

# O USO DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PELOS USUÁRIOS DE PRÉDIOS EM CONDOMÍNIO: ESTUDO DE CASOS

Erich Ralf Duebbers (\*)

Hélio da Silva (\*\*)

UB-00034500-3

## RESUMO

*Este trabalho apresenta os resultados de uma pesquisa efetuada em seis condomínios do município de Blumenau - três edifícios residenciais e três não residenciais, em que se buscou responder a duas questões básicas: (1) se a prática contábil utilizada, na escrituração das despesas e receitas nas entidades de prédios em condomínio, era compreendida pelos usuários; e (2) se os demonstrativos financeiros periódicos permitem comparativos, para o acompanhamento das posições econômico-financeiras destas entidades.*

*Como resultado, apresenta-se a prática utilizada relativa ao uso dos conceitos contábeis e obrigações legais dos seis casos estudados, observações e proposições sobre a qualidade dos demonstrativos econômico-financeiros, bem como outras questões relevantes observadas, como a identificação dos tipos de condomínios, estrutura jurídica e áreas de conflitos sobre questões financeiras internas. Adicionalmente, faz-se uma proposta operacional, tendo como foco, a qualidade das informações.*

*O estudo mostra que a qualidade das informações disponíveis, tanto para gerenciamento dos condomínios, como para controle interno, não atende à demanda necessária. As informações evidenciadas também não atendem aos Princípios Fundamentais de Contabilidade, principalmente, no que se refere a Confrontação das Despesas com as Receitas e os Princípios Contábeis, em que a competência do período é pouco observada.*

*A contabilidade das empresas é processada por terceiros - escritórios de contabilidade e por empresas especializadas em administração de condomínios - e estes efetuam os registros mínimos para atendimento das necessidades legais e, passam, periodicamente, um demonstrativo de entradas e saídas de caixa e saldos disponíveis.*

**Palavras-chave:** Contabilidade gerencial; demonstrativos financeiros; regime de competência; condomínios; condôminos.

## INTRODUÇÃO

Este trabalho resume o resultado de uma pesquisa efetuada em seis condomínios no município de Blumenau, onde buscou-se informações sobre a qualidade e uso das informações advindas da contabilidade, respondendo as seguintes perguntas: a) Se a prática contábil utilizada, na escrituração das despesas e receitas nas entidades de prédios em condomínio, era compreendida pelos usuários; e b) Se os demonstrativos financeiros periódicos permitem comparativos, para o acompanhamento das posições econômico-financeiras destas entidades.

A metodologia utilizada para a escolha das entidades foi aleatória, considerando-se apenas sua representatividade em número de unidades no perímetro urbano de Blumenau. Os dados foram coletados com: a) entrevistas com os síndicos, dirigentes dos escritórios de contabilidade e empresas especializadas na administração de condomínios, onde os serviços contábeis são terceirizados; b) análise documental dos demonstrativos financeiros e; c) questionários para administradores (Síndicos) e condôminos.

(\*) Professor do Depto de Administração da FURB.

(\*\*) Professor do Depto de Contabilidade da FURB.

O presente não objetiva tirar conclusões, apenas apresentar os casos e as características básicas encontradas, relacionando-as com a qualidade informacional deste tipo de entidade. Estudos sobre a qualidade das informações geradas e evidenciadas por entidades de condomínio são praticamente inexistentes, o que torna o presente estudo relevante, no levantamento de questões para análise e estudos posteriores.

Além da evidenciação dos casos, apresenta-se também uma proposição para melhorar as informações gerenciais para entidades de condomínios.

## BASE CONCEITUAL

Os princípios de uma contabilidade que fundamentam o estudo a serem observados são os seguintes: a) Avaliação de Desempenho. Identificação dos desvios entre o realizado e o previsto; b) Estrutura dos Demonstrativos voltados para subsidiar o processo decisório de uma administração. (Iudícibus, 1993) Pela teoria contábil, a restrição da materialidade deve orientar os procedimentos dos registros e a restrição da consistência, se bem utilizada, permitirá uma análise tendencial correta.

