

CENTRO UNIVERSITÁRIO BRASILEIRO - UNIBRA  
BACHARELADO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS

DIOGO FLORENTINO GOMES DA SILVA  
LEONARDO JOSÉ DE FARIAS NETO  
RHUAM JUSTO DA SILVA

**CONTABILIDADE E GESTÃO CONDOMINIAL.**

RECIFE

2023

DIOGO FLORENTINO GOMES DA SILVA  
LEONARDO JOSÉ DE FARIAS NETO  
RHUAM JUSTO DA SILVA

## **CONTABILIDADE E GESTÃO CONDOMINIAL.**

Artigo apresentado ao Centro Universitário Brasileiro – UNIBRA,  
como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em  
Ciências Contábeis

Professor (a) orientador (a): Bruno Moura

RECIFE

2023

Ficha catalográfica elaborada pela  
bibliotecária: Dayane Apolinário, CRB4- 2338/ O.

S586c Silva, Diogo Florentino Gomes da.  
Contabilidade e gestão condominial / Diogo Florentino Gomes da Silva;  
Leonardo José de Farias Neto; Rhuam Justo Da Silva. - Recife: O Autor,  
2023.

13 p.

Orientador(a): Bruno Moura.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Centro Universitário  
Brasileiro - UNIBRA. Bacharelado em Ciências Contábeis, 2023.

Inclui Referências.

1. Condomínios. 2. Condominial. 3. Contabilidade. 4. Edifícios. 5.  
Gestão. I. Silva, Diogo Florentino Gomes da. II. Farias Neto, Leonardo  
José de. III. Silva, Rhuam Justo da. IV. Centro Universitário Brasileiro. -  
UNIBRA. V. Título.

CDU: 657

*Dedicamos esse trabalho primeiramente a nós, que desde o início firmamos o compromisso de concluir juntos este desafio, eu, Diogo, dedico especificamente aos meus Pais falecidos que me ensinaram e me deram força para ser quem sou hoje.*

## AGRADECIMENTOS

Diogo:

Agradeço aos meus amigos, especialmente o Renato Araújo, Eloise e Eduardo Fidelis que estiveram ao meu lado ao longo do período de tempo que me dediquei a esta faculdade, e nos contratemplos obtidos para realizar a finalização deste trabalho e ao meu irmão Leonardo pela ajuda e apoio ao longo de minha caminhada e pelo incentivo para finalização desta graduação e formação profissional.

Leonardo:

Primeiramente, agradeço a Deus, por estar sempre presente em minha vida.

Ao meu pai, Leandro, que já se foi, mas continua sendo minha maior inspiração.

Aos meus familiares e amigos, por acreditarem e apoiarem nessa conquista em especial a minha mãe, vó, avô, minhas tias e ao meu amado bisavô, muito obrigado pelo carinho e por me proporcionar a realização desse sonho.

A minha namorada, obrigado por ser tão companheira, por ter me apoiado no curso e dando destaque a minha sogra, que fez toda a diferença neste ano e por sempre estar me ajudando, uma mãe para mim, e, por fim, obrigado meus amigos de trabalho, por todo apoio, paciência e companheirismo nesses meses de muita dedicação e trabalho.

Rhuam:

Agradeço aos meus pais e irmão por estar presente e por algum momento nessa caminhada quando pensei em parar eles me impulsionaram.

Agradeço especialmente a minha falecida avó Risoleta, seu amor incondicional e todo aprendizado e tempo dedicado a mim sempre serão como um guia em todo caminhar da minha vida, pois sem ela eu não estaria aqui, para sempre em meu coração e em mente, agradecer a você também é dedicar todo meu amor.

Agradeço as boas amizades que foram feitas nessa caminhada e o reconhecimento de que sem eles isso teria sido mais difícil, em especial Diogo, Leonardo e Gabriel que do início ao fim estavam presentes e formando laços para fora da universidade.

*“O belo é o esplendor da ordem. ”*  
*(Aristóteles)*

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>08</b>
<b>2 REFERÊNCIAL TEÓRICO.....</b>	<b>09</b>
2.1 CONTABILIDADE CONDOMINIAL.....	09
2.2 ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL.....	10
2.3.1 PRESTAÇÃO DE CONTAS.....	11
2.3.2 BALANCETE.....	11
<b>3 DELINEAMENTO METODOLÓGICO.....</b>	<b>12</b>
<b>4 RESULTADOS E DISCUSSÃO .....</b>	<b>13</b>
4.1 CONTABILIDADE CONDOMINIAL.....	14
4.2 FERRAMENTAS E GESTÃO CODOMINIAL.....	16
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>19</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>20</b>



## **CONTABILIDADE E GESTÃO CONDOMINIAL.**

Diogo Florentino Gomes da Silva  
Leonardo José de Farias Neto  
Rhuam Justo da Silva  
Orientador: Prof. Bruno Moura

**Resumo:** Este trabalho tem como finalidade demonstrar como a Contabilidade é inserida e utilizada na gestão de Condomínios e Edifícios, apresentando como essa gestão acontece, a importância, regras e Leis, utilizadas para melhoria e transparência dos processos realizados, tanto por Administradoras quanto para o síndico, que são auxiliados diretamente pelos profissionais da Contabilidade.

