

**FACULDADE NOSSA SENHORA APARECIDA
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

LIDYANE ANDRADE E SILVA

GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

Aparecida de Goiânia
2019

**FACULDADE NOSSA SENHORA APARECIDA
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

LIDYANE ANDRADE E SILVA

GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

Artigo apresentado em cumprimento às exigências para término do Curso de Ciências Contábeis sob orientação do Prof. Dr. João Candido Barbosa.

Aparecida de Goiânia
2019

**FACULDADE NOSSA SENHORA APARECIDA
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

Artigo apresentado em cumprimento às exigências para término do Curso de Ciências Contábeis sob orientação do Prof. Dr. João Cândido Barbosa.

Avaliado em _____ / _____ / _____

Nota Final: ()

Orientador: Prof. Dr. João Candido Barbosa

Professora Examinadora: Esp. Eurilene Vieira Rosa

Aparecida de Goiânia
2019

RESUMO

Em consequência da carência dos espaços urbanos a necessidade de defender novas moradias, vem despontando novos empreendimentos em forma de condomínios verticalmente construídos. Esse tipo de organização se destina aos moradores da classe média alta que procuram conforto, segurança e melhores condições de vida nas proximidades do centro da cidade. Todavia, essas organizações não visam o lucro e sim evitar que o déficit estacione. Com isso, fica evidente a importância da contabilidade em condomínios a fim de elaborar um orçamento ordinário anual e o rateio das cotas mensais eficientes, procurando ofertar subsídios aos administradores de condomínios por meio de conhecimentos específicos como legislações, obrigações tributárias, recursos humanos, convenção coletiva sindical e regimento interno. A metodologia utilizada nesse artigo foi do tipo qualitativa e quantitativa, pelo fato de ter como principal finalidade desenvolver e esclarecer conceitos e ideias, para a formulação de abordagens mais condizentes com o desenvolvimento de estudos posteriores. Para uma gestão eficiente se faz necessário um suporte aos administradores por meio de informações que auxiliam nas tomadas de decisões dos síndicos, onde se torna indispensável um amplo e específico conhecimento desse serviço que é imprescindível para uma coordenação desse segmento. O objetivo do trabalho é mostrar a importância de se ter uma gestão com informações para uma tomada de decisão inteligente.

Palavras-chave: Condomínios; Contabilidade; Gestão.

ABSTRACT

As a result of the lack of urban spaces the need to defend new housing, new developments are emerging in the form of vertically constructed condominiums. This type of organization is aimed at upper-middle-class residents seeking comfort, security and better living conditions in the vicinity of the city center. However, these organizations do not aim for profit, but to prevent the deficit from stopping. Thus, the importance of accounting in condominiums is evident in order to elaborate an annual regular budget and the apportionment of efficient monthly quotas, seeking to offer subsidies to condominium administrators through specific knowledge such as legislation, tax obligations, human resources, collective bargaining agreement and bylaws. The methodology used in this article will be of the qualitative and quantitative type, because its main purpose is to develop and clarify concepts and ideas, for the formulation of approaches more appropriate to the development of later studies. For an efficient management it is necessary to support the administrators by means of information that assists in the decision-making of the syndics, where a broad and specific knowledge of this service is essential, which is indispensable for a coordination of this segment. The goal of the work is to show the importance of having information management for intelligent decision making.

Keywords: Condos; Accounting; Management.

1 INTRODUÇÃO

Para a tomada de decisão dos gestores de um condomínio são necessários dados que forneçam informações materiais, relevantes e tempestivas, de forma transparente para todos os gestores, destacando-se neste rol os condôminos. Tais condições permitem que a análise oportuna auxilie o gestor a encontrar a alternativa para a problemática das administrações de condomínios.

Vale ressaltar a possibilidade de conhecer a real situação econômico-financeira em que a entidade se encontra com a Contabilidade, a qual é considerada uma ferramenta na tomada de decisão, uma vez que permite a visualização do patrimônio social da entidade, possibilitando o relacionamento entre contas e auxílio à gestão deste condomínio.

