



REVES - Revista Relações Sociais (eISSN 2595-4490)

## **Análise da gestão contábil de um condomínio de alto padrão**

### **Analysis of accounting management of a high-end condominium**

**Ely Ianka Moraes Barros**

ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-6321-1898>

Universidade Federal de Rondônia, Brasil

E-mail: [iankaamb@gmail.com](mailto:iankaamb@gmail.com)

**Francisco Júnior da Silva Parmelo**

ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-0140-3036>

Universidade Federal de Rondônia, Brasil

E-mail: [francisco\\_adm26@outlook.com](mailto:francisco_adm26@outlook.com)

**Iluska Lobo Braga**

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3640-5021>

Universidade Federal de Rondônia, Brasil

E-mail: [iluska.lobo@unir.br](mailto:iluska.lobo@unir.br)

**André Luís Faria Duarte**

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9862-6225>

Comissão Nacional de Energia Nuclear, Brasil

E-mail: [professor@andreluis.pro.br](mailto:professor@andreluis.pro.br)

Article Info:

Article history: Received 2023-10-08

Accepted 202-11-20

Available online 2023-11-28

doi: 10.18540/revesvl6iss3pp17177-01e



**Resumo.** Os condomínios estão cada vez mais estruturados e oferecendo mais conforto e segurança, ampliando a demanda por esse tipo de moradia no Brasil, crescendo assim a necessidade de uma gestão qualificada para administrar os recursos financeiros representativos que são financiados pelos condôminos. O objetivo geral desta pesquisa é verificar as informações contábeis e legais que o gestor de condomínio residencial deve conhecer para realizar uma gestão competente e gerar uma prestação de conta adequada. A presente pesquisa se classifica quanto aos seus objetivos como descritiva, com abordagem qualitativa dos dados, método do estudo de caso único, que analisou a gestão contábil em condomínio de alto padrão na cidade de Porto Velho-RO. Para a coleta de dados utilizou a pesquisa documental, analisando as demonstrações financeiras de 2021 e 2022. Com o resultado foi percebido que o condomínio realiza uma gestão compartilhada, ou seja, alia a figura do síndico com um apoio contábil de uma secretária. Embora o condomínio seja classificado como uma empresa sem fins lucrativos, considerando as implicações da copropriedade de qualquer negócio, seus relatórios seguem os princípios básicos dos relatórios contábeis. Conclui-se que os gestores não utilizam as informações

---

contábeis para a tomada de decisão, se atendo às suas perspectivas de melhoria, sendo indicada uma maior governança por parte dos condôminos.

**Palavras-chave:** Condomínio. Condomínio de alto padrão. Contabilidade. Gestão.

**Abstract.** Condominiums are increasingly structured and offer more comfort and security, increasing the demand for this type of housing in Brazil, thus increasing the need for qualified management to manage the representative financial resources that are financed by condominium owners. The general objective of this research is to verify the accounting and legal information that the residential condominium manager must know to carry out competent management and generate adequate accountability. The present research is classified in terms of its objectives as descriptive, with a qualitative approach to the data, a single case study method, which analyzed accounting management in a high-end condominium in the city of Porto Velho-RO. To collect data, documentary research was used, analyzing the financial statements for 2021 and 2022. As a result, it was clear that the condominium carries out shared management, that is, it combines the figure of the property manager with accounting support from a secretary. Although the condominium is classified as a non-profit company, considering the implications of co-ownership of any business, its reports follow the basic principles of accounting reports. It concludes that managers do not use accounting information for decision-making, sticking to their perspectives for improvement, and greater governance on the part of condominium owners is recommended.

**Keywords:** Condominium. High standard condominium. Accounting. Management.

---

## 1. Introdução

Ao longo do século XIX confirma a tendência crescente da vida urbana e comunitária, que traz vantagens e desvantagens. Nesse sentido, a modalidade de viver, trabalhar e se divertir em condomínios tem se popularizado. Porém, o consumidor tem se tornado cada vez mais exigente na aquisição de bens e serviços, devido à oferta proporcionada pela competitividade global. Por isso, as organizações devem se concentrar em seu próprio negócio e terceirizar o que não for essencial. Nesse contexto, os condomínios devem proporcionar qualidade de vida, com segurança, higiene, conforto e funcionamento adequado. Os condomínios representam uma parcela importante do mercado consumidor de produtos de limpeza, materiais elétricos, móveis, utensílios, eletroeletrônicos, equipamentos de segurança, equipamentos de lazer, além de serviços como manutenção, conservação, limpeza, administração, contabilidade (WISSENBACH, 2008).