Para a elaboração das informações financeiras, a Lei 4591 fixa os seguintes procedimentos:

*Art. 12o. parágrafo 1o. letra f: "prestar contas à Assembléia dos condôminos"*

*Art. 24o. parágrafo 2o.: "O síndico, nos 8 (oito) dias subseqüentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado". Os demonstrativos para a prestação de contas à Assembléia dos condôminos, não estão definidos em Lei, mas com base nos conceitos da contabilidade gerencial (Iudícibus, 1993), os quatro momentos do controle são os seguintes:*

- a) Posição inicial das disponibilidades ( Caixa, Bancos C/C; e Bancos Aplicações );

- b) Receitas ( entradas de caixa );
- c) Despesas ( saídas de caixa );
- d) Posição final das disponibilidades.

A estruturação jurídica de um condomínio, se inicia com a convenção de um condomínio que é regido pela Lei 4591 de 16.11.64, com base nas diretrizes das edificações, artigos 635 a 641 do Código Civil Brasileiro, Lei 3071 de 01 de janeiro de 1916. Os capítulos da Lei 4591 que orientaram este estudo são: III - Das despesas do Condomínio - Art. 12º; VI - Da Administração do Condomínio - Art. 22º e 23º VII - Da Assembléia Geral - Art. 24º ao 27º.

Questões de ordem administrativa, como áreas de conflitos, em especial, entre a administração e os condôminos, tem suas origens nos critérios de rateio das despesas, na fixação da taxa mensal, e na compreensão das variações ocorri-

**Estudos sobre a qualidade das informações geradas e evidenciadas por entidades de condomínio são praticamente inexistentes, o que torna o presente estudo relevante.**

das entre dois períodos. A Lei 4591, parágrafo 1º do artigo 12º, tratando do rateio das despesas, diz: "Salvo disposição em contrário, na convenção, a fixação da quota do rateio corresponderá à fração ide-

al do terreno de cada unidade", e num artigo publicado pela revista Síndico Nº. 64 de março/abril 1989, editado pela Auxiliadora Predial S/A, quando presta uma homenagem ao dia do Síndico ( 23 de abril ), permite uma avaliação das áreas de conflitos, quando diz:

**" 23 de abril: Dia do Síndico**

As mães sofrem num paraíso, mas os Síndicos sofrem nos Condomínios.

A Diretoria da Auxiliadora Predial S/A sempre deu muito valor ao trabalho desenvolvido pelos Síndicos em seus condomínios. Um trabalho penoso e desinteressado, que os obriga, muitas vezes, a duros sacrifícios. Constantemente, temos nos reportado a esse abnegado cidadão. Porém, isso não era o suficiente. Precisávamos valorizar mais esse trabalho. E, a Diretoria da APSA tanto fez, tanto lutou, que acabou instituindo no Estado do Rio de Janeiro, o Dia do Síndico, cuja data escolhida, 23 de abril, foi uma homenagem ao

pioneiro na administração imobiliária em nosso Estado, o saudoso Carlos Henrique Schneider, que aniversariava nessa data.

Nesse número, reverenciamos os Síndicos não só do Rio de Janeiro como de todo o Brasil pela passagem de mais uma data que os consagra merecedores.

Ser Síndico é padecer no condomínio

É a bomba que enguiça. É a água que falta. É a festa do 302. É o elevador de serviço que enguiça. É a roupa do porteiro. É a reclamação da cota de condomínio. É o condômino que não paga. É o preço do material de limpeza. É o cachorro do 203. É o cano que fura. É o faxineiro que não limpa. É o interfone que está mudo. É a porta que não fecha. É o fusível que queima. É o elevador que não anda. É a criança do 401. É a manutenção do extintor. É a barata na lixeira. É a ausência de condômino na assembléia. É a pintura do prédio. É a jardineira da rua. É o contrato com o Banco. É o empregado que falta. É o tapete que rasga. É a lâmpada que queima. É o namoro na escada. É o lixo que fede. É o som do 204. É o vigia que dorme.