O presente trabalho tem o objetivo de demonstrar a importância de se ter uma gestão com informações para uma tomada de decisão inteligente. Quando se trata de contabilidade de condomínios, surge a imagem de empresas administradoras especializadas nessa área.

A exigência intensiva de serviços nos dias atuais, onde a agilidade é imposta, as empresas de contabilidade devem aquecer os processos para evitar a diminuição da qualidade já que o regulamento e o atendimento com primazia, celeridade e a superioridade no atendimento faz toda diferença para os gestores.

Surge o problema quando o serviço das prestadoras não condiz com as normas e princípios da contabilidade, além de ferir certos atributos como o da compreensibilidade, sendo comum nos relatórios contábeis as deturpações conceituais entre entradas/receitas e saídas/despesas.

A finalidade de uma empresa de contabilidade de condomínios, é lidar com vários processos de tarefas, onde a demanda e o diferencial de cada cliente acaba dificultando o procedimento pelo qual cada colaborador teria que seguir, para finalizar todo o serviço com eficiência, agilidade e qualidade que é necessário para que a empresa chegue e permaneça neste patamar.

Com esta carência, a proposta do trabalho aqui apresentada é de demonstrar a importância não só da contabilidade para condomínios mas também a importância da assessoria para sanar dúvidas que surgem entre

síndicos e condôminos nas assembleias mediante a exposição dos relatórios contábeis. Como é possível acompanhar e fiscalizar os procedimentos para sanar de vez dúvidas?

A metodologia utilizada foi bibliográfica, com artigos, livros e levantamento de relatórios.

2 OBJETIVO E A FINALIDADE DA CONTABILIDADE

A Contabilidade tem por objetivo registrar, sistematizar e documentar os atos e fatos de natureza econômico-financeira que afetam uma pessoa ou empresa. Os objetivos da Contabilidade, portanto, devem ser aderentes àquilo que é considerado elemento importante para o processo decisório, demonstrando capacidade e responsabilidade pela apresentação de dados que devem ser totalmente diferenciados e seguros para cada tipo de usuário.

A respeito do escopo da Contabilidade como fornecedora de informações para subsidiar as tomadas de decisões, PEREZ JUNIOR E OLIVEIRA (2001, p. 107) observam:

A principal missão da Contabilidade de uma empresa, independentemente de sua natureza jurídica, objetivo social e de seu porte, é a de fornecer subsídios aos diversos usuários, para as suas tomadas de decisões, assim como para o gerenciamento da atividade. Com este propósito, a administração deve organizar abrangentemente sistemas de dados e informações, de natureza econômica e financeira.

Deste modo, a finalidade da contabilidade é fornecer informações às pessoas ou entidades interessadas na situação patrimonial (bens, direitos e obrigações) e econômica (lucro ou prejuízo) da entidade, bem como na aferição de sua capacidade produtiva. As informações fornecidas pela Contabilidade permitem a realização do controle e planejamento de uma organização.

2.1 Usuários da Contabilidade

O campo de aplicação da Contabilidade abrange pessoas físicas e todas as entidades econômico-administrativas, até mesmo as pessoas de direito público. Os usuários são as pessoas que se utilizam da Contabilidade, que se interessam pela situação da empresa e buscam na contabilidade as suas respostas.

IUDÍCIBUS (1996, p. 21) assim conceitua o campo de atuação da Contabilidade:

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

Logo, os usuários da Contabilidade são todos aqueles que direta ou indiretamente utilizam as informações fornecidas por ela, seja para acompanhar o desenvolvimento da empresa, seja para tomar decisões administrativas, econômicas ou financeiras, seja para conhecer as garantias que a empresa oferece para cumprir seus compromissos junto aos seus clientes, fornecedores e principalmente ao fisco.

Portanto as entidades condominiais sejam residenciais, comerciais ou industriais, enquadram-se plenamente como Pessoa Jurídica, sem fins lucrativos. Sendo assim, os condomínios estão plenamente abrangidos pelo escopo da Contabilidade e poderão usufruir dessa poderosa ferramenta na gestão de seus patrimônios.

