

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO SÓCIO-ECONÔMICO
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

Edson Luiz Wagner

**ANÁLISE DA EFICIÊNCIA DOS RELATÓRIOS CONTÁBEIS VOLTADOS À
PRESTAÇÃO DE CONTAS EM CONDOMÍNIOS**

**Florianópolis
2015**

Edson Luiz Wagner

**ANÁLISE DA EFICIÊNCIA DOS RELATÓRIOS CONTÁBEIS VOLTADOS À
PRESTAÇÃO DE CONTAS EM CONDOMÍNIOS**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Professor Dr. Irineu Afonso Frey

**FLORIANÓPOLIS
2015**

Edson Luiz Wagner

**ANÁLISE DA EFICIÊNCIA DOS RELATÓRIOS CONTÁBEIS VOLTADOS À
PRESTAÇÃO DE CONTAS EM CONDOMÍNIOS**

Esta monografia foi julgada adequada para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis, e aprovada em sua forma final pelo Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina.

Prof. Dr. Marcelo Haendchen Dutra
Coordenador de TCC

Professores que compuseram a banca:

Prof. Dr. Joisse Antonio Lorandi

Prof^a. Dra. Maria Denize Henrique Casagrande

Florianópolis, 23 de novembro de 2015

AGRADECIMENTOS

Primeiramente quero agradecer a Deus que me deu a vida. Por tudo que ele fez na minha vida e na vida da minha família, e por colocar pessoas maravilhosas no meu caminho para que eu pudesse realizar este grande sonho.

Meus Pais que, além de sempre me darem muito amor, educação e suas dedicações, me deram a oportunidade de estudar e fazer esta faculdade.

Meu orientador, prof. Dr. Irineu Afonso Frey, que mesmo depois de todas as dificuldades que tive durante o trabalho continuou me auxiliando com a maior dedicação possível.

Agradeço também a Sra. Neusa M. Tribeck, aos síndicos e conselheiros que contribuíram para o desenvolvimento desta pesquisa.

Meu maior agradecimento vai para a minha esposa Ana Paula Marian Wagner que sempre esteve do meu lado, me apoiando, me animando e me ajudando, sempre dedicada e amorosa. Muito obrigado por tudo, sempre.

Por fim, a todos que contribuíram direta ou indiretamente com a realização desta jornada.

**Feliz o homem que acha sabedoria, e o
homem que adquire conhecimento.**

Provérbios 3-13

Bíblia Sagrada

RESUMO

WAGNER, Edson Luiz. **Análise da eficiência dos relatórios contábeis voltados à prestação de contas em condomínios**. 2015. 57 fls. Monografia – Departamento de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2015.

De acordo com pesquisa realizada pelo Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE), em 2013, o setor que registrou maior crescimento foi o da Construção Civil. Como reflexo deste crescimento percebe-se o aumento da demanda de serviços prestados aos condomínios, residenciais e comerciais, onde há um nicho de mercado para o profissional contador, uma vez que há exigências legais para que os condomínios sejam constituídos como pessoas jurídicas, possuam funcionários registrados, apresentem prestação de contas anual, bem como, possuem obrigações acessórias que devem ser prestadas à Receita Federal. Diante deste cenário, o objetivo geral desta pesquisa constituiu em analisar se as informações contidas nos relatórios e demonstrativos contábeis aplicados aos condomínios são adequados para fomentar a tomada de decisões por parte dos gestores, buscando-se compreender quais fatores estão prejudicando o entendimento das informações prestadas nos relatórios contábeis, para que os usuários tomem as decisões mais adequadas. Para realizar a pesquisa, foram questionados os gestores, síndicos e conselheiros, de condomínios do município de São José-SC. Utilizou-se como amostra, para aplicação do questionário, 30 (trinta) condomínios pertencentes a um mesmo bairro, mantendo assim uma uniformidade das características da amostra, sendo que destes, 10 (dez) retornaram as respostas para a pesquisa. Os dados foram tratados quantitativa e qualitativamente. Os principais resultados mostraram que foi verificado que 73% da amostra possui nível superior, 59% da amostra coletada não possuía experiência prévia na função, pode-se verificar quais relatórios são recebidos para análise, a frequência de recebimento destes, e se os gestores se baseiam neles para a tomada de decisão, onde 46% responderam que deixam a tomada de decisão a critério da assembleia geral, por exigência legal do Código Civil, buscou-se verificar se os

gestores conhecem termos como “depreciação”, se acompanham a execução da previsão orçamentária, e se conhecem os tributos a que seus condomínios estão sujeitos. Todos estes fatores são importantes para que o gestor tenha subsídios para fundamentar a tomada de decisão.

Palavras-chaves: Condomínios. Relatórios Contábeis. Tomada de decisão.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Nível de escolaridade	30
Gráfico 2 - Experiência Prévia.....	32
Gráfico 3 - Relatórios Recebidos para Análise.....	33
Gráfico 4 - Frequência de Recebimento dos Relatórios Contábeis.....	35
Gráfico 5 - Utilização das Informações.....	36
Gráfico 6 - Capacitação do Síndico.....	39
Gráfico 7 - Conhecem o Termo "Depreciação"	40
Gráfico 8 - Execução da Previsão Orçamentária	41
Gráfico 9 - Conhece os Impostos e Tributos a que meu Condomínio está Sujeito	42
Gráfico 10 - Solicito ou Acompanho as Certidões de Débito do meu Condomínio.....	42
Gráfico 11 - Conheço a Finalidade do Fundo de Reserva	43

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Experiência prévia dos respondentes	31
Quadro 2 - Frequência de Acontecimentos dos Eventos	37
Quadro 3 - Curso de Capacitação.....	38

