

SEGURANÇA NA INFORMAÇÃO FORNECIDA NOS DEMONSTRATIVOS DE PRESTAÇÃO DE CONTAS NA PERCEPÇÃO DE SÍNDICOS E DE CONDÔMINOS

KÊNIA NUNES GONÇALVES¹
VIDIGAL FERNANDES MARTINS²

RESUMO

Equiparados a entidades sem finalidade de lucros e dispensados da escrituração contábil completa, os condomínios são obrigados, por força de lei, a prestar contas à massa condominial, pelo menos, uma vez ao ano em assembleia especialmente convocada para esse fim. Para que as informações referentes à prestação de contas cheguem aos usuários de forma clara, sejam relevantes e úteis, é necessário que os demonstrativos sejam elaborados com qualidade e segurança, preservando a realidade dos fatos contábeis. Diante disso, o presente estudo teve a finalidade de compreender como os síndicos de condomínios da cidade de Uberlândia-MG avaliam as informações disponibilizadas nos relatórios de prestação de contas confeccionados por uma empresa administradora de condomínios e se essas informações são suficientemente seguras, transparentes e fiéis à realidade, de modo que sejam repassadas aos condôminos ou a outros interessados sem causar dúvidas ou prejuízos a tomadas de decisão. A metodologia adotada foi classificada como pesquisa descritiva e qualitativa, sendo aplicado um questionário aos síndicos de diferentes condomínios, obtendo uma amostra de 14 respondentes, em que se buscou identificar os índices da percepção de qualidade das informações. Com o resultado, foi possível compreender as dificuldades de entendimento, evidenciar diferenças de opiniões e verificar erros. Esperou-se contribuir com este trabalho para a melhoria dos serviços prestados aos condomínios no que tange à informação contábil, gerando transparência e valor, facilitando o entendimento dos mais diversos públicos, além de auxiliar os síndicos com informações relevantes para o controle atual e planejamento futuro, implicando, assim, uma gestão mais eficiente.

Palavras-chave: Administração. Condomínios. Prestação de serviços. Qualidade.

¹ Bacharel em Ciências Contábeis – FACIC/UFU - keniang2402@gmail.com

² Professor Associado - FACIC/UFU – vidigal@ufu.br

SECURITY IN THE INFORMATION PROVIDED IN THE ACCOUNTABILITY STATEMENTS IN THE PERCEPTION OF BUYERS AND HOUSEHOLDERS

ABSTRACT

Equated with non-profit entities and exempted from complete bookkeeping, condominiums are required, by law, to report to the condominium mass at least once a year at a meeting specially convened for this purpose. In order for the information regarding the rendering of accounts to reach users in a clear, relevant and useful way, it is necessary that the statements be prepared with quality and security, preserving the reality of the accounting facts. Therefore, the present study aimed to understand how condominium managers in the city of Uberlândia-MG evaluate the information provided in the accountability reports prepared by a condominium management company and if this information is sufficiently secure, transparent and faithful. to reality, so that they are passed on to the tenants or other interested parties without causing doubts or prejudice to decision-making. The methodology adopted was classified as descriptive and qualitative research, with a questionnaire being applied to the trustees of different condominiums, obtaining a sample of 14 respondents, in which we sought to identify the indices of the perception of quality of the information. With the result, it was possible to understand the difficulties of understanding, highlight differences of opinion and verify errors. It was hoped to contribute with this work to the improvement of services provided to condominiums with regard to accounting information, generating transparency and value, facilitating the understanding of the most diverse audiences, in addition to assisting the trustees with relevant information for current control and future planning, thus implying a more efficient management.

Keywords: Administration. Condominiums. Service provision. Quality.

1 INTRODUÇÃO

Com o crescimento populacional, as cidades têm de se reorganizar arquitetonicamente com o intuito de disponibilizar moradia para seus habitantes. A demanda cada vez maior por espaço, segurança e lazer faz crescer o número de condomínios residenciais, tanto verticais quanto horizontais, surgindo também a necessidade de organização e de gestão desses espaços, que, em alguns casos, são maiores em população que muitos bairros inteiros, além de possuírem uma receita, muitas vezes, maior que algumas pequenas empresas. Para que se tenha uma administração condominial correta e transparente, é exigido que o síndico eleito possua conhecimento em diferentes áreas como: questões legais, trabalhistas, financeiras e contábeis, pois a rotina condominial é complexa e exige profissionais qualificados. Diante da quantidade de responsabilidades, a grande maioria dos condomínios, representados pela figura do síndico, busca auxílio de serviços profissionais de contabilidade e de administração no intuito de dar mais transparência à gestão, trabalhando em conjunto com profissionais de contabilidade e de administração ou com administradoras de condomínios, configurando, assim, a modalidade de cogestão. O Código Civil procurou regulamentar essa modalidade de acordo com a redação do primeiro e do segundo parágrafos em seu Artigo 1348:

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 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.

Perante essa possibilidade, surgem mais oportunidades de negócios para empresas no ramo da administração de condomínios. Em virtude disso, aumentam também a concorrência e o oportunismo frente a esse cenário. Diante desses fatos, buscar-se-á compreender como os serviços são prestados e qual a percepção dos clientes sobre a qualidade e a segurança dos serviços ofertados por essas empresas no que tange às informações disponibilizadas nos demonstrativos contábeis.

Existe uma gama muito grande de responsabilidades imputadas aos condomínios e essas são todas delegadas aos síndicos, que, na maioria das vezes,

exercem essa função de forma secundária, pois a grande maioria possui outra atividade profissional. Sabendo-se que nem todos dispõem de tempo e de informação suficientes para o exercício da gestão condominial, a contratação de uma empresa administradora de condomínios tende a ser a decisão mais coerente a ser tomada. Frente a esse problema, surge a questão a ser estudada: Qual é a qualidade e a segurança da informação fornecida nos demonstrativos de prestação de contas na percepção de síndicos e de condôminos?

O presente estudo tem como objetivo geral identificar a qualidade e a segurança das informações fornecidas nos demonstrativos de prestação de contas confeccionados pelas empresas contábeis na percepção de síndicos e de condôminos. Permeando o objetivo geral, os objetivos específicos são: identificar e analisar quais são os atributos qualitativos e a segurança das informações apresentadas no demonstrativo de prestação de contas para síndicos e condomínios, verificar as informações relevantes que devem compor o demonstrativo de prestação de contas e analisar a percepção de satisfação do síndico e do condômino em relação aos relatórios de prestação de contas realizados pela empresa prestadora de serviços.

As inquietações diante de certos problemas geram a busca de entendimento e de soluções no intuito de corrigir ou de minimizar disfunções. No decorrer das relações de prestação de serviços de administração de condomínios, exigem-se muitos conhecimentos, responsabilidades, honestidade e ética. Diante disso, procurar-se-á com este estudo o entendimento de como as administradoras de condomínios exercem suas atividades no âmbito dos demonstrativos contábeis e como este trabalho é avaliado pelos síndicos ou pelos conselheiros dos empreendimentos em que elas exercem a cogestão.

2. EMBASAMENTO TEÓRICO

2.1 Condomínios e Gestão

A definição de Carneiro (*apud* FRIEDMAN (1994, p.11)) descreve condomínio como:

Forma de propriedade imobiliária na qual os residentes detêm uma parcela de suas casas ou apartamentos e pagam uma taxa a empresas de administração para que essas cuidem das partes comuns tais como: gramados, entradas e elevadores, e demais atividades relacionadas.

Segundo Carneiro (*apud* SILVA (2004, p.6)), administração pode ser entendida por “um conjunto de atividades dirigidas à utilização eficiente e eficaz dos recursos, no sentido de alcançar um ou mais objetivos ou metas organizacionais”.

Da união de condomínio com a administração, tem-se uma atividade que engloba a necessidade de se administrar algo comum, de propriedade de várias pessoas, com necessidades e anseios diferentes, assim surgindo a figura da administradora de condomínios. Martins (p.6) afirma que “administração de condomínios é um negócio que está relacionado à conveniência, à comodidade e ao bem-estar”. Para Cunha (2010, p.41), “a administração condominial cabe ao síndico, responsável pelo gerenciamento das atividades, planejamento, execução e controle do orçamento”.

De acordo com a Lei nº 4591/64, além da figura do síndico, existe ainda a exigência de órgãos auxiliares, que são os Conselho Consultivo e Assembleia Geral. O Conselho Consultivo destina-se a aconselhar o síndico em suas decisões cotidianas, sendo esse formado por três membros, todos obrigatoriamente condôminos, com mandato de dois anos, podendo ser renováveis. Segundo Cunha (*apud* CARVALHO, 1999, p.37), “a Assembleia Geral é chamada de órgão soberano do Condomínio porque detém a maior gama de poderes dentro da coletividade condominial”.