Por tudo isso, é que podemos dizer que a diferença entre as mães e os síndicos está no local onde eles padecem. As mães ficam com o paraíso e os síndicos com os condomínios. Como os síndicos têm problemas! E poucos são aqueles que reconhecem o seu trabalho. Dia 23 de abril é o dia do Síndico, instituído, oficialmente, pela Assembléia Legislativa do Estado. Criado pela APSA, talvez, pelo menos, nesse dia, as pessoas pensem um pouquinho no trabalho desses heróis anônimos."

## CARACTERIZAÇÃO DOS CASOS ESTUDADOS

Foram identificados os seguintes tipos de condomínios:

a) *Condomínios Residenciais*: Um prédio formado de diversas unidades habitacionais, com característica, exclusivamente, residencial;

b) *Condomínios Comerciais*: Conjunto de unidades com objetivos comerciais, ocupado, em especial, por empresas prestadoras de serviços, escritórios técnicos etc.;

Outras entidades como Condomínios Mistos e Condomínios tipo Apart Hotel, não foram considerados no presente trabalho.

**Na caracterização dos casos estudados foram identificados Condomínios Residenciais que são prédios de diversas unidades exclusivamente residencial e Condomínios Comerciais, que são conjunto de unidades ocupados, em especial, por empresas prestadoras de serviços, escritórios técnicos etc.;**

## ANÁLISE DOS CASOS ESTUDADOS

Os demonstrativos estudados, não adotaram o regime de competência pela falta de uma ferramenta ( informática ) adequada. O serviço prestado pelas empresas especializadas ou dos escritórios de contabilidade, vinham utilizando o regime de caixa. Em alguns momentos, este procedimento não atende às

**Os demonstrativos, de modo geral, se restringem a informar o saldo inicial de caixa, as entradas de caixa, os desembolsos de caixa e o saldo final de caixa, mas para os condôminos como para os síndicos, não permitem uma avaliação gerencial.**

reais necessidades, em especial, quando ocorrerem pagamentos parcelados, e não houver um registro do total da obrigação, como é o caso dos Prêmios de Seguros, ou qualquer despesa contratada com pagamentos parcelados. Quando o controle do "a receber e a pagar" é solicitado, as administradoras efetuam um levantamento paralelo.

Os demonstrativos, de modo geral, se restringem em informar o saldo inicial de caixa, as entradas de caixa, os desembolsos de caixa e o saldo final de caixa. É uma prática do mercado,

mas para os condôminos como para os síndicos, não permitem uma avaliação gerencial, pois esta prática, em algum momento, ao ocorrer uma falta de caixa, não espelha o total necessário para o *a pagar*, como não possibilita confrontar com os débitos de condôminos em aberto, no caso de atrasos, distorcendo assim, a posição dos saldos reais de caixa.

O acompanhamento para os condôminos apresenta suas dificuldades adicionais, pelo fato de que nem todos estão familiarizados com os princípios contábeis, e assim os relatórios que recebem, podem espelhar situações de conflitos com a administração. A linguagem dos demonstrativos, não obedece um mesmo critério, não há uma preocupação de uma estruturação para fins gerenciais, e assim torna-se uma restrição adicional, na medida em que um condômino ou mesmo síndico deseja extrair dos mesmos, alguma orientação para tomada de decisão, tais como: formas de oportunizar reformas; melhorias; etc., originando a falta de consistência ao se confrontar as *receitas* com as *despesas* de caixa.

O levantamento dos relatórios bem espelha esta situação, ao se comparar as diversas formas de denominação das contas utilizadas, seja nas receitas como nas despesas, conforme demonstrado nos quadros 01 e 02:

A relação das despesas é bem mais extensa, mas para se ter uma idéia, consideramos a listagem, acima, o suficiente. Uma simples leitura destes dois quadros, mesmo os que não estão familiarizados com demonstrativos financeiros em geral, encontrarão dificuldades. No quadro das receitas, constam valores que não caracterizam RECEITAS, mas apenas reembolso de despesas já pagas, antecipadamente, pelo condomínio,

e que devem ser reembolsadas, tais como consumo de gás em alguns casos.

