

CENTRO UNIVERSITÁRIO BRASILEIRO - UNIBRA
CURSO DE GRADUAÇÃO BACHARELADO EM CIÊNCIAS
CONTÁBEIS

CAMYLLY KAROLAYNNE DOS SANTOS GUEDES
LUCIANA IARA LEITE DOS SANTOS
THAYNAN RAITSA NUNES DA SILVA

**CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIO: UMA
REVISÃO BIBLIOGRÁFICA**

RECIFE/2024

CAMYLLY KAROLAYNNE DOS SANTOS GUEDES
LUCIANA IARA LEITE DOS SANTOS
THAYNAN RAITSA NUNES DA SILVA

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIO: UMA REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Projeto apresentado ao Centro Universitário Brasileiro – UNIBRA, como requisito parcial para obtenção do título de bacharelado em Ciências Contábeis.

Professor Orientador: Dr. Bruno Moura

RECIFE/2024

CAMYLLY KAROLAYNNE DOS SANTOS GUEDES

LUCIANA IARA LEITE DOS SANTOS

THAYNAN RAITSA NUNES DA SILVA

**CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIO – DESAFIOS E SOLUÇÕES NA GESTÃO
CONTÁBIL: UMA REVISÃO BIBLIOGRÁFICA**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à Disciplina de TCC do Curso de Ciências Contábeis do Centro Universitário Brasileiro - UNIBRA, como parte dos requisitos para conclusão do curso.

Examinadores:

Orientador - Prof. Dr. Bruno Moura

Examinador 1 – Prof.

Examinador 2 – Prof.

Nota: _____

Data: ____/____/____

Dedicamos aos nossos familiares e amigos
que nos apoiaram durante esse processo.

AGRADECIMENTOS

No fim dessa jornada acadêmica não podemos deixar de agradecer a instituição Centro Universitário Brasileiro – UNIBRA, por conceder o ambiente e o conhecimento acadêmico que nos trouxe até esse momento. Aos nossos colegas de curso pelo companheirismo e principalmente ao nosso professor orientador Bruno Moura pela dedicação, conselhos e apoio ao longo de todo o processo, em especial por acreditar em nosso potencial. Também gostaria de agradecer aos nossos amigos e familiares.

*“A arte da contabilidade é a melhor forma
de compreender a história das empresas”.*

Luca Pacioli

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9
2. REFERENCIAL TEÓRICO	10
3. METODOLOGIA	13
4. RESULTADOS E DISCUSSÃO	15
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	22
REFERÊNCIAS	23

CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIO – DESAFIOS E SOLUÇÕES NA GESTÃO CONTÁBIL: UMA REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

CAMYLLY KAROLAYNNE DOS SANTOS GUEDES
LUCIANA IARA LEITE DOS SANTOS
THAYNAN RAITSA NUNES DA SILVA
BRUNO MOURA¹

RESUMO: A contabilidade condominial é uma área na qual são realizadas o gerenciamento financeiro do condomínio. Esta temática é importante para ciências contábeis, pois ajuda no bom funcionamento do condomínio trazendo transparência e confiança em seus relatórios. Neste cenário o presente estudo tem como objetivo realizar uma revisão bibliográfica sobre a contabilidade condominial em estudos acadêmicos brasileiros nos últimos 23 anos. Assim foram analisados 21 artigos quando observou-se a existência de duas macro temáticas discutidas dentro dos estudos publicados analisados: contabilidade condominial gerencial e contabilidade condominial em questões ambientais, neste sentido o presente estudo atualiza a percepção científica sobre a contabilidade condominial que traz para o condomínio conhecimentos específicos no planejamento, na coordenação e em suas prestações de contas. Também apresenta um crescimento do interesse de questões ligadas a sustentabilidade e a legislação ambiental que é um assunto importante para a contabilidade.

Palavras-chave: Condomínio; contabilidade condomínio.

1. INTRODUÇÃO

A contabilidade gerencial tem ganhado destaque com o passar dos anos e consequentemente trouxe benefícios para as empresas. Conforme as necessidades internas surgem dentro das entidades, a contabilidade muda para suprir as demandas dos usuários internos. Estes que necessitam das informações contábeis para auxiliar na tomada de decisão (Mineiro; Laurett, 2022; Wênyka Preston Leite Batista da Costa et al., 2020).

Os gestores desempenham um papel crucial na empresa, quando se trata da gestão dos recursos e processos decisórios, consequentemente são os usuários da contabilidade gerencial. Esta contabilidade é responsável pela elaboração de demonstrações e relatórios que auxilia nos processos internos, controle de custos e despesas da entidade, identificação de erros e falhas, fornecendo suporte (Wênyka Preston Leite Batista da Costa et al., 2020).

Dentre as possibilidades de aplicação para a contabilidade gerencial, tem se destacado os estudos que tratam de sua aplicabilidade para gestão condominial. Ao realizar uma pesquisa sobre o conceito de condomínio, concluiu-se que é uma área privada, dividida em partes iguais entre os condôminos, assegurando segurança e conforto para todos os envolvidos (Dos Santos Feliciano, Priscila Pâmela, Leal, Edvalda Araújo, 2012).

Em essência, é uma entidade que não tem o objetivo de obter lucro, consequentemente não pode ser denominada como uma personalidade jurídica. Para garantir a eficácia, é necessário o acompanhamento dos balancetes, fluxo de caixa, controle das receitas e despesas para que os relatórios internos sejam completos e as cobranças feitas estejam corretas com valores e despesas previstas, evitando o déficit e má gestão (Dos Santos Feliciano, 2012).

