



FANAP
A Faculdade

Faculdade Nossa Senhora Aparecida

www.fanap.br | (62) 3277-1000

FACULDADE NOSSA SENHORA APARECIDA
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO
DANIELA CURCINO LUSTOSA

CONTABILIDADE DE CONDOMÍNIO

A IMPORTÂNCIA DA CONTABILIDADE NA ADMINISTRAÇÃO DOS
CONDOMÍNIOS

APARECIDA DE GOIÂNIA

FACULDADE NOSSA SENHORA APARECIDA
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO
DANIELA CURCINO LUSTOSA

CONTABILIDADE DE CONDOMÍNIO

A IMPORTÂNCIA DA CONTABILIDADE NA ADMINISTRAÇÃO DOS
CONDOMÍNIOS

Artigo apresentado em cumprimento às exigências para término do Curso de Ciências Contábeis) sob orientação da Profª Esp.: Ana Paula Carvalho.

APARECIDA DE GOIÂNIA

2019



FANAP
A Faculdade

Faculdade Nossa Senhora Aparecida

www.fanap.br | (62) 3277-1000

FACULDADE NOSSA SENHORA APARECIDA
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO
DANIELA CURCINO LUSTOSA

CONTABILIDADE DE CONDOMÍNIO

**A IMPORTÂNCIA DA CONTABILIDADE NA ADMINISTRAÇÃO DOS
CONDOMÍNIOS**

Artigo apresentado em cumprimento às exigências para término do Curso de Ciências Contábeis) sob orientação da Prof^a Esp.: Ana Paula Carvalho.

Avaliado em _____ / _____ / _____

Nota Final: () _____

Professor- A Prof^a Esp.: Ana Paula Carvalho.

Professor Examinador

Aparecida de Goiânia, 2019

RESUMO

Atualmente, constata-se a importância da contabilidade como principal instrumento para um melhor controle e gestão dos condomínios, oferecendo confiabilidade nas informações financeiras destas entidades. Sendo assim, este trabalho teve como principal objetivo identificar qual é a importância da contabilidade nos processos gerenciais de controle do patrimônio condominial. Existem discussões não muito recentes a respeito do domínio. Os conflitos em torno do direito de propriedade já são conhecidos desde o início da existência do homem. Ao longo do tempo notou-se um incrível crescimento nas construções de edifícios, que necessitavam de uma gestão e tratamentos administrativos. O crescimento dessas instituições conseqüentemente desencadeou várias transformações, exigindo a reformulação dos modelos de administração para condomínios, que deixou de ser uma simples função do síndico para uma atribuição mais analítica, sendo desejável um profissional para desenvolvê-la. É aqui onde a Contabilidade se apresenta e se torna um instrumento indispensável para este tipo de administração, contribuindo com os princípios, critérios, fundamentos e padrões para oferecer solidez dos controles, eficiência, fidelidade nas informações.

Palavras-chave: Contabilidade; Condomínio; Administração.

ABSTRACT

Currently, the importance of accounting as the main instrument for better control and management of condominiums is verified, offering reliability in the financial information of these entities. Thus, this work had as main objective to identify the importance of accounting in the management processes of control of condominial assets. There are not very recent discussions about the domain. Conflicts around the right of property have been known since the beginning of man's existence. Over time, there was an incredible increase in building construction, which required management and administrative treatment. The growth of these institutions has consequently triggered several transformations, requiring a reformulation of management models for condominiums, which is no longer a simple function of the liquidator for a more analytical assignment, and it is desirable for a professional to develop it. This is where Accounting presents itself and becomes an indispensable instrument for this type of administration, contributing with the principles, criteria, fundamentals and standards to offer solid controls, efficiency and fidelity in information.

Palavras-chave: Accounting; Condominium; Administration

INTRODUÇÃO

A contabilidade é reconhecida como uma ferramenta gerencial, oferecendo suporte de grande importância para diversas empresas, de todos os portes, órgãos públicos, associações filantrópicas e civis e hoje é utilizada na gestão de condomínios.