A Lei não obriga uma prestação de contas mensal, no entanto, a boa prática o recomenda. A necessidade da elaboração de previsões orçamentárias a cada exercício, com aprovação da assembleia, é uma prática não observado, na ocasião do levantamento, considerando-se os altos índices inflacionários existentes na época. Hoje, este particular poderá ser aplicado com maior segurança, e, uma vez aprovado, a administração teria uma gestão mais facilitada, possibilitando uma melhor integração entre a administração e os condôminos. Para atingir este objetivo, seria recomendável uma reformulação da estrutura dos demonstrativos, para que se possa fazer uma análise tendencial adequada.

Com o rateio da fração ideal, nem todos concordam, pois certas despesas não são comuns a todos, gerando questionamentos do que, efetivamente, deve ou não ser repassado da forma como a Lei 4591 no seu artigo 12º sugere. O fato é que o artigo permite alternativas, e uma vez aprovado pelos condôminos, outros critérios podem ser utilizados.

A fixação da *Taxa Mensal* de condomínio como o acompanhamento dos motivos de suas variações, devem possibilitar um comparativo com a situação do mês anterior e ser possível a identificação dos motivos de suas variações. O desconhecimento dos critérios utilizados, na fixação da taxa de um mês para outro, em época de inflação mais elevada, deram origem a diversos tipos de conflitos. Ressalte-se, aqui, que, apenas, na ordem de 30% dos condôminos, participam, normalmente, das Assembleias Gerais, porém procuram fazer os questionamentos após, le-

**Quadro-01: Individualização das Receitas**

| Condomínio "A"  | Condomínio "B"   | Condomínio "C"  |
|---|--|---|
| Taxas Condominiais<br>Recebimentos Diversos<br>Juros<br>Reembolso de Despesas | Receita Condomínio do mês<br>Outras Receitas<br>Juros e Encargos<br>Chamada de Capital | Receitas<br>Receitas Diversas<br>Juros e Multas<br>Outras |

Quadro-02: Individualização das Despesas:

| Condomínio "A"   | Condomínio "B"  | Condomínio "C"  |
|--|---|---|
| Ordenados do Pessoal<br>Honorários Síndico<br>Contabilidade<br>Previdência Social<br>FGTS<br>Despesas Fotocópias<br>Despesas Cartório<br>PIS s/ Folha Pagto.<br>Etc. | Salários<br>INSS<br>FGTS<br>PIS<br>Água<br>Luz<br>Vigilância<br>Manutenção Elevadores<br>Etc. | Material Expediente<br>Material Limpeza<br>Conservação Instalações<br>Líquido Ordenados<br>Auxílio Empregados<br>Adiantamentos<br>Encargos Sociais<br>Férias e 13o. Salário<br>Etc. |

ARTIGO

vantando as mais diversas situações e, normalmente, já tratadas em assembléia, tais como: "Se tudo aumenta é óbvio que a taxa de condomínio também tem que aumentar. Mas quanto é necessário?" "Tendo um controle adequado para não fazer tanto gasto"; "Muitas vezes, as taxas tem aumentado mais que o índice inflacionário, com a alegação de maiores despesas de manutenção"; "Apresentam variações pela má coordenação entre as receitas e despesas". Estes posicionamentos deixam muito claro que informações financeiras inadequadas não asseguram uma administração mais amena, afastando das assembleias, muitas vezes, aqueles que poderiam colaborar com suas idéias e ou opiniões, junto à

administração do prédio. Outras citações, de forma mais ampla, e que merecem reflexões foram:

"Enquanto a nossa economia permanecer instável, por certo trará muitas preocupações para os síndicos e administradores, fazendo com que os condomínios e seus usuários acompanhem e compreendam as reais necessidades e seus altos custos";

"O maior problema dos usuários é a falta de preparo dos Síndicos, que, em sua maioria, não têm qualquer formação (conhecimentos) para isto. As transgressões à lei do condomínio vêm-se todos os dias";