Com isso, o próprio setor percebe que o condomínio precisa da contabilidade gerencial como uma ferramenta fundamental para o controle de custos e planejamento do financeiro, surgindo uma nova perspectiva sobre o condomínio e como essa área da contabilidade tem potencial para auxiliar na tomada de decisão através do conhecimento técnico necessário e sua relevância para o síndico e os condôminos (Badue, 2020; Barros, 2023; Kruger et al., 2022).

Segundo o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE) e Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (ABRASSP), aproximadamente 68 milhões de brasileiros residem em condomínios com uma receita que ultrapassa o montante dos 165 bilhões de Reais, em 2018. Portanto, o estudo atual tem como objetivo discutir as discussões acadêmicas de contabilidade acerca do condomínio e os benefícios da contabilidade gerencial para o setor em questão (SEBRAE, 2018).

Portanto, o presente estudo tem como objetivo realizar um mapeamento sobre as discussões acadêmicas acerca do uso da contabilidade gerencial aplicada a gestão condominial. Assim o estudo foi elaborado de modo a realizar uma revisão bibliográfica, permitindo aos pesquisadores observarem e avaliarem temáticas relevantes sobre a aplicação da contabilidade gerencial. de modo a propor um esclarecimento sobre a temática para estudos futuros.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

Neste item, buscou-se apresentar os conceitos-chave explorados de forma a alinhá-los com a temática e o curso Ciências Contábeis. Buscou-se assuntos que dessem suporte a elaboração e resultados da pesquisa.

2.1. Contabilidade Gerencial

A contabilidade gerencial é uma ferramenta que auxilia as organizações com informações sobre seu futuro, com o objetivo principal sendo o aprimoramento da mesma, embora sua área não esteja relacionada à contabilidade. Seu maior destaque foi depois da revolução industrial, quando surgiram as indústrias e ao longo do tempo teve diversas alterações causadas pela economia (Mineiro; Laurett, 2022).

Logo, a contabilidade gerencial mostra como é importante para esta ciência registrar os bens das entidades. No âmbito de sua atuação, a contabilidade gerencial foi usada para alcançar de maneira eficaz o objetivo da empresa, utilizando seus recursos para registrar os custos e gerenciar o setor financeiro, ampliando para o planejamento e controle na gerência. Assim, as demandas mudam, surgindo a ideia da minimização de desperdícios através da tecnologia, que por sua vez possibilita a inovação e a possibilidade de expansão empresarial (Kruger et al., 2022).

A contabilidade gerencial é utilizada para garantir a facilidade da vida gerencial dos administradores, sendo os principais responsáveis pela tomada de decisões e pela distribuição dos recursos para garantir a eficácia dos procedimentos com total transparência. Para haver transparência nas entidades, é necessário que os registros de todos os recursos que foram utilizados estejam totalmente corretos. Por isso, o contador deve assegurar o cumprimento das leis e regulamentos, a fim de reduzir possíveis erros e fraudes (De Oliveira, 2021).

A contabilidade gerencial ajuda as organizações nas tomadas de decisões, na gestão de custos, no planejamento e na transparência. Ela tende a adaptar-se às mudanças para haver um bom aprimoramento, proporcionando um futuro mais promissor para a sua organização e buscando a melhor alternativa, permitindo o crescimento contínuo da mesma (Costa; Lucena, 2021).

Ela foi criada para fornecer informações para os gestores, possibilitando que a entidade seja conduzida de maneira vital em todos os aspectos da gestão. A contabilidade gerencial não possui um modelo específico para ser aplicada nas entidades, sendo adaptada de acordo com as necessidades específicas de cada uma, para garantir um desenvolvimento eficaz (Cardoso et al 2023).

No âmbito da contabilidade gerencial, a contabilidade condomínios tem ganhado destaque devido ao crescimento do mesmo nos últimos anos. Por tanto é uma área bastante promissora para o profissional contábil atuar, ajudando a auxiliar os gestores na transparência das prestações de contas nas assembleias condominiais e a diminuir os riscos de má conduta de alguns gestores, fazendo com que haja confiança da parte dos condôminos (Dos Santos; Souza, 2022).

2.2. Contabilidade Gerencial Condominial

A contabilidade no condomínio possibilita ter uma melhor gestão. O condomínio por ser pessoa jurídica não lucrativa, sua taxa condominial é direcionada para gastos estruturais e aos funcionários contratados. Para isso é necessário a contabilidade gerencial, ajudando na gestão, trazendo transparência, uma melhor contabilização e na tomada de decisões, passando para os condôminos confiança no que foi feito (Sornberger et al 2009).

O condomínio surgiu no passado, em Roma, com a ideia de as pessoas não ocuparem muito espaço onde viviam. Assim eram construídas casas em pequenos espaços rodeadas de muros para se protegerem dos invasores. Hoje, depois de

muitas modificações, resultou-se nos condomínios atuais, trazendo segurança e conforto (Souza, 2001).

Os condomínios possuem Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica-CNPJ, mas por sua vez não têm personalidade jurídica, pois não tem objetivo de lucro, por tanto a contribuição dos moradores é para cobrir os custos de atendimentos comuns às necessidades dos mesmos. A primeira legislação aplicada para condomínio é a Lei nº 4.591, que traz as normas para a convivência dentro dele. O síndico, condômino ou não, eleito através da assembleia condominial realizada anualmente, será o responsável legal do condomínio, que por sua vez tende a utilizar ferramentas contábeis gerenciais, apresentando transparência na prestação de contas do condomínio para ser aprovada pelos condôminos (Morais; Santos; Araújo, 2021).

Ele por sua vez, é uma área privada, dividida em partes iguais entre os proprietários, onde cada apartamento é propriedade exclusiva dos mesmos, e gerenciado pelo síndico. Este tipo de moradia visa segurança e conforto para os condôminos, os quais devem cumprir regras escolhidas mediante a assembleia condominial e se não houver o cumprimento destas pode haver punições (De Oliveira, 2021).