Condomínios divididas em unidades, oferecidas cada qual a proprietários diferentes existem a muito tempo. Em Roma, na idade média, era bastante comum as construções de casas semelhantes umas às outras, assim como em condomínios. Este sistema passou a ser adotado por todo o mundo com mais frequência com o aumento da população e a expansão das cidades, esse sistema passou a ser utilizado mesmo sem leis que servissem para regulamenta-lo. Somente no século XX, começaram a surgir disciplinas jurídicas mais adequadas, que resguardassem melhor os proprietários objetivo analisar a importância da presença e da utilidade da contabilidade na gestão dos condomínios, Analisar o surgimento de construções verticais e por que necessário esse modelo habitacional, esclarecer como surgiu a contabilidade de condomínio, e para que serve; analisar o que são relatórios contábeis, e suas funções, expor a importância de uma boa administração para a tomada de decisões o síndico.

Diante do exposto acima, surge a questão ao que diz respeito à relação entre a contabilidade e estas entidades. Qual é o papel da contabilidade na gestão de condomínios?

O papel da pesquisa é buscar conhecer e explicar mais sobre o assunto selecionado, tendo um caráter investigativo.

O pesquisador deve utilizar métodos selecionados conforme o problema. O método é um procedimento ou conjunto de procedimentos que servem obter resultados em uma investigação. Para solucionar o problema e responder a questão, deve-se estudar os procedimentos contábeis aplicados em uma associação titulada como condomínio. Este estudo caracteriza-se pela forma de pesquisa exploratória, tendo o objetivo de proporcionar maior familiaridade com a questão.

É claramente notável o crescimento incontrolável dos edifícios, sejam residenciais e/ou comerciais e é nítido que financeiramente falando é bastante útil que este sistema habitacional seja utilizado cada vez mais nas regiões urbanas, que por fim, são conhecidos como condomínios. Condomínios são especificamente

sociedades de caráter jurídico que constituem renda, entretanto, sem fins lucrativos, renda a qual não é compartilhada, porém a contrapartida é manter o condomínio de formar plena objetivando onerar quanto menos possível os condôminos.

Para essas sociedades funcionarem de forma clara e legal, é realizada uma eleição e é eleito um representante em assembleia, a qual é formada pelos condôminos, o escolhido é conhecido como síndico, este tem a função de administrar a entidade. Pelo fato da quantidade de condomínios estar crescendo de forma intensa, é pertinente que as empresas que trabalham nesse ramo se especializem na administração, este estudo busca propor uma nova alternativa de prestação de contas, afim de conciliar a contabilidade e seus princípios, como a ferramenta de tomada de decisão do síndico

Através da contabilidade as instituições descobrem os valores dos seus passivos, suas receitas, seus custos e dos seus ativos, sem falar na rentabilidade e sua produtividade, todavia, deve ser realizada por profissionais capacitados a utilizá-la. A contabilidade é elemento de demonstração da transparência da aplicação dos recursos envolvidos.

2.0 Fundamentação Teórica

2.1 Contabilidade

A contabilidade pode ser resumida como a escrituração dos atos e fatos ocorridos nas entidades e a informação gerada referente a atual situação econômico-financeira das entidades para auxiliar os gestores nas tomadas de decisões, bem como mensurar o real valor dos patrimônios das entidades.

Válido salientar que a contabilidade não é uma ciência exata, mas sim uma ciência social aplicada.

Para Gouveia (1975, p. 1):

Contabilidade é uma arte. É a arte de registrar todas as transações de uma companhia, que possam ser expressas em termos monetários. E, é também a arte de informar os reflexos dessas transações na situação econômico financeira dessa companhia.

A contabilidade estabelece em sua parte teórica, os princípios e regras de conduta a serem seguidas pelos profissionais da área contábil, assim padronizando procedimentos por eles adotados.

Segundo Ferreira (2004, p. 1), a contabilidade em perspectiva teórica pode ser definida como “a ciência que estuda o patrimônio do ponto de vista econômico e financeiro, bem como os princípios e as técnicas necessárias ao controle, à exposição e à análise dos elementos patrimoniais e de suas modificações”.

2.1 Objetivos da Contabilidade

A contabilidade objetiva detalhar a situação do patrimônio e analisar a sua evolução.

Para Ludícibus, Martins e Gelbcke (1994, p. 58),

A contabilidade tem por objetivo “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”.

2.2 Função da Contabilidade

A contabilidade tem como função controlar o patrimônio, apurar o lucro ou o prejuízo.