LISTA DE APÊNDICES

Apêndice 01	Questionário aplicado aos Gestores Condominiais.....	54
Apêndice 02	Organograma condominial.....	56

LISTA DE ANEXOS

Anexo 01	Fluxo de Caixa realizado.....	59
----------	-------------------------------	----

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	12
1.1	TEMA E PROBLEMA.....	13
1.2	OBJETIVOS.....	14
1.2.1	<i>Objetivos gerais</i>	14
1.2.2	<i>Objetivos específicos</i>	14
1.3	JUSTIFICATIVA	14
1.4	METODOLOGIA	15
1.4.1	<i>Enquadramento Metodológico</i>	16
1.4.2	<i>Coleta de dados</i>	18
1.5	DELIMITAÇÃO DA PESQUISA.....	19
1.6	ESTRUTURA DO TRABALHO.....	20
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	21
2.1	CONCEITO DE CONTABILIDADE.....	21
2.2	SISTEMAS DE INFORMAÇÃO	23
2.3	ESTRUTURA DIRETIVA CONDOMINIAL.....	24
2.4	RELATÓRIOS CONTÁBEIS.....	25
2.5	FLUXO DE CAIXA.....	26
2.6	PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA	27
2.7	PRESTAÇÃO DE CONTAS	29
3	ANÁLISE DOS DADOS	30
3.1	PERFIL DA AMOSTRA	30
3.2	RELATÓRIOS RECEBIDOS PARA ANÁLISE.....	32
3.3	FREQUÊNCIA DE RECEBIMENTO DOS RELATÓRIOS CONTÁBEIS.	35
3.4	UTILIZAÇÃO DAS INFORMAÇÕES PARA A TOMADA DE DECISÃO.	35
3.5	FREQUÊNCIA DE ACONTECIMENTO DOS EVENTOS.....	36
3.6	CURSO DE CAPACITAÇÃO.	38
3.7	DEPRECIAÇÃO.	39
3.8	PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA.	40
3.9	TRIBUTOS.	41
3.10	FUNDO DE RESERVA.	43
4	CONSIDERAÇÕES FINAIS	44
4.1	CONSIDERAÇÕES SOBRE A PESQUISA	44
4.2	SUGESTÃO PARA TRABALHOS FUTUROS.	46
	REFERÊNCIAS.....	47

1 INTRODUÇÃO

Com o desenvolvimento da economia brasileira e o crescimento da construção civil em regime de condomínios cresce também a necessidade dos gestores em prestar contas e fiscalizar a gestão condominial reduzindo as chances de fraudes e conferindo transparência à gestão. A cada momento, acompanhando o aumento da competitividade e a necessidade de eficiência na prestação dos serviços que abrangem todas as atividades econômicas, surgem empresas cada vez mais competitivas e eficazes no mercado, entre elas, empresas de administração de condomínios e escritórios de contabilidade onde disputam mercado apresentando serviços dos mais diferenciados.

De acordo com Marion (2007, p.36) a Contabilidade pode ser considerada como sistema de informação destinado a prover seus usuários de dados para ajudá-los a tomar decisão, assim para cada tipo de entidade, seja privada ou pública, seja com ou sem fins lucrativos, existirão usuários interessados em conhecer os dados a fim de tomarem decisões. No caso dos condomínios, as informações contábeis devem ser direcionadas aos usuários que são os condôminos, administradores, órgãos públicos e fornecedores através de relatórios contábeis e financeiros que devem servir de instrumento para o planejamento, para controle financeiro e também para acompanhamento dos gestores conferindo assim transparência e eficiência de modo a não comprometer a responsabilidade do administrador.

Os condomínios se sustentam com recursos próprios gerados através das taxas condominiais de acordo com a fração ideal que cada unidade autônoma representa (CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO). Estas receitas devem ser suficientes para honrar as despesas e compromissos assumidos que variam de acordo com o porte e estrutura do condomínio, unidades comuns, número de funcionários, etc. A gestão financeira é fundamental neste aspecto pois uma má gestão destes recursos acarreta em grandes chances de comprometer a economia do condomínio e onerar desnecessariamente os moradores. Para que este processo seja transparente e de fácil entendimento ao usuário da informação que é quem recolhe as contribuições, utiliza-se o auxílio de um contador ou administrador.

Muitas vezes os gestores, e por sua vez, os condôminos em geral não possuem conhecimentos técnicos para leitura e interpretação dos relatórios contábeis apresentados pelo contador. Nem por isso perdem o direito de acompanhá-los. Frente a esta demanda, faz-se necessário este estudo que visa identificar as falhas e deficiências constantes nos relatórios para que sejam de fácil leitura e interpretação pelo usuário final, gestores e condôminos.

Ao final deste estudo, espera-se identificar as principais deficiências dos demonstrativos e relatórios contábeis, do ponto de vista dos usuários da informação e que sejam apontadas ações de correção para que as informações apresentadas possam ser compreendidas pelo usuário final.

1.1 TEMA E PROBLEMA

O tema deste estudo se refere aos relatórios e demonstrativos contábeis e a transparência que estes conferem aos usuários das informações. Já o problema está em torno da necessidade de entendimento destes relatórios que por vezes passam despercebidos entre os usuários das informações.

Uma má gestão, ou seja, que não se utiliza de informações contábeis consistentes para a tomada de decisões pode acarretar no uso inadequado dos recursos financeiros, oneração desnecessária aos condôminos e ocasionalmente, falta de transparência na prestação de contas que por sua vez irá causar dificuldades na leitura e análise dos relatórios contábeis. Este processo envolve diversas variáveis como a correta apresentação das informações contábeis, leitura adequada dos relatórios contábeis e dos documentos anexos, correta nomenclatura e classificação das contas contábeis, boa apresentação dos documentos e anexos, idoneidade da administração, tanto da empresa contábil, quanto do síndico e demais gestores, e reuniões para prestação de contas regularmente.