O condomínio é gerenciado por um síndico de modo que o mesmo deve apresentar transparência ao prestar contas de tudo o que foi feito no período trabalhado, mostrando o bom funcionamento do condomínio para haver uma boa relação com os condôminos. Assim, a necessidade de regulação dos condomínios é latente, surgiu a Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, artigo 1.348, que determina os direitos e obrigações dos síndicos e condôminos e por essência obriga o síndico a prestar contas. Tornando essencial um contador para produzir as Demonstrações Contábeis necessárias à administração e formação das taxas condominiais. A área contábil afim é a gerencial que organiza, regula, planeja e garante desempenho eficiente (Dos Santos, 2022; Brasil, 2002).

Desta forma, a gestão de condomínio é a organização das atividades relacionadas ao condomínio, tendo como objetivo garantir a segurança dos condôminos e da parte gerencial. A primeira assembleia condominial é onde se define quem será o síndico, passando a ser o representante durante no máximo dois anos, podendo se reeleger. Ele fica responsável pela prática das escolhas de interesses em comum com os condôminos e a manter um bom funcionamento dos gastos estruturais (Da Silva Do Carmo; Torres Junior; Pereira Lopes, 2016).

3. METODOLOGIA

Considerando o objetivo do presente estudo, utilizou-se a metodologia qualitativa para a obtenção dos dados. Essa abordagem preza pela qualidade dos dados coletados, ilustrações, teorias e estudos de casos. Esse tipo de pesquisa coleta, registra e analisa por meio de perspectivas diferentes os dados para a obtenção de relatórios finais confiáveis. Possibilitando, assim, a reflexão por parte dos pesquisadores envolvidos para a produção de conhecimentos mais aprofundados (Creswell, 2021; Flick, 2008).

Quanto ao objetivo, utilizou-se a revisão bibliográfica com abordagem específica como base. Esse método objetiva mapear, discutir, interpretar e analisar discussões acadêmicas de produções bibliográficas de determinadas áreas de conhecimentos, buscando gerar resultados mais críticos das publicações científicas analisadas (Brito, 2022; Fraga et al., 2022).

Logo, executou-se uma revisão bibliográfica através da coleta de dados, utilizando-se a Plataforma Scientific Periodicals Electronic Library (SPELL). Tal plataforma, é um sistema de indexação e pesquisa, no qual disponibiliza gratuitamente produções científicas das áreas de Administração Pública e de Empresas, Contabilidade e áreas correspondentes. Foi desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Estudos e Pesquisas Sociais (IBEPES) sob a demanda da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa (ANPAD), objetiva o acesso, organização, disseminação e análise da produção científica de diversas áreas do conhecimento (Ribeiro, 2023).

Em seguida, efetuou-se outra coleta de dados através da ferramenta Google Acadêmico, presente na empresa Google que atua online. Plataforma está que disponibiliza estudos de citação e bibliográficos, artigos publicados em revistas, trabalhos de conclusão de curso, textos acadêmicos de forma gratuita por meio de um software, os documentos podem ser filtrados através da palavra-chave definida pelo pesquisador interessado (Caregnato, 2011).

Desta forma, na Figura 1, apresentam-se as etapas de coleta, inclusão e exclusão dos dados para realização da revisão bibliográfica:

Critérios de Seleção dos Documentos			
Busca de Palavra-Chave	Artigos Identificados	Artigos Aprovados	Resultados de Pesquisa
Spell			21 Artigos que tratam do tema
Busca de Palavra-Chave: Condomínio	22 Artigos	6 Artigos	
Google Acadêmico			
Busca de Palavra-Chave: Contabilidade Condomínio	12.900 Artigos	-	
a) Página de 1 á 5	-	8 Artigos	
b) Página de 6 á 11	-	6 Artigos	
c) Página de 12 á 18	-	1 Artigos	

Fonte: Elaborada pelos autores com o auxílio do Word

Observa-se, na Figura 1, o processo de pesquisa para a coleta de dados através da Plataforma SPELL. Aplicou-se o termo “Condomínio”, quando obteve-se 21 resultados gerais. Para uma revisão bibliográfica mais atualizada e a garantia da relação direta com a área de conhecimento do trabalho em questão, filtraram-se os artigos através da leitura do seu resumo, quando percebeu-se que apenas 6 deles tratava-se da temática.

Posteriormente, utilizou-se o Google Acadêmico, aplicando-se o termo “Contabilidade Condomínio”, com o objetivo complementar a pesquisa de dados. Logo obteve-se 12.900 resultados gerais. Neste sentido, ao analisar as páginas 1 a 5 obteve-se 8 artigos que tratavam do tema objetivado. Na sequência, quando foram observadas as páginas 6 a 11, encontrou-se mais 6 artigos com esse mesmo objetivo. Por fim, incluindo-se as páginas 12 a 18, obtendo mais 1 resultado relevante. Deste modo, 15 artigos foram validados para a elaboração do presente estudo.

Assim, encontrou-se 12.922 artigos nas duas plataformas utilizadas. A partir de uma investigação minuciosa, verificou-se a duplicidade de 4 artigos, subtraiu-se e concluiu-se que 21 destes tratam da temática, a serem analisados para estabelecer uma discussão sobre a temática explorada, de modo a realizar o presente estudo.

Neste sentido, o próximo capítulo trará a discussão dos artigos analisados, objetivando a elaboração do trabalho apresentado. Elaborou-se uma revisão sistemática na metodologia, que em questão busca analisar, investigar e validar estudos científicos primários (Cordeiro et al., 2007; De La Torre Ugarte Guanilo, 2011).

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A seguir, as subseções foram divididas entre contabilidade condominial, gerencial e questões ambientais, trazendo os resultados do trabalho em questão, buscando percepções diversas, referentes à temática pesquisada.