As administradoras de condomínios são pessoas jurídicas que, em conjunto com os síndicos, exercem variadas atividades dentro dos condomínios tais como: administração financeira e contábil, prestação de contas, contratação de funcionários, pagamento de impostos, dentre outras.

Nessa perspectiva, existem diversos sistemas de administração que podem auxiliar a gestão dos condomínios. Segundo Cunha (*apud* SOUZA 1999, p.96), as modalidades podem ser classificadas em administradora ou administração indireta, cogestão, autogestão e síndico profissional.

Todos esses sistemas de administração devem estar norteados pela legislação vigente, pela convenção de condomínio, bem como pelas normas contábeis relativas à natureza jurídica em que o condomínio está inserido.

A legislação que trata dos condomínios fundamenta-se na Lei nº 4.591/64 mais conhecida como Lei do Condomínio. Em seu Capítulo VI, artigo 22, parágrafo 1º, fica determinado que compete ao síndico “manter guardada, durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.” Portanto, a obrigação do síndico ou do administrador não é exatamente executar serviços contábeis, mas sim manter a posse de registros que comprovem a movimentação financeira. A propósito, o mesmo artigo 22 prevê que compete ao síndico prestar contas à assembleia geral, no entanto não determina que ela seja feita nos moldes contábeis oficiais.

Legalmente, não existe nenhuma lei que obrigue o condomínio a contratar os serviços de um contador, mesmo que o empreendimento possua um CNPJ ativo. Da mesma forma, não há nenhuma norma do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) que determine a presença de um contador atuando em condomínios. Mas, isso não quer dizer que os condomínios estejam isentos de entregar a prestação de contas aos condôminos, e que essas sejam seguras e de fácil compreensão.

Aliás, a obrigação do síndico em prestar contas não está prevista apenas na Lei do Condomínio. O Código Civil também determina, em seu artigo 1.348, que:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

Para sobre os condomínios a discussão quanto a sua natureza jurídica, que debate sobre a possibilidade de se atribuir ou não personalidade jurídica a esse instituto.

Como bem observado por BOTELHO (2003, p. 04), os condomínios edifícios carecem de personalidade jurídica:

O condomínio não é pessoa jurídica; não existe nele um ente dotado de personalidade, composto do conjunto de coproprietários, com direitos sobre a coisa comum. Também não há uma personificação do acervo patrimonial, ad instar do que se passa com as fundações.

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 8 de setembro de 2005. O entendimento é que os condomínios não têm renda, mas a estrutura é mantida com a quotização entre os condôminos, dos gastos necessários para o pleno funcionamento do condomínio. (CARMO; TORRES JUNIOR; LOPES, 2007).

2.2 Demonstrativos Contábeis em Condomínios

Como os condomínios são dispensados da escrituração contábil completa, conforme dita a legislação do Imposto de Renda e são equiparados às entidades sem finalidade de lucros, o Conselho Federal de Contabilidade, por meio da Resolução CFC nº 1409/12, aprovou a ITG 2002 – Entidade sem Finalidade de Lucros que disciplina, estabelece critérios e procedimentos para a divulgação das demonstrações contábeis das entidades sem fins lucrativos.

A orientação, quanto ao regime contábil a ser adotado por estas entidades, é o regime de competência, que reconhece o fato no momento em que ele ocorre, independentemente de ter sido pago ou recebido. Uma vez que estão sendo contabilizadas todas as provisões, a administração pode se preparar para os eventos que serão pagos no futuro como, por exemplo, 13º salário, férias, obrigações sociais, sentenças judiciais, etc., sendo esses eventos importantes fontes de informação para tomada de decisões orientadas e assertivas.

Conforme disciplina a NBC- ITG 2002, as demonstrações contábeis que devem ser elaboradas pela entidade sem finalidade de lucros são: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Período, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração dos Fluxos de Caixa e Notas Explicativas, conforme previsto na NBC TG 26 ou na Seção 3 da NBC TG 1000, quando aplicável.

2.2.1 Qualidade e Segurança da Informação Contábil

Para que uma informação contábil seja revestida de segurança e de qualidade, essa deve seguir com fidelidade as orientações do Conselho Federal de Contabilidade, suas normas, instruções, pronunciamentos, bem como a legislação vigente.

O síndico por força de lei é obrigado a, anualmente ou quando exigido, prestar contas à massa condominial e quanto mais lisura possuir a informação mais tranquila será sua gestão. Segundo SUM GONI (2008, p. 29), “a prestação de contas deve ser realizada de forma clara e transparente pelo administrador que dá fim a uma gestão, caso não seja reeleito, demonstrando, desta forma, integridade e respeito aos moradores que confiaram nele para administrar os interesses comuns”.

Os usuários das informações divulgadas pelos representantes do condomínio não se trata apenas dos condôminos, são compostos por diversos públicos envolvidos direta ou indiretamente com a entidade, devendo essas informações serem úteis para os investidores, credores por empréstimos, fornecedores, promitentes compradores, tendo como principal intuito o de munir de informações sólidas e relevantes esses usuários nas tomadas de decisões acerca da organização. De acordo com o COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS- Pronunciamento Técnico CPC 00 (R2) Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro, essas decisões podem ser:

- (a) comprar, vender ou manter instrumento de patrimônio e de dívida;
- (b) conceder ou liquidar empréstimos ou outras formas de crédito; ou
- (c) exercer direitos de votar ou de outro modo influenciar os atos da administração que afetam o uso dos recursos econômicos da entidade.

Ainda em consonância com o CPC-00 cap. 2, “a informação contábil-financeira, para ser útil, precisa ser relevante e ter representação fidedigna”, que são características qualitativas fundamentais, além de possuir características qualitativas de melhoria, o que eleva a qualidade e a utilidade das informações, que são comparabilidade, capacidade de verificação, tempestividade, compreensibilidade.

Como característica de relevância, a informação deve fazer a diferença na tomada de decisão, além de possuir valor preditivo, que vem a ser utilizada pelos usuários para prever resultados futuros e valor confirmatório que são as informações que fornecem *feedback* acerca de avaliações anteriores. A materialidade também tem aspecto de relevância quando a informação ou parte dela for omitida, distorcida ou faltar clareza, podendo, assim, influenciar inadvertidamente seus usuários.

Para ser considerada informação com representação fidedigna, essa deve ser completa, neutra e isenta de erros. A representação completa é aquela que inclui todas as informações, descrições e explicações necessárias para uma fácil compreensão do público-alvo. Já a representação neutra é aquela imparcial, livre de viés, prudente, mas, suficientemente, capaz de subsidiar os usuários nas interpretações e nas tomadas de decisão. A representação livre de erros implica não existirem erros ou omissões premeditados, garantindo que a documentação utilizada na confecção dos relatórios foi selecionada e confirmada durante o processo.

A comparabilidade auxilia os usuários no entendimento dos fenômenos econômicos, podendo identificar diferenças e semelhanças entre dois ou mais conjuntos de informações.

Capacidade de verificação é a qualidade da informação que garante aos usuários que as mesmas são representadas de forma fidedigna aos fenômenos que tiveram origem, além de garantir que dois ou mais usuários distintos e instruídos possam ter opiniões semelhantes.

Uma informação tempestiva significa que os usuários terão à sua disposição os relatórios necessários à tomada de decisão em tempo hábil sem que essa informação perca sua utilidade.

Compreensibilidade é a qualidade de melhoria da informação que garante a apresentação de forma transparente e sucinta, possibilitando aos usuários o entendimento do seu significado sem grandes dificuldades.

3. METODOLOGIA

Esta pesquisa caracteriza-se como descritiva quanto ao método. Como descreve Prodanov (2013, pag.52), “Tal pesquisa observa, registra, analisa e ordena

dados, sem manipulá-los, isto é, sem interferência do pesquisador.” Quanto à abordagem, essa é de caráter qualitativo. Para Raup e Beuren (2006, p.92), “A abordagem qualitativa visa destacar características não observadas por meio de um estudo quantitativo, haja vista as superficialidades deste último”.

Quanto aos procedimentos técnicos, Raup e Beuren (2006, p.83) ditam que “os procedimentos na pesquisa científica se referem à maneira pela qual se conduz o estudo e, portanto, se obtém os dados”. Neste estudo, foi utilizada uma pesquisa bibliográfica, pesquisa de levantamento e elaboração de questionários a serem respondidos pelos síndicos ou membros do conselho fiscal dos condomínios em estudo.

3.2 População e amostra

A população da pesquisa é desconhecida e constitui-se de condomínios edifícios de Uberlândia-MG, administrados por uma mesma administradora de condomínios.