O síndico pode responder pela má gestão e negligência por sua parte, pois ele é detentor de mandato eletivo e representante dos demais condôminos. No art. 1.348, inc. VIII do Código Civil Brasileiro rege que compete ao síndico “prestar contas anualmente em assembleia ordinária ou quando exigida”. O síndico como representante

dos condôminos, não atendendo a determinação do Código Civil, poderá responder processo civil ou criminal.

A prestação de contas deve ser feita pelo síndico em assembleia geral ordinária e deve demonstrar todos os atos praticados durante a gestão naquele ano, com comprovação de todas as despesas constituindo um dos principais deveres do síndico. Por este motivo a prestação de contas deve ser entendível por pessoas que muitas vezes não tem conhecimentos específicos de contabilidade e finanças, o que não exime a responsabilidade da prestação de contas.

Então procura-se responder a questão: Os relatórios e demonstrativos contábeis recebidos pelos gestores dos condomínios atendem as necessidades para a tomada de decisão?

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo geral

Analisar se as informações contidas nos relatórios e demonstrativos contábeis aplicados aos condomínios são adequadas para fomentar a tomada de decisões por parte dos gestores.

1.2.2 Objetivos específicos

1 – Identificar dificuldades de entendimento e legibilidade dos relatórios contábeis voltados aos condomínios;

2 – Apontar ações de correção das deficiências e melhorias nos relatórios para evidenciar com exatidão e transparência as ações do corpo diretivo e as informações contábeis;

1.3 JUSTIFICATIVA

Com o crescimento da economia, as pessoas estão cada vez mais interessadas em administrar bem seus investimentos. O Código Civil brasileiro estabelece competências para a gestão do síndico, sendo uma delas, a exigência de prestação de contas no mínimo anualmente em assembleia geral ordinária com punições no caso da ausência ou insuficiência da prestação de contas (CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO). Este processo deve ser acessível a todos os interessados, portanto deve possuir linguagem clara e objetiva porque nem todos os usuários possuem conhecimentos específicos para analisar um relatório contábil. A realidade que observa-se é que nem todos os usuários finais estão conseguindo ler e entender os relatórios e demonstrativos contábeis que lhes são apresentados.

A contabilidade busca continuamente transformar os relatórios contábeis em relatórios claros para que o síndico e demais moradores possam analisar e entender as informações constantes nestes relatórios sem a necessidade de formação complementar na área de contabilidade. É necessário que um advogado, administrador, ou engenheiro, que na função de síndico ou condômino possa analisar as informações a ele apresentadas, e a partir disso tomar decisões que considerar pertinentes, que em síntese é o objetivo da contabilidade.

Busca-se identificar estes aspectos nos relatórios em que as informações contábeis não estão claras e transparentes o suficiente para que qualquer pessoa possa ler, analisar e interpretar as informações contábeis, facilitando o entendimento de usuários que não tem formação na área contábil, como é o caso da grande maioria dos usuários da informação nos condomínios. Este estudo possui sua relevância científica porque possibilita identificar aspectos negativos nos relatórios contábeis sugerindo ações para melhoria, e social pois deseja-se identificar especificamente as necessidades dos usuários que muitas vezes não são perceptíveis aos administradores, porém existentes e que são importantes para a tomada de decisão.

1.4 METODOLOGIA

Para alcançar os objetivos deve-se analisar as informações prestadas pelo usuário final. A metodologia utilizada é de pesquisas de opinião dos gestores,

identificando suas necessidades e expectativas quanto à leitura e entendimento dos relatórios contábeis que lhes são apresentados a partir de instrumentos como questionários, modelos de diferentes relatórios contábeis para sugestão de pontos de melhoria e posterior análise dos resultados apresentados.

A abordagem é qualitativa de forma que as informações são obtidas através de contabilistas que atuam na área condominial, síndicos e gestores profissionais de condomínios e conselheiros fiscais que analisam as informações em sua fase final.

Os dados são coletados por meio de questionários, que posteriormente são analisados e estudados estatisticamente visando encontrar uma relação de questões que devem ser priorizadas e aprimoradas no processo de melhoramento da apresentação das informações contábeis voltadas aos condomínios.

Inicialmente, definido que o público da pesquisa são os gestores de condomínios, síndicos e conselheiros fiscais, foi desenvolvido um questionário que visa obter as informações primárias que são organizadas para posterior análise. O questionário apresentado encontra-se no Apêndice 01.

Algumas perguntas possuem alternativas pré definidas com base na experiência de administradores de condomínio e contadores que foram ouvidos informalmente na fase de projeto.

Após a coleta dos dados, são apresentados de forma organizada tabelas e gráficos ilustrando as informações que foram geradas através do processo de aplicação do questionário. Estas tabelas e gráficos buscam apresentar a frequência de ocorrência de cada evento para que assim se possa obter conclusões e sugestões de melhorias na geração e apresentação dos relatórios contábeis condominiais.

1.4.1 Enquadramento Metodológico

Uma pesquisa, de maneira geral surge de uma necessidade que o profissional de qualquer área encontra. Diante desta necessidade o pesquisador procura entender o ambiente em que se encontra, investiga e recorre à observação e a reflexão sobre determinado problema, e muitas vezes busca explicações através da experiência passada e atual dos homens na solução destes problemas.