Título do Artigo	Ano de Publicação	Sobrenome dos Autores	Revista/Periódico	Grupo da Análise
Contabilidade em condomínios: diagnóstico da utilização das informações contábeis pelos gestores de condomínios na Cidade de Sorriso/MT.	2009	Sornberger; Luczkiewicz; Ciupak e Bassan	Revista Contabilidade & Amazônia	Contabilidade Condominial e Contabilidade Gerencial
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; Bortoli e de Souza	Revista Empreendedorismos e Sustentabilidade	Contabilidade Condominial e Contabilidade Gerencial
O uso da contabilidade pela gestão dos condomínios: Uma análise das obrigações acessórias em uma administradora localizada em João Pessoa.	2021	De Oliveira e Pereira	Campo do Saber	Contabilidade Condominial e Contabilidade Gerencial
A utilização da informação contábil gerencial na gestão de condomínios: Um estudo com os síndicos.	2012	Feliciano e Leal	ConTexto-Contabilidade em Texto	Contabilidade Condominial e Contabilidade Gerencial
Contabilidade condominial: Percepção dos condôminos quanto ao conhecimento técnico da prestação de conta a luz da legislação vigente.	2017	Alfredo; Vasconcelos A.; Vasconcelos C. e Gomes	Revista Terceiro Setor e Gestão	Contabilidade Condominial e Contabilidade Gerencial
Análise da gestão contábil de um condomínio de alto padrão.	2023	Barros; Parmelo; Braga e Duarte	REVES - Revista Relações Sociais	Contabilidade Condominial e Contabilidade Gerencial

Modelo de gestão contábil e a parametrização nas prestações de contas em condomínios.	2019	Gaboardi; Oliveira; Belli e Peters	Redeca	Contabilidade Condominial e Contabilidade Gerencial
A importância do planejamento e orçamento: Um estudo de caso sobre o uso da ferramenta de orçamento em um condomínio.	2015	Priore; Velozo; Hikazudani e Andrade	ENIAC Pesquisa	Contabilidade Condominial e Contabilidade Gerencial
Gestão condominial: uma abordagem contemporânea sob a óptica da contabilidade e auditoria no Brasil.	2019	Zavatieri	Brazilian Journal of Development	Contabilidade Condominial e Contabilidade Gerencial
Uso da contabilidade gerencial como ferramenta de apoio na administração condominial.	2022	Santos e Souza	ConTexto - Contabilidade em Texto	Contabilidade Condominial e Contabilidade Gerencial
Influência da remuneração ao síndico na composição de custos da taxa de condomínio.	2021	Morais, Santos e Araújo	Revista de Gestão, Finanças e Contabilidade	Contabilidade condominial e gestão ambiental
Modelo integrado de planejamento orçamentário condominial aplicado em um mal.	2020	Santos e Silva	Revista de Tecnologia Aplicada	Contabilidade condominial e gestão ambiental
Gestão de condomínios em habitação de interesse social.	2021	Nunes, Matte e Campos Machado	CAP Accounting and Management	Contabilidade condominial e gestão ambiental
Custos para servir: uma pesquisa - ação em administração condominial na Baixada Santista (SP).	2014	Fernandes, Faria, Crispim e Fernandes	Enfoque: Reflexão Contábil	Contabilidade condominial e gestão ambiental
Segurança na informação fornecida nos demonstrativos de prestação de contas na percepção dos síndicos e de condôminos.	2022	Gonçalves e Martins	Revista Científica e Locução	Contabilidade condominial e gestão ambiental
A auditoria externa como prevenção de fraudes e erros nas entidades condominiais.	2020	Boas, Alecrim Nascimento e Souza Lopes	Qualia - A ciência em movimento	Contabilidade condominial e gestão ambiental
Contabilidade condominial: um novo horizonte para o profissional de contabilidade.	2007	Do Carmo, Junior e Lopes	Revista Brasileira de Contabilidade	Contabilidade condominial e gestão ambiental
Análise do uso da informação contábil gerencial na administração de condomínios: um estudo com os síndicos.	2020	Badue, Silva e Leal	Anais do congresso brasileiro de custos	Contabilidade Condominial e Contabilidade Gerencial
Gestão dos aspectos e impactos ambientais em um condomínio com o	2008	Pfitscher, Araújo, Vicente e Nunes	Revista Catarinense da ciência contábil	Contabilidade condominial e gestão ambiental

envolvimento da contabilidade ambiental.				
Sucessão familiar e contabilidade na atividade rural: uma análise em um condomínio rural.	2023	Kruger, Silva, Souza, Michelin e Rossato	Revista em Agronegócio e meio ambiente - RAMA	Contabilidade condominial e gestão ambiental
Estudo dos incentivos fiscais no condomínio ou consórcio rural e os reflexos nas demonstrações contábeis.	2001	Costa, da Silva e Angeles	Revista do centro de ciências sociais e humanas	Contabilidade condominial e gestão ambiental

4.1 Contabilidade condominial e contabilidade gerencial

Conforme De Oliveira e Pereira (2021), o condomínio trata-se de um espaço pertencente e dividido igualmente entre os inquilinos em uma área privada de acesso controlado, onde os mesmos devem cumprir regras para um bom convívio e com isso tem uma função contábil coletiva, fazendo com que os custos sejam rateados entre eles. Atualmente, eles são procurados com o intuito de segurança e conforto.

Neste sentido, Alfredo et al. (2017), trazem o fato do desafio de convivência entre os condôminos e a necessidade da administração financeira, precisando então de um síndico para gerenciar o mesmo e verificar as contas condominiais. Ele é escolhido através da assembleia geral, sendo condômino ou não, passando a ser o representante legal do condomínio durante o período de dois anos, podendo se reeleger. Conforme a lei 4.591/64, artigo 22, é obrigação do síndico prestar contas à assembleia condominial.