**Palavras-chave:** Condomínios, Condominial, Contabilidade, Edifícios, Gestão

## 1. INTRODUÇÃO

Durante o passar anos, foi notável e expressivo o avanço no cenário da construção civil, refletido no aumento de edifícios e complexos residenciais, fazendo com que Leis fossem criadas e aparassem os empreendimentos no âmbito jurídico, especialmente a lei nº 4.591 de 1964, tal como a criação de administradoras que poderia entregar mais organização e transparência com profissionais altamente qualificados. Um condomínio pode ser definido como o direito de propriedade que é exercido por duas ou mais pessoas sobre algo, ambas com o mesmo poder jurídico. (Junqueira; Carvalho, 2009)

Ao pensar em condomínios, o primeiro nome que vem à cabeça é o Síndico, que ao ser nomeado, fica responsável juridicamente, respondendo sobre qualquer demanda legal, durante o período em que foi eleito, assim como fica responsável por toda parte administrativa e operacional, sobre a administração do condomínio a Lei nº 10.406 prevê que deve ser estabelecido um corpo diretivo representado pelos condôminos, sendo composto pela assembleia, síndico e conselho fiscal. (Brasil, 2002).

O Síndico tem atribuições determinadas pela legislação, sendo duas delas alusivas a necessidade de o condomínio manter o seu controle contábil, através de prestação de contas mensais e anuais, organizar e ministrar assembleias e guardar as documentações durante um período mínimo de 5 anos, segundo Queiroz (1994), essas entidades remetem a contabilidade, uma vez que não são obrigadas a fazer a sua contabilidade mensal.

Ao contratar uma administradora especializada em condomínios, a entidade obtém precisão e transparência nos dados que por muitas vezes o Síndico não consegue demandar, uma vez que contratando uma administradora, o condomínio vai ter profissionais qualificados e com o conhecimento necessário nas áreas financeiras, jurídicas e trabalhistas, importante para o controle mais preciso e transparente, que proporcionará uma melhor tomada de decisão, salientando que como o condomínio não visa obtenção de lucros, esses dados serão importantes para evitar o déficit das contas. Dentre as atividades administrativas que a administradora pode exercer com autorização do Síndico e o auxiliando, cita-se algumas: prestar contas aos condôminos, elaborar a previsão orçamentária, controlar a inadimplência, contratar funcionários, entre outras. (Karpát, 2002).

O presente estudo tem como objetivo, avaliar e entender discussões acadêmicas das possibilidades que a contabilidade tem no auxílio da Gestão Condominial. Especificamente, observar como tal normativa pôde proporcionar as entidades um controle contábil mais preciso. Conseqüentemente o presente estudo se justifica, visto que sua realização pretende atualizar, elucidar e aprofundar a compreensão sobre o tema supracitado, o objetivo é realizar um mapeamento das discussões acadêmicas acerca do tema Contabilidade e Gestão Condominial.

## **2. REFERENCIAL TEÓRICO**

### **2.1 Contabilidade condominial**

O surgimento dos condomínios se dá na idade média, por conta da dificuldade em obter uma habitação dentro dos limites da cidade, devido ao problema de espaço, tendo em vista também a divisão do espaço de maneira horizontal e não vertical, assim surgindo técnicas de construção horizontal, onde o desejo de uma moradia própria e a dificuldade de espaço pudessem ser resolvidos (Farber, 2006).

Segundo Farber (2006) O condomínio tem como características a disposição de um grupo de pessoas onde convivem de forma simultânea em uma mesma propriedade, sendo o imóvel de maneira privativa e/ou compartilhada das áreas em comum, onde seus direitos e deveres se dão pela proporção de sua fração no condomínio.

Não pode haver equívocos sobre os condomínios, uma vez que não são empresas e não possuem lucros financeiros, no entanto é preciso controlar, para não haver prejuízos financeiros, mesmo que o condomínio não seja considerado empresa, o mesmo possui atribuições jurídicas, possuindo também algumas características que podemos encontrar em empresas sem fins lucrativos (Santos, 2022).

A contabilidade, é considerada uma ferramenta que fornece controle e informações relevantes de uma determinada entidade, podendo ou não ter fins lucrativos, visando atender todos os interessados em informações contábeis, independente se o usuário é interno ou externo, Gonçalves e Baptista (2007, p.23).

Szuster et al. (2009) trazem um conceito mais detalhado sobre contabilidade, onde definem que a contabilidade mede os aspectos quantitativos e qualitativos das entidades, coletando informações financeiras, econômicas e patrimoniais que impactam diretamente na tomada de decisões.

A contabilidade dentro dos condomínios tem como maior benefício, oferecer um serviço de qualidade e com experiência, visando auxiliar síndico e administradores no dia a dia do condomínio (Santos, 2022).