De acordo com MARION (2002, p. 38; 40) especificamente quanto ao conceito de entidade contábil, assim observa:

Qualquer indivíduo, empresa, grupo de empresa ou entidades, que efetue movimentações quantificáveis monetariamente, desde que haja necessidade de manter Contabilidade, será tratado como uma entidade contábil". Pode ser, portanto caracterizar os condomínios residenciais como Entidades Contábeis.

Assim sendo, a Contabilidade é uma ciência que possibilita, por meio de suas técnicas, o controle permanente do patrimônio das empresas. Ela é o instrumento que fornece o máximo de informações úteis para a tomada de decisões dentro e fora da empresa. Todas as movimentações possíveis de mensuração monetária são registradas pela Contabilidade, que, em seguida, resume os dados registrados em forma de relatórios e os entrega aos interessados em conhecer a situação da empresa. Esses interessados, através de relatórios contábeis, recordam os fatos, analisam os resultados, as causas que levaram àquele resultado e tomam decisões em relação ao futuro.

A Contabilidade controla e registra os fatos que afetam o patrimônio, podendo ser aplicada tanto a pessoa física quanto a pessoa jurídica com finalidades lucrativas ou não, e tendo por objeto o patrimônio e suas finalidades, é fácil concluir a importância da Contabilidade e como consequência a amplitude do seu campo de atuação.

3 CONCEITOS DE CONDOMINIO

Barbosa (2011) declara que a origem dos condomínios no Brasil ocorreu no século XX para o setor de industrialização e corporações, com esses empreendimentos chegaram os primeiros edifícios, arranha-céu do País. Porém, com a crise agrária e cafeeira daquela época deixariam de ser empreendimentos para se tornar conjunto habitacional.

Entretanto, Souza (2007) assegura que o deslocamento do homem do campo para as grandes cidades se deu pelo fato de ser atraído por atividades mercantil, industrial, financeiro e cultural. Portanto, percebe-se que as famílias saíram do interior para as metrópoles em busca de conforto e melhores condições de vidas. Mas com as grandes aglomerações de pessoas nos grandes centros e com a escassez do solo urbano, se viu a necessidade de verticalizar, surgindo assim, os grandes conglomerados urbanos.

Sendo de forma de propriedade individual e coletiva, o condomínio apresenta partes divididas, em que a propriedade é singular e exclusiva. Cada unidade funciona como se fosse uma casa particular, Souza (2007, p.12). “Em decorrência disso entende-se, que o proprietário é dono exclusivo de sua unidade particular, e que a parte em comum é destinada ao condomínio, ficando as responsabilidades do síndico administrar o uso dessas partes, pelos condôminos.” Portanto, os condôminos têm a responsabilidade de cumprir com seus direitos e deveres com relação a parte destinada ao condomínio que é de uso geral de todos.

A palavra condomínio se origina dos termos em latim: “cum” conjuntamente e “dominum”, domínio, ou “dominus”, senhor. Ou seja, propriedade em conjunto. De acordo com a Lei n. 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, o condomínio pode ser compreendido como:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

Isto é, como uma reunião de pessoas a fim de manter propriedade comum, com direitos e deveres iguais ou na proporção da fração ideal de cada condômino. Assim como é afirmado por Karpát (2002, p. 27) “condomínio é a propriedade em comum, onde cada condômino pode exercer todos os direitos compatíveis com a impossibilidade de divisão”. O condomínio se caracteriza pela existência concomitante dentro de uma propriedade de unidade privativa com uso restrito, e áreas comuns com uso compartilhado, sendo as partes comuns pertencentes a todos os condôminos, estas não podem ser alienadas ou divididas.

A distinção entre unidades privadas (Apartamentos ou Casas) e comuns é discorrida por Cleber (2002) apud FRANÇA (1989, p18) “[...] se distinguem partes específicas de propriedade exclusiva de cada condômino, partes comuns „pro indiviso” em que se atribuem aos titulares frações ideais correspondentes ao valor ou área das partes específicas [...]”.