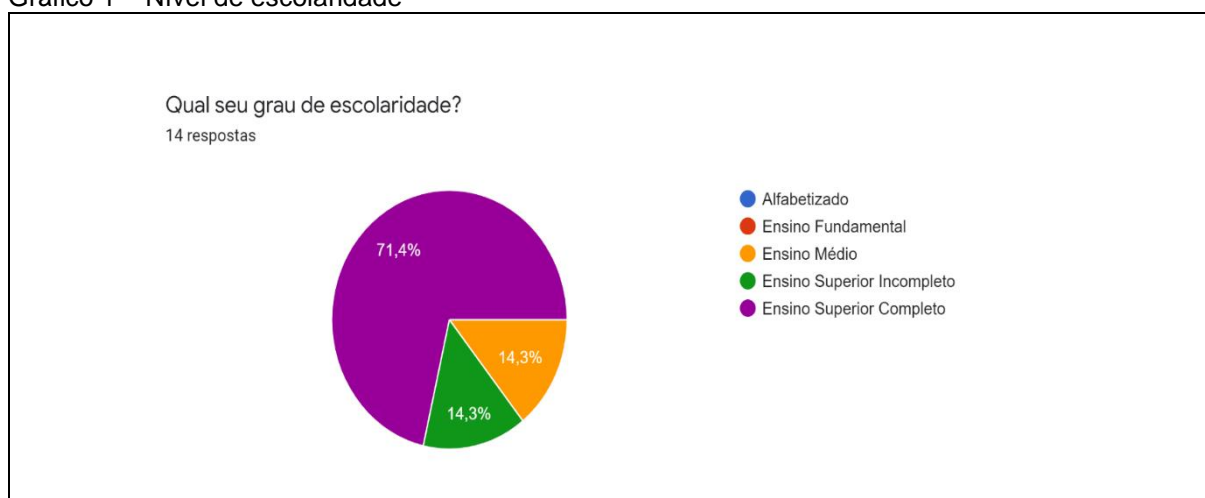
A coleta dos dados se deu por meio de questionário aplicado via *e-mail* à população predeterminada, procedeu-se a compilação e a análise dos resultados coletados. Foram consultados 104 (cento e quatro) condomínios, desses, apenas 14 (quatorze) retornaram as respostas à pesquisa, o que corresponde à aproximadamente 13,46% do total de *e-mails* enviados.

4. ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Para a caracterização do respondente, foram feitas 9 (nove) perguntas, sendo que as 2 (duas) primeiras buscaram identificar os nomes dos condomínios e os respectivos respondentes. Para essas duas perguntas, foi comprometido não haver divulgação, as demais versaram sobre sexo, idade, função exercida no condomínio, escolaridade, formação e experiência prévia com atividades condominiais. Nos dados levantados nesta pesquisa, identificou-se que mais de 2/3 (dois terços) dos respondentes são do sexo masculino, perfazendo um total de 64,3%, o que equivale a 9 pessoas e 35,7% do sexo feminino, ou seja, 5 pessoas. Em relação à idade dos

respondentes, percebe-se uma amplitude, que começa em 23 anos e termina em 60 anos de idade, ficando a média de idade dos respondentes na casa dos 36 anos. Desses respondentes, 1 tem entre 20 e 29 anos, 4 entre 30 e 39 anos, 4 entre 40 e 49 anos, 3 com idade entre 50 e 59 anos e 2 com idade entre 60 e 69 anos. Identificou-se que os mais jovens não têm interesse na administração dos condomínios que residem. Cabe destacar que todos os respondentes exercem a função de síndico nos condomínios em que atuam. Em relação à escolaridade, o Gráfico 1 apresenta o nível de escolaridade dos respondentes.

Gráfico 1 – Nível de escolaridade



Fonte: Elaborado pelos autores (2021).

Com base no Gráfico 1, pode-se perceber que a grande maioria dos respondentes, ou seja, 71,4% possuem escolaridade de nível superior, 14,3% possuem ensino superior incompleto e 14,3% possuem escolaridade de nível médio. Ou seja, 10 dos 14 respondentes possuem curso superior completo, 2 possuem curso superior incompleto e 2 possuem ensino médio.

Considerando-se a somatória dos respondentes que possuem curso superior completo e incompleto, ou seja, 12 respondentes, o que equivalente a 85,7%, do total de respostas, apenas 6 (seis) desses possuem formação superior em áreas afins, como Ciências Contábeis, Administração, Direito ou Economia.

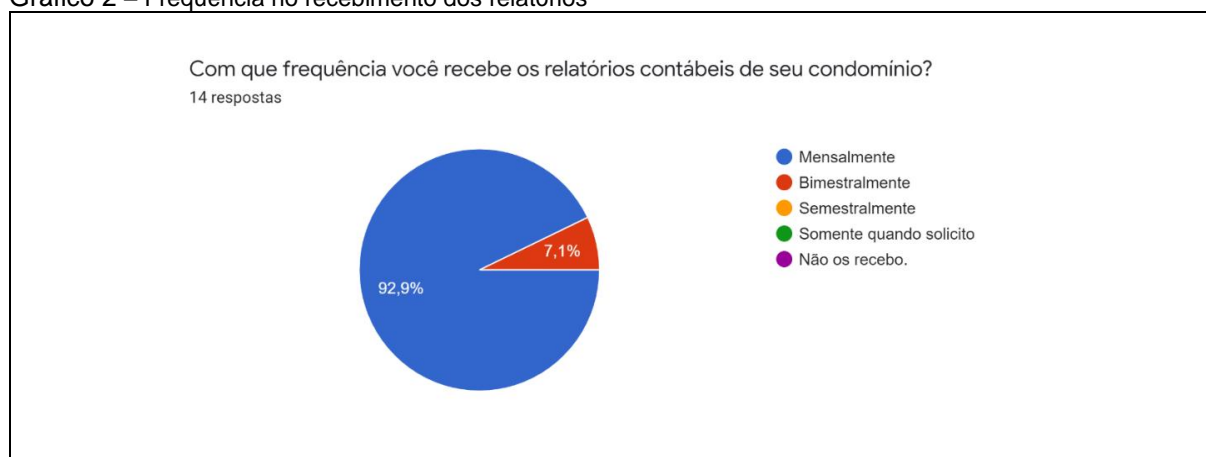
Ainda, aprofundando um pouco mais sobre as atividades profissionais desenvolvidas pelos respondentes, percebe-se uma diversidade de funções tais

como: cabelereiro, diretora escolar, supervisor florestal, etc., não predominando funções com as áreas correlatas.

Dos quatorze respondentes, 10, do total, tinham experiência anterior com a administração de condomínios, quer seja como síndico quer seja como conselheiro. Isso indica que a rotatividade na função é pequena, pois muitos dos respondentes se reelegem na função de síndico por mais de uma vez ou atuam com conselheiros por mais de um mandato. Percebe-se aí que existe um desinteresse dentro do universo condominial quanto ao exercício de funções extremamente importantes para o bom funcionamento dos condomínios. A pluralidade de idéias, conhecimentos e habilidades contribuem de forma significativa para um ambiente condominial mais forte e harmônico.

A segunda parte do questionário buscou conhecer quais informações, relatórios e demonstrativos são fornecidos pela administradora aos síndicos, bem como sua periodicidade, além da avaliação na ótica dos respondentes quanto à importância desses documentos. O gráfico 2 demonstra a frequência no recebimento dos demonstrativos de prestação de contas.

Gráfico 2 – Frequência no recebimento dos relatórios

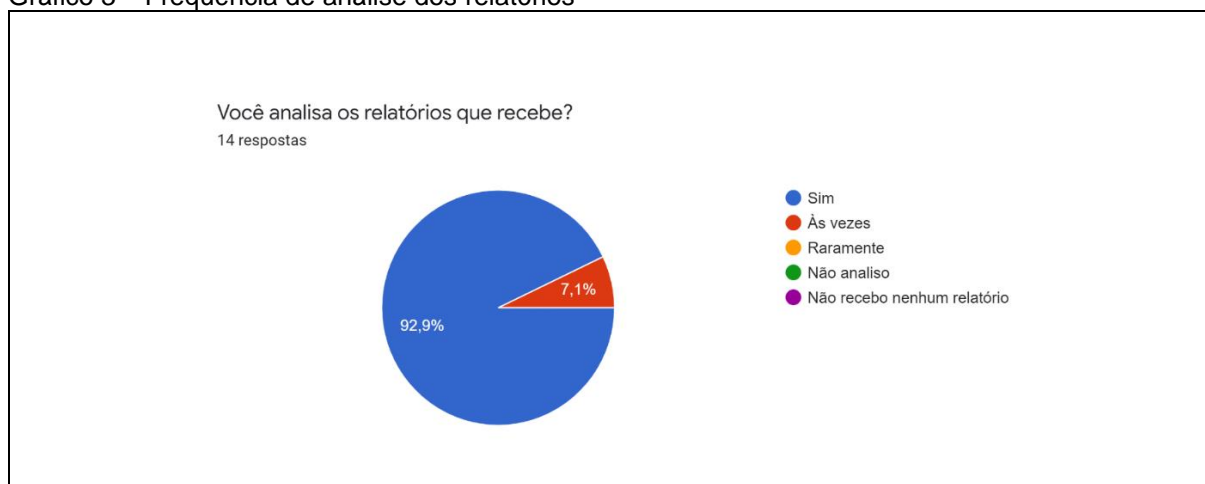


Fonte: Elaborado pelos autores (2021).