Segundo Ludícibus, Martins e Gelbcke (1989, p. 60), “sua função principal é a mensuração do lucro e o reporte da posição patrimonial em determinados momentos.” A contabilidade registra todos os fatos e atos ocorridos. Ela os controla de forma a organizá-los, posteriormente os analisa através dos demonstrativos, com a finalidade de obter a situação econômico-financeira que a organização apresenta em determinado período.

2.3 Contabilidade e Administração de Condomínio

O Condomínio, assim como qualquer empresa, precisa dos serviços profissionais de um contabilista, devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade (CRC) na região onde se encontra o Condomínio.

Tal exigência é de ordem legal, vez que os Condomínios estão obrigados a prestarem informações que devem, pela sua natureza, ser assinados por contabilistas.

A Resolução CFC nº 560/83, diz:

Art. 1º O exercício das atividades compreendidas na Contabilidade, considerada esta na sua plena amplitude e condição de Ciência Aplicada, constitui prerrogativa, sem exceção, dos contadores e dos técnicos em contabilidade legalmente habilitados, ressalvadas as atribuições privativas dos contadores”.

A Contabilidade tem papel crucial em uma entidade. Nela estão contidos todos os registros financeiros e patrimoniais, fonte de controle e avaliação de receitas e despesas. Capaz de gerar informações úteis para tomada de decisão. Facilitando a transparência da gestão e a consequente fiscalização pelas partes interessadas.

A contabilidade está diretamente ligada ao controle de atos e fatos que dizem respeito à gestão do condomínio.

Como dito acima, é necessário a presença de um Contador ou Técnico em Contabilidade, devidamente registrado no CRC para que o mesmo faça os registros contábeis necessários ao Condomínio.

Assim como a Contabilidade a escolha do tipo de administração é importante para o bom andamento do condomínio, a escolha do tipo de administração.

Para Benevides (2014, p.52-56) “o síndico e os moradores poderão escolher a forma de administrar o condomínio, levando-se em conta as suas expectativas tanto de ordem financeira como funcional.” A autora apresenta as seguintes opções, o síndico e os moradores podem contar com o auxílio de administradoras, síndico profissional que no geral não reside no prédio, cogestão é realizada pelos próprios condôminos com auxílio de profissionais externos e a autogestão que também é realizada pelos próprios condôminos sem auxílio de profissionais externos.

Apesar de ser um tema tratado na contabilidade, o exercício desta em condomínios não é obrigatória já que, para efeitos civis e fiscais estas entidades não são pessoas jurídicas. (CARVALHO, 1999)

Porém, a antiga lei dos condomínios e o novo código civil ditam que cabe ao síndico prestar contas nas assembleias para este fim e manter os documentos relativos ao condomínio guardados por cinco anos “para eventuais necessidades de verificação contábil” (art. 22, §1º, g). Queiroz (1994) coloca que esses dois itens são referências, sendo uma direta e a outra indireta, da necessidade do condomínio de ter algum controle contábil.

A contabilidade tem como objeto o estudo do patrimônio de uma entidade, identificando todos os bens, direitos e obrigações de um condomínio.

Através do conceito de contabilidade como sendo a ciência que fornece informações para o planejamento e controle, provendo aos usuários informações para a tomada de decisão. (SZUSTER et al., 2009), é possível verificar que, no caso do condomínio, a contabilidade deve fornecer informações tanto ao seu representante quanto aos condôminos, já que todos esses usuários tem o direito de saber como os recursos das suas taxas condominiais estão sendo usadas.

A resolução do CFC nº 560/83, determina as atribuições específicas dos contabilistas, e as formas que são expressos os seus trabalhos. Esta resolução traz a elaboração de balancete como demonstrativo exclusivo ao contabilista, e também coloca que, entre as suas formas de expressão, está a prestação de contas, amplamente usada para dar transparência ao processo.

Por ser o condomínio de uma entidade sem fins lucrativos, a contabilidade desta entidade deve respeitar outra resolução do CFC, a nº 877/00 que trata das entidades sem finalidade de lucros. Esta resolução traz em um dos seus itens, a seguinte redação:

“10.19.1.6 – Aplicam-se às entidades sem finalidade de lucros os princípios fundamentais da contabilidade, bem como as normas brasileiras de contabilidade e suas interpretações técnicas e comunicados técnicos, editados pelo conselho federal de contabilidade.”

Dito isso, é possível afirmar que os relatórios contábeis das entidades condominiais devem seguir os princípios e as normas contábeis cabíveis.