O gerenciamento imobiliário é uma atividade em crescimento constante, devido ao aumento da população e da consideração dos imóveis como investimento, além da necessidade de treinamento formal para a profissão. A natureza mutável do ramo imobiliário tem criado mais empregos e oportunidades de desenvolvimento de carreira. A casa própria é o maior sonho de consumo e realização pessoal da maioria dos brasileiros, tornando a manutenção do patrimônio e a preocupação com suas valorizações essenciais. (WISSENBACH, 2008).

O aumento populacional ocorrido no Brasil nos últimos anos, aliado a outros fatores socioeconômicos, ocasionou o processo de mudança de muitas famílias para viver em condomínios, que antes era considerada uma opção de pouca privacidade,

---

desconfortáveis e ocupados, em grande maioria, pela classe baixa (SORNBERGER et al., 2009).

Os condomínios estão cada vez mais estruturados e oferecendo mais conforto e segurança, ampliando a demanda por esse tipo de moradia no Brasil, crescendo assim a necessidade de uma gestão qualificada para administrar os recursos financeiros representativos que são financiados pelos condôminos. O síndico é responsável pela administração do condomínio e de acordo com o Código Civil assume responsabilidade, dentre elas estão: elaboração de balancetes mensais, folha de pagamento de funcionários, controle de fluxo de caixa e responsabilidade pela prestação de contas nas assembleias gerais do condomínio (FELICIANO; LEAL, 2012).

O tema abordado destaca a relevância de informações contábeis para auxiliar a tomada de decisões em condomínios, especialmente no que se refere à manutenção do patrimônio social da entidade. Quando se trata da contabilidade de condomínios, normalmente se pensa em empresas especializadas nessa área.

A contabilidade necessita passar maior transparência possível através seus relatórios. Vale ressaltar que as políticas contábeis estão presente nos relatórios financeiros de diversos nichos empresariais (ALBURQUERQUE et al., 2023), inclusive nos condomínios. Segundo Farber e Segreti (2004), a prestação de contas é um dos assuntos que merece maior atenção nos condomínios.

Segundo Poersch (2010) a parte financeira de um condomínio deve ser clara e bem elaborada de acordo com suas receitas e despesas mostradas usualmente nos balancetes mensais. Sendo necessário um conhecimento técnico para tais procedimentos, os síndicos na maioria das vezes têm optado por terceirizar essa parte e contratar os serviços de uma administradora de condomínio para auxiliar na gestão. Mediante aprovação da assembleia, o síndico do condomínio pode fazer a aprovação da contratação de uma administradora de condomínio para repassar várias funções administrativas. Podem ser empresas especializadas ou pessoas físicas que possuam instrumentos e técnicas de administração. O auxílio ocorre em várias atividades sejam elas administrativas ou jurídicas, como emissão e recebimento de cotas condominiais, pagamento de obrigações de terceiros, serviços de cobrança, dentre outros.

De acordo com Pinto (2000, p. 9) denomina-se condomínio uma edificação ou um conjunto de edificações destinado ao uso habitacional ou comercial, construído sob forma de unidades autônomas devidamente identificadas, com áreas de uso comum, pertencentes a diversos proprietários.

No Brasil tem uma vasta legislação que trata de aspectos relacionados aos Condomínios residenciais. A Lei nº 4.591/64 é a primeira que trata sobre o termo de Condomínio. Essa legislação sofreu alteração pelo Novo Código Civil, Lei nº 10.406/02, e foi enquadrada como Entidade do Terceiro Setor pela Lei nº 13.019/14.

Com a entrada em vigor da Lei nº 10.406/02, que instituiu o novo Código Civil em 2002, vários artigos da Lei nº 4.591/64 foram revogados, e o código passou a regular praticamente toda a matéria legal voltada para condomínio dos artigos 1.331 a 1.358. Em colaboração temos também a legislação do terceiro setor, que foi sancionada recentemente pela Lei nº 13.019/14.