Complementarmente, Caboardi et al. (2019), explicam que as assembleias condominiais é um evento convocado pelo síndico anualmente, para que os condôminos possam trazer questões a serem resolvidas, a eleição ou reeleição do síndico e para aprovação da contabilização da prestação de contas. Um quarto dos condôminos poderá convocar a assembleia caso não seja feito o chamado pelo síndico.

Segundo Zavateri (2019), por mais que não possua fins lucrativos, o condomínio atua como pessoa jurídica em seu âmbito, pois tem uma complexidade superior a muitas empresas, precisando então de um contador. A única contribuição recebida pelos inquilinos, é direcionada para cobrir as necessidades comuns do condomínio.

Conforme Feliciano e Leal (2012), a contabilidade gerencial dá suporte aos gestores para a tomada de decisões do condomínio. Ela informa a respeito do aprimoramento no planejamento, na coordenação, na transparência e na análise de seus relatórios, medindo a eficácia de seus resultados, evitando possível fraudes. Desse modo, essas informações são usadas pelo síndico para emitir relatórios do balancete mensal de movimentação, fluxo de caixa, relatório de inadimplência, elaboração de orçamento, pagamento de funcionários, rotinas trabalhistas e planejamento tributário.

Contudo, Santos e Souza (2022), adicionam que para a condução da administração condominial é necessário o uso da contabilidade gerencial. Esta possibilita que os gestores tomem decisões assertivas, efetuem uma excelente prestação de contas e solidez dos controles. A gerência tem a contabilidade como base para demonstrar onde os valores desembolsados estão sendo usados. Essa visão detalhista com relação aos dados cresceu graças ao aumento exponencial das famílias interessadas em ter sua residência em condomínios. A busca pelos direitos dos condôminos foi latente, pondo o código civil como norteador para garantir direitos e destacar obrigações.

Desta forma, Sornberger et al. (2009) afirmam que a contabilidade auxilia o condomínio a uma melhor gestão. Este se enquadra no cadastro nacional de pessoa jurídica–CNPJ, não tendo fins lucrativos, mas ainda sim é necessário o uso da contabilidade, pois o mesmo possui uma taxa condominial e gastos estruturais, tendo que ser registrado com clareza e transparência para que possa ser mantido adequadamente, trazendo o seu bom funcionamento.

Consequentemente, De Almeida et al. (2015) fala que para haver transparência nos registros é necessária a ajuda de um profissional da área de contabilidade. Ele, por sua vez, verifica as necessidades vistas dos condôminos, buscando informações importantes, evitando fraudes e trazendo segurança para o condomínio, visando a clareza nos registros para um bom entendimento dos condôminos.

Segundo Barros et al. (2023), esses registros são apresentados nas assembleias gerais do condomínio, realizadas uma vez por ano. Na prestação de contas, são abordados em seus relatórios contábil a folha de pagamento de seus funcionários e a elaboração de balancetes dos gastos estruturais, trazendo transparência para haver a aprovação dos condôminos.

Em adição, Badue, et al (2020) evidenciam que a informação contábil gerencial e financeira é essencial para ajudar o síndico na administração do condomínio, auxiliando-o na tomada de decisão de forma estratégica e transparente. Por meio destes, quando bem aplicado pelo síndico, é possível realizar o planejamento e acompanhamento orçamentário, controle de fluxo de caixa, as prestações de contas e demais informações essenciais para um bom gerenciamento, mostrando relatório detalhado e claro para os condôminos.

Por conseguinte, Priore et al. (2015) mostram que a contabilidade de um condomínio é muito importante, pois se não for administrada corretamente pode haver a perda de valor do mesmo, gerando insatisfação dos condôminos. Por isso, é importante que o síndico tenha conhecimento de planejamento para saber as necessidades do condomínio.

Portanto, a contabilidade condominial se relaciona diretamente com a contabilidade gerencial para desempenhar uma boa administração e alocação correta dos recursos e boa gestão dos tributos. Se o condomínio não tiver uma boa contabilidade, que seja feita apenas pelo síndico ou junto a uma administradora de condomínio, o condomínio sofre e os condôminos perdem a confiança.

4.2 Contabilidade condominial e questões ambientais

Conforme Carmo, et al (2007), embora o condomínio não possua personalidade jurídica, arrecada mais que algumas microempresas. Diante desse fato, é evidente a necessidade da contabilidade para auxiliar os síndicos na gestão condominial, dando direções de melhores decisões como investimentos e redução de gastos. A lei nº 10.406/02 específica sobre condomínios, incluindo os direitos e deveres dos moradores. Cabe ao síndico eleito na assembleia cuidar para que a Convenção seja seguida. O contador contribui com informações e dados, pode também ficar responsável pela contratação e folha de funcionários CLT.

Além disso, Fernandes, et al (2014) esclarecem que o síndico é o responsável legal do condomínio, tem função de administrador, devendo prever os orçamentos e cuidar do financeiro. O síndico pode contratar uma empresa especializada em administração condominial, a função administrativa e contábil do condomínio passa para a empresa contratada e a responsabilidade legal ainda é do síndico. A prestadora de serviço deve ser paga pelos moradores, a taxa varia de acordo com o nível do

trabalho. A administradora faz o registro dos gatos e das obrigações trabalhistas e o contrato é reajustado anualmente, adaptando-se às necessidades e trabalhos elaborados.

De acordo com Moraes, et al (2021), para preservar o condomínio são exigidas taxas que compõem os custos de serviços comuns dos condôminos, atendem aos objetivos da gestão e compõem a remuneração do síndico. O honorário que o síndico recebe é definido por assembleia, a mesma que nomeia o ocupante do cargo. O síndico tem por obrigação representar legalmente o condomínio, gerir os custos e bens, e prestar contas aos condôminos. As contas são elaboradas pela contabilidade através das demonstrações efetuadas pelo regime de caixa. São compostas por gastos, despesas, recebimentos do período, saldo da conta corrente e fundos de reserva, além dos valores a receber de inadimplência.