## **2.2 Administração condominial**

Na administração de um condomínio, uma assembleia precisa ser convocada, conforme prevê a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, onde um corpo diretivo formado pelos próprios condôminos, votam e elegem síndico e conselho fiscal, que posteriormente também podem eleger uma administradora terceirizada (Brasil, 2002).

O Síndico torna-se responsável legal, respondendo civil e criminalmente por todo os atos e decisões que tomar durante o tempo em que for eleito, essa responsabilidade não se restringe apenas a Lei do condomínio, como também a outras leis, como por exemplo a Lei nº 8.137 de 27 de dezembro de 1990, que trata de crimes tributários, econômicos e contra relações de consumo e código de defesa do consumidor, regulamentado pela Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990 (Brasil, 2002).

Para Farber (2006) os administradores são as pessoas responsáveis pela tomada de decisões acerca de todas as demandas do dia a dia num condomínio. A Lei nº 10.406, define que toda administração cabe ao síndico, que pode transferir a outrem, parcialmente ou totalmente, os poderes de representação e funções administrativas, mediante convocação de assembleia e aprovação da proposta feita nela, podemos exemplificar as funções administrativas da seguinte maneira:

Podemos identificar 3 modelos de administração de um condomínio, sendo eles: autogestão, cogestão e terceirização, na primeira, o síndico eleito assume total responsabilidade, na segunda, o síndico recorre a terceirização de uma administradora, no entanto partilha suas funções sem a necessidade de repassar poderes, já na terceiro modelo, uma eleição é feita em assembleia, para contratação de uma administradora especializada em condomínios como síndico e assume toda a responsabilidade da entidade, respondendo inclusive legalmente todo o condomínio (Farber, 2006).

Schwartz (2017) elenca as principais atribuições exercidas pela administração do condomínio, essas atribuições são importantes para uma gestão organizada e cumprimento de leis, que o Síndico e administração precisam seguir, sendo a convocação de assembleias, uma das mais importantes, visto que parte de tomadas de

decisões, precisa, ser votada pelos condôminos nessas assembleias, tal como a elaboração de relatórios, controles de contas, rotinas trabalhistas entre outros, segue abaixo quadro explicativo com as principais atribuições do dia a dia de um condomínio.

**Quadro 1:** Atribuições da Administração

1.	Realiza a convocação para as assembleias gerais, de acordo com o estabelecido na convenção;
3.	Faz o envio das atas aos condôminos, comunicando os assuntos que foram tratados nas assembleias;
4.	Providencia a previsão orçamentária a ser apresentada à assembleia;
5.	Realiza os controles contábeis;
6.	Controle das contas a receber e a pagar;
7.	Rotinas trabalhistas nos condomínios que possuem funcionário próprio;
8.	Mantem organizada e atualizada toda a documento relativa à prestação de contas do condomínio.

**Fonte:** Quadro elaborado pelos autores.

### 2.2.1 Prestação de Contas

O Síndico tem a obrigação de prestar contas de sua gestão, anualmente, dessa forma é imprescindível que mantenha as contas devidamente atualizadas e sempre ter em mãos os documentos e informações requisitadas pelos condôminos. A prestação de contas deve ser feita mensalmente e apresentada aos condôminos, para que assim todos tenham o maior controle sobre o que estão pagando e como é gasto esse dinheiro, devendo esses relatórios serem de fácil compreensão (Schwartz, 2017).

### 2.2.2 Balancete

O Balancete, para a administração condominial é representado por um fluxo de Caixa, nele é registrado todas as entradas e saídas de caixa, discriminando todos os tipos de receita e despesas. Ao final do relatório, é indicado resumidamente o saldo anterior as entradas e saídas ocorridas, restando o saldo que passa para o próximo mês (Szuster, 2009).

Para que haja transparência, a administração deve apresentar o balancete mensalmente aos condôminos, e também nas assembleias, para que sejam aprovadas as contas do Síndico que estiver cumprindo mandato, esse demonstrativo pode

ser assinado por um Contabilista, Administração e Síndico. O Balancete é uma peça contábil de fácil entendimento para os condôminos interessados em saber o controle e situação financeira do condomínio (Szuster, 2009).