Para a gestão do condomínio, a lei nº 4.591/64 institui a pessoa do Síndico e indica como atividades pertinentes a essa função: prestar contas à assembleia dos condôminos; manter guardada durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio. (NASCIMENTO; CORTIAL. 2014).

Com a Lei nº 13.019/14, que trata do Terceiro Setor no Brasil, foi definido Entidades consideradas Sem Fins Lucrativos, dentre elas os condomínios edifícios. O

---

termo Terceiro Setor deve ser compreendido não exclusivamente como um conjunto de entidades assistenciais que prestam seus serviços a uma coletividade menos favorecida. E sim como sociedades e fundações de caráter beneficente, filantrópico, caritativo, religioso, cultural, instrutivo, científico, artístico, literário, recreativo, dentre outras. (VESCO, 2020).

Logo o Terceiro setor abrange uma gama de organizações em diversas áreas de atuação, incluindo os condomínios residenciais. As Entidades sem Fins Lucrativos não objetivam o lucro, trabalham pelo bem-estar social e seu patrimônio jamais será revertido aos seus membros. As Sociedades sem Fins Lucrativos são regidas pela Lei nº 9.790 de 1999.

Os condomínios não são classificados como Pessoas Jurídicas, mas a Receita Federal entende a sua obrigatoriedade de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), conforme inciso II do art. 11 da IN RFB nº 568, de 08 de setembro de 2005. O entendimento é que os condomínios não têm geração de renda; têm como fim exclusivo cuidar apenas dos interesses em comum dos coproprietários.

Como estabelecido na Lei nº 4.951/64 uma das funções do Síndico é a prestação de contas dos gastos realizados no condomínio proveniente dos recursos dos condôminos. A administração das finanças do condomínio residencial envolve controlar o fluxo de caixa, gastos em manutenção, investimentos em melhorias, controle da inadimplência, até a prestação de contas e declarações dos tributos aos órgãos oficiais. Todas essas movimentações devem também ser monitoradas mensalmente pelo Conselho Consultivo/Fiscal.

De acordo com o Artigo 1.348, inciso VIII do Código Civil, a prestação de contas do síndico para a assembleia deve ser feita uma vez por ano, ou sempre que for exigida. Dessa forma o gestor do condomínio, visando respeitar a lei, deve sempre estar pronto para apresentar tais informações aos condôminos.

Para manter a transparência, é importante que as informações financeiras do condomínio estejam disponíveis aos moradores. Esta informação deve ser apresentada de forma clara para que seja fácil de entender.

Considerando que a informação contábil é o instrumento que indica a Gestão Econômica e Financeira realizada pela gestão eleita. Ocorre que nem sempre os gestores eleitos conseguem realizar a leitura das informações contábeis para realizar uma gestão eficiente. Dessa forma, este trabalho tem como problema de pesquisa: Quais as informações contábeis e legais que o gestor de condomínio residencial deve conhecer para realizar uma gestão competente e gerar uma prestação de conta adequada? Para tanto, este trabalho se propõe a realizar um estudo de caso da situação econômico-financeira de Condomínio no período de 2021-2022, localizado na zona central da cidade de Porto Velho.

## **2. Material e Métodos**

O presente estudo classifica-se quanto aos objetivos, uma pesquisa descritiva, uma vez que se preocupa em analisar os relatórios contábeis fornecidos pela secretária do Condomínio Residencial alto padrão em Porto Velho, durante o exercício de 2021-2022 utilizados como mecanismos de auxílio à gestão condominial; e registrar de forma descritiva as análises realizadas.

Quanto aos procedimentos metodológicos, foi realizada pesquisa bibliográfica, a qual oferece a base teórica para a fundamentação deste trabalho, se baseando em documentos jurídicos, como leis, decretos e resoluções, para dar sustentabilidade à gestão, já que o maior desafio do condomínio é conciliar suas atividades à legalidade;

---

e ao mesmo tempo documental, uma vez que se vale de documentos de primeira mão, ou seja, que não receberam tratamento analítico anteriormente. A pesquisa se caracteriza, também, como um estudo de caso, que de acordo com Yin (2001, p. 32) “é uma investigação empírica de um fenômeno contemporâneo dentro de um contexto da vida real”.