De acordo com o Antigo Código Civil, havia duas modalidades distintas de condomínio: o Condomínio Geral e o Condomínio Especial ou Relativo. Este se caracterizava pela presença de propriedades autônomas em concomitante utilização de áreas comuns e indivisíveis, sendo que a divisão do bem entre os condôminos se dava de maneira proporcional à área habitada ou à fração ideal. Aquele, segundo Carvalho (1999, p.3), “há a incidência sobre a integral extensão do bem, e não apenas sobre parte dele”, ou seja, no condomínio geral todos os bens ficam sujeitos ao regime comum de propriedade.

Com o advento do Novo Código Civil (Lei n. 10.406 de Janeiro de 2002), o Condomínio Geral apresentou duas subdivisões: condomínio voluntário e condomínio necessário; naquele fica estabelecido por meio do parágrafo único que “nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros”.

Mas, caso um condômino venha a administrar, sem oposição dos demais comunheiros, irá se presumir que este seja o representante comum. Já o Condomínio Necessário surge por meação de paredes, cercas, muros e valas vindo a ser regulamentado pelos artigos 1.297 a 1.298 e 1.304 a 1.307 do Novo Código Civil. Outra importante alteração é que o Condomínio Especial passa a ser chamado de Condomínio Edifício, o qual passará a ser objeto exclusivo deste estudo voltado à gestão condominial.

3.1 A Contabilidade e as Entidades Condominiais

Como representante legal do condomínio, o síndico deve prestar contas de sua gestão, pois tem sob sua responsabilidade todo o acervo financeiro do condomínio. Mesmo que as funções administrativas tenham sido delegadas a terceiros ou administradoras de sua confiança, a correta prestação de contas é obrigatória conforme previsto na Lei Nº 10.406/02.

Um condomínio legalmente constituído possui, como as empresas, as seguintes características: Inscrição junto à Receita Federal para obtenção do nº do CNPJ; Certificação Digital; inscrição no INSS; Recursos Humanos (empregados e condôminos); Recursos Financeiros (valo pago pelos condôminos, aplicações financeiras); Obrigações Financeiras.

No que se refere à legislação aplicável aos condomínios, os mesmos foram inicialmente regidos pela Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. A lei 4.591/1964 assim trata do condomínio:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

Posteriormente, com a entrada em vigor da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (que instituiu o novo Código Civil), vários artigos da Lei n. 4591/64 foram revogados, remanescendo poucos dispositivos, especialmente os referentes à incorporação imobiliária.

Quadro 1: Alterações da Lei 4.591/64

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

Fonte: Elaborado pela acadêmica, (2019).

Para gerenciar todas as variáveis de forma eficaz, é aconselhável que o síndico siga os conceitos administrativos que é: planejamento, organização, direção e controle. A tendência atual é formar equipes de trabalho em que há união de todos para atingir os objetivos predeterminados. Segue abaixo um demonstrativo de receitas e despesas, reforçando assim a importância da contabilidade no processo de decisão do condomínio.

Quadro 2: Demonstrativo de Receitas e Despesas

	Janeiro	%	Fevereiro	%	Março	%
Receitas do condomínio	17.852	98	17.132	98	17.139	98
Taxa de condomínio	11.941	65	11.678	67	12.010	69
Outros	5.911	32	5.454	31	5.129	29
Rendimento de aplicações	270	1	262	2	263	2
Receita de multas e juros	159	1	38	0	42	0
TOTAL DAS RECEITAS	18.281	100	17.433	100	17.444	100
Despesa com pessoal	1.260	7	1.446	8	1.351	8
Encargos sociais	1.462	8	1.414	8	1.367	9
Honorários profissionais	874	5	876	5	875	5
Despesas com concessionárias	6.457	34	4.888	29	4.834	30
Impostos e taxas	472	3	473	3	473	3
Despesas com serviços de manutenção	556	3	1.036	6	706	4
Serviços terceirizados	6.033	32	6.078	36	6.078	38
Despesas c/ materiais p/ manutenção	533	3	511	3	151	1
Despesas eventuais	196	1	233	1	9	0
Despesas financeiras	152	1	151	1	156	1
Imobilizado	840	4	0	0	0	0
TOTAL DAS DESPESAS	18.835	100	17.106	100	16.000	100
SUPERÁVIT/DÉFICIT	(554)		327		1.444	

Fonte: Adaptado pela acadêmica, (2019).