### **3. DELINEAMENTO METODOLÓGICO**

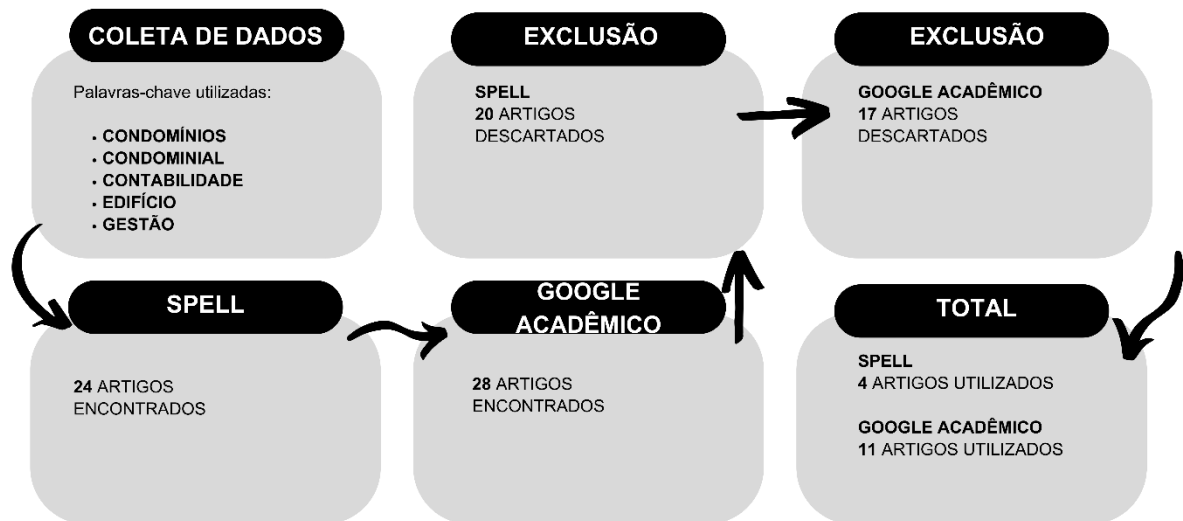
O estudo caracteriza-se como uma revisão de artigos científicos com abordagens qualitativas, quantitativas, especificamente dados relacionados a contabilidade na gestão condominial, foi feita uma revisão em documentos, artigos, sites e revistas especializadas na área condominial, sendo esses artigos e dados, fontes amplamente utilizadas para aprofundar ainda mais o estudo (Martins; Pinto, 2001).

Os dados a serem coletados, usando as abordagens citadas são por meios de artigos, publicações em revistas, sites especializados na temática, entre outros, quanto o método qualitativo, Marconi e Lakatos (2017) afirmam, que tal método não se baseia em dados estatísticos, na verdade analisa o assunto e indica os detalhes, comportamentos e outros aspectos.

As buscas pelos artigos foram realizadas nas bases de dados do Spell e Google Acadêmico. Para isso, utilizaram-se os seguintes descritores “Condomínios”, “Condominial”, “Contabilidade”, “Edifícios” e “Gestão” nos idiomas português, afim de ampliarmos resultados de busca com o tema de interesse.

Numa primeira etapa selecionamos os artigos que se enquadravam no assunto abordado, eliminando os dados que fugiam do tema, posteriormente uma leitura previa foi realizada para identificar quais artigos deveriam ser usados, sites e revistas também foram utilizados para um melhor entendimento, após exclusão dos dados que não fariam parte da pesquisa, elaboramos uma tabela explicativa, onde detalha a quantidade de dados encontrados e a quantidade a ser utilizada, segue abaixo:

**Figura 1:** Mapa de Exclusão e Inclusão



**Fonte:** Elaborada pelos autores.

Identificamos nos dados encontrados, o conteúdo que dava maior segurança para o objetivo desejado, retirando principalmente das pesquisas encontradas através do Spell e Google Acadêmico, que deu maior parte dos artigos, como também em sites especializados, e publicações em revistas.

Após exclusão do conteúdo pesquisado, que não faziam parte do estudo, foi analisado com detalhes, os aspectos que deveriam ser relevantes, e tinham maior compatibilidade com o tema tratado, observando a importância da contabilidade na gestão condominial, e mostrando que na pesquisa qualitativa, o ambiente natural, é a fonte direta de dados e o pesquisador o principal instrumento, sendo os dados, predominantemente descritivos (Creswel, 2007).

#### **4. RESULTADOS E DISCUSSÃO**

Segue abaixo tabela de artigos utilizados para elaboração do presente estudo:

Figura 2: Achados utilizados

Título	Ano de Publicação	Autores	Revista/Periodico
USO DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PELO USUÁRIO DE PRÉDIOS EM CONDOMÍNIOS: ESTUDO DE CASOS	1996	DUEBBERS, ERICH RALF; DA SILVA, HÉLIO	REVISTA DE NEGÓCIOS, V. 1, N. 2
CONTABILIDADE CONDOMINIAL: UM NOVO HORIZONTE PARA O PROFISSIONAL DE CONTABILIDADE	2007	CARMO A. DA S. DO; JUNIOR F. T.; LOPES F. T.	REVISTA MINEIRA DE CONTABILIDADE
MODOS DE GESTÃO CONDOMINIAL: UMA PERSPECTIVA DO PRINCIPAL-AGENTE	2007	YIP, NGAI-MING; CHANG, CHIN-OH; HUNG, TZU-YING	INSTALAÇÕES, V. 25, N. 5/6, PÁG. 215-226
A UTILIZAÇÃO DA INFORMAÇÃO CONTÁBIL GERENCIAL NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO COM OS SÍNDICOS	2012	DOS SANTOS FELICIANO, PRISCILA PÂMELA LEAL, EDVALDA ARAÚJO	CONTEXTO-CONTABILIDADE EM TEXTO, V. 12, N. 22, P. 119-129
CONTABILIDADE EM CONDOMÍNIOS: DIAGNÓSTICO DA UTILIZAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS PELOS GESTORES DE CONDOMÍNIOS NA CIDADE DE SORRISO/MT	2012	SORNBERGER, GEOVANE PAULO ET AL	CONTABILIDADE & AMAZÔNIA, V. 2, N. 1, P. 78-91
A CONTABILIDADE E A AUDITORIA NA GESTÃO DOS CONDOMÍNIOS COMO FORMA DE AUXILIAR A TRANSPARÊNCIA E A PREVENÇÃO DE FRAUDES: ESTUDO DE CASO EM CONDOMÍNIOS DE FLORIANÓPOLIS	2015	DE ALMEIDA, ANDREZA RICHARTZ; BORTOLI, DANIELA; DE SOUZA, JULIANE VIEIRA	REVISTA EMPREENDEDORISMO E SUSTENTABILIDADE, V. 1, N. 1
GESTÃO E CONTABILIDADE EM CONDOMÍNIOS	2017	DE OLIVEIRA, ANDREIA PINHO ET AL	ANUÁRIO ACADÊMICO-CIENTIFICO DA UNIARAGUAIA, V. 6, N. 1, P. 82-83
A GESTÃO FINANCEIRA INCLINADA À OTIMIZAÇÃO DE RECURSOS EM UM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	2018	TOMÉ, ALEXANDRE SCHERRER; RIBEIRO, ANTENOR SANTANA	REVISTA TECER, V. 11, N. 20
BENEFÍCIOS DA GESTÃO FINANCEIRA-UM ESTUDO DE CASO EM UM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DO DISTRITO FEDERAL	2019	ESPÍNDOLA, MAILANE NOLETO; DE MELO, JOSE AIRTON MENDONÇA	NEGÓCIOS EM PROJEÇÃO, V. 10, N. 1, P. 1-13
GESTÃO CONDOMINIAL: UMA ABORDAGEM CONTEMPORÂNEA SOB A ÓPTICA DA CONTABILIDADE E AUDITORIA NO BRASIL/CONDOMINIUM MANAGEMENT: A CONTEMPORARY APPROACH UNDER THE OPTICS OF ACCOUNTING AND AUDIT IN BRAZIL	2019	ZAVATIERI, IEDA MARIA	BRAZILIAN JOURNAL OF DEVELOPMENT, V. 5, N. 12, P. 31251-31264
MODELO DE GESTÃO CONTÁBIL E A PARAMETRIZAÇÃO NAS PRESTAÇÕES DE CONTAS EM CONDOMÍNIOS	2019	GABOARDI, R., OLIVEIRA, A. B. S., BELLI, J. T., PETERS, M. S	REDECA, REVISTA ELETRÔNICA DO DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS & DEPARTAMENTO DE ATUÁRIA E MÉTODOS QUANTITATIVOS
A AUDITORIA EXTERNA COMO PREVENÇÃO DE FRAUDES E ERROS NAS ENTIDADES CONDOMINIAIS.	2020	BOAS, CONSUELO SANTANA BRINQUEDO VILAS; DE ALECRIM NASCIMENTO, REGINALDO DIAS; DE SOUZA LOPES, REGINALDO	QUALIA: A CIÊNCIA EM MOVIMENTO, V. 6, N. 2, P. 27-47
O USO DA CONTABILIDADE PELA GESTÃO DOS CONDOMÍNIOS: UMA ANÁLISE DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS EM UMA ADMINISTRADORA LOCALIZADA EM JOÃO PESSOA-PB	2021	DE OLIVEIRA, VALESKA SOARES LEAL; DA SILVA PEREIRA, RICARDO	REVISTA CAMPO DO SABER, V. 7, N. 2
A CONTABILIDADE COMO SERVIÇO INDISPENSÁVEL PARA SEGURANÇA NA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS	2021	SANTIAGO, A. R. DE; AQUINO, D. M. T. DE; ROBERTO, J. C. A.; SERRA, M. R. DA C.; LOPES, N. F.	REVISTA CIENTÍFICA MULTIDISCIPLINAR NÚCLEO DO CONHECIMENTO
USO DA CONTABILIDADE GERENCIAL COMO FERRAMENTA DE APOIO NA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL	2022	DOS SANTOS, SAULO MENÉSES; SOUZA, DIEGO SILVA	CONTEXTO-CONTABILIDADE EM TEXTO, V. 22, N. 51, P. 75-87

Fonte: Elaborada pelos autores.

#### 4.1 Contabilidade Condominial

A contabilidade assume um papel importante na vida das empresas, com maior ênfase na autogestão e controle eficiente das organizações, para os condomínios, ela vem para agregar auxiliando os gestores a um melhor controle e transparência das cotas e despesas ordinárias e extraordinárias (Farber, 2006).