Percebe-se que 13 dos quatorze respondentes recebem mensalmente os relatórios enviados pela administradora, apenas um repondente recebe bimestralmente. O recebimento mensal dos relatórios contábeis auxilia os síndicos e os conselheiros no acompanhamento da evolução das receitas e das despesas, além

de fornecer informações acerca da viabilidade de possíveis investimentos em obras e em equipamentos. Sinaliza também acerca da inadimplência, item que deve ser acompanhado de perto por parte dos administradores dos condomínios, visto que a única fonte de receita que esses condomínios possuem para fazer frente às suas despesas é a contribuição ordinária. Uma inadimplência alta prejudica demasiadamente a vida condominial, pois onera os adimplentes e dificulta toda a rotina do condomínio no tocante às manutenções preventivas, às despesas emergenciais, até mesmo em relação às despesas fixas. O gráfico 3 elucida sobre a frequência de análise dos relatórios recebidos pelos síndicos.

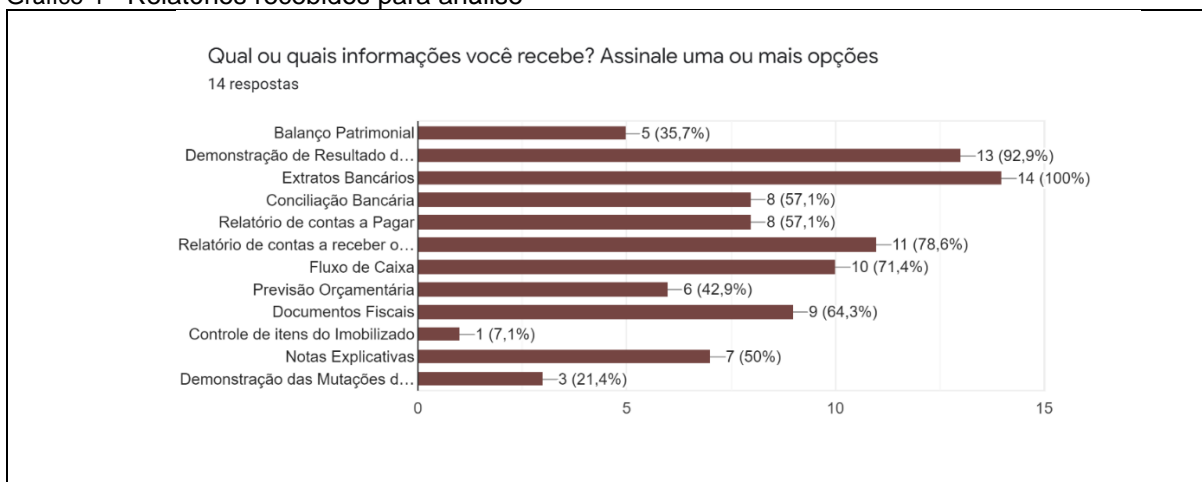
Gráfico 3 – Frequência de análise dos relatórios



Fonte: Elaborado pelos autores (2021).

Percebe-se que a análise dos relatórios se dá no mesmo percentual em que é recebido, ou seja, apenas uma pessoa das quatorze questionadas diz analisar “às vezes” os relatórios recebidos. Isso indica que mais de noventa por cento dos respondentes têm o hábito de analisar todos os relatórios enviados pela administradora. Algo realmente importante, pois as análises desses relatórios minimizam os erros ou os corrige de forma rápida, inibe fraudes e municia os síndicos e os conselheiros com documentos e informações importantes para a gestão dos condomínios que dirigem. O gráfico 4 sinaliza quais são os relatórios mais comumente recebidos para análise.

Gráfico 4 - Relatórios recebidos para análise



Fonte: Elaborado pelos autores (2021).

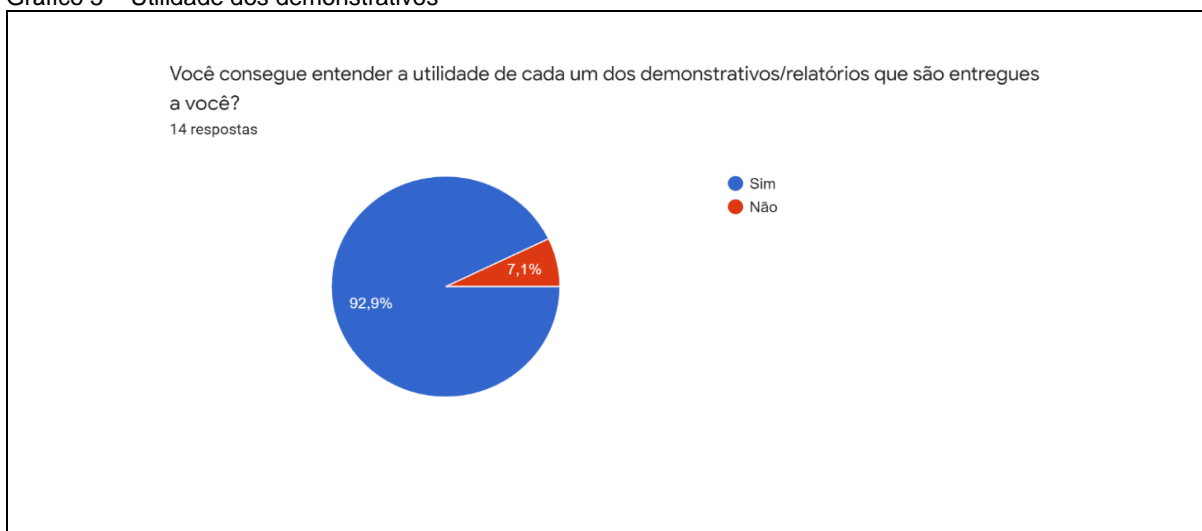
Os gráficos 3 e 4 demonstram respectivamente a frequência de recebimentos e a análise dos relatórios enviados pela administradora de condomínios aos síndicos; já no gráfico 7, apresenta a relação dos relatórios recebidos com mais frequência.

- a) Extratos Bancários: 100% dos pesquisados afirmam receber extratos bancários. A ausência desse relatório pode afetar a análise da situação patrimonial da conta Disponível no Ativo Circulante, pois serve para conferência das informações apresentadas no Balço Patrimonial tais como: execução das despesas, recebimento das taxas condominiais, conferência dos saldos iniciais e finais do período apresentado. Os extratos bancários, especialmente das poupanças ou contas de aplicação em renda fixa, possuem ainda a função de subsidiar a tomada de decisão no caso de se planejar algum investimento de maior vulto.
- b) Demonstração de Resultado do Período: 92,9% dos respondentes disseram receber a DRE. Esse relatório contribui de maneira significativa para que o gestor possa analisar o histórico, as movimentações e as demonstrações sobre a vida financeira do empreendimento, referentes a um período determinado. Com as informações contidas na DRE, os administradores conseguem avaliar a situação do condomínio e, a partir daí, tomar decisões estratégicas.
- c) Relatórios de contas a receber ou inadimplentes: 78,6% afirmam que recebem esses relatórios, que têm o objetivo de identificar o montante de recursos a que o condomínio tem direito, bem como de analisar o tempo de inadimplência. Esses relatórios norteiam

- o gestor na tomada de decisão de como aplicar os recursos escassos e também sinalizam quanto à urgência de se pleitear o recebimento dos atrasados.
- d) Fluxo de Caixa: com base no questionário, pode-se verificar que 71,4% da amostra analisada afirmou receber o Fluxo de Caixa. Esse relatório, adotado para a prestação de contas de condomínios, utiliza o regime de caixa para o reconhecimento das receitas e das despesas, apresenta os saldos iniciais e finais das disponibilidades, bem como as receitas auferidas e as despesas do período.
- e) Documentos Fiscais: 64,3% afirmaram receber os Documentos Fiscais. Comumente esses documentos tais como: cópias de notas fiscais e respectivos comprovantes de pagamento, guias de tributos pagos e demais documentos não fiscais são anexados nos relatórios. Esses documentos são de grande importância para comprovação das obrigações quitadas pelo condomínio.
- f) Conciliação Bancária: 8 dos 14 respondentes, o que equivale a 57,1%, disseram receber a conciliação bancária. Um número pequeno diante da importância desse demonstrativo no aspecto gerencial de um condomínio. A conciliação é um procedimento que visa ao controle financeiro do condomínio, minimizando e corrigindo, em tempo hábil, as falhas que porventura possam vir a acontecer como, por exemplo, identificação de desvios, fraudes, pagamentos indevidos, multas por atraso, conferência de recebimentos.
- g) Relatório de Contas a Pagar: 57,1% dos respondentes disseram receber o relatório de contas a pagar. Esse relatório subsidia os gestores para melhor administração dos gastos habituais, podendo comparar as despesas fixas mês a mês, remanejar datas para pagamento de despesas, conciliando-as, principalmente, com a entrada de recursos, organizar as contas para que os pagamentos aconteçam sempre em dia, a fim de se evitarem juros e multas, além de poder analisar a possibilidade, mês a mês, de contrair novas obrigações.
- h) Notas Explicativas: a metade dos respondentes disseram receber notas explicativas anexadas aos demonstrativos. As notas explicativas fornecem explicações acerca dos principais fatos contábeis do condomínio, além de facilitar o entendimento para os demais interessados.

