistados, é o balancete mensal. Este demonstrativo representa movimentações de caixa do condomínio, recebimentos e pagamentos, num determinado mês. A seqüência de balancetes permite verificar a movimentação anual do condomínio, que corresponde a um período de gestão condominial.

3.2.5 Do suporte que proporciona ao síndico, o escritório de contabilidade

Este tópico pretende identificar o grau de participação do escritório de contabilidade ou administradora na assembléia que discute a prestação de contas do representante legal do condomínio.

A tabela 4 apresenta os resultados obtidos em relação a esse tópico.

Tabela 4 -O suporte proporcionado pelo escritório de contabilidade nas prestações de contas

Número de respostas	Suporte proporcionado	Frequência (%)
20	Balancetes	100
13	Participação assembléia	65
4	Previsão orçamentária	20
-	-	-

Fonte: elaborado pelo autor

Observa-se dos dados levantados que a elaboração de balancetes é o suporte que fornece o escritório de contabilidade ao síndico na totalidade das respostas obtidas. Outro dado interessante, deriva do fato de existir participação de um representante da administradora em 65% dos condomínios pesquisados, na assembléia que aprecia a prestação de contas.

Por outro lado, verifica-se que 20% dos entrevistados afirmam que a administradora elabora uma previsão orçamentária para o próximo período de gestão condominial.

3.2.6 Da forma de apresentar as contas e a percepção dos condôminos

Este tópico pretende identificar, através das respostas dos gestores condominiais, se a forma de apresentar as contas na assembléia especificamente convocada para tal fim, permite aos moradores ter um conhecimento real da situação financeira e patrimonial do edifício residencial.

A tabela 5 apresenta de forma detalhada as respostas obtidas.

Tabela 5- A forma de prestar contas e a percepção dos condôminos

Número de síndicos	Respostas	Motivos	Frequência relativa (%)
17	Sim	Balancetes são claros	30
		Documentação a disposição	30
		Tudo é transmitido claro	25
3	Não	As demonstrações financeiras são limitadas	15
20	-		100

Fonte: elaborado pelo autor

Observa-se das respostas obtidas que 85% dos entrevistados consideram que a forma de apresentar as contas permite ter uma visão clara da situação patrimonial e financeira do condomínio. Porém, pode-se apreciar que 55% dos entrevistados afirmam como justificativa que a documentação está à disposição e tudo é transmitido de forma clara. Este tipo de respostas indicam que vários entrevistados vinculam a pergunta a uma questão de transparência, o que demonstra que a questão não foi corretamente interpretada, já que o entrevistador deixou claro que o motivo dessa questão era verificar se o formato de prestação de contas era o adequado e não qualquer valoração ética.

3.2.7 Do conhecimento sobre a função do balanço patrimonial pelos síndicos

Esta questão pretende identificar o conhecimento que possuem os entrevistados sobre o balanço patrimonial de uma entidade. Basicamente, o entrevistador solicita aos síndicos que esclareçam o que entendem por balanço patrimonial.

A tabela 6 apresenta as respostas obtidas.

Tabela 6- A compreensão sobre o balanço patrimonial

Número de síndicos	Respostas	Frequência Relativa(%)
12	Correta	60
4	Incorreta	20
4	Não sabe	20
20	-	100

Fonte: elaborado pelo autor

Infere-se dos dados levantados através da pesquisa de campo realizada que 60% dos síndicos entrevistados possuem conhecimento sobre a função do balanço patrimonial e o que este evidencia.

3.2.8 Da percepção dos síndicos sobre as prestações de contas caso um balanço patrimonial fosse apresentado

Depois de identificar aqueles gestores condominiais que possuem conhecimento sobre a função do balanço patrimonial e as informações que este pode fornecer tanto para o síndico como para os condôminos, foi formulada a última pergunta. Esta questão, pretende identificar a percepção dos síndicos caso um balanço patrimonial da entidade condominial fosse apresentado nas prestações de contas.

Cabe esclarecer que esta pergunta somente é respondida pelos 12 síndicos que demonstraram ter conhecimento sobre o balanço patrimonial.

A tabela 7 apresenta as respostas obtidas e seus motivos.

Tabela 7-A percepção dos síndicos caso um balanço patrimonial fosse apresentado na prestações de contas

Número de síndicos	Respostas	Motivos	Frequência absoluta
10	Sim	Expressa melhor a situação financeira e patrimonial	9
		Melhora a tomada de decisão	1
2	Não	Não é necessário	1
		Nem todos entendem	1
12	-	-	12

Fonte: elaborado pelo autor

Observa-se das respostas obtidas que 83% dos síndicos que possuem conhecimentos sobre as informações que fornece o balanço patrimonial consideram relevante a elaboração e apresentação do mesmo. Por fim, identificou-se que 75% dos entrevistados que responderam esta questão, afirmaram que o balanço patrimonial retrata melhor a situação financeira e patrimonial do condomínio.