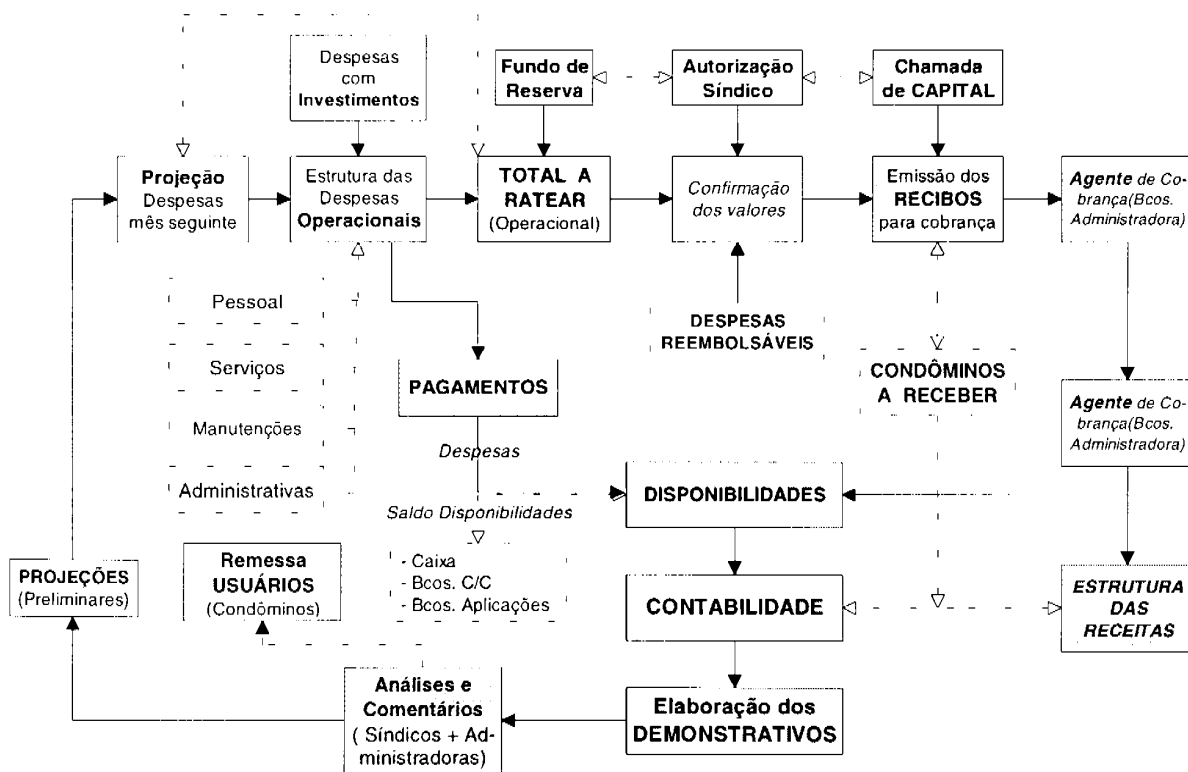


Figura 01: O Processo dos Demonstrativos Financeiros

“Uma administração séria reflete-se, na estrutura total do imóvel, inclusive, nos mínimos detalhes. Não é a ausência de 1(um) pagamento que irá decidir a sorte da administração, pois é feita de forma preventiva”.

Verifica-se que a prática administrativa de um condomínio traz as suas particularidades, e que não pode ser afastada de uma política administrativa de qualquer ramo de negócio. As características definem alguns procedimentos específicos, porém o resultado de uma boa administração pode ser medido, também, pela intensidade maior ou menor de conflitos como do equilíbrio adequado entre as receitas e despesas. Este segmento que, na época do levantamento, gerava na ordem de 1.000 empregos diretos, entre zeladores, porteiros, segurança etc., justifica um

estudo mais detalhado de toda uma filosofia empresarial, tendo como centro das decisões, os relatórios financeiros, adequadamente, estruturados.

### PROPOSTA

Uma proposta que reúna as condições gerenciais para melhor compensação dos relatórios financeiros, deve ser recomendado, tomando-se como base, o processo dos demonstrativos financeiros da forma como proposto na figura-01.