- i) Previsão orçamentária: apenas 42,9% dos respondentes disseram receber a previsão orçamentária. Esse é um item obrigatório e está previsto no Art. 1348 do Código Civil, sendo necessária sua apresentação na assembleia ordinária realizada sempre no início de cada ano. A previsão orçamentária analisa as despesas ocorridas nos meses anteriores para definir como os recursos do condomínio serão investidos no próximo exercício, se será possível novos investimentos, se haverá necessidade de aumento das receitas, enfim a previsão orçamentária é de suma importância para definir o rumo financeiro que o condomínio irá tomar nos próximos doze meses.
- j) Balanço Patrimonial: dos respondentes, 35,7% disseram receber o Balanço Patrimonial de seus condomínios. No aspecto contábil, os condomínios, embora não possuam personalidade jurídica formal, são uma entidade dotada de patrimônio. Para o cumprimento de suas finalidades, o patrimônio deve ser administrado. Esse patrimônio, sob a ação da gestão, passa variações quantitativas e qualitativas, que devem ser organizadas, registradas, estudadas e avaliadas por meio de técnicas contábeis para fornecer informações estruturadas aos administradores e aos usuários, permitindo a tomada de decisões e melhor compreensão da entidade.
- k) Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido: 21,4% dos respondentes afirmaram receber a DMPL. Tal demonstração não é obrigatória por lei para as empresas formais, tampouco para condomínios que são entes despersonalizados juridicamente. A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido aplicada no ambiente contábil dos condomínios subsidia os síndicos no gerenciamento dos recursos do empreendimento.
- l) Controle de itens do imobilizado: apenas 7,1% dos respondentes, ou seja, apenas uma pessoa diz receber o relatório de itens do imobilizado. Pode-se entender que quase a totalidade dos condomínios não fazem a análise dos bens constantes do ativo imobilizado. Um bom controle dos ativos pode reduzir o número de furtos e de desvios do patrimônio de um condomínio, além de gerenciar sua vida útil. O gráfico 5 versa sobre a compreensão dos respondentes quanto à utilidade de cada um dos relatórios que são entregues pela administradora.

Gráfico 5 – Utilidade dos demonstrativos



Fonte: Elaborado pelos autores (2021).

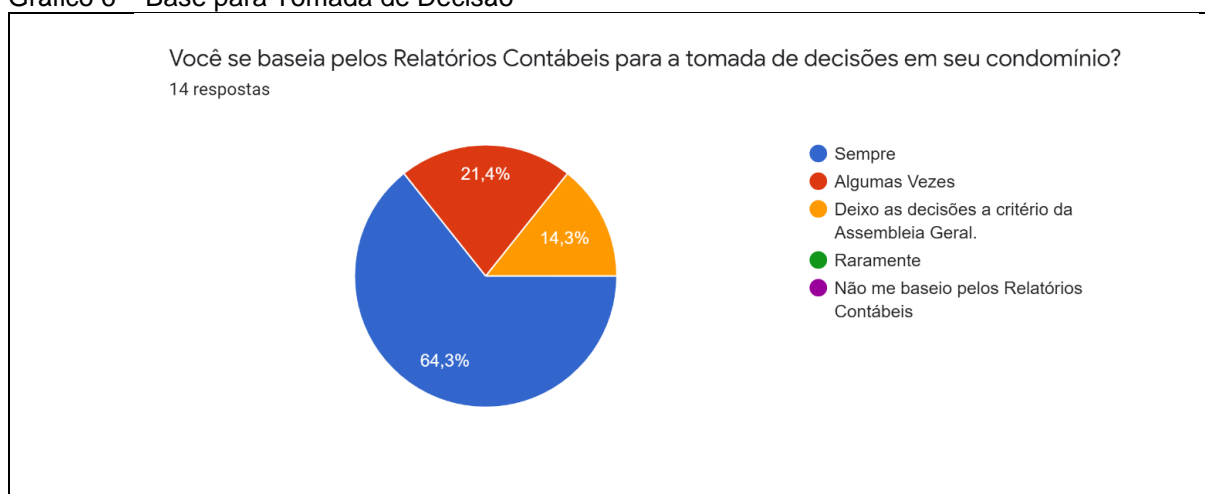
Com base no gráfico 5, 13 do total de 14 respondentes afirmaram entender a utilidade dos demonstrativos recebidos, e ampliando o questionamento, menos de 50% dos respondentes acreditam que todos os demonstrativos são importantes, ou seja, para um número maior que a metade dos respondentes, nem todos os relatórios recebidos têm grande importância para o dia a dia dos trabalhos dentro dos condomínios.

Com relação à confiança dos respondentes na fidedignidade das informações contidas nos demonstrativos, a maioria deles disse confiar nas informações que são disponibilizadas nos relatórios de prestação de contas, mas 36% dos pesquisados têm alguma ressalva a respeito da documentação, quer seja por já terem recebido informações discrepantes ou com erros quer seja por apenas entenderem que essas informações, independentemente da forma como são entregues, devem ser conferidas.

Quanto à comparabilidade, de uma forma geral, quase a totalidade dos respondentes recebem demonstrativos comparáveis e acreditam que essa comparabilidade tem grande importância para o acompanhamento e o planejamento financeiro dentro do condomínio. Sem a possibilidade da comparação, as decisões são, via de regra, baseadas em conhecimentos empíricos dos síndicos e ou dos conselheiros. A comparação norteia e subsidia as tomadas de decisão.

Em se tratando das informações disponibilizadas pela administradora de condomínios, tanto nos demonstrativos quanto nas assembleias de prestação de contas, a opinião de boa parte dos respondentes é que essas informações, principalmente aquelas apresentadas nas assembleias, são confusas, pouco detalhadas, o que dificulta a compreensão. No gráfico 6, busca-se compreender se os respondentes se baseiam nos relatórios contábeis para tomar decisões.

Gráfico 6 – Base para Tomada de Decisão

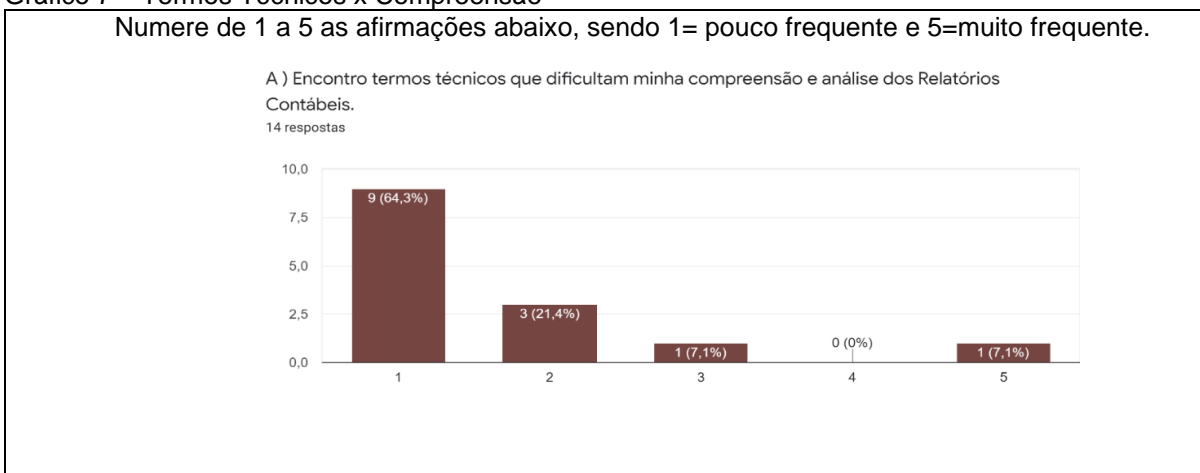


Fonte: Elaborado pelos autores (2021).