### **3. Resultados e Discussão**

O condomínio residencial, situado em Porto Velho-RO, iniciou suas atividades em 2006 com as vendas dos lotes. Em 2008 já tem um quantitativo de moradores, sendo constituído oficialmente, foi criado em Assembleia Geral, estabelecendo o seu objetivo de regular os direitos e deveres dos condôminos, estabelecer regras referentes à sua administração.

Na ocasião foi aprovado o regimento interno da vivência condominial, ficando submetido ao regime instituído pela Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1.964 e Lei nº 10.406-02 Novo Código Civil, regendo-se pelo disposto neste instrumento; trata da utilização das coisas comuns e das unidades autônomas, dos direitos e deveres dos condôminos, das penalidades, das receitas e despesas, e da administração.

A administração do condomínio em Porto Velho-RO é constituída por um síndico(a), subsíndico(a), eleitos em assembleia geral ordinária, com mandato de dois anos, podendo ser reeleitos. Na mesma assembleia, é eleito o conselho consultivo, composto por 3 (três) suplentes, e com a mesma forma de eleição do síndico e do subsíndico. Destaca-se que desde o início do condomínio já passou por sete Gestões Administrativas eleitas.

O condomínio é constituído por 120 (cento e vinte) unidades autônomas e áreas externas às unidades, dentro dos limites do condomínio, destinadas a lazer (quadra esportiva, quiosque, brinquedoteca, salão de jogos e academia), jardins, circulação de pedestres e veículos, guarita e administração. Compõe-se de 78.279,00 metros de área para fins exclusivamente residenciais, sendo: 47.258,43 m<sup>2</sup> de uso privativo e 31.020,57 m de área de uso comum.

Desde o início do condomínio até os dias atuais já foi administrado por três empresas diferentes. Essas empresas eram responsáveis tanto pela administração quanto pela contratação de funcionários. Já a contabilidade do condomínio, no ano de 2012 ficou a cargo de uma empresa de contabilidade, que foi trocada por outra na última gestão administrativa eleita.

A empresa de contabilidade é responsável pela elaboração de balancete mensal de receitas e despesas, inclusive a informação financeira, como a conciliação bancária; controle de pagamento; e consultoria contábil, trabalhista, administrativa e financeira. A parte de contratação de funcionários fica sob responsabilidade da administração do condomínio.

Em novembro de 2021 inicia uma nova gestão eleita do condomínio. O síndico eleito em julho de 2022 realiza uma mudança da empresa de contabilidade. Nesse novo escritório ficam as mesmas atribuições da anterior. A gestão anterior fez somente a prestação do ano de 2020. Devido a essa ruptura só é possível acessar as Prestação de Conta de novembro/2021 a dezembro/2022, ficando assim sem análise comparativa de anos anteriores.

Com base nessa documentação, foram analisados os seguintes processos executados: o movimento do caixa e bancos do condomínio, as receitas, despesas, contas a pagar e receber e a inadimplência. O material de apoio utilizado foi Balanço Patrimonial, DRE, Fluxo de Caixa de 6 meses (01/01/2022 a 30/06/2022) e as

Prestações de conta de julho/2021 a julho/2022. Para fins de análise, nos quadros 1 e 2 serão transcritos os saldos dos principais grupos de conta do BP e DRE.

**Quadro 1 - Balanço Patrimonial de 30/06/2022 e 31/12/2021**

<b>ATIVO</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
At. Circulante	R\$ 308.523,38	R\$ 278.165,37
at não circulante	R\$ 866.577,67	R\$ 803.874,46
RLP		
Investimento	R\$ 2.823,68	R\$ 2.373,86
Imobilizado	R\$ 1.200.832,71	R\$ 1.164.820,82
(Depreciação)	(-)404.703,23	(-)363.320,22
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1.175.101,05</b>	<b>R\$ 1.082.039,83</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Ps Circulante	R\$ 140.458,50	R\$ 154.844,64
Ps não circulante	R\$ 4.957,60	R\$ 4.957,60
PL	R\$ 1029.684,95	R\$ 922.237,59
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1.175.101,05</b>	<b>R\$ 1.082.039,83</b>

Fonte: Dados da pesquisa

**Quadro 2 - Demonstração do Resultado do Exercício**

<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
RECEITAS	R\$ 739.050,10	R\$ 1.230.210,48
(-) DESPESAS	R\$ (517.913,20)	R\$ (1.060.449,37)
RESULTADO LÍQUIDO	R\$ (113.989,54)	R\$ (231.144,74)
OUTRAS RECEITAS	R\$ 300,00	R\$ 400,00
SUPERÁVIT/ DÉFICIT	R\$ 107.447,36	R\$ (60.983,63)

Fonte: Dados da pesquisa

Conforme as prestações de contas nas duas Gestões administrativas mantêm um saldo de R\$ 3.707,67 no caixa do condomínio. O que pode ser inferido um caixa fixo que se sugere uma avaliação desse montante e se possível aplicar parte desse recurso; ou problema de conciliação de numerário que deve ser levantado pela nova gestão e apurado pelo conselho.