Formular uma proposta de um demonstrativo que espelhe uma abordagem gerencial e que possa ser entendido pela maioria, torna-se uma necessidade. Considerando-se os casos estudados e observando-se os tipos de despesas e receitas

Quadro 03: Demonstrativo Ajustado

| RECEITAS                    | MÊS:..... |           |           | Diferença % | Análise Vertical |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|------------------|
|                             | Previsto  | Realizado | Diferença |             |                  |
| Taxas de Condomínio.....    |           |           |           |             |                  |
| Juros e Multas-Atrasos..... |           |           |           |             |                  |
| Receita Aplicações.....     |           |           |           |             |                  |
| .....                       |           |           |           |             |                  |
| <b>RECEITAS TOTAIS..</b>    |           |           |           |             |                  |
| <b>DESPESAS</b>             |           |           |           |             |                  |
| <b>Pessoal:</b>             |           |           |           |             |                  |
| Salários.....               |           |           |           |             |                  |
| Encargos.....               |           |           |           |             |                  |
| Vigilância.....             |           |           |           |             |                  |
| Uniforme e Outros.....      |           |           |           |             |                  |
| Rescisões.....              |           |           |           |             |                  |
| <b>Serviços:</b>            |           |           |           |             |                  |
| Luz.....                    |           |           |           |             |                  |
| Água.....                   |           |           |           |             |                  |
| <b>Manutenções:</b>         |           |           |           |             |                  |
| Elevador.....               |           |           |           |             |                  |
| Jardim.....                 |           |           |           |             |                  |
| Diversos.....               |           |           |           |             |                  |
| <b>Administrativas:</b>     |           |           |           |             |                  |
| Taxa Administração.....     |           |           |           |             |                  |
| Seguros.....                |           |           |           |             |                  |
| Material de Expediente..... |           |           |           |             |                  |
| Despesas Cobranças.....     |           |           |           |             |                  |
| Juros e Encargos.....       |           |           |           |             |                  |
| Outras Despesas.....        |           |           |           |             |                  |
| <b>Outros Gastos Oper.</b>  |           |           |           |             |                  |
| .....                       |           |           |           |             |                  |
| <b>Total Despesas.....</b>  |           |           |           |             |                  |
| <b>SALDO OPERACIONAL</b>    |           |           |           |             |                  |

operacionais a ser elaborado com base nos princípios da contabilidade gerencial ( Iudicibus, 1976 ), o quadro-03 resume a proposta:

Na maioria dos relatórios, de uma ou outra forma, estes dados se encontram disponíveis, mas, na sua maioria, não voltados para uma rápida percepção pelos condôminos. A causa central está na individualização de cada grupo, acima considerado, e que apresenta variações substanciais de um relatório para outro. Não podemos esquecer de citar, que cada empresa prestadora dos serviços contábeis e outros, possui seu plano de contas, mas quando olhado para o mercado, os demonstrativos devem seguir um modelo que possa ser compreendido pela maioria.

O quadro 03 deve ser complementado com a posição final do saldo de Caixa, e para isto propomos o seguinte:

Saldo Inicial das Disponibilidades:

- Valor em Caixa.....
- Valor em C/C Banco.....
- Valor Aplicado - Movimento
- Valor Aplicado-Fundo Reserva
- + Recebimentos-Conforme quadro 03-Receitas
- + Reembolso de Despesas - Quadro 03 - Total Despesas
- Saídas Operacionais
- Saídas despesas a Reembolsar
- + Chamadas de Capital
- Despesas com Investimentos ( Extraordinárias )
- = Saldo Final de Caixa.