Gil (2010) relata que são muitas as razões pelas quais se inicia uma pesquisa, e podem ser divididas em dois grupos, que são: razões de ordem intelectual e de ordem prática.

Normalmente este processo inicia-se com um questionamento, ou uma dúvida sobre determinado assunto. Em seguida a pesquisa deve ser desenvolvida mediante o concurso de conhecimentos dispostos em níveis, utiliza-se técnicas e métodos de pesquisa que orientam e organizam a construção do conhecimento.

Segundo Raupp e Beuren (2012, p.80) uma pesquisa pode se classificar como sendo uma “pesquisa exploratória, descritiva ou explicativa”.

No que se refere à natureza deste estudo, este trabalho se trata de uma pesquisa descritiva, pois segundo Triviños (1987, p.110) neste tipo de estudo, “o pesquisador procura conhecer a comunidade onde está inserido seu contexto, deseja analisar as características da população envolvida, seus valores, seus problemas etc”. Conceitua Rudio (2004, p.69) que “o pesquisador procura conhecer e interpretar a realidade, sem nela interferir”. A pesquisa visa levantar questões inerentes ao processo de informação das entidades condominiais, conhecer a composição dos relatórios contábeis, e os processos e mecanismos de controle existentes e se estes são eficazes para manter a saúde financeira da entidade.

Segundo Rudio (2004, p.71) a pesquisa descritiva pode aparecer sob diversas formas, uma delas é como pesquisa de opinião onde deseja-se conhecer as atitudes, ponto de vista e preferências dos entrevistados quanto a um determinado assunto. Esta pesquisa ainda pode ser chamada de Pesquisa de Atitude.

A pesquisa descritiva, neste caso se concentrará em obter informações acerca do processo de informação e da qualidade da informação contábil apresentada aos gestores da população analisada.

Para Salomon (2004, p.158), “A pesquisa descritiva visa definir melhor o problema, proporcionar as chamadas intuições de soluções, descrever comportamentos e fenômenos, definir e classificar fatos e variáveis”. Ou seja, o condomínio precisa ser examinado e estudado para dar ao síndico uma direção de como proceder mais claramente com o bem de todos.

1.4.2 Coleta de dados

Gil (2010) apresenta técnicas que podem ser utilizadas para pesquisas descritivas e o método escolhido é o de Levantamento.

Para Gil (2010, p.35) as pesquisas de Levantamento:

[...] se caracterizam-se pela interrogação direta das pessoas cujo comportamento se deseja conhecer. Basicamente, procede-se à solicitação de informações a um grupo significativo de pessoas acerca do problema estudado para, em seguida, mediante análise quantitativa, obterem as conclusões correspondentes aos dados coletados.

Quanto à abordagem do problema em questão, trata-se de uma abordagem qualitativa complementado pelo método quantitativo.

Richardson (2014, p.80) relata que:

Os estudos que empregam uma metodologia qualitativa podem descrever a complexidade de determinado problema, analisar a interação de certas variáveis, compreender e classificar processos dinâmicos vividos por grupos sociais.

De acordo com Raupp e Beuren (2012), a abordagem qualitativa visa levantar características não observadas em estudos quantitativos. A pesquisa qualitativa ainda permite realizar análises mais profundas em relação ao problema a ser estudado, visto que a abordagem quantitativa caracteriza-se pelo emprego de instrumentos estatísticos.

Segundo Gil (2010, p.137), as técnicas de coletas de dados mais adequadas são as que possibilitam a livre expressão do participante. Gil acrescenta ainda que:

A mais comum destas técnicas é a entrevista semiestruturada, que, ao mesmo tempo que permite a livre expressão do entrevistado, garante a manutenção de seu foco pelo entrevistador. Para tanto ele prepara uma lista de questões que vão sendo formuladas oportunamente com vistas à obtenção de mais detalhes e ao aprofundamento das descrições.

Durante a coleta de dados é importante assegurar a confidencialidade dos dados obtidos e obter autorização para que os dados obtidos sejam utilizados. Desta forma a técnica de coleta de dados utilizada foi a entrevista semiestruturada, onde foi aplicado à população ora delimitada, um questionário via *email* contendo aspectos relevantes ao

tema proposto, os dados obtidos serão salvos em um banco de dados e posteriormente interpretados qualitativamente e tratados de forma quantitativa a fim de se identificar os fatores que dificultam a análise e compreensão dos relatórios contábeis aplicados aos condomínios.

1.5 DELIMITAÇÃO DA PESQUISA

Após ser definidos os objetivos da pesquisa, metodologia, e a forma com que foi realizada a coleta de dados, faz-se necessário estabelecer a abrangência da pesquisa, ou seja, delimitar a amostra que foi estudada.

Triola (2011, p.4) conceitua população como sendo “a coleção completa de todos os elementos (escores, pessoas, medidas e outros) a serem estudados. A coleção é completa no sentido de que inclui todos os sujeitos a serem estudados.” Da mesma forma, Triola (2011, p.4) diz que a amostra “é o subconjunto de membros selecionados de uma população”.

A população para esta pesquisa então, se trata de todos os condomínios que possuem uma estrutura gerencial organizada, e que apresenta relatórios contábeis e financeiros para fins de prestação de contas. Devido ao tamanho da população de condomínios, e à complexidade de se estudar em sua totalidade, foi necessário restringir o estudo a uma amostra da população.