Segue abaixo uma tabela com os tipos de despesas ordinárias e extraordinárias, aplicadas nos condomínios, essas despesas são de extrema importância para manutenção da entidade, sendo as despesas ordinárias, as que mensalmente precisam ser pagas, e as despesas extraordinárias, quando a necessidade de alguma implantação, serviço, ou benfeitorias pontuais.



**Quadro 2:** Despesas ordinárias e extraordinárias

<b>Despesas Ordinárias</b>	<b>Despesas Extraordinárias</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Salários e encargos;</li> <li>➤ Consumo de água, luz e gás;</li> <li>➤ Manutenção do elevador, piscina, sauna e jardins;</li> <li>➤ Honorários da administradora;</li> <li>➤ Material elétrico e de limpeza;</li> <li>➤ Prêmio de seguros;</li> <li>➤ Telefone de uso coletivo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Indenizações trabalhistas;</li> <li>➤ Benfeitorias voluptuárias;</li> <li>➤ Pintura de fachada;</li> <li>➤ Instalação de sistema de segurança;</li> <li>➤ Fundo de obras;</li> <li>➤ Projetos de paisagismo e decoração;</li> <li>➤ Impermeabilização;</li> <li>➤ Aquisição de móveis e equipamentos.</li> </ul>

**Fonte:** FARBER (2006, p.10)

A gestão eficiente de condomínios demanda ferramentas adequadas para garantir transparência, controle e sustentabilidade financeira. Nesse contexto, a contabilidade emerge como um pilar fundamental. Conforme destacado por Farber (2006, p.10), a contabilidade condominial permite uma categorização clara das despesas ordinárias e extraordinárias, fornecendo uma visão abrangente das operações financeiras.

Marion (2005, p.26) ressalta que o principal objetivo da contabilidade é avaliar a situação econômica e financeira da entidade, permitindo inferências sobre tendências futuras. No contexto condominial, essa capacidade preditiva é essencial para planejar orçamentos, antecipar despesas e evitar surpresas financeiras. A literatura científica corrobora essa perspectiva, enfatizando que a contabilidade condominial não é apenas retrospectiva, mas uma ferramenta proativa para a gestão financeira.

Além disso, estudos como o de Santos et al. (2022) destacam que a contabilidade contribui para a elaboração de orçamentos precisos e previsões financeiras, essenciais para a estabilidade econômica do condomínio. A utilização de práticas contábeis sólidas permite que os gestores identifiquem oportunidades de otimização de recursos e antecipem possíveis desafios financeiros, promovendo uma administração mais eficiente e responsável.

A transparência na prestação de contas é um aspecto crítico na gestão condominial, e a contabilidade desempenha um papel crucial nesse sentido. Segundo estu-

dos como o de Silva et al. (2017), a adoção de práticas contábeis claras e transparentes fortalece a confiança dos condôminos, favorecendo a participação ativa na tomada de decisões e a construção de um ambiente condominial mais harmonioso.

Em síntese, a contabilidade na gestão de condomínios ultrapassa a mera documentação financeira; ela é uma ferramenta estratégica para a sustentabilidade, transparência e eficiência na administração. Ao utilizar os princípios contábeis, os administradores do condomínio, vão conseguir mais transparência e equilíbrio na gestão e controles financeiros que vão enfrentar, e dessa forma proporcionará um ambiente saudável entre os condôminos (Silva, 2017).

#### **4.2 Ferramentas e Gestão Condominial**

A gestão condominial engloba diversas atividades, como a contratação de funcionários, manutenção das áreas comuns, resolução de conflitos entre condôminos, entre outras. É fundamental que essa gestão seja realizada de forma eficiente e transparente, buscando sempre o bem-estar dos moradores e a valorização do patrimônio (Brasil, 2002).

Segundo o estudo de Do Carmo (2007), conseguimos identificar que na contabilidade condominial, os principais documentos utilizados são:

- 1. Demonstrativo de Resultados:** também conhecido como DRE (Demonstração do Resultado do Exercício), esse documento mostra se o condomínio teve lucro ou prejuízo em determinado período. Ele leva em consideração não apenas as receitas e despesas operacionais, mas também outros fatores como investimentos e reservas.
- 2. Relatório de Inadimplência:** documento que apresenta os condôminos que estão em débito com suas cotas condominiais. Esse relatório é importante para identificar possíveis problemas na arrecadação das taxas e tomar providências para solucioná-los.
- 3. Balancete:** documento que demonstra a situação financeira do condomínio em determinado período, apresentando todas as receitas e despesas.

**4. Previsão orçamentaria:** documento que registra todas as previsões de gastos para o próximo ano. Elaborado com os dados do ano anterior, somando as previsões de aumentos anuais e possíveis novos investimentos.