## CONCLUSÃO

Este estudo possibilitou verificar que o uso de informações financeiras pelos usuários de prédios em condomínio apresentou suas falhas, e foram propostas algumas alternativas de como, num primeiro momento, estes aspectos podem ser tratados. Independente desta realidade, o setor merece novas pesquisas, e como pontos importantes que ainda devem ser melhor avaliados, destacam-se:

- a) *O uso da informática.* Temos a convicção de que, sem o uso intenso da informática, não haverá a adequação das propostas acima e os resultados obtidos

não serão aqueles que se poderia esperar. Numa visão realística, a possibilidade de cada empresa especializada, ou todas aquelas que de uma ou outra forma elaboram os registros contábeis de condomínios, devem disponibilizar, a curto prazo, as informações via *On-Line*, aos Síndicos dos edifícios. E assim procedendo, formar-se-á um Banco de Dados para estabelecer as estratégias seja de mercado ou de operacionalização que o setor necessita, para melhor desempenhar o seu importante papel social de uma comunidade;

- b) *A importância Social deste Setor.* A tendência de um crescimento superior ao crescimento do PIB é uma realidade, especialmente, na região de Blumenau. Este fato requer que alguns setores / entidades ligadas ao treinamento, estabeleçam algum plano de treinamento que possa melhorar a qualidade da Gestão, em condomínios de modo geral, e como já mencionado, hoje responsável por, no mínimo, 1.000 empregos diretos na região. Um trabalho junto às construtoras / incorporadoras, em oferecer uma filosofia de trabalho de administração em condomínios, deve ser considerado.
- c) *A oportunidade em ganhos financeiros.* O movimento financeiro global pode ser estimado na ordem de US\$ 20.000.000,00 ano. Um bom trabalho junto a instituições financeiras e a informática ajustada, poderão representar um diferencial para as empresas especializadas, uma vez atingindo um certo número de clientes;
- d) *Os Conflitos.* Para uma melhor avaliação, um maior número de observações devem ser estudadas, incluindo-se as edificações mistas e Apart. Hotel. O fato de apenas 30 % dos proprietários (*condôminos-acionistas*) participarem das assembleias, em média, é um ponto crítico. Uma pesquisa que possa responder aos motivos da ausência e de como reverter este quadro, poderá contribuir, significativamente, para uma melhor solução dos vários pontos levantados;

e) *Rateio com Novas Bases*. O estudo demonstrou haver condôminos insatisfeitos com a forma, praticamente, padrão, usado no mercado, ou seja, pela fração ideal do terreno de cada unidade. As modernas técnicas de análise de custos/despesas, vêm procurando a identificação de novos caminhos, motivados, especialmente, com as oportunidades da informática. Um estudo específico que se preocupasse, apenas, em avaliar os rateios, a partir da filosofia da Gestão Estratégia de Custos - Sistema ABC, seria uma grande oportunidade, pois muitos indicadores podiam ser avaliados, tais como: Consumo do gás, Consumo de energia, Nº médio de pessoas por família etc. O resultado poderá colaborar para a redução de certos conflitos existentes, e mesmo uma redução geral dos gastos mensais, pois estes direcionadores de custos/despesas, tenderão a oferecer uma melhor orientação não apenas à administração, mas a todo condômino em particular.

## BIBLIOGRAFIA

- JOHNSON, KAPLAN, et Alii, *Contabilidade gerencial*, Rio de Janeiro, Campus, 1993;
- IUDÍCIBUS, Sérgio de, *Contabilidade gerencial*, São Paulo, Atlas, 1976, 1.ed.
- IUDÍCIBUS, Sérgio de, *Teoria da contabilidade*, 3a. ed. São Paulo, Atlas, 1993;
- SHERMANN, Adolfo, *Condomínios - Problemas e Soluções*, Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1978;
- LUZ, Valdemar P. da, *Manual do síndico*, Pôrto Alegre, Sagra, 1991;
- KARPAT, Gabriel, *Condomínio e incorporações imobiliárias*, 3a. ed., São Paulo, Saraiva, 1989, (Série Legislação Brasileira);
- DUEBBERS, Erich R., *O Uso de Informações Financeiras Pelos Usuários de Prédios em Condomínio: Estudo de Casos*, Monografia apresentada no curso de Pós-Graduação Lato Sensu em Gerência Contábil e Auditoria - FURB, 1994. Orientador, Prof. Hélio da Silva.