Para a escolha da amostra, levou-se em consideração algumas premissas, tais como: possuir acessibilidade com os gestores, que o condomínio possua 1 síndico eleito e pelo menos 3 conselheiros, e que os condomínios possuam características semelhantes. Sendo assim, foi estabelecido que a amostra a ser tomada foi limitada em número de 30 condomínios residenciais instalados em um mesmo bairro do município de São José. A amostra foi assim estabelecida a fim de se manter a uniformidade da população analisada, procurando-se analisar condomínios de porte, tamanho e características semelhantes para que se minimize possíveis vícios. A pesquisa foi realizada com os gestores dos condomínios que estão em contato direto com os relatórios contábeis, entre síndicos e conselheiros no período de janeiro a março de

2015. Buscou-se se ouvir a totalidade dos síndicos e pelo menos 80% do total de conselheiros fiscais para que houvesse consistência nos dados obtidos.

1.6 ESTRUTURA DO TRABALHO

O presente estudo apresenta-se em cinco capítulos, sendo que o primeiro faz uma introdução sobre o assunto, apresenta o tema, o problema, estabelece os objetivos geral e específicos, bem como a justificativa.

O segundo capítulo aborda os itens que fundamentam a pesquisa, como conceitos contábeis, mostrando de forma detalhada os relatórios contábeis condominiais, e apresentando conceitos sobre Condomínio e Administração.

No terceiro capítulo, será apresentado os resultados da pesquisa, a análise dos mesmos, gráficos e quadros demonstrativos, bem como a interpretação dos resultados da pesquisa.

Por fim, no quarto capítulo será demonstrada as conclusões da pesquisa, análise crítica dos dados apresentados, possíveis sugestões de melhoria da qualidade das informações levantadas e utilizadas na prestação de contas aplicada aos condomínios, se os objetivos ora estabelecidos foram alcançados e as contribuições que o trabalho proporcionou para aprimorar esta área do conhecimento contábil.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O presente capítulo apresenta a fundamentação teórica norteadora desta pesquisa, sendo apresentados alguns temas fundamentais como conceitos, definição da estrutura condominial, bem como, contextualização dos relatórios contábeis utilizados na prestação de contas aplicados aos condomínios.

2.1 CONTABILIDADE

Atualmente a contabilidade tem um papel fundamental nas empresas, desde as pequenas até as de grande porte, entidades públicas, entidades sem fins lucrativos e associações condominiais, pois tem diversas funções, como de planejar financeiramente uma entidade, acompanhar o andamento das operações financeiras e não financeiras, divulgar e demonstrar as informações financeiras através de relatórios contábeis, possui também mecanismos de fiscalização, ferramentas de auditoria, entre outras.

Para Araújo e Assaf Neto (2010, p.3):

[...] a contabilidade é conceituada como um sistema de informação capaz de orientar aos donos ou acionistas de uma empresa, a tomarem decisões apoiados em números que idealizem a situação financeira e patrimonial do seu negócio. [...]

Sá (2010, p.46) apresenta um conceito mais clássico, que “a contabilidade é uma ciência que estuda os fenômenos patrimoniais, preocupando-se com realidades, evidências e comportamentos dos mesmos, em relação à eficácia funcional das células sociais”.

Marion (2009) acrescenta a característica que a contabilidade possui de servir de subsídio para a tomada de decisões, tanto de dentro ou de fora da empresa.

Como conceito geral, a contabilidade fornece uma serie de informações de forma organizada com o objetivo de fornecer dados e informações quantitativas e qualitativas para que os gestores possam subsidiar a tomada de decisões, reavaliar os procedimentos e aumentar as chances de sucesso do negócio.

Padoveze (2009, p.24) descreve a contabilidade gerencial e a financeira:

[...] A contabilidade gerencial é relacionada com o fornecimento de informações para os administradores -, isto é, aqueles que estão dentro da organização e que são responsáveis pela direção e controle de suas operações. A contabilidade gerencial pode ser contrastada com a contabilidade financeira, que é relacionada com o fornecimento de informações os acionistas, credores e outros que estão de fora da organização[...]

Padoveze (2009) relata que a contabilidade pode fornecer informações gerenciais além das informações financeiras. A contabilidade gerencial vai além pois apresenta ferramentas de avaliação dos processos, forma banco de dados, fornece informações para os usuários internos da entidade, ou seja, aqueles que estão dentro da entidade, tomando as decisões e controlando as operações, enquanto a contabilidade financeira gera informações para usuários externos, como acionistas, bancos, órgãos governamentais, mensurando e transformando o crescimento da entidade em números e índices.

Utilizam mais da contabilidade, os investidores, credores e os governantes. Os investidores por analisarem seus resultados e os seus futuros investimentos. Já credores utilizam-se dos resultados para emprestar ou não recursos para as empresas, pois com os relatórios e demonstrações contábeis se mensuram os riscos das operações financeiras, tanto a curto prazo, como a longo prazo. O Governo, por sua vez, tem interesse nas demonstrações contábeis, pois, consegue mensurar a arrecadação dos tributos.

Percebe-se que para que o negócio aumente suas chances de sucesso é preciso se utilizar das ferramentas que a contabilidade pode fornecer. Ferramentas estas que podem captar os fatos e dados, e transformá-los por sua vez em informações. Dispor e registrar estas informações de forma organizada em relatórios contábeis. Acumular estes fatos e informações em banco de dados de forma que possa ser analisado e interpretado posteriormente por quem a interessar.

2.2 SISTEMAS DE INFORMAÇÃO

Para que estas informações sejam demonstradas da forma correta é necessário que sejam registrados, processados e apresentados de forma clara, objetiva e de fácil entendimento. Por isso, a contabilidade se utiliza de sistemas de informações para auxiliar este processo de demonstração das informações.