A administração de um condomínio cabe principalmente ao síndico, “órgão administrativo mais importante do condomínio, uma vez que ele atua em caráter permanente na administração do edifício” (FRANCO, 1999, p.21). Ele exerce todas as funções executivas do condomínio, controlando os negócios do condomínio. Este representante é assessorado pelo conselho consultivo, que tem como função, de acordo com Carvalho (1999, p.29) “orientar e aconselhar o síndico”. Porém, a lei nº 10.406 de 2002 dá o direito ao síndico de transferir, total ou parcialmente, a outra pessoa física ou jurídica, as funções administrativas e os poderes de representação, desde que essa transferência tenha sido aprovada em assembleia.

Dentre as inúmeras atividades que cabem ao gestor de um condomínio, é possível citar algumas das principais, de acordo com Farber e Segreti (2006):

- 1) Preparar as rotinas de pagamentos como folha de pagamento e férias, além de admissão e demissão de funcionários e todos os encargos decorrentes dessas operações;
- 2) Pagar as contas do condomínio;
- 3) Elaborar, calcular, emitir e cobrar as taxas condominiais;
- 4) Elaborar as previsões orçamentárias, os balancetes mensais, as cartas, os avisos e os editais de convocação de assembleias;
- 5) Prestar contas anualmente; entre outros.

Com todas essas tarefas, é possível verificar que o responsável pela administração precisa ter um amplo conhecimento sobre vários itens.

Por causa de situações como as expostas, é recomendável que haja uma assessoria ao síndico por parte de uma empresa especializada, com um suporte para todos esses assuntos (SCHWARTZ, 2004).

Hoje em dia há condomínios que movimentam mais recursos do que pequenas empresas. Já o síndico, na maioria das vezes, não tem tempo nem conhecimento para cuidar das tarefas do condomínio, como o cálculo e reconhecimento das obrigações, o pagamento dos funcionários e das despesas, a contabilidade, entre outros (CARVALHO, 1999).

A partir dessa dificuldade, surgem as assessorias de condomínios, empresas especializadas nas funções administrativas do condomínio.

Apesar de possuir CNPJ, o condomínio não pode ser tratado como pessoa jurídica conforme disposto no artigo 44 do código civil 2002. Essa deve ser utilizada para a manutenção do edifício, objetivando apenas que os recursos recebidos cubram as despesas mensais e destine a cota prevista para o fundo de reserva, ou seja, tendo como meta o equilíbrio das contas, evitando o déficit. Farber e Segreti (2006) argumentam que as despesas condominiais têm como principal finalidade o atendimento as necessidades do condomínio, não objetivando o lucro. Eles colocam que toda despesa deve corresponder a um serviço prestado ao condomínio ou a algum benefício conhecido pelos condôminos.

O condomínio não tem como objetivo principal a obtenção de lucros, mas sim o de manter o equilíbrio nas suas contas, por isso não tem caráter de pessoa jurídica. Exatamente por não se tratar de uma pessoa jurídica, o condomínio não é legalmente obrigado a ter livros contábeis como uma empresa, porém deve ter na sua guarda a parte trabalhista e previdenciária.

Conforme o exposto é possível concluir que as receitas do condomínio devem servir exclusivamente para o atendimento das necessidades de manutenção do condomínio, objetivando apenas que haja recursos para pagar todas as contas do mês, e manter as finanças do condomínio sempre equilibradas, tentando fazer com que as receitas arrecadadas cubram as despesas realizadas e o depósito para o Fundo de Reserva.

Para que isso se cumpra, a realização de uma boa contabilidade é um instrumento capaz de alcançar isso com maior eficiência. Levando em conta esse objetivo, uma gestão organizada, baseada em um planejamento adequado, num plano de contas bem organizado, com as previsões financeira e orçamentária compatíveis com as reais necessidades do condomínio, além do apoio de profissionais tanto na

área contábil quanto na jurídica e na de recursos humanos. (FARBER e SEGRETI, 2006).

2.3.1 Despesas e Receitas

Apesar de a lei nº 4.591/64 ditar que cada condômino arcará com as despesas do condomínio conforme a forma de rateio que a convenção estabelecer e que, no caso de omissão desta forma será adotado o critério da fração ideal, o art. 1336 da lei nº 10.406/02 é claro ao informar que cada condômino deverá “contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de sua fração ideal”, salvo disposições em contrário na convenção, deixando claro que, apesar de o legislador optar por uma forma de rateio, deixa em aberto para os condôminos, na sua convenção, determinarem a forma que melhor convém ao condomínio.