Grande parte dos respondentes, ou seja, 64,3% se baseiam nos relatórios contábeis para a tomada de decisão dentro do condomínio que administram, 21,4% utilizam em alguns momentos os relatórios contábeis para subsidiar suas decisões e 14,3% afirmam que não utilizam relatórios e que a tomada de decisão é deixada a cargo das assembleias. O que indubitavelmente, nesse último caso, é arriscado ou demanda atenção, pois os respondentes afirmaram em resposta ao questionamento anterior que os demonstrativos disponibilizados nas assembleias são confusos e de difícil compreensão, podendo levar à tomada de decisão equivocada ou prejudicial à massa condominial.

O gráfico 7 analisa a dificuldade de entendimento dos relatórios em virtude do uso de termos técnicos.

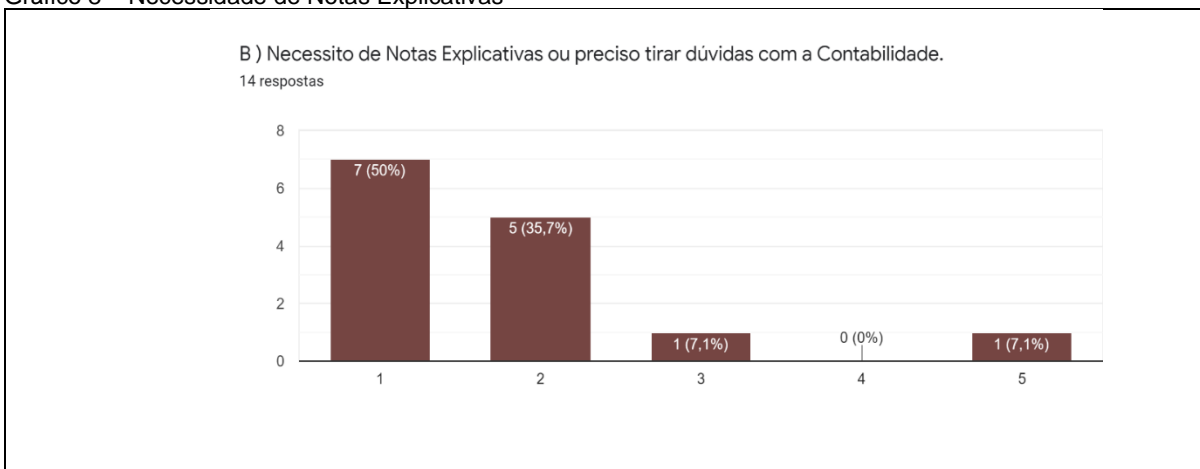
Gráfico 7 – Termos Técnicos x Compreensão



Fonte: Elaborado pelos autores (2021).

O gráfico 7 demonstra que a grande maioria não tem dificuldade na compreensão e na análise dos relatórios contábeis, talvez isso se dê pelo fato de que essa mesma maioria já possui experiência anterior na função de síndico ou de conselheiro. Mesmo sendo a minoria a apresentar dificuldade de compreensão e de análise dos relatórios, isso não quer dizer que os esses relatórios não necessitam passar por revisão e melhoria. Partindo do princípio de que a informação deve ser acessível a todos, a administradora deve avaliar a necessidade de enviar relatórios com termos mais simples, de forma ordenada, que facilitem ao leigo entender o que está sendo apresentado. O gráfico 8 demonstra se os respondentes necessitam de notas explicativas para o entendimento dos relatórios.

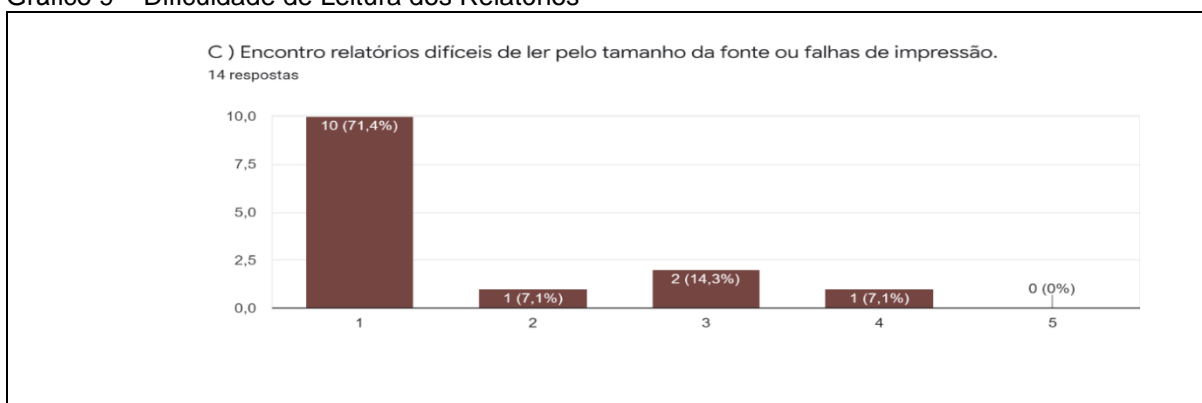
Gráfico 8 – Necessidade de Notas Explicativas



Fonte: Elaborado pelos autores (2021).

Novamente, percebe-se que boa parte dos respondentes necessitam de explicações extras para uma compreensão ampla dos relatórios. O fato é: aqueles que têm mais experiência na função têm uma necessidade menor de consulta às notas explicativas ou necessitam em menor grau esclarecer dúvidas com a administradora. O gráfico 9 demonstra se há ou não dificuldade na leitura dos relatórios por falhas de confecção.

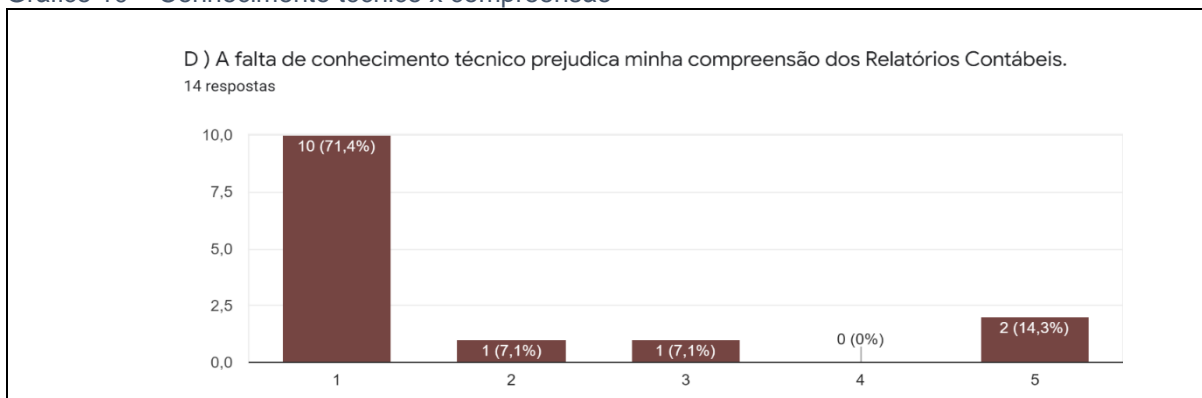
Gráfico 9 – Dificuldade de Leitura dos Relatórios



Fonte: Elaborado pelos autores (2021).

Nesse caso, alguns respondentes disseram encontrar falhas com alguma frequência, retratando que o problema é ainda mais simples de ser evitado, visto se tratar de erro material, que, com apenas uma atenção por parte de quem executa a formatação dos relatórios, bem como a sua impressão, eliminaria esse problema. O gráfico 10 alinha o conhecimento técnico com a compreensão dos relatórios.

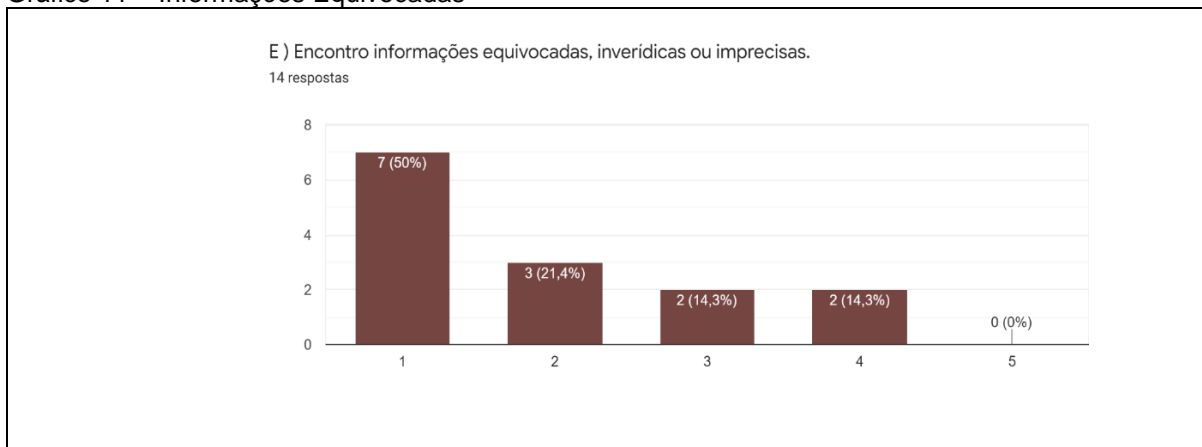
Gráfico 10 – Conhecimento técnico x compreensão



Fonte: Elaborado pelos autores (2021).