Para Perez e Begalli (2009), um sistema de informações contábeis deve captar os fatos econômicos, financeiros e patrimoniais, processá-los e emitir os relatórios contábeis para a tomada de decisão. Neste sentido percebe-se que um sistema de informações é de vital importância pois após a captação e registro dos dados, estes são registrados e exibidos em relatórios contábeis, fornecendo assim, elementos para subsidiar a tomada de decisões.

Gonçalves e Riccio (2009, p.52) conceituam os sistemas de informação com ênfase em controladoria e contabilidade como:

[...] é um sistema que integra usuários e TI com o fim de fornecer informações e dar suporte às operações e funções de administração, à tomada de decisão e ao controle, em quaisquer dos níveis da gestão empresarial: operacional e/ou gerencial e/ou estratégico.

Neste caso, Gonçalves e Riccio (2009) já utilizam o conceito aliado a um sistema informatizado, que atualmente, com avanço da tecnologia está se tornando inevitável esta ligação.

Complementa Bio (1991, p.56), que:

Do ponto de vista mais específico de sistemas de informação, examina-se que o conceito a partir do entendimento da informação como resultado do tratamento de dados. Assim, pode-se entender o dado como um elemento da informação, que tomado isoladamente não transmite nenhum conhecimento.

Portanto, é perceptível que os sistemas de informação possuem diversas funções, como captar, registrar, e exibir de forma adequada as informações aos usuários, servindo como ferramenta para a tomada de decisão nas entidades, bem como, sendo imprescindível no ambiente atual, que pelo seu volume e confiabilidade sejam de maneira informatizada.

2.3 ESTRUTURA DIRETIVA CONDOMINIAL

O Código Civil (2002) em seu art. 1347 rege que: “A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”.

O síndico é uma das figuras mais importantes em um condomínio, pois é o representante legal, dentro e fora dele. Ao síndico compete entre outras funções, elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano e prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas, conforme descrito no art. 1.348 do Código Civil (2002).

O código civil (2002) em seu art. 1350 ainda dispõe que o síndico deverá convocar anualmente assembleia para estabelecer o orçamento anual e prestar contas de sua gestão submetendo a aprovação.

Conforme o art. 1348, IX, §2º do código civil, o síndico poderá transferir total ou parcialmente as funções administrativas, que normalmente são prestadas por empresas Administradoras de Condomínios, ou Contabilidade de Condomínios. Estas empresas possuem a função de fornecer assessoria administrativa e contábil, cumprimento de obrigações legais, tributárias e trabalhistas e orientar sobre normas e dispositivos legais visto que muitas vezes o síndico não possui conhecimentos específicos da função que está exercendo.

As administradoras ou contabilidade de condomínio também podem auxiliar o síndico a cumprir com as funções estabelecidas no código civil como elaborar o orçamento anual, e gerar a prestação de contas. Estas devem estar em conformidade com a teoria e as normas contábeis uma vez que o contador possui responsabilidade técnica sobre o serviço prestado. No apêndice 02 está representado o organograma mais comum em condomínios.

Ainda pode haver a figura do Subsíndico, porém é facultativa a eleição deste conforme estabelece a Lei 4.591/64, art. 22 §6º.

A Assembleia Geral está hierarquicamente acima de todo o condomínio, conforme dispõe a Lei 4.591/64, art. 24, § 1º, “As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quórum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos”.

Portanto, as decisões das assembleias gerais obrigam a aceitação de todos os demais condôminos, inclusive a do síndico. No entanto, alguns assuntos necessitam de quórum diferenciado para validade em assembleia geral.

No art. 23 da Lei 4.591/64, rege que deverá ser eleito um conselho consultivo composto por três condôminos, pelo mesmo período de mandato do síndico. As funções do conselho consultivo serão estabelecidas pela convenção do condomínio. Poderá ainda ser eleito um Conselho Fiscal conforme estabelece o art. 1.356 do Código Civil (2002) também composto por três condôminos que lhes compete analisar as contas, e recomendar a aprovação ou não a assembleia geral de condôminos.

2.4 RELATÓRIOS CONTÁBEIS

Os relatórios devem ser elaborados de acordo com as necessidades dos usuários e devem possuir informações acessíveis e que possam ser compreendidas por quaisquer dos interessados. A demonstração organizada e resumida dos dados colhidos pela contabilidade denomina-se Relatórios Contábeis, que fornecem aos usuários interessados os principais fatos registrados pela contabilidade em determinado período (MARION, 2007).

Os condomínios caracterizam-se por ser uma propriedade comum de uso coletivo, onde o proprietário é, na verdade, um grupo de pessoas, neste caso, os condôminos. Por não serem de fato pessoa jurídica, mas sim equiparadas, não estão obrigados a elaborar as demonstrações financeiras descritas no Art. 176 da Lei 6.404/76, mas apenas relatórios gerenciais, que na maioria das vezes são representadas através da Demonstração do Fluxo de Caixa pelo método direto.

Ribeiro (2010, p.84), menciona que há dois regimes contábeis que disciplinam a apuração do resultado do exercício:

Regime de Caixa: na apuração do resultado do exercício devem ser consideradas todas as despesas pagas e todas as receitas recebidas no respectivo exercício, independente da data da ocorrência de seus fatos geradores.

Regime de Competência: na apuração do resultado do exercício devem ser consideradas as despesas incorridas e as receitas realizadas no respectivo exercício, tenham ou não sido pagas ou recebidas.