Portanto, Santos e Silva (2020) contemplam o condomínio empresarial, definindo que este compõe taxas iguais ao condomínio residencial. Estes valores abrangem os custos ocupacionais, despesas incorridas para manter o funcionamento das unidades, englobando o aluguel, a taxa condominial e o fundo promocional que corresponde ao marketing. Tanto o condomínio empresarial quanto o residencial necessitam de uma administradora de condomínio para elaborar o planejamento orçamentário, gerir os custos e realizar o fluxo de despesas na parte contábil. Os valores desembolsados incluem a mão de obra para segurança, limpeza, entre outros valores operacionais e partes comuns.

De acordo com Nunes, et al (2021), a administração de condomínio passa por dificuldades para manter uma boa gestão condominial e o cumprimento das obrigações por parte dos condôminos. A relação interpessoal dos moradores interfere imediatamente na gestão do condomínio, pois os custos são rateados entre eles, com isso a falta de cumprimento do regime interno por parte de alguns moradores causa sensação de que aqueles que pagam corretamente estão pagando os inadimplentes. Para a manutenção da boa relação, o síndico deve fazer cumprir o regulamento interno e a convenção, evitando a sensação de má administração e falta de confiança para com o síndico e a prestação de contas.

Segundo Boas, et al (2020), a auditoria contábil é importante para demonstrar e evidenciar se a gestão está adequada e conforme as leis e normas exigem, possibilitando a minimização de possíveis ações trabalhistas, usada pelo síndico, deve ser efetuada a cada dois anos e usada como controle interno. As demonstrações

contábeis das contas de Caixa Rotativo, Receitas Ordinárias, Relatório das Receitas Previstas com os Extratos Bancários, Encargos Sociais, Impostos, Taxas, Contribuições, Despesas Administrativas e Serviços Prestados por Terceiros devem ser analisadas atentamente para minimização das distorções entre os valores contratados e pagos.

De acordo com Gonçalves e Martins (2022), o síndico deve guardar por 5 anos os documentos referentes ao condomínio. Além disso, ele é obrigado a prestar contas na Assembleia Geral, onde as previsões orçamentárias são aprovadas. As informações que o síndico passa seguem as exigências das Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC), a NBC ITG 2002 que impõe para as entidades sem fins lucrativos a elaboração do Balanço Patrimonial, a Demonstração de Resultado do exercício, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração dos fluxos de Caixa e as Notas Explicativas.

Ademais, Pftischer, et al (2008) ressaltam que uma preocupação que tem ganhado força no condomínio é a questão ambiental. Entretanto, atitudes comuns do dia a dia dos condôminos, cooperam para a questão ambiental nos condomínios ser preocupante. Possuir responsabilidade social e ética mostra-se significativo, não apenas para o convívio como também para o meio ambiente. O Prêmio Secovi Condomínios é exemplo disso, pois foi criado com o intuito de conscientizar e estimular a prática de programas assistenciais, além de melhorias sociais e ambientais.

Por conseguinte, Kruger, et al (2021) afirmam que a contabilidade é de suma importância também para condomínios rurais. Semelhante aos condomínios edifícios, nesta área os condôminos proprietários possuem uma ou mais propriedades conjuntas, sendo comum no setor rural acontecer por sucessão familiar. Geralmente, a relação entre contadores e agropecuários é instável, devido à falta de conhecimento e confiança nas demonstrações financeiras fornecidas para auxiliar nas tomadas de decisões. Entretanto, quando há uma boa colaboração, pode contribuir para o sucesso e crescimento de suas atividades e da gestão financeira.

Segundo Costa, et al (2001), tendo em vista que os resultados de produção dos condomínios rurais impactam a economia do país, o governo disponibiliza incentivos fiscais para aqueles que têm como foco a eficiência da terra e a produção agrícola, aplicando isenções ou reduções tributárias com o intuito de promover seu

desenvolvimento sustentável e preservar o meio ambiente, automaticamente beneficiando financeiramente os custos dos condomínios rurais.

Para o condomínio manter sua funcionalidade eficiente, é imprescindível que o síndico cumpra suas obrigações de forma responsável, e caso necessário, se una a uma administradora de condomínio e faça uma auditoria contábil a cada dois anos, como ferramenta de controle. Além das questões administrativas comuns a qualquer empresa relacionada à administração, o condomínio rural se atenta à sustentabilidade e meio ambiente.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do presente estudo e dos resultados encontrados, é possível perceber que a temática Contabilidade para Condomínio, tem sido abordada através da Contabilidade condominial, contabilidade gerencial e questões ambientais. Apesar das suas particularidades, partilham de visões que podem auxiliar na compreensão sobre o tema abordado e a melhor forma de lidar com a problemática.

No primeiro aspecto, contabilidade condominial e contabilidade gerencial, foi apurado que o tema Contabilidade para Condomínio enfatiza a necessidade de um síndico sendo o principal responsável a gerenciar o condomínio e verificar as contas do mesmo. Por outro lado, o tópico Contabilidade condominial e questões ambientais destaca que para os condomínios rurais a contabilidade ambiental e a sustentabilidade possibilitam o crescimento financeiro, mas é muito importante acompanhar as mudanças das normas que podem impactar tanto positivamente quanto negativamente na parte contábil do condomínio.

Em vista disso, é válido destacar que os trabalhos já estão abordando a importância e preocupação dos condomínios, sejam eles rurais ou residenciais. Os próprios condôminos vêm trabalhando a questão ambiental e de sustentabilidade, de modo que, não só pelo Prêmio Secovi Condomínios, mas também através de atividades sociais e do dia a dia que tem por intuito promover o uso mais racional dos recursos naturais reduzindo assim os impactos no meio ambiente.