O investimento será tratado neste estudo como melhorias no condomínio, por exemplo: tela laminada, reforma do parquinho para a criança, construção da academia, entre outros. Uma boa gestão de investimentos tende a projetar esse gasto com base na folga de caixa para manter o processo de liquidez do disponível da empresa. Normalmente a troca de gestão administrativa do condomínio, é eleita após um processo de campanha o qual envolve uma série de promessas, especialmente referente a melhoria do condomínio.

Na gestão administrativa eleita, iniciou em novembro de 2021 havia como promessa de campanha investir na segurança do condomínio, resolver o problema da

falta de água e diminuir os gastos desnecessários. Quando esse síndico assumiu de novembro/2021 até dezembro/2022 foram realizados os seguintes investimentos:

1. Construção de Academia (iniciado em novembro/2021);
2. Compras de câmeras (iniciado em dezembro/2022)
3. Reforma da Portaria (iniciado em fevereiro/2022);
4. Vazamento na rede de distribuição da água (iniciado em maio/2022 do em outubro/2022)
5. Reparos no condomínio (calçadas, muros e outros).

O investimento na construção da academia não passou por autorização em assembleia. E a reforma da portaria, vazamento na rede de água e compras da tela laminadas, foi solicitada em assembleia com aprovação de pagamento de taxas extras para as despesas relativas as compras de telas laminadas.

Esses investimentos são refletidos no Balanço Patrimonial, onde observa-se um aumento do imobilizado de R\$ 36.011,89, conforme demonstrado no Quadro 2. Outro demonstrativo contábil que é importante observar é o Demonstrativo de Fluxo de Caixa. No caso que está em análise foi identificado o saldo inicial negativo de R\$ (-) 2.483,56 após os investimentos realizados o que indica a falta de recurso financeiro e provável captação de capital de terceiros para “honrar” as promessas de campanha.

No Quadro 3, das receitas, apresenta-se um comparativo dos valores que entraram na conta corrente do banco entre maio e outubro de 2021 e de janeiro a junho de 2022 da atual gestão.

**Quadro 3 - Receitas entre gestões**

CONTAS	NOTAS	Gestão Anterior	Gestão Atual
		2021 (6 meses)	2022 (6 meses)
1. Receitas operacionais		579.768,74	569.110,44
1.0 Receitas ordinárias		507.909,15	519.042,43
1.0.1 Cotas condominiais	(B)	507.909,15	519.042,43
1.1 Receitas Extraordinárias		71.859,59	50.068,01
1.1.1 Cotas extras	(C)	60.822,10	37.750,40
1.1.2 Salão de festa		5.400,00	6.300,00
1.1.3 Outros	(D)	5.637,49	6.017,61
3. TOTAL DAS RECEITAS		579.768,74	569.110,44

Fonte: Dados da pesquisa

As receitas operacionais (nota B) são compostas pela taxa de condomínio, que é aprovada por previsão orçamentária feita anualmente em uma assembleia ordinária. Taxa extraordinária (nota C) são taxas aprovadas para melhorias no condomínio, no caso do exemplo acima foi reforma da portaria e vazamento de água. Vale ressaltar que, conforme a assembleia no dia 11 (onze) de fevereiro de 2022 foi aprovada o reajuste da taxa condominial.

Outro fato interessante a citar é que o condomínio tem participação dos lucros do banco que mantém conta corrente. Esse ganho é registrado na conta outro (nota D), mas vale ressaltar que, em 2022 teve um reembolso de um prestador de serviço de um pagamento que foi realizado superior ao valor do serviço.

O Quadro 4 das despesas traz por sua vez o demonstrativo do mesmo condomínio no ano de 2021/2022.