Em Barros (2023) a relação da contabilidade em um condomínios de Porto Velho-RO, que nos relata que a falta de planejamento e gestão tenham relação direta com alguns resultados negativos obtidos nos resultados, como por exemplo é relacionado o caixa do ativo circulante como uma variável afetada e um aumento nas despesas financeiras, e isso como consequência traria não apenas resultados financeiro negativos como também uma má reputação, desconfiança e fatores que agregados são prejudiciais aos residentes e futuros residentes.

Almeida (2015) identificou que a falta de planejamento e gestão podem trazer resultados indesejáveis aos condomínios, como por exemplo é citado gastos desnecessários e excessivos, observando a necessidade do acompanhamento e a regular prestação de contas, além de documentos que comprovem e registrem todo histórico das assembleias e o que foi aprovado.

No estudo de Oliveira (2021) o zelo pela qualidade dos serviços prestados, o controle das informações obtidas dos clientes, onde o comprometimento com as obrigações e a transparência na gestão e como as decisões são tomadas levando em consideração a necessidade de todos como as prioridades que devem ser levadas em conta são fatores que influenciam na experiência de residir em condomínios e tornando a gestão e a capacidade de tomada de decisão assertiva como algo mais satisfatório e fácil de ser alcançado por todos esses fatores contribuir para isso.

Dos Santos (2012) podemos identificar um fator importante no que se diz a gestão condominial, onde foi apresentado que 56,8% dos síndicos adotam o método de autogestão, onde é absorvida toda a responsabilidade administração dos condomínios, onde fazendo uma correlação com a contabilidade gerencial foi visto que consideram relevante para processos financeiros, como controle de fluxo de caixa e elaboração do planejamento orçamentário, onde corroborando com Almeida (2015) onde podemos entender a necessidade e ressaltar a importância da contabilidade gerencial na filtragem das informações, analisando e fornecendo informações úteis aos condomínios e gestores para que a tomada de decisão seja o mais satisfatória possível.

Nos condomínios que apresentaram resultados negativos foi identificado a falta de gerenciamento como um dos fatores percussores, onde as ações apenas são realizadas sem análise, controles e até mesmo em alguns casos sem registro, no estudo de Espíndola (2019) o condomínio durante maior parte do ano de 2015 fechou no vermelho, e esse déficit foi relacionado a falta de planejamento e gestão adequados, porém no ano de 2016 quando houve a troca de síndico juntamente com a realização do planejamento e gestão condominial podemos observar que houveram reduções nas despesas do condomínio, onde tivemos dados que mostram que as ferramentas de gestão e planejamento são capazes de ter impacto positivo nos resultados financeiros do condomínio e isso pode dar satisfação e refletir uma boa imagem aos condôminos.

Tomé (2018) relata como é relevante a relação dos processos gerenciais com o engajamento das atividades financeiras, onde o controle da entrada e saída de uma empresa é um dos fatores que contribuem integralmente a gestão financeira, e isso não é diferente com condomínios, pois se torna necessário a análise de gastos e receitas para um planejamento e tomada de decisão no que cerne as necessidades dos condôminos e do condomínio, alinhando isso a uma ótima tomada de decisão trará não só resultados positivos como também alcançara níveis satisfatórios de bem-estar de quem reside e passa a ter uma experiência mais positiva durante o período que reside.

Também em Tomé (2018) é citado o aperfeiçoamento do controle de gastos como uma medida importante por parte da gestão, otimizando os recursos e diminuindo os gastos, podem promover a estabilidade financeira do condomínio, e também obter ganhos. Um dos principais pontos analisados por Tomé (2018) foi o fluxo de caixa, onde o controle se dá por relatórios criados mensalmente, isso facilita a realização da manutenção e controle, fornecendo informações necessárias para tomar decisões que melhorem os resultados como também o controle maior por parte dos gestores.

Para Zavtrieri (2019) a importância do profissional de contabilidade e sua atuação em condomínios é primordial, pois o domínio das variáveis que interferem em uma boa gestão podem ser atribuídas a sua rotina, onde a coleta de informações, o controle e a análise são pontos relevantes para tomada de decisão, isso fornece a alta

gestão ferramentas e possibilidades para que problemas sejam identificados e as melhores estratégias para correções e aprimoramento de processos para melhorar toda a experiência dos que precisam.

A discussão em torno da contabilidade e gestão condominial geralmente envolve temas como a transparência na prestação de contas, a importância do controle das despesas e receitas, e a necessidade de uma gestão participativa com a colaboração de todos os envolvidos.

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Para efetivar as informações desta pesquisa, que busca demonstrar que a contabilidade como ciência que registra e interpreta os fatos, pode ser uma ferramenta utilizada na gestão dos condomínios, obteve-se um significativo apanhado de informações coletadas de artigos científicos, que trouxe a luz informações que explanam a inserção da contabilidade na gestão condominial.

O processo de aumento populacional traz consigo a consequência da expansão das cidades e a necessidade de moradia, assim entendemos que o modelo residencial condomínio também há de aumentar, onde a estratégia de criar mais moradias estendendo-se de forma vertical para atender a necessidade da população como também a de espaço para criar residências, assim compreendemos que hoje há a necessidade do debate sobre como gerir da melhor maneira um condomínio pensando num futuro onde a contabilidade possa agregar e tornar a experiência mais agradável e economicamente mais assertiva para quem desejar aderir a esse modelo.