Nesse contexto, vale ressaltar o Prêmio Secovi de Condomínios, uma iniciativa presente em todos os Estados e nas maiores cidades do Brasil. Tem como objetivo reconhecer e destacar projetos e práticas de Inovação, sustentabilidade, segurança e

gestão condominial, passando por uma avaliação rígida alguns de seus critérios são a inovação e como pode beneficiar os moradores e o meio ambiente. O Secovi também promove a troca de ideias e experiências, incentivando a os síndicos e administradas de condomínio a exercerem as práticas, criando um efeito multiplicador e fortalecendo o setor condominial como um todo.

Diante dos dados encontrados, elaborou-se uma revisão bibliográfica que limitou a profundidade do presente estudo. Essa limitação da luz para que sejam elaboradas pesquisas futuras sobre a temática “Contabilidade para Condomínio”. Desta forma, podem ser elaboradas pesquisas com o levantamento de dados primários, direto da fonte, por meio de projetos de pesquisas, entrevistas, questionários e teses, de modo a entender o impacto da administração condominial e como os gestores desse setor e profissionais da contabilidade se utilizam da mesma.

REFERÊNCIAS

DA SILVA ALFREDO, B. J.; FONTES DE SOUZA VASCONCELOS, A. L. Contabilidade condominial: percepção dos condôminos quanto ao conhecimento técnico da prestação de conta à luz da legislação vigente. **Práticas em Contabilidade e Gestão**, [S. l.], v. 5, n. 1, 2018.

BADUE, B.; SILVA, T. D.; LEAL, E. A. Análise do Uso da Informação Contábil Gerencial na Administração de Condomínios: um estudo com os Síndicos. **Anais do Congresso Brasileiro de Custos - ABC**, [S. l.], 2020

BARROS, E. L. M; DA SILVA PARMELO, F. J; BRAGA, I. L. DUARTE, A. L. F. Análise da gestão contábil de um condomínio de alto padrão. **REVES-Revista Relações Sociais**, v. 6, n. 3, p. 17177-01e, 2023.

BOAS, C. S. B. V., de Alecrim Nascimento, R. D., & de Souza Lopes, R. A AUDITORIA EXTERNA COMO PREVENÇÃO DE FRAUDES E ERROS NAS ENTIDADES CONDOMINIAIS. **QUALIA-A ciência em movimento**, v. 6 n. 2 (2020): jul./dez. 2020. BRASIL, Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Planalto, Capítulo VI**. Brasília, DF, 21 dez. 1964, L4591.

BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, instituiu o Código Civil, **Diário Oficial da União: seção 2**, Brasília, DF, 10 jan. 2002, L10406.

BRITO, A. D.; DOS SANTOS, A. S.; DE ANDRADE, J. C. Teoria Institucional e Finanças: uma Revisão Sistemática da Literatura. **Teoria e Prática em Administração**, v. 12, n. 1, 2022.

CARDOSO, B. O.; Oliveira, J. F.; Figueiredo, P. V. S.; Garrido, E. O.; Fontoura, J. R. A. A contabilidade gerencial como ferramenta de auxílio ao planejamento orçamentário nas organizações: uma revisão sistemática. **contribuciones a las ciencias sociales** 16 (11), 27928-27943, 2023.

CAREGNATO, S. E. Google Acadêmico como ferramenta para os estudos de citações avaliação da precisão das buscas por autor. **Pontodeacesso**, v. 5, n. 3, p. 72-86, 2011.

CORDEIRO, A. M. DE OLIVEIRA, G. M.; RENTERÍA, J. M.; GUIMARÃES, A.C. Revisão sistemática: uma revisão narrativa. **Revista do colégio brasileiro de cirurgões**, Rio de Janeiro, v. 34, p. 428-431, 2007.

COSTA, C. E., DA COSTA, P. S. A., & DOS SANTOS, P. E. A. Estudo dos Incentivos Fiscais no Condomínio ou Consórcio Rural e os Reflexos nas Demonstrações Contábeis. **Revista Sociais e Humanas**, 14(1), 69-81, 2001.

COSTA, I. L. S., Lucena, W. G. L. Princípios globais de contabilidade gerencial: a relação entre as práticas gerenciais e o desempenho de empresas brasileiras. **Revista Brasileira de Gestão de Negócios**, 23(3), p.503-518, 2021.

CRESWELL, J. W.; CRESWELL, J. D. Projeto de pesquisa: Métodos qualitativo, quantitativo e misto. **Penso Editora**, 2021.

DA COSTA, W. P. L. B.; DA SILVA, J. D.; DE OLIVEIRA, A. D.; DE ALMEIDA, L. B.; DANTAS DA SILVA, M. E. Utilização da contabilidade gerencial nas micro e pequenas empresas. **Revista Americana de Empreendedorismo e Inovação**, v. 2, n. 2, p. 49-58, 2020.

DA SILVA DO CARMO, A.; TORRES JUNIOR, F.; PEREIRA LOPES, M. Contabilidade Condominial: um novo horizonte para o profissional de contabilidade. **Revista Mineira de Contabilidade**, [S. l.], v. 4, n. 28, p. 17–25, 2016.

DE ALMEIDA, A. R., BORTOLI, D., & DE SOUZA, J. V. 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. **Revista Empreendedorismo E Sustentabilidade**, 1(1), 2015.

DE-LA-TORRE-UGARTE-GUANILO, M. C.; TAKAHASHI, R. F.; BERTOLOZZI M. R. Revisão sistemática: noções gerais. **Revista da Escola de Enfermagem da USP**, São Paulo, v. 45, n. 5, p. 1260-1266, 2011.