3.2 A Convenção Condominial

A convenção é a vontade da maioria, com força de lei entre as partes e terceiros, em suas relações jurídicas com o condomínio. A convenção é também chamada estatuto ou pacto constitutivo.

Quadro 3: Convenção Condominial: Lei 4.591/64

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

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

- I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- II - sua forma de administração;
- III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;
- IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Fonte: Elaborado pela acadêmica, (2019)

O objetivo da convenção é regular os direitos e deveres dos proprietários e moradores do edifício. São normas internas, que tem por finalidade específica: regulamentar as relações de convivência entre os condôminos. Além de assegurar os direitos de cada um deles, exige o cumprimento dos deveres. Seu poder vincula todos, condôminos ou inquilinos. Nenhuma pessoa fica indiferente as normas internas, sejam elas visitantes ou prestadores de serviços. A convenção não precisa de aprovação na assembleia.

3.3 Regimento Interno

São as normas que regulam a conduta interna dos condôminos, locatários, ocupantes das unidades e funcionários, para que haja uma convivência harmônica.

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

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

Hoje, a lei determina que o texto do regimento interno deve fazer parte da convenção e ser aprovado por 2/3 dos votos dos condôminos. Deverá ser alterado como quórum que ficar estabelecido na convenção. O nome utilizado antes do Código de 2002 era “Regulamento Interno”.

4 ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMINIO

Administração é a ciência social voltada para as práticas administrativas de uma organização, ou seja, o gerenciamento de recursos financeiros e humanos para atingir objetivos da empresa. Dirigir, planejar, organizar e controlar são princípios básicos da administração estratégica.

GULLO (2016, pág. 14) define da seguinte forma o objetivo da administração:

A Administração tem como objetivo aplicar suas funções à empresa para, através de recursos materiais e humanos, concretizar os processos executados em todas as suas áreas, considerando seu ambiente interno e o ambiente externo que a envolve. O administrador, de dentro da empresa, analisa os elementos que compõem o ambiente externo, para poder adaptar o ambiente interno de sua empresa a esse ambiente externo e, com isso, poder traçar um caminho de sucesso para a empresa.

O condomínio, embora guarde certa semelhança com a empresa, não fornece bens ou serviços nem visa o lucro. Não se trata de consumidores ou clientes, são pessoas que concorrem com as despesas de condomínio, recolhendo no vencimento a cota-parte que lhes couber em rateio.

Dentre as atividades para administrar um condomínio, podemos exemplificar as seguintes funções: admitir e demitir empregados, preparar a folha de pagamento dos funcionários e demais rotinas trabalhistas, calcular, emitir avisos e cobrança das quotas de rateio, pagar as contas e fornecedores do condomínio, elaborar orçamentos, balancetes mensais, cartas, avisos, circulares, editais e convocações de assembleias, lavrar as atas, prestar contas, solucionar os assuntos rotineiros junto aos condôminos, etc. Ainda no tocante à administração do condomínio, facilmente podemos identificar três modalidades de gestão de um condomínio: autogestão, cogestão e terceirização.

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

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

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

Art. 1.348. Compete ao síndico: VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas. Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger e o substituto e alterar o regimento interno. § 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

A cada mês, não apenas por força de lei, mas por uso e costume, o síndico ou administradora, elaboraram um balancete de contas detalhado para ser distribuído aos condôminos. Os documentos comprobatórios são arquivados em pasta própria e submetidos à análise e aprovação do síndico, membros do conselho consultivo e/ou fiscal, os quais darão parecer para posterior aprovação ou reprovação por parte da Assembleia Geral de condôminos. Normalmente a pasta referida contém os documentos do período de um mês, referente à arrecadação cota de condomínio em atraso, multas arrecadadas, saldos bancários, aplicações financeiras, balancete e comprovantes das despesas pagas.