Diante dos dados compilados estabelece como a contabilidade influencia a gestão condominial fornecendo as informações necessárias para o devido controle financeiro e tomada de decisão, atribuindo maior confiabilidade e transparência nas prestações de contas realizadas pelos síndicos. O síndico, figura central na administração condominial, assume responsabilidades jurídicas e administrativas, incluindo a obrigação de manter um controle contábil efetivo. A legislação, como a Lei nº 10.406/02, estabelece a necessidade de um corpo diretivo, composto pela assembleia, síndico e conselho fiscal, reforçando a importância do controle e da prestação de contas no cenário condominial.

A contabilidade, além de cumprir seu papel retrospectivo, demonstrou-se proativa na antecipação de desafios financeiros e na elaboração de orçamentos precisos perpassando a simples elaboração de relatórios financeiros e se estabelecendo como

uma peça fundamental da estratégica para a sustentabilidade, transparência e eficiência na administração.

A incorporação de princípios contábeis fortalece a capacidade dos gestores de enfrentar desafios financeiros, promovendo a saúde econômica e equilíbrio nos condomínios, sendo assim, a contratação de uma administradora especializada surge como uma estratégia eficaz para suprir as demandas contábeis que muitas vezes escapam ao síndico e são abarcadas por profissionais especializados nas áreas financeira, jurídica e trabalhista proporcionam precisão e transparência nos dados, essenciais para uma gestão mais eficiente e uma tomada de decisão embasada.

Entendendo assim seu papel relevante no que se refere a gestão de condomínios, podemos entender a contabilidade como a ferramenta eficaz no que se refere ao ato de gerir os fenômenos que cercam toda uma administração e gestão, pois ainda que não possua fim lucrativo, os condomínios devem tornar a experiência de residir onde se divide espaços com outros residentes algo mais organizado, claro e entendível, podendo oferecer as informações corretas e precisas como também soluções e estratégias para que a gestão do condomínio seja benéfica para todos residentes.

Ao final desse estudo, compreende-se que o uso da contabilidade como uma ferramenta da gestão condominial é de suma importância onde as informações contábeis fundamentam as próprias decisões que serão aplicadas ao condomínio, auxiliando no bom funcionamento fiscal e administrativo do condomínio gerando satisfação aos clientes finais.

## **REFERÊNCIAS**

ARAÚJO, A. P.; ASSAF A. Introdução à Contabilidade. 1ª Ed. São Paulo, Editora Atlas, 2004.

BRASIL. Lei N° 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)

CRESWEL, J. W. Projeto de pesquisa: método qualitativo, quantitativo e misto. 2. ed. Porto Alegre: Artmed, 2007.

DO CARMO, Adriano da Silva; JUNIOR, Fabiano Torres; LOPES, Márcio Pereira. Contabilidade Condominial: um novo horizonte para o profissional de contabilidade. Revista Brasileira de Contabilidade, n. 163, p. 52-63, 2007.

FARBER, J. C.; SEGRETI, J. B. Contribuição da Contabilidade para a Eficácia da Gestão e Controle de Condomínios. In: Congresso USP de Controladoria e Contabilidade. São Paulo. 2006.

Gaboardi, R., Oliveira, A. B. S., Belli, J. T., Peters, M. S.; Modelo de Gestão Contábil e a Parametrização nas Prestações de Contas em Condomínios. Dezembro de 2019

GONÇALVES, E. C. e BAPTISTA, A. E. Contabilidade Geral. 6ª Ed. São Paulo. Atlas, 2007.

JUNQUEIRA, G. J. P. e CARVALHO, L. B. P. De. Manual Prático do Condomínio. 1º edição ed. Leme/SP: [s.n.], 2009.

KARPAT, G. Condomínios: orientação e prática. 7º edição ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2002.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A. Metodologia do trabalho científico: projetos de pesquisa, pesquisa bibliográfica, teses de doutorado, dissertações de mestrado, trabalhos de conclusão de curso. 8. ed. – São Paulo: Atlas, 2017.

MARION, J. C. Contabilidade Empresarial. 11ª Ed. São Paulo. Atlas, 2005.

MARTINS, G. de Na. e PINTO, R. L. Manual para elaboração de trabalhos acadêmicos. São Paulo: Atlas, 2001.

M. D. SANTOS, SAULO; S. SOUZA, DIEGO. USO DA CONTABILIDADE GERENCIAL COMO FERRAMENTA DE APOIO NA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL. Contexto, v. 22, n. 51, 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil: Volume IV - Direitos Reais. 25ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

QUEIROZ, L. F. de. Guia do Condomínio IOB: Manual prático. São Paulo. IOB, 1994.

SCHWARTZ, R. B. de O. Revolucionando o condomínio: saiba se seu condomínio é bem administrado. 15 eds. ampl ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2017.

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