DE OLIVEIRA, V. S. L.; DA SILVA PEREIRA, R. O uso da contabilidade pela gestão dos condomínios: uma análise das obrigações acessórias em uma administradora localizada em João Pessoa–PB. **Revista Campo do Saber**, v. 7, n. 2, 2021.

DOS SANTOS FELICIANO, P. P.; LEAL, E. A. A utilização da informação contábil gerencial na gestão de condomínios: um estudo com os síndicos. **ConTexto-Contabilidade em Texto**, v. 12, n. 22, p. 119-129, 2012.

DOS SANTOS, G. G.; DA SILVA, E. E. Modelo integrado de planejamento orçamentário condominial aplicado em um mall. **Revista de Tecnologia Aplicada**, v. 9, n. 1, p. 82-98, 2020.

DOS SANTOS, S. M.; SOUZA, D. S. Uso da contabilidade gerencial como ferramenta de apoio na administração condominial. **ConTexto-Contabilidade em Texto**, v. 22, n. 51, p. 75-87, 2022.

Do Carmo, A. D. S., Junior, F. T., & Lopes, M. P. Contabilidade Condominial: um novo horizonte para o profissional de contabilidade. **Revista Brasileira de Contabilidade**, (163), 52-63, 2007.

FERNANDES, M. G.; FARIA, A. C. DE; CRISPIM, S. F.; FERNANDES, F. C. Custo para servir clientes: uma pesquisa-ação em administração condominial na Baixada Santista (SP). **Enfoque: Reflexão Contábil**, v. 33, n. 3, p. 1-19, 19 dez. 2014.

FRAGA, A. M.; COLOMBY, R. K.; GEMELLI, C. E.; PRESTES, V. A. As diversidades da diversidade: revisão sistemática da produção científica brasileira sobre diversidade na administração (2001-2019). **Cadernos EBAPE.BR**, Rio de Janeiro, RJ, v. 20, n. 1, p. 1–19, 2022.

FLICK, Uwe. **Introdução à pesquisa qualitativa-3**. Artmed editora, 2008.

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. **Redeca, Revista Eletrônica do Departamento de Ciências Contábeis & Departamento de Atuária e Métodos Quantitativos**, 6(2), 87-102, 2019.

GONÇALVES, K.; MARTINS, V. Segurança na informação fornecida nos demonstrativos de prestações de contas na percepção de síndicos e de condôminos. **Revista Científica e-Locução**, v. 1, n. 21, p. 28, 20 jul. 2022.

Krüger, C., da Silva, C. R., de Souza, A. G., de Freitas Michelin, C., & Rossato, M. V. Sucessão familiar e contabilidade na atividade rural: uma análise em um condomínio rural. **Revista em Agronegócio e Meio Ambiente**, 16(1), 1-27, 2023.

KRUGER, S. D.; MENEGON, R.; DALLA PORTA, C.; ZANIN, A. Estágio evolutivo da contabilidade gerencial em micro e pequenas empresas. **Ágora: revista de divulgação científica**, [S. l.], v. 27, p. 117–137, 2022.

MINEIRO, K. M. L.; LAURETT, R. Ensino da Contabilidade Gerencial: uma análise descritiva e bibliométrica. **Sociedade, Contabilidade e Gestão**, v. 17, n. 3, p. 104-132, 2022.

MORAIS, G. G.; SANTOS, T. R. D.; ARAÚJO, K. D. Influência da remuneração ao síndico na composição de custos da taxa de condomínio. **Revista de Gestão, Finanças e Contabilidade**, v. 11, n. 2, p. 81-98, 2021.

NUNES, R. P.; MATTE, J.; MACHADO, V. C.; MIRI, H. D.; CHAIS, C.; GANZER, P. P.; MILAN, G. D.; OLEA, P. M. Gestão de condomínios em habitações de interesse social. **CAP Accounting and Management**, v. 14, n. 1, 2021.

PFITSCHER, E. D.; DE ARAUJO, A. P. L.; VICENTE, E. F. R. & de Oliveira Nunes, J. P. Gestão dos aspectos e impactos ambientais em um condomínio com o envolvimento da Contabilidade Ambiental. **Revista Catarinense da Ciência Contábil**, 8(22), 9-26, 2008.

PRIORE, E. R.; DE MOURA VELOZO, C. R.; Hikazudani, P. I. & de Andrade, Z. R. M. A Importância do Planejamento e Orçamento: um estudo de caso sobre O uso da ferramenta de orçamento em um Condomínio. **Revista ENIAC Pesquisa**, 4(1), 67-80, 2015.

RIBEIRO, H. C. M. Produção Científica Dos Estudos Que Utilizaram O Método Da Revisão Sistemática Da Literatura Publicados Pelos Periódicos Científicos Indexados No Spell. **Perspectivas em Gestão & Conhecimento**, v. 13, n. 2, p.1-29, 2023.

SORNBERGER, G. P.; LUCZKIEWICZ, D. A.; CIUPAK, C.; BASSAN, H. Contabilidade em condomínios: diagnóstico da utilização das informações contábeis pelos gestores de condomínios na cidade de Sorriso/MT. **Contabilidade & Amazônia** 2 (1), 78-91, 2012.

SEBRAE Administração de condomínios. **Ideias de Negócios**. Disponível em: https://bibliotecas.sebrae.com.br/chronus/ARQUIVOS_CHRONUS/IDEIAS_DE_NEGOCIO/PDFS/ideia-de-negocio_administracao-de-condominios.pdf. Acesso em: 17 set. 2024.

ZAVATIERI, I. M. Gestão condominial: uma abordagem contemporânea sob a óptica da contabilidade e auditoria no Brasil. **Brazilian Journal of Development**, 5(12), 31251-31264, 2019.