Conforme Oliveira (2000), quando se elabora um fluxo de caixa na gestão financeira, é preciso que se recorra ao regime de caixa, para se considerarem os ingressos e saídas de recursos na empresa. Para uma empresa que visa lucro, o regime mais adequado é o regime de competência, onde o fator mais importante é mensurar o lucro ou prejuízo do exercício. Já para empresas sem fins lucrativos, comumente se utiliza o regime de caixa, e na maioria dos condomínios verifica-se que se utilizam de um fluxo de caixa adaptado pelo regime de caixa. Como não possuem atividade econômica, ou seja, não visam obter lucro, mas sim equalizar o valor das despesas com o montante das receitas, e sua movimentação financeira se resume em receber taxas condominiais e pagar despesas, este se torna o método mais praticado.

2.5 FLUXO DE CAIXA

Os condomínios são entidades sem fins lucrativos, por isso os resultados são chamados de superávit ou déficit, sendo que não possuem lucro ou prejuízo, além de que não são obrigados a elaborar relatórios e demonstrações contábeis exigidas por lei, mas para fins gerenciais é necessário um instrumento de controle das receitas e despesas para atender ao público interessado, e na grande maioria dos casos, pelo fato de ser objetiva utiliza-se o Fluxo de Caixa através do método direto.

O Fluxo de Caixa apresenta a dinâmica ocorrida com as disponibilidades de caixa do condomínio, ou seja, a variação das contas e a composição das receitas e das despesas condominiais. É um instrumento que possui função gerencial e visa demonstrar a origem dos recursos e a aplicação dos desembolsos financeiros da organização.

De acordo com Zdanowicz (1986, p. 28) define-se Fluxo de Caixa como:

Denomina-se por fluxo de caixa ao conjunto de ingressos e desembolsos de numerário ao longo de um período projetado. O fluxo de caixa consiste na representação dinâmica da situação financeira de uma empresa, considerando todas as fontes de recursos e todas as aplicações em itens do ativo.

Com isto, pode-se inferir que o fluxo de caixa é um instrumento utilizado pelo administrador que tem por objetivo, apurar os montantes de ingressos e de

desembolsos financeiros de uma entidade, em certo período, prognosticando assim se haverá excedentes ou escassez de caixa em função do nível desejado de caixa pela empresa.

Zdanowicz (2004) ainda afirma que o Fluxo de Caixa é o instrumento mais importante para o administrador financeiro pois através dele é possível analisar possíveis deficiências de recursos a serem captados pela organização.

O Fluxo de Caixa Realizado é o mais utilizado para a prestação de contas da administração de Condomínios pois, conforme Padoveze (2009), contempla os principais questionamentos do público interessado como:

- Qual a posição dos saldos das contas correntes e de fundo de reserva?
- Como se comportou a receita condominial nos últimos 3 meses?
- Quais despesas comprometeram mais os recursos?

No anexo 01, segue uma representação usualmente utilizada de Fluxo de Caixa por muitos condomínios conforme o Sistema Contábil *Visual Syndikos* da empresa *SCI Sistemas*.

Importante salientar que a elaboração do fluxo de caixa deve considerar oscilações, e que possam ser possíveis de serem corrigidas. Neste sentido, as informações do fluxo de caixa possuem relação com o planejamento, que também pode ser chamado de previsão orçamentária.

2.6 PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

O planejamento é fundamental em qualquer organização. Em condomínios isto não é diferente, visto que muitas vezes o maior objetivo é a redução de gastos desnecessários. Padoveze e Taranto (2009, p. 03) conceituam orçamento como:

A expressão quantitativa de um plano de ação, que se caracteriza como um modelo de programação de atividades. A expressão quantitativa se dá pela quantificação máxima possível de todos os elementos que farão parte dos programas constantes do plano de ação e pela mensuração econômica destes elementos quantificados.

E complementam Padoveze e Taranto (2009, p. 74) que o orçamento possui características como:

- ser formal, devendo atingir todos os níveis da organização;
- reproduz as estruturas existentes;
- deve obedecer rigidamente à estrutura contábil do plano de contas;
- deve ser incorporado ao sistema contábil;
- deve segmentar o período anual em 12 meses, evitando orçamentos por períodos trimestrais, uma vez que a apuração de resultados é no mínimo mensal;
- deve consolidar e finalizar as demonstrações financeiras básicas.

Uma Previsão Orçamentária, remete à ideia de antever, conjecturar, conhecer com antecipação um orçamento planejado, estabelecido a partir de diretrizes pré estabelecidas que posteriormente foi quantificado. Para condomínios o planejamento é fundamental para o processo de elaboração da previsão orçamentária que contempla não só as despesas ordinárias, mas também pode estabelecer planos de investimentos futuros.

Padoveze (2009) orienta que a primeira etapa de um plano orçamentário consiste em estabelecer a missão e os objetivos que se espera alcançar. Nesta etapa se define as necessidades do condomínio, e se os condôminos desejam realizar algum investimento de curto prazo que compreende de 1 a 2 anos.

Elaborar orçamento de fator limitante. Nesta etapa, a administração do condomínio deve procurar quantificar os objetivos estabelecidos na etapa anterior. A maneira mais comum é a partir da obtenção de orçamentos para a execução dos itens planejados.

Na terceira etapa, estes orçamentos quantificados são conciliados com o planejamento orçamentário realizado na primeira etapa, onde o planejamento que antes, era apenas teórico, transforma-se em um planejamento orçamentário financeiro, que apresenta para cada objetivo seu orçamento máximo para execução.

A partir deste ponto, a previsão orçamentária entra em aprovação na assembleia geral e inicia-se o processo de realização do período orçamentário, porém esta deve ser monitorada constantemente, pois conforme alerta Padoveze (2009), o orçamento pode apresentar variações entre o orçamento planejado e o realizado. Esta etapa

denomina-se de controle orçamentário e por definição perdura o período inteiro da previsão orçamentária.