**Quadro 4 - Despesas entre gestões**

CONTAS	Gestão Anterior	Gestão Atual
	2021 (6 meses)	2022 (6 meses)
2. Despesas Operacionais	572.048,95	615.021,01
2.0 Despesas ordinárias	427.773,83	325.198,24
2.0.1 Pessoal	298.825,09	181.544,01
2.0.2 Consumo	79.249,41	83.536,46
2.0.3 Impostos	49.699,33	60.117,77
2.1 Despesas Extraordinárias	144.275,12	289.822,77
2.1.1 Gerais e Administrativas	3.179,46	6.162,06
2.1.2 Conservação e Manutenção	48.791,14	122.544,91
2.1.3 Despesas Com materiais	38.926,52	7.789,94
2.1.4 Imobilizado e Construções	8.266,80	148.956,74
2.1.5 Despesas Financeiras	5.333,12	4.369,12
2.1.6 Empréstimos e Financiamentos	39.778,08	0,00
4. TOTAL DAS DESPESAS	572.048,95	615.021,01

Fonte: Dados da pesquisa

Observe-se que, nas despesas ordinárias em 2022 teve uma redução nos gastos, onde ocorreram três demissões de funcionários e a troca da empresa de vigilância, mas em contrapartida houve um aumento significativo nas despesas extraordinário, verifica-se que os maiores gastos no período se referem às em manutenção e construções.

Cabe destacar que as despesas do condomínio passam por aprovação em assembleia, assim como acontece nas receitas. No caso em estudo todas as despesas são pagas por meio de transferências, em boletos bancários ou no cartão de crédito do condomínio. Observou-se que tem despesas que são pagas e que não passaram pela assembleia. No caso em estudo a construção da academia não foi discutida em assembleia.

No que se refere aos recebimentos e pagamentos, foram analisados os movimentos realizados pelo banco demonstrando o resultado que apresenta o lucro ou prejuízo do período em questão. No contexto de condomínios, é utilizada uma terminologia diferente, porém com o mesmo princípio, sendo chamada de superávit ou déficit de caixa. Quando as receitas de um período são inferiores às despesas, o resultado é um déficit de caixa. Em contrapartida, se as receitas são maiores que as despesas, a terminologia utilizada é superávit de caixa.

**Quadro 5 - Comparativo entre gestões das receitas e despesas**

CONTAS	Gestão Anterior	Gestão Atual
	2021 (6 meses)	2022 (6 meses)
Receitas Operacionais	579.762,74	569.110,44
Receitas Ordinárias	507.903,15	519.042,43
Receitas Extraordinárias	71.859,59	50.068,01
Despesas Operacionais	572.048,95	615.021,0
Despesas Ordinárias	427.773,83	325.198,24
Despesas Extraordinárias	144.275,12	289.822,77
Resultado (Superávit de caixa)	7.719,79	(-) 45.910,57

Fonte: Dados da pesquisa

O Quadro 5 das receitas e despesas, apresenta o período de seis meses de cada gestão do condomínio fornecido pela secretária.

Tendo em vista o exposto, o total das receitas de maio de 2021 até outubro do mesmo ano foram maiores em comparação às despesas, mas de janeiro a junho de 2022, as despesas foram maiores que as receitas, sendo assim, na sexta gestão temos um superávit e na sétima temos um déficit de caixa. Vale ressaltar que, em 2022 a taxa do condomínio teve um reajuste anual.

Pode-se inferir que esse déficit tem como precursor a falta de planejamento da atual administração que executa obras não orçadas anteriormente comprometendo contas do ativo circulante tal como banco, por exemplo, e gerando uma despesa financeira com o pagamento de juros pela utilização do cheque especial. Essa situação registrada no balancete pode gerar desconfiança e falta de confiança no gestor. Portanto, é fundamental elaborar uma previsão orçamentária sólida (previsão de devedores, reajustes contratuais, impostos e diversas contingências).

Em relação à inadimplência, no que diz respeito à falta de pagamento, também considera que isso poderia ser um dos motivos que prejudica a situação financeira do Condomínio, devido à falta de controle sobre os valores devidos. Após a análise dos documentos, constatou que a inadimplência dos últimos 2 (dois) anos está baixa.

No relatório de inadimplência são registrados os condôminos que estão com as cotas condominiais em atraso.