4.1 Síndico do Condomínio

O síndico é o representante geral dos condôminos, e é considerado mandatário. O síndico pode ser pessoa física ou jurídica, condômino ou não. Ele deverá ser assessorado por um conselho consultivo, e a eleição será regulamentada pela convenção. A escolha se realiza através da votação.

Quadro 4: Competência do Síndico – Lei 10.406/02

<p>Art. 1.348. Compete ao síndico:</p> <ul style="list-style-type: none">I – convocar a assembleia dos condôminos;II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;III – dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;IX – realizar o seguro da edificação. <p>§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.</p> <p>§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.</p>

Fonte: Elaborado pela acadêmica, (2019).

O síndico pode ser condômino, pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, salvo disposição contrária na Convenção. Será eleito pela forma e prazo previstos na mesma, sendo que seu mandato não pode exceder a dois anos.

4.2 Atribuições do Síndico

Para tratar dos interesses e da administração do condomínio edilício, o síndico tem a função que se desdobra em:

Representativa: Como representante legal. O síndico desempenha a função básica, fundamental, que consiste, conforme Art. 1.348, II, do código civil em: "representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários á defesa dos interesses comuns";

Administrativa: A função administrativa poderá ser delegada a outra pessoa, porém, sob sua total responsabilidade conforme § 2º do Art. 1.348: "O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção".

4.3 Competência do Síndico

Além de representar, ativa e passivamente, o condomínio, ao síndico compete: Primeiro: Dar imediato conhecimento á assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

Segundo: Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regime interno e as determinações da assembleia;

Terceiro: Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano dentre outras.

O síndico responderá pelos prejuízos que causar ao condomínio, em decorrência do descumprimento das atribuições, e poderá ser acionado judicialmente quando não cumprir com os seus deveres, que são:

Quadro 5: Responsabilidade Civil

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Art. 667. O mandatário é obrigado a aplicar toda sua diligência habitual na execução do mandato, e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua ou daquele a quem substabelecer, sem autorização, poderes que devia exercer pessoalmente.

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Fonte: Elaborado pela acadêmica, (2019).

Portanto, a responsabilidade civil do síndico ocorre quando as atribuições do cargo não são cumpridas adequadamente, ocasionando prejuízos aos condôminos ou a terceiros.

Responsabilidade Penal:

Art. 13. Salvo por exigência médica, é defeso o ato de disposição do próprio corpo, quando importar diminuição permanente da integridade física, ou contrariar os bons costumes.

Art. 132. Salvo disposição legal ou convencional em contrário, computam-se os prazos, excluído o dia do começo, e incluído o do vencimento.

A responsabilidade criminal do síndico acontece quando este não cumpre suas atribuições, levando-o não apenas a uma omissão, mas a uma prática que pode ser entendida como criminosa ou contravenção. O síndico terá direito a remuneração se estiver previsto em Convenção, ficando determinado, na Assembleia que o eleger, se ficará isento da taxa do condomínio ou se receberá algum tipo de honorário, lembrando sempre que o mesmo não é funcionário do condomínio, muito embora possa contribuir para a previdência social individualmente.

5 ASSEMBLEIA GERAL DOS CONDOMINIOS

O vocábulo ASSEMBLEIA significa reunião numerosas de pessoas para determinado fim. De acordo com SOUZA (2007, Pág. 124):

A assembleia geral se configura como reunião de pessoas em igualdade de situação, antecipadamente convocadas para decidirem a respeito de questões de interesse de todos os integrantes do conjunto. É do resultado da decisão dos condôminos, reunidos, que a assembleia elabora ou altera as linhas gerais que orientam o condomínio, dentro dos princípios legais. É na assembleia geral que reside o poder de decisão.