Entre os deveres dos condôminos, o pagamento das despesas de condomínio é considerado um dos principais, abrangendo não apenas os recursos gastos com a manutenção ou conservação do edifício, como também as reformas e melhorias aprovadas em assembleia (LOPES. 1998).

As despesas de condomínio podem ser basicamente de dois tipos:

- **Despesas Ordinárias:** São as despesas necessárias para o funcionamento do condomínio. Entre elas é possível citar o consumo de água e energia elétrica, a folha de pagamento dos funcionários, a limpeza, manutenção e conservação das áreas e dos equipamentos de uso comum.

- **Despesas Extraordinárias:** São as despesas de valores altos e ocorridas em situações esporádicas, podendo ser com imprevistos ou para benfeitorias no condomínio. São obras realizadas na estrutura ou na parte externa do prédio, as necessárias para manter as condições de moradia e as que devem ser feitas sob a pena de causar prejuízos ao condomínio (PACHECO. 2002). Também cabe lembrar que essas despesas devem passar pela AGE, que determinará o valor da obra e do rateio aos condôminos, respeitando o quorum de cada obra.

Carvalho (1999) coloca que, assim como as despesas, as receitas dos condomínios também podem ser classificadas como ordinárias e extraordinárias, sendo que no primeiro caso configuram-se as cotas condominiais arrecadadas em função do rateio do valor do orçamento previamente aprovado, no segundo caso são

as cotas extras, que podem ser usadas para cobrir as despesas extraordinárias mediante rateio aprovado, ou podem vir de outras atividades do condomínio, como aluguel de salão ou multas regimentais.

Além das multas previstas pelo regimento interno, há também as multas pela inadimplência dos condôminos. Essas multas são devidas ao condomínio sempre que o responsável pelo pagamento da taxa não o fizer até a data prevista.

3.0 Análise do Problema

Os condomínios estabelecem um período para que a inadimplência seja encaminhada para o Jurídico e a falha de comunicação com esse setor de cobrança gera transtorno para o condomínio, condômino e a contabilidade, pois impossibilita a baixa devida das dívidas pagas.

Mesmo com a disponibilidade do sistema que a contabilidade utiliza para que o escritório tenha acesso a inadimplência atualizada, diversas vezes o condômino não consegue ter acesso imediato ao boleto atualizado, sendo assim dificulta na diminuição da inadimplência.

3.1 Sugestões de Melhorias

A administrador junto a contabilidade podem colocar nos boletos as informações que ajudarão a estimular o condômino a pagar a taxa de condomínio em dia. O desconto em condomínio, é uma sugestão bastante eficiente, pois realmente funciona.

O gestor poderá estabelecer um desconto de até 10%, para quem pagar o boleto antes de seu vencimento. Esta prática, comprovado em vários condomínios, cria um benefício para quem paga antecipado, e proporciona uma maior segurança ao condomínio de recebimento antecipada para pagamento das despesas ordinárias imediatas.

Contudo, não podemos esquecer, que para que haja este controle por parte do condomínio e do síndico, a convenção de condomínio deverá estar atualizada, pois é este estatuto, que dará subsídio técnico, amparado na Lei e dispositivos infraconstitucionais, para funcionar como instrumento do gestor de condomínios. Assim, deve ser bastante rigoroso com os inadimplentes. Se houve reincidência,

deve ser cobrada uma multa proporcional, preferencialmente, se houver previsão na convenção de condomínio.

Uma das soluções é, a aplicação de multa de 2% e juros de até 1% ao mês ou conforme a convenção determinar correspondentes às taxas em atraso, proibição de votar e ser votado em assembleias.

O protesto é outra forma segura, legal, de buscar a recuperação dos valores não pagos pelos condôminos inadimplentes. O ato do protesto é público, formal, solene e caracteriza-se pela impontualidade ou inadimplência do devedor (sacado) para com aquele respectivo credor. O ato do protesto comprova o descumprimento da obrigação assumida pelo devedor. O protesto é a prova do não pagamento do título ou da falta ou recusa em aceitá-lo ou devolvê-lo.