Até metade do ano de 2022, o condomínio não conseguiu receber os valores anuais em atraso, como indicado pela taxa de inadimplência. Em 2021, foi identificado que duas residências estavam inadimplentes, representando 1,6% da taxa de inadimplência, equivalente a R\$ 10.200,00. Em 2022, houve um aumento de 1,7% em relação a 2021, totalizando quatro casas inadimplentes, correspondendo a R\$ 21.781,76, o que representa 3,3% da taxa de inadimplência.

A prestação de contas em condomínio é regulamentada pela Lei nº 10.406/2002, também conhecida como Código Civil. De acordo com a lei, o síndico deve prestar contas de sua gestão anualmente, apresentando um balancete geral que demonstre todas as receitas e despesas do condomínio. Esse balancete deve ser aprovado em assembleia pelos condôminos.

---

Além disso, a lei estabelece que o síndico deve manter todos os documentos e comprovantes relativos às contas do condomínio em dia e organizados. Ele também deve permitir que os condôminos tivessem acesso a esses documentos sempre que solicitado.

#### **4. Conclusão**

Com o passar dos anos, as construções de condomínios têm crescido bastante. Por conta disso, tem se dado maior atenção à gestão contábil e os condomínios estão cada vez mais sendo um campo de observação na área da contabilidade. A empresa responsável tem como objetivo de demonstrar a importância da contabilidade como ferramenta de auxílio à tomada de decisão, o condomínio apesar de não ser uma entidade com fins lucrativos, a contabilidade de um condomínio tem a mesma importância que em qualquer empresa e seus relatórios seguem a premissa básica de qualquer relatório contábil. Por meio do estudo de caso no condomínio em questão, a cogestão não tem sido eficaz pela falta de conhecimento com relação a legislação e relatórios de contabilidade.

O objetivo deste estudo é verificar as informações contábeis e legais que o gestor de condomínio residencial deve conhecer para realizar uma gestão competente e gerar uma prestação de conta adequada, esse foi alcançado ao apresentar que o condomínio tem informações suficientes para ter uma boa administração, mas a falta de fiscalização e controle causa um impacto econômico na gestão de um Condomínio Residencial situado em Porto Velho-RO no período de maio de 2021 a junho de 2022, e os problemas identificados foram de alto nível no aumento dos custos de manutenção e Imobilizado e Construções que ocorreram em 2022 e resultaram em déficit de caixa.

Para atingir o objetivo geral que é verificar as informações contábeis e legais que o gestor de condomínio residencial deve conhecer para realizar uma gestão competente e gerar uma prestação de conta adequada., é necessário entender os aspectos da gestão do condomínio relacionados à responsabilidade e transparência, confirmando as irregularidades da situação financeira, por exemplo, o aumento de gastos ocorridos sem a realização de um orçamento feito pelo síndico, para pesquisar no mercado preços e qualidade dos produtos ou serviços mais vantajosos.

Conforme indicado nas contas de funcionamento, o condomínio não apresenta problemas de liquidez para cumprir os seus objetivos à data da realização do estudo, mas a realidade é que a viabilidade financeira futura desta unidade é questionável, havendo uma má gestão que pode afetar a saúde financeira do condomínio.

Neste sentido, após a análise do relatório, reconhece-se a necessidade de aperfeiçoamento da gestão, que inclui práticas de governança corporativa voltadas para o futuro, para que a gestão de condomínios seja eficaz, inove na sua condução e renove o paradigma dos métodos tradicionais do administrador de condomínios, buscando a assessoria de profissionais contábeis que estejam ativamente registrados no conselho local de contabilidade.

Recomendam-se pesquisas futuras em outros condomínios e com os condôminos para compreender o tipo de aplicação de tais demonstrativos como da prestação de contas e dos informes contábeis, o grau de satisfação com as gestões de condomínio; o grau de transparência das gestões de condomínio e os desafios dos gestores.

Com base nessa abordagem, o objetivo primordial a ser alcançado é gerar a informações precisas para os usuários e que sejam úteis e auxiliem na tomada de

---

decisão. O desafio é transformar esse grande volume de dados em informações fáceis de serem analisadas para produzir diagnósticos mais precisos e oportunos.