2.7 PRESTAÇÃO DE CONTAS

A prestação de contas é uma obrigação constituída por lei, e atribuída ao Síndico, que pode ser auxiliado por empresas de contabilidade na geração dos relatórios contábeis. A prestação de contas é o principal instrumento de comunicação com os interessados.

A forma mais usual é a apresentação de um Fluxo de Caixa, através do método direto, no qual apresenta resumidamente as entradas e saídas de recursos do condomínio. De acordo com Schwartz (2011, p.179):

Os Balancetes são outro tipo de controle. Demonstram de forma ordenada os resultados de toda movimentação ocorrida em cada conta num determinado período. Seus dados poderão ser extraídos das contas correntes e devem ser entregues aos condôminos mensalmente.

Para a prestação de contas, os condomínios podem se utilizar do auxílio de um profissional contador, portanto devem-se ser respeitados os Princípios de Contabilidade, e devem estar embasadas em documentos, fatos contábeis e legais para que tenha solidez nas informações prestadas, que em muitos casos são utilizados por órgãos governamentais para fiscalização, bancos para análise de crédito, e para fins de auditoria.

Conforme Padoveze (2009), destaca-se que são características essenciais à prestação de contas, que devem ser transparentes, servir como instrumento de avaliação de desempenho financeiro e gerencial, bem como servir de instrumento de comunicação aos interessados.

Para que a prestação de contas cumpra seu papel, deve ser composta por elementos históricos que retratem um panorama financeiro da entidade, apresente dados estatísticos e evidencie a evolução financeira da entidade, para que o gestor possa avaliar a execução ou não do orçamento ora aprovado, e que possa em momento oportuno executar ações de correção do planejamento orçamentário.

3 ANÁLISE DOS DADOS

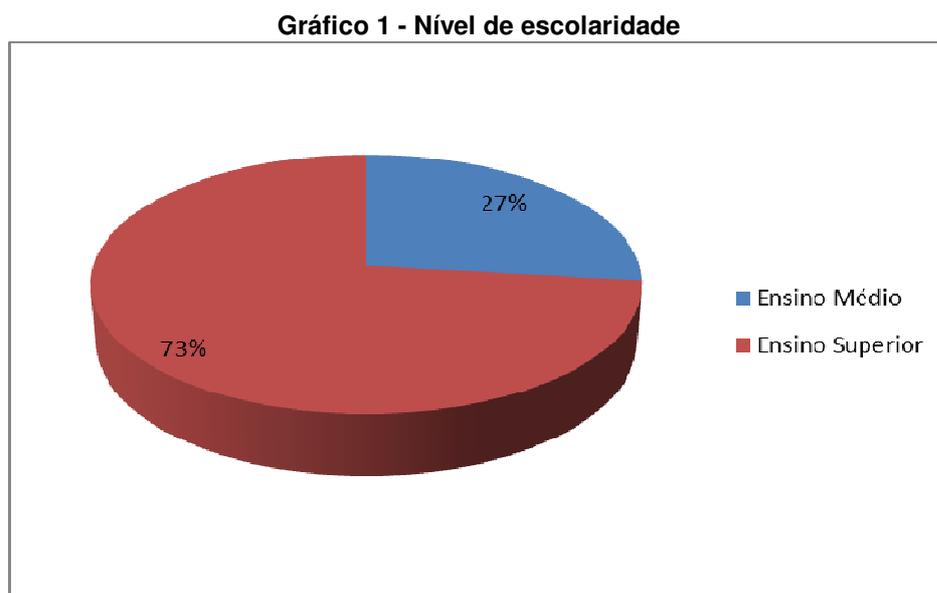
Após a coleta dos dados, que se deu por meio de questionário aplicado via *e-mail* à população predeterminada, procedeu-se a compilação e análise dos resultados coletados.

Foram consultados 30 (trinta) condomínios, 10 (dez) condomínios destes retornaram as respostas à pesquisa, sendo que 9 (nove) condomínios eram compostos de 1 (um) síndico e 3 (três) conselheiros. Apenas 1 (um) condomínio pesquisado possuía corpo diretivo com 4 (quatro) conselheiros.

3.1 PERFIL DA AMOSTRA

As 5 (cinco) primeiras perguntas buscaram identificar dados gerais dos respondentes, como o nome do condomínio, nome do respondente, a função ocupada dentro do corpo diretivo, bem como traçar o perfil com relação ao nível de escolaridade, e se o respondente já possuía ou não experiência prévia na função de gestor de condomínios.

O Gráfico 1 apresenta o nível de escolaridade dos respondentes.



Fonte: Dados da pesquisa (2015)

Com base no Gráfico 1, percebe-se que a grande maioria dos respondentes, ou seja, 73% possuem escolaridade de nível superior, 27% possuem escolaridade de nível médio. Não foi verificado nenhum outro nível de escolaridade, nem tampouco omissão de resposta para este questionamento dentre a amostra pesquisada. Apesar do alto percentual de respostas de escolaridade de nível superior, verifica-se que as áreas profissionais eram muito diversificadas, não predominando nenhuma formação superior específica em áreas afins, como Ciências Contábeis, Administração, Economia ou Direito.

Continuando com a identificação do perfil da amostra pesquisada, foi questionado se dentre os entrevistados, se já possuíam alguma experiência prévia na função de síndico ou de conselheiro de condomínios. O Quadro 1 demonstra os dados obtidos.

Quadro 1 - Experiência prévia dos respondentes

	Síndicos	Conselheiros	Total (%)
SIM	60%	35%	41%
NÃO	40%	65%	59%
Total	24%	76%	100%

Fonte: Dados da pesquisa (2015)