Quando ocorre o protesto do título, a inadimplência do devedor é tornada pública, sendo informado tal fato a diversas entidades de proteção de crédito, como SERASA e SCI. O protesto, portanto, é único ato legal que caracteriza como inadimplente (devedora) qualquer pessoa física ou jurídica, trazendo tal ato impedimentos legais para a prática de alguns atos que envolvam repasse financeiro, como por exemplo, contrair empréstimos, abrir conta bancária, adquirir bens financiados, duráveis ou de consumo e financiar a aquisição da casa própria.

Em resumo, a atuação do síndico, conselho fiscal e condôminos para combate da inadimplência, deve formar uma gestão compartilhada, onde todos tem deveres e obrigações para manter as contas e dia e o condomínio solvente. A responsabilidade é de todos, a verificação das contas, a cobrança, a utilização de meios para coerção e prevenção da impontualidade no pagamento e do bom senso para entender, que o valor arrecadado existe em benefício e todos e para todos.

7- Considerações Finais

Esta pesquisa revelou que a gestão condominial necessita de conhecimentos em muitas áreas, principalmente das questões legais e trabalhistas, sem falar de contábeis e financeiras, buscando cada vez mais, profissionais capacitados, pelo contrário a instituição corre o risco de acabar falhando.

Revelou que deve ser exigido também o alto grau de responsabilidade dos síndicos, uma vez que serão os únicos representantes legais da organização, ainda mesmo nas situações em que a gestão tenha sido delegada a empresas especializadas neste ramo.

Destacou-se a suma importância da aplicação adequada dos recursos financeiros e de uma prestação de contas com confiabilidade.

Através da pesquisa empírica pressupõe-se que os gestores da grande maioria dos condomínios residenciais apresentam as suas prestações de contas aos condôminos de forma incompleta, não representando a situação financeira das entidades que representam. As prestações de contas contêm apenas uma relação dos recebimentos e pagamento se apuração dos saldos, carecendo-se de outras importantes informações acerca dos patrimônios condominiais.

Constatou-se que a Contabilidade, acompanhada de seus fundamentos, critérios, princípios, padrões, legislação da profissão contábil e procedimentos, pode sim, contribuir de forma abundante para a confiança, segurança, maior solidez dos controles e transparência das informações, destacando também a proteção do patrimônio dos condôminos.

8- Referências

BENEVIDES, Rosely. Revolucionando o Condomínio. 14. Ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2014.

CARVALHO, Antônio José Ferreira. O Condomínio na prática. 7ª ed. Rio de Janeiro. Lumem Juris, 1999

FARBER, João Carlos e SEGRETI, João Bosco. Contribuição da Contabilidade para a Eficácia da Gestão e Controle de Condomínios. In: Congresso de Controladoria e contabilidade da USP. Disponível na Internet em <<http://www.congressoeac.localweb.com.br/art62006/401.pdf>>. Acesso em 16/03/10.

FERREIRA, Ricardo J. Contabilidade Básica: Finalmente você vai aprender contabilidade. 3. ed. Rio de Janeiro: Editora Ferreira, 2004.

GIL, A. C. Métodos e técnicas de pesquisa social. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999. _____ . Como elaborar projetos de pesquisa. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

GOUVEIA, Nelson. Contabilidade. 2. ed. São Paulo: McGraw-Hill do Brasil, 1975.

IUDICIBUS, Sérgio de; MARTINS, Eliseu; GELBCKE, Ernesto Rubens. Manual de Contabilidade das Sociedades por Ações: Aplicável também as demais sociedades. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1989.

IUDICIBUS, Sérgio de; MARTINS, Eliseu; GELBCKE, Ernesto Rubens. Manual de Contabilidade das Sociedades por Ações: Aplicável também as demais sociedades. 4. ed. São Paulo: Atlas, 1994.

SANTOS, J.L. et al. Fundamentos de Orçamento Empresarial. São Paulo: Editora Atlas, 2008.

SÁ, Antônio Lopes de. História Geral da Contabilidade no Brasil. Brasília: Conselho Federal de Contabilidade, 2008.

QUEIROZ, Luiz Fernando de. Guia do Condomínio IOB: Manual prático. São Paulo. IOB, 1994.