A gestão do condomínio assim como qualquer outra empresa desafia a contabilidade a gerar informações do seu ambiente operacional que auxiliem a desenvolver estratégias de negócios, realizar processos de gestão de planejamento, organização, direção e gestão para fins de reporte aos usuários.

## Referências

- ALBURQUERQUE, Pablo Carvalho de. et al. Divulgações das políticas contábeis nas demonstrações financeiras: identificação de padrões em instituições financeiras bancárias digitais no Brasil. **Revista Interdisciplinar Científica Aplicada**, v. 17, n. 2, p. 68-82. 2023. Disponível em: <https://portaldeperiodicos.animaeducacao.com.br/index.php/rica/article/view/18187>. Acesso em: 29 maio 2023.
- BRASIL. **Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: DOU, 21 dez. 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.html](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.html). Acesso em: 11 mar 2023.
- BRASIL. **Código civil**. Código Civil, 2005.
- BRASIL. **Lei nº 13.019**, De 31 De Julho De 2014. Regime jurídico sociedade civil, em regime de mútua cooperação Brasília, 31 de julho de 2014 publicado no DOU de 1.8.2014. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2011-2014/2014/lei/l13019.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2011-2014/2014/lei/l13019.htm). Acesso em: 29 mar 2023.
- BRASIL. **Lei nº 10.406**, De 10 De Janeiro De 2002. Institui o Código Civil., Brasília, 10 de janeiro de 2002 publicado no DOU de 11.1.2002 Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm). Acessado em: 4 abr. 2023.
- FARBER, João Carlos; SEGRETI, João Bosco. Contribuição da contabilidade para a eficácia da gestão e controle de condomínios. In: CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E FINANÇAS EM CONTABILIDADE, 2004, São Paulo. **Anais...** São Paulo: USP, 2004. Disponível em: <https://congressousp.fipecafi.org/anais/artigos42004/219.pdf>. Acesso em: 30 mar. 2023.
- FELICIANO, Priscila Pâmela dos Santos; LEAL, Edvalda Araújo. A utilização da informação contábil gerencial na gestão de condomínios: um estudo com os síndicos. **ConTexto**, Porto Alegre, v. 12, n. 22, p. 119-129, 2012. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/index.php/ConTexto/article/view/30806>. Acesso em: 20 mar. 2023.
- NASCIMENTO, Iraneide Reis; CORTIAL, Gabriela. Gestão Contábil em condomínios residenciais de Salvador. **Revista de Iniciação Científica Cairu**. v. 1, p. 58-72, 2014. Disponível em: [https://www.cairu.br/riccairu/pdf/artigos/5\\_GESTAO\\_CONTABIL\\_CONDOMINI\\_OS.pdf](https://www.cairu.br/riccairu/pdf/artigos/5_GESTAO_CONTABIL_CONDOMINI_OS.pdf). Acesso em: 13 mar. 2023.
- PINTO, Welington Almeida. **O Condomínio e Suas Leis** - 4ª Edição Revisada. Belo Horizonte: Edições Brasileiras, 2000.
- POERSCH, Juliana Arraes. **O Uso da Contabilidade para um Adequado Controle Condominial**. TCC (graduação) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Sócio Econômico, Curso de Ciências Contábeis, 2010. Disponível em: <http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis283814.pdf>. Acesso em: 15 mar. 2023.

- 
- SORNBERGER, Geovane Paulo. et al. Contabilidade em Condomínios: Diagnóstico da Utilização das Informações Contábeis pelos Gestores de Condomínios na Cidade de Sorriso/MT. **Revista Contabilidade & Amazônia**, v. 2, n. 1, p. 78–91, 2012. Disponível em: <https://periodicos.unemat.br/index.php/rca/article/view/6620>. Acesso em: 15 fev. 2023.
- VESCO, Ari Dal. **Fundamentos do terceiro setor**: entidades sem fins lucrativos. Mafra, SC: UnC, 2020.
- WISSENBACH, Tomás Cortez. **A cidade e o mercado imobiliário**: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007. 2008. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. Disponível em: [https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-24112009-115656/publico/TOMAS\\_CORTEZ\\_WISSENBACH.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-24112009-115656/publico/TOMAS_CORTEZ_WISSENBACH.pdf). Acesso em: 15 fev. 2023.
- YIN, Robert K. **Estudo de caso**: planejamento e métodos. Porto Alegre: Bookman, 2001.