3.3 DISCUSSÃO SOBRE A PESQUISA

A pesquisa desenvolvida revela que existe um modelo padronizado de prestação de contas por parte dos síndicos de condomínios residenciais que participaram do estudo.

Observa-se dos dados da pesquisa que 30% dos entrevistados são profissionais que possuem conhecimentos nas áreas de administração e contabilidade. Por outro lado, percebe-se que um número significativo de gestores condominiais (30%) são aposentados que encontram no cargo de síndico, a possibilidade de ter outros ingressos financeiros e uma ocupação em função da disponibilidade de tempo.

O estudo de campo revela que o modelo de co-gestão condominial é o aplicado na totalidade dos condomínios, onde a pesquisa foi realizada.

Observa-se do trabalho de campo que 65% dos entrevistados afirmam que a administradora ou escritório de contabilidade participa da assembléia de prestação de contas, sendo que sua participação limita-se a colocar um funcionário para elaborar a ata da reunião e esclarecer algumas informações de natureza contábil e administrativa solicitadas pelos moradores participantes da reunião.

Com relação às informações transmitidas aos moradores na assembléia que aprecia a prestação de contas do síndico, 85% dos gestores entrevistados afirmam que o modelo de prestação de contas permite aos moradores ter um conhecimento real da situação patrimonial e financeira. Por outro lado, identifica-se nas respostas obtidas que um número difícil de quantificar dos entrevistados associaram este tópico a uma questão de transparência na gestão e não a um modelo ou formato de prestação de contas que era a essência da questão.

Por fim, na última questão da entrevista, percebe-se que 60% dos síndicos entrevistados que compreendem as informações que podem ser extraídas de um balanço patrimonial, 83% afirmam que se fosse apresentado um balanço patrimonial da entidade condominial na assembléia que discute a prestação de contas realizada pelo representante legal, os condôminos poderiam ter melhor conhecimento melhor da situação financeira e patrimonial do condomínio.

4 CONCLUSÃO E SUGESTÕES

O modelo utilizado pelos representantes legais para fornecer as informações sobre a situação patrimonial e financeira da entidade condominial, limita-se a transmitir através de balancetes mensais (Relatórios de demonstrações de fluxo de caixa) , previamente elaborados pelas administradoras de condomínios, os gastos efetuados e as receitas realizadas ao longo do período de gestão.

O modelo apresenta uma série de limitações no sentido de não permitir identificar o conjunto de bens, direitos e obrigações da entidade condominial. Por outro lado, os moradores possuem poucos elementos para avaliar se a taxa condominial é condizente com os compromissos futuros do edifício.

Com relação à problemática exposta no item 1.1, pode-se inferir que o formato de prestação de contas mediante balancetes, adotado pelo mandatário da massa condominial, é considerado apropriado em função de ser um modelo estabelecido e não como consequência de uma discussão mais profunda sobre o mesmo. Pode-se afirmar que é este o principal motivo da não apresentação de um balanço patrimonial da entidade condominial na assembléia que aprecia a prestação de contas .

Cabe esclarecer que a elaboração de um balanço patrimonial da entidade condominial ao final de uma gestão é ainda mais relevante em condomínios que possuem as seguintes características: alto volume de movimentação financeira, valores consideráveis aplicados em imobilizado, processos judiciais dos mais variados, contratos com empresas prestadoras de serviços, valores elevados de tributos a recolher, alta e variados níveis de inadimplência entre outras.

Sugere-se para eventuais trabalhos futuros, avaliar o tema sobre a ótica dos moradores participantes da assembléia de condomínio que discute a prestação de contas realizada pelo síndico, e sobre o ponto de vista das administradoras de condomínios, tópicos que na foram abordados neste estudo, as quais são responsáveis pela elaboração da contabilidade.

Recomenda-se avaliar em futuros trabalhos se a taxa condominial paga pelo morador do edifício residencial é a adequada em função das obrigações assumidas pela entidade condominial.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

BRASIL. Lei 10.064, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Perturbações Sonoras nas Edificações Urbanas**.3ªEd.São Paulo: Editora Revista dos Tribunais,2004.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. Resolução N°750, de 29 de dezembro de 1993. Dispõe sobre os Princípios Fundamentais da Contabilidade. Disponível em:< http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/docs/RES_750.doc. Acesso em: 02 jun.2008.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. Resolução N°877, de 18 de abril de2000. Aprova da NBC T 10 – Dos aspectos contábeis específicos em entidades diversas, o item NBC T 10.19 – Entidades sem finalidade de lucros. Disponível em: <http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/docs/RES_877.doc. Acesso em: 08 jun.2008.