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

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

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

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

Tabela nº 1 – Planilha de despesas mensais

	CONDOMÍNIO											
	DESPESAS MENSAIS											
	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
DESPESA COM PESSOAL												
FOLHA DE PAGAMENTO - ZELADOR												
VALE TRANSPORTE												
VALE REFEIÇÃO												
SECOVIMED												
ENCARGOS SOCIAIS												
INSS DO CONDOMÍNIO												
INSS TERCEIRIZADA												
PIS												
IMPOSTOS E TAXAS												
PIS/COFINS/CSLL												
ISSQN-IMP.S/SERV.DE QUALQUER NATUREZA												
CONSUMO												
ENERGIA ELÉTRICA												
TELEFONE												
DESPESAS ADMINISTRATIVAS												
HONORÁRIOS SÍNDICO												
HONORÁRIOS SUB-SÍNDICO												
HONORÁRIOS CONTÁBEIS												
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS												
MANUTENÇÕES DO CONDOMÍNIO												
MANUTENÇÃO DO ELEVADOR												
MANUTENÇÃO ANTENA												
SERVIÇOS TERCEIRIZADOS												
PORTARIA												
LIMPEZA												

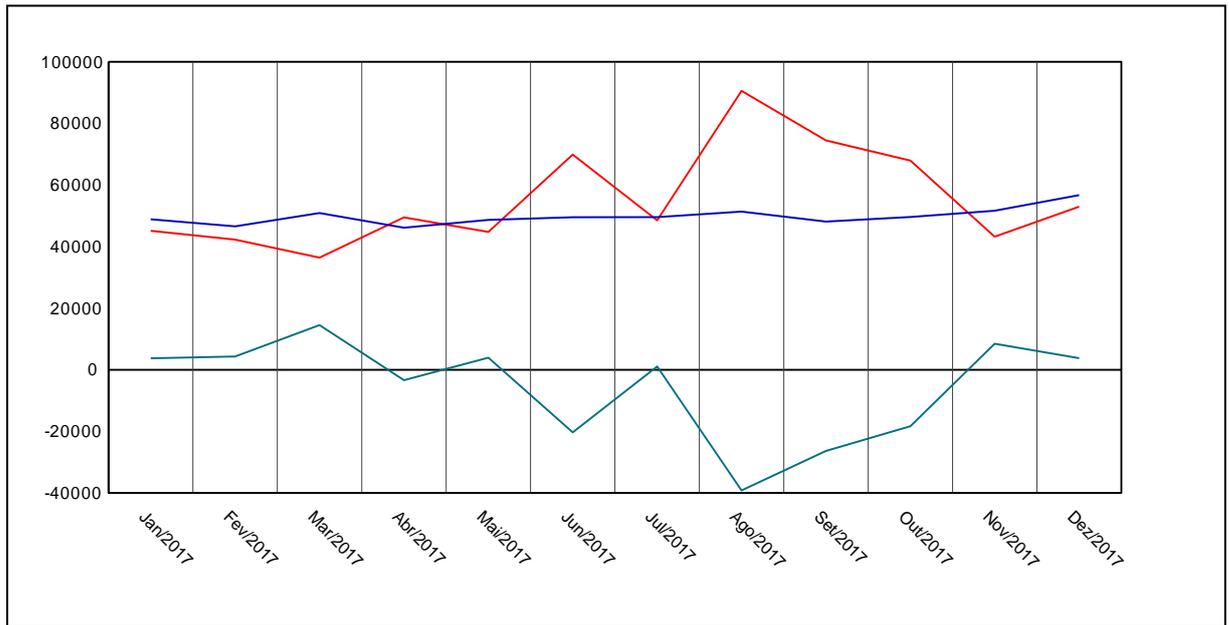
Fonte:Elaborado pelo acadêmico, 2019.