Pode-se perceber, com o gráfico acima, que aqueles que têm dificuldade no entendimento dos relatórios possuem formação diferente das áreas afins à administração de condomínios, além de serem inexperientes na função que exercem dentro do condomínio. O gráfico 11 mostra se os respondentes encontram informações equivocadas, inverídicas ou imprecisas.

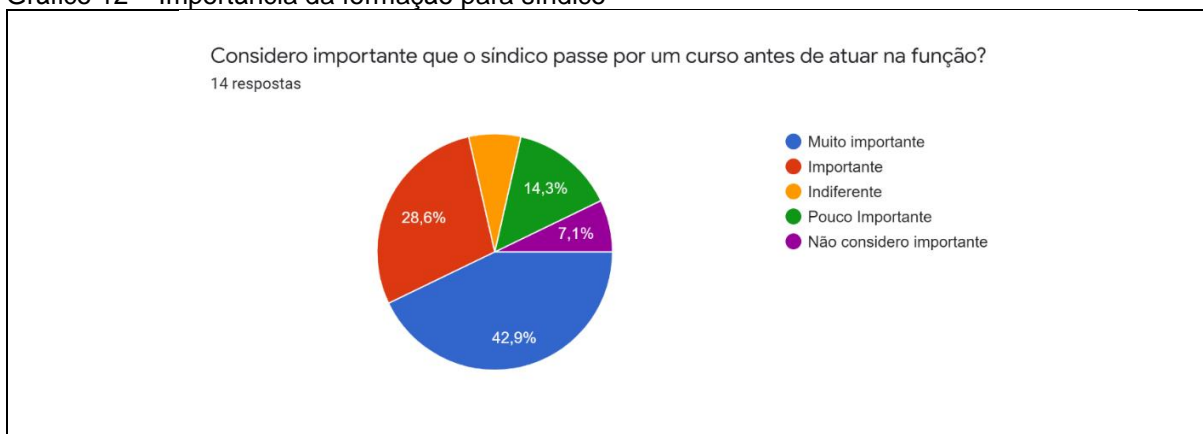
Gráfico 11 – Informações Equivocadas



Fonte: Elaborado pelos autores (2021).

O gráfico acima aponta um panorama importante, 50% dos respondentes afirmaram que com alguma frequência, recebem informações que não fazem jus à realidade. Erros dessa grandeza, se acontecem de forma reiterada, tornam-se extremamente prejudiciais ao bom funcionamento dos condomínios, pois geram incertezas e podem, muitas vezes, levar a erros, além de esconder possíveis fraudes ou desvios. Síndicos e conselheiros devem estar muito atentos aos relatórios para que não sejam responsabilizados civil e até criminalmente por erros importantes negligenciados nos demonstrativos de prestação de contas. O gráfico 12 versa sobre o entendimento dos respondentes quanto à formação de síndico.

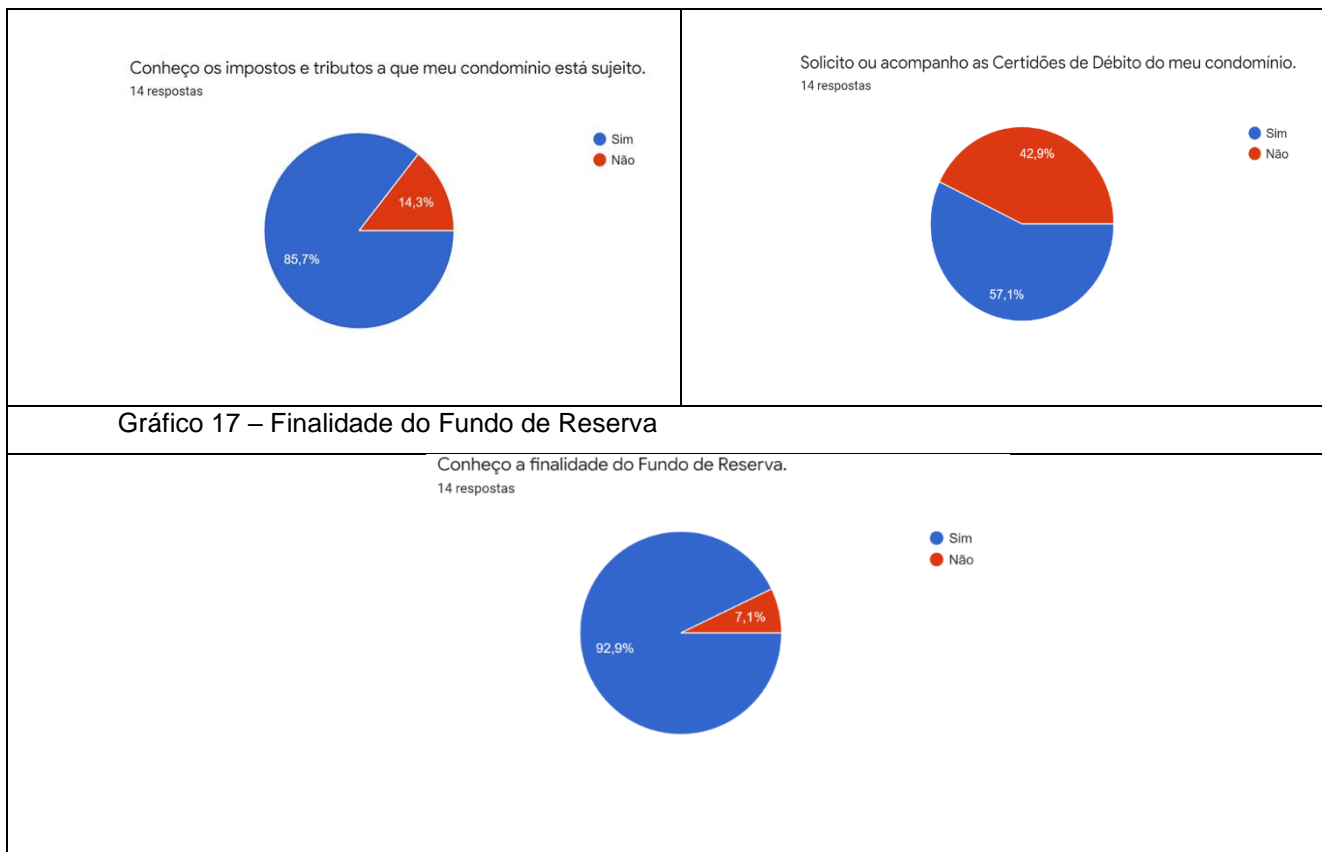
Gráfico 12 – Importância da formação para síndico



Fonte: Elaborado pelos autores (2021).

Dos respondentes, 71,5% consideram a importância da qualificação para o exercício da função de síndico, sendo que 42,9% a consideram muito importante e 28,6% consideram importante. Os outros 21,4% não a consideram importante ou acreditam ser pouco importante que o síndico passe por curso para atuar na função. Tendo em vista a complexidade das atividades que os síndicos precisam desempenhar dentro de condomínios que, muitas vezes, têm um orçamento maior que muitas empresas, população maior que bairros, conhecimentos mínimos são necessários em algumas áreas para se conseguir administrar com competência e eficiência essas organizações.

| <p>Gráfico 13 - Significado de Depreciação</p> | <p>Gráfico 14 – Conhecimento e acompanhamento da previsão orçamentária</p> | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------|-----|------|-----|----|---|----------|-------------|-----|-------|-----|------|
| <p>Sei o que significa o termo "Depreciação". 14 respostas</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Resposta</th> <th>Porcentagem</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sim</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Não</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table> | Resposta | Porcentagem | Sim | 100% | Não | 0% | <p>Conheço e acompanho a execução da Previsão Orçamentária. 14 respostas</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Resposta</th> <th>Porcentagem</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sim</td> <td>92,9%</td> </tr> <tr> <td>Não</td> <td>7,1%</td> </tr> </tbody> </table> | Resposta | Porcentagem | Sim | 92,9% | Não | 7,1% |
| Resposta | Porcentagem | | | | | | | | | | | | |
| Sim | 100% | | | | | | | | | | | | |
| Não | 0% | | | | | | | | | | | | |
| Resposta | Porcentagem | | | | | | | | | | | | |
| Sim | 92,9% | | | | | | | | | | | | |
| Não | 7,1% | | | | | | | | | | | | |
| <p>Gráfico 15 – Conhecimento de impostos e de tributos</p> | <p>Gráfico 16 – Acompanhamento de certidões de débito</p> | | | | | | | | | | | | |



Fonte: Elaborado pelos autores (2021).