FARBER, J.C.;BOSCO, J.**Contribuição da Contabilidade para a Eficácia de Gestão e Controle de Condomínios**.In: CONGRESSO DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE DA USP,4., São Paulo.Disponível em:<<http://www.congressoeac.locaweb.com.br/art42004/219.pdf>.Acesso em: 17 mar. 2008.

FARBER, J.C.; BOSCO, J. **Análise da adequação das informações econômico-financeiras para a tomada de decisão nos condomínios residenciais da cidade de São Paulo através de uma pesquisa empírica**.In: CONGRESSO DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE DA USP,6.,São Paulo.Disponível em:<<http://www.congressoeac.locaweb.com.br/art62006/401.pdf>.Acesso em: 10 abr. 2008.

FELIPPE, Donaldo J.; ANDRADE JR, Samuel. **Condomínio: conflitos e soluções**. Campinas: Bookseller,2001.

FERREIRA CARVALHO, Antônio José. **O condomínio**. 7.ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris,1999.

FERREIRA MACHADO, João; TAVARES JUNIOR, José Antônio.**Como administrar um condomínio**. Goiânia: AB, 1998.

FRANCO NASCIMENTO, J. **Condomínio**.2.ed.São Paulo:Editora Revista dos Tribunais,1999.

IUDÍCIBUS, S.de;MARTINS,E.;GELBCKE,E,R.**Manual de contabilidade das sociedades por ações: aplicável às demais sociedades/FIPECAFI**.7.ed.São Paulo:Atlas,2007.

KARPAT, Gabriel. **Condomínios: orientação & prática: síndicos, conselheiros, condôminos, administradores(relações jurídicas entre condomínios e condôminos)**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

LUZ, Valdemar P. da. **Contratos, procurações, requerimentos e outros documentos**. 10. ed. Florianópolis: OAB/SC Editora,2004.

MARION, José Carlos. **Contabilidade empresarial**. 11.ed.São Paulo:Atlas,2005.

MARTINS, Gilberto de Andrade. **Manual para elaboração de Monografias e Dissertações**.3. ed.São Paulo:Atlas,2002.

MARTINS, Luís de Oliveira et al. **Manual de contabilidade tributária**. 5.ed. São Paulo: Atlas, 2006.

MONTEIRO, Vilebaldo. **Condomínio edilício no novo Código Civil**. Rio de Janeiro:Roma Victor,2003.

OLIVEIRA, Celso Marcelo de. **Responsabilidade civil e penal do profissional da contabilidade**.São Paulo: IOB-Thomson, 2005.

OLAK, Paulo Arnaldo;NASCIMENTO,Diogo Toledo do. **Contabilidade para Entidades sem Fins Lucrativos (Terceiro Setor)**. São Paulo: Atlas, 2006.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 10. ed. Rio de Janeiro:Forense,2001.

PINASSI, Ayrton. **Administração de Condomínio**. Campinas: Agá Júris,1999.

RUGGIERO, Biasi. **Questões imobiliárias**. São Paulo: Saraiva,1997.

SÁ, Antonio Lopes de.**Perícia contábil** .7.ed.São Paulo:Atlas, 2007.

SÁ, Lucas Roberto de. **Condomínio: a responsabilidade do síndico**. São Paulo: LTr, 2001.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o condomínio**. 7.ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

SOUZA, A .C.;FIALHO,F;OTANI,N.**TCC:Métodos e Técnicas**.Florianópolis:Visual Books,2007.

VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e Relatórios de Pesquisa em Administração**. 4.ed.São Paulo:Atlas,2003.

APÊNDICE A

QUESTIONÁRIO APLICADO

- 1) Quais foram os motivos pelos quais apresentou-se para ocupar o cargo de síndico do condomínio ?
- 2) Qual é o tempo de gestão?
- 3) Qual é sua formação profissional ?
- 4) Qual é o tipo de gestão condominial ?
() Auto-gestão () Co-gestão () Síndico Profissional
- 5) Que tipo de relatórios são normalmente apresentados nas prestações de contas do condomínio?
- 6) Que tipo de suporte proporciona ao síndico o escritório de contabilidade nos relatórios apresentados nas prestações de contas ?
- 7) Considera que da forma que são apresentadas as contas, atualmente, permite aos condôminos ter um conhecimento real da situação patrimonial e financeira do condomínio residencial? Por quê?
- 8) O que entende por balanço patrimonial de uma organização?
- 9) Considera que caso fosse apresentado, na prestação de contas, um balanço patrimonial permitiria aos condôminos ter um conhecimento melhor da situação financeira e patrimonial do edifício residencial? Por quê?