São três os tipos de Assembleias: Primeira: Assembleia Geral Especial será realizada em casos especiais definidos em lei;

Segunda: Assembleia Geral Ordinária é realizada uma vez por ano, sua principal finalidade é aprovar as verbas destinadas a cobrir despesas normais necessárias ao funcionamento do condomínio para o próximo exercício;

Terceira: Assembleia Geral Extraordinária. Será realizada sempre que houver necessidade, convocada pelo síndico ou por $\frac{1}{4}$ dos condôminos, que deverão assinar o Edital de Convocação da Assembleia.

Quadro 6: Lei 10.402

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

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

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

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Fonte: Elaborado pela acadêmica, (2019).

Para a convocação de uma Assembleia Geral deve ser feito edital constando data, horário, local da reunião, ordem do dia e um resumo da matéria a ser deliberada. O prazo para convocação é o previsto na Convenção do Condomínio; caso a mesma seja omissa, aconselha-se um prazo de 10 (dez) dias de antecedência.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com relação aos objetivos, conclui-se que a Contabilidade, enquanto fornecedora de informações financeiras e não-financeiras, é uma importante ferramenta na tomada de decisão, sendo necessária à gestão condominial. No entanto, os balancetes, os quais são gerados nas operações dos condomínios, distorcem aspectos fundamentais da própria contabilidade, dificultando a análise gerencial.

Corroborando acerca do objetivo de demonstrar a importância da contabilidade como ferramenta de auxílio à tomada de decisão, o condomínio, mesmo sendo uma “Pessoa Natural”, se equipara à pessoa jurídica quando do cumprimento das obrigações tributárias e acionamento de recursos, dessa forma, por mais que não seja obrigado a elaborar e divulgar demonstrações contábeis, exigíveis pela Lei das Sociedades por Ações, é imprescindível, para uma boa administração dos recursos, que sejam publicados relatórios gerenciais, os quais possibilitem o controle dos recursos financeiros e o acompanhamento do planejamento operacional.

Para os profissionais de contabilidade esse é um ramo que deve ser explorado com atuação na área de condomínio, pois percebe-se um substancial crescimento desses empreendimentos nos últimos anos, carecendo de profissionais qualificados, com a rentabilidade financeira favorável, que venha auxiliar os administradores nas tomadas de decisões.

7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAÚJO, Adriana Procópio; ASSAF Alexandre. Introdução À Contabilidade. 1ª Ed. São Paulo, Editora Atlas, 2004.

Alguns apontamentos da historia dos condomínios habitacionais no Brasil. Disponível na internet <http://www.webartigos.com/artigos/alguns-apontamentos-da-historia-dos-condominiosHabitacionaisnobrasil/7494/#ixzz20796xwm6>> acesso em 23/10/2018.

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

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

BEUREN, Ilse Maria (Org). Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade: Teoria e Prática. 2ª Ed. São Paulo, Editora Atlas, 2004.

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 14/09/2018.

FRANCO, Hilário. Contabilidade Geral. 23ª. Ed. São Paulo, Editora Atlas, 1997. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Bahia. Dados de Barreiras. 2010. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/dado_divulgados/index.phn?uf=20> acesso em 23/10/2018.

MARION, Jose Carlos. Contabilidade comercial. 9ª Ed. São Paulo, Editora Atlas, 2010. Contabilidade empresarial. 12ª Ed. São Paulo, Editora Atlas, 2003.

SOUZA. Aginaldo Celino de. Condomínio em Edifícios: Manual do Condômino: Convenção, Administração, Modelos de Atas e Editais. 5ª ed. São Paulo, Editora Atlas, 2007.

Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Lex: Novo Código Civil (Exposição de Motivos e Texto Sancionado), Brasília, 2004. Legislação Federal.

SOUZA, Aginaldo Celino de Souza. Condomínio em edifícios (Manual do Condômino). 2ª ed. São Paulo: Atlas, 1999. 182 p.