Tabela nº 2 - Planilha de Planejamento Orçamentário Anual

PREVISÃO PARA DESPESAS COMUNS ORDINÁRIAS -				
Período de fev./2018 (vcto.10/03/2018) a jan./2019 (vcto.10/02/2019)				
<u>DEMONSTRATIVO DE DESPESAS</u>				
Despesas	Realizado Últimos 12 Meses		Previsão Orçamentária ano 2017	
	Realizado	Realiz. Média Mês	Mês	Total Período
DESPESAS COM PESSOAL				
LANCHE FUNCIONÁRIOS	1.087,70	90,64	93,09	1.117,07
	1.087,70	90,64	93,09	1.117,07
ENCARGOS SOCIAIS				
INSS DO CONDOMÍNIO	6.971,28	580,94	596,63	7.159,50
INSS TERCEIRIZADA	29.945,23	2.495,44	2.670,12	32.041,40
	36.916,51	3.076,38	3.266,74	39.200,90
IMPOSTOS E TAXAS				
PIS/COFINS/CSLL	14.894,99	1.241,25	1.303,31	15.639,74
ISSQN-IMP.S/SERV.DE QUALQUER NATUREZA	19.139,29	1.594,94	1.674,69	20.096,25
CONTRIBUIÇÃO SINDICAL (OBRIGATÓRIO)	372,18	31,02	31,85	382,23
INSPEÇÃO FUNC. CORPO DE BOMBEIROS	1.328,04	110,67	113,66	1.363,90
	35.734,50	2.977,88	3.123,51	37.482,12
CONSUMO				
ÁGUA E ESGOTO	2.502,46	208,54	214,17	2.570,03
ENERGIA ELÉTRICA ÁREA COMUM	45.363,83	3.780,32	3.882,39	46.588,65
TELEFONE	3.601,50	300,13	308,23	3.698,74
GÁS	334,47	27,87	28,63	343,50
	51.802,26	4.316,86	4.433,41	53.200,92
DESPESAS ADMINISTRATIVAS				
HONORÁRIOS ADMINISTRATIVOS (SÍNDICO)	20.014,32	1.667,86	1.712,89	20.554,71
HONORÁRIOS CONTÁBEIS	11.244,00	937,00	962,30	11.547,59
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	2.029,84	169,15	173,72	2.084,65
DESPESAS COM CARTÓRIO	253,78	21,15	21,72	260,63
ASSESSORIA JURÍDICA	21.353,85	1.779,49	1.827,53	21.930,40
CERTIFICADO DIGITAL (OBRIGATÓRIO)	249,00	20,75	21,31	255,72
	55.144,79	4.595,40	4.719,47	56.633,70
DESPESAS BANCÁRIAS				
TAXAS DE COBRANÇAS BANCÁRIAS	4.251,40	354,28	363,85	4.366,19
	4.251,40	354,28	363,85	4.366,19
MANUTENÇÕES DO CONDOMÍNIO				
MANUTENÇÃO DOS ELEVADORES	19.535,00	1.627,92	1.671,87	20.062,45
MANUTENÇÕES VARIADAS/SERVIÇOS	44.623,50	3.718,63	3.819,03	45.828,33
CONTROLE DE ACESSO BIOMETRIA	3.708,49	309,04	317,38	3.808,62
ESIGÊNCIA CORPO DE BOMBEIROS	9.309,50	775,79	796,74	9.560,86
	77.176,49	6.431,37	6.605,02	79.260,26
MATERIAIS DIVERSOS				
MATERIAS DE UTILIDADE/REPARO/ELÉTRICO	11.427,82	952,32	978,03	11.736,37
MATERIAL DE HIGIÊNE	924,10	77,01	79,09	949,05
PEÇAS ELEVADORES	2.138,94	178,25	183,06	2.196,69
DECORAÇÃO NATALINA	2.915,00	242,92	249,48	2.993,71
	17.405,86	1.450,49	1.489,65	17.875,82
SERVIÇOS TERCEIRIZADOS				
PORTARIA, LIMPEZA E CONSERVAÇÃO	246.324,49	20.527,04	21.963,93	263.567,20
	246.324,49	20.527,04	21.963,93	263.567,20
SEGURO PREDIAL				
SEGURO DO CONDOMÍNIO	2.476,38	206,37	211,94	2.543,24
	2.476,38	206,37	211,94	2.543,24
Total:	528.320,38	44.026,70	46.270,62	555.247,42
Média últimos 12 meses Índices IGPM, INPC, IPCA 2,70%				
TAXA DE CONDOMÍNIO	44.026,70	468,37	492,24	46.270,62
FUNDO DE RESERVA	4.402,67	46,84	49,22	4.627,06
TOTAL	48.429,37	515,21	541,46	50.897,68

Fonte: Elaborado pelo acadêmico, 2019.

Tabela nº 3 – Gráficos de Receita e Despesas do ano anterior ao planejamento



Fonte: Elaborado pelo acadêmico, 2019.