Com base nos gráficos 13, 14, 15, e 17, pode-se perceber que a maioria ou grande parte dela conhece termos como depreciação, sabe a função do fundo de reserva, entende e acompanha a previsão orçamentária, mas, de acordo com o gráfico 15, falham no acompanhamento da situação fiscal, quando negligenciam a conferência das certidões de débito referentes ao condomínio. A conferência dessas certidões garante que o condomínio está em dia com o pagamento dos impostos que são obrigados a recolher, principalmente aqueles relativos à contratação de funcionários. O gráfico 17 analisa a satisfação dos respondentes em relação à forma como as informações dos demonstrativos são apresentadas.

Gráfico 18 – Satisfação com os demonstrativos de prestação de contas



Fonte: Elaborado pelos autores (2021).

O gráfico 18 sinaliza a satisfação dos representantes dos condomínios acerca das informações contidas nos demonstrativos e sua apresentação. Percebe-se que uma pequena parcela (14,3%) dos respondentes está muito satisfeita com o trabalho desempenhado pela administradora no que diz respeito à qualidade da informação apresentada nos relatórios contábeis. Do total, 64,3% estão satisfeitos com as informações apresentadas e 21,4% estão pouco satisfeitos com os demonstrativos apresentados pela administradora.

Esse cenário acaba indicando a necessidade de rever a forma de apresentação das informações para que os demonstrativos contábeis cumpram sua função primordial que é a de representar fidedignamente todas as ações de natureza econômica, financeira e fiscal, desenvolvidas no ambiente condominial, gerando transparência e credibilidade para todos os usuários dessas informações.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O artigo teve como objetivo evidenciar como os síndicos percebem as informações disponibilizadas nos demonstrativos de prestação de contas elaborados pela empresa administradora que presta serviços aos condomínios dos quais eles são responsáveis.

Foi verificado o perfil dos respondentes, evidenciando que a maioria dos síndicos é do sexo masculino, possui idade média de 36 anos, ensino superior

completo ou incompleto em diversas áreas do conhecimento e já teve experiência anterior como síndico ou conselheiro.

Com relação aos demonstrativos de prestação de contas, todos os síndicos disseram receber com regularidade mensal ou bimestral, e os relatórios comumente recebidos eram extratos bancários, demonstração de resultado do período, relatório de contas a receber ou inadimplentes, fluxo de caixa, documentos fiscais, conciliação bancária e relatórios de contas a pagar. O relatório menos disponibilizado foi o de controle de itens do imobilizado, apenas um respondente afirmou recebê-lo.

Os atores da pesquisa, em sua maioria, disseram entender a utilidade dos demonstrativos, sabem da importância desses relatórios para o acompanhamento orçamentário e planejamento futuro e se baseiam neles para tomar decisões. Acreditam que as informações dos relatórios são confiáveis, mas não abrem mão de serem conferidos, pois, em algum momento, já perceberam erros ou informações equivocadas. Apesar de a maioria dos respondentes não ter dificuldade de compreensão dos relatórios, talvez por conta de experiência prévia na função de síndico ou por formação em áreas afins, ainda sim, em algum momento, foi necessária a explicação adicional para o entendimento dos relatórios, quer seja por se tratar de termos técnicos desconhecidos, quer seja por erro de execução ou falhas de impressão. Disseram também que as informações disponibilizadas durante as assembleias são bastante confusas, algo que a administradora precisa se atentar, pois é na assembleia que as contas são aprovadas ou não e quando se vota a previsão orçamentária para o próximo exercício. Portanto, não é possível que parem dúvidas em relação ao que foi pago durante o período que está sendo encerrado, às obrigações que foram contraídas, aos direitos a que se faz jus, porque é com base no histórico anterior que se faz e que se aprova a previsão orçamentária para o exercício seguinte.

A grande maioria possui conhecimento dos tributos que o condomínio tem obrigação de recolher, faz acompanhamento da previsão orçamentária, sabe a finalidade do fundo de reserva, mas falha na solicitação e na fiscalização das certidões de regularidade fiscal.

A atividade de síndico não é regulamentada, não tem remuneração fixada, depende especificamente de cada convenção, daí a importância da formação para o

desempenho da atividade de síndico que não é exigida, mas de grande importância na visão dos respondentes, uma vez que influencia diretamente no bem-estar social e financeiro da comunidade condominial.

Pertinente esclarecer que, na sua grande maioria, os síndicos estão satisfeitos com a qualidade das informações fornecidas nos demonstrativos de prestação de contas disponibilizados pela administradora de condomínios, mas isso não quer dizer que seja a totalidade dos respondentes.

Dessa forma, sugere-se à administradora trabalhar de forma a facilitar o entendimento dos usuários das informações, de modo que os relatórios sejam mais acessíveis aos leigos do ponto de vista técnico, sem perder sua especialidade, garantindo, antes de mais nada, credibilidade, confiabilidade, segurança e transparência, eliminando erros, padronizando relatórios, mas observando as particularidades de cada condomínio para identificar suas necessidades e, principalmente, estabelecer parâmetros alinhados com as Normas Brasileiras de Contabilidade na confecção e na divulgação das informações contábeis.

Para trabalhos futuros, sugere-se aprofundar nas demonstrações contábeis das entidades sem finalidade de lucros a que os condomínios são equiparados. A NBC- ITG 2002 orienta que essas demonstrações sejam o Balanço Patrimonial, a Demonstração do Resultado do Período, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e as Notas Explicativas, analisando se essas mesmas demonstrações estão sendo confeccionadas conforme manda a norma e se estão sendo amplamente difundidas no âmbito condominial.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei n. 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/ccivil_03/LEIS/L4591.htm >. Acesso em: 20 de mar. 2021.

BRASIL. **Lei n. 9.790**, de 23 de março de 1999. Dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9790.htm. Acesso em: 20 de mar. 2021.

BRASIL. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm >. Acesso em: 20 de mar. 2021.

CARNEIRO, José Henrique Domingues. **Roteiro de informações gerenciais para administração condominial baseado no perfil dos síndicos e administradores**. 2004. 78 p. Dissertação (Mestre em Engenharia de Produção) – UFSC – Florianópolis. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/88196/211455.pdf?sequence=1>>. Acesso em 18 de nov. de 2018.

CARMO, A.S.; TORRES JUNIOR, F.; LOPES, M. P. Contabilidade Condominial: um novo horizonte para o profissional de contabilidade. In: **Revista Brasileira de Contabilidade**, São Paulo, n. 163, jan./fev. 2007, p. 53 – 63.

CPC - COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **Pronunciamento Técnico CPC 00 (R1) - Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro**. 2011. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC>>.

CONDOMÍNIO. In: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2020. Disponível em: <<https://www.dicio.com.br/condominio/>>. Acesso em: 27/07/2020.

CUNHA, Anderson Silveira da. **ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS: Estudo em um condomínio Catarinense**. 2010. 85f. Trabalho de Conclusão de Cursos (graduação) – Universidade Federal de Santa Catarina, Curso de Ciências Contábeis, Santa Catarina, 2010. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/120834/284340.pdf?sequence=1&isAllowed=y>> Acesso em 16 de nov. de 2018.

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 em: <<http://www.congressoeac.localweb.com.br/art62006/401.pdf>>. Acesso em 16 de nov. 2018.

MARTINS, Lauri Tadeu Corrêa. **COMO MONTAR UM SERVIÇO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**. SEBRAE - SERVIÇO BRASILEIRO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS. Disponível em: <<http://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ideias/como-montar-um-servico-de-administracao-de-condominios,f8487a51b9105410VgnVCM1000003b74010aRCRD>> Acesso em 17 de nov. 2018.

MICHAELIS, DICIONÁRIO DA LÍNGUA PORTUGUESA. São Paulo: Melhoramentos, 2018. Disponível em: < <http://michaelis.uol.com.br/>> Acesso em 16 de nov.2018.

BOTELHO, Nadja Machado. Condomínios Edifícios – Ausência de Personalidade Jurídica – Personalidade Judiciária – Regime Tributário e o Simples. Disponível em: http://www2.camara.leg.br/documentos-epesquisa/publicações/estnottec/tema5/pdf/2003_5577.pdf. Acesso em 19 de mar. 2020.

PRODANOV, C.C & FREITAS, E.C. **Metodologia do trabalho Científico: métodos e técnicas de pesquisa e do trabalho acadêmico**. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

RAUPP, F.M & BEUREN, I.M. **Como elaborar trabalhos monográficos em Contabilidade: teoria e prática**. São Paulo: Atlas, 2006.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **REVOLUCIONANDO O CONDOMÍNIO: saiba se seu condomínio é bem administrado**. 15.ed. ampl. atual. São Paulo: Saraiva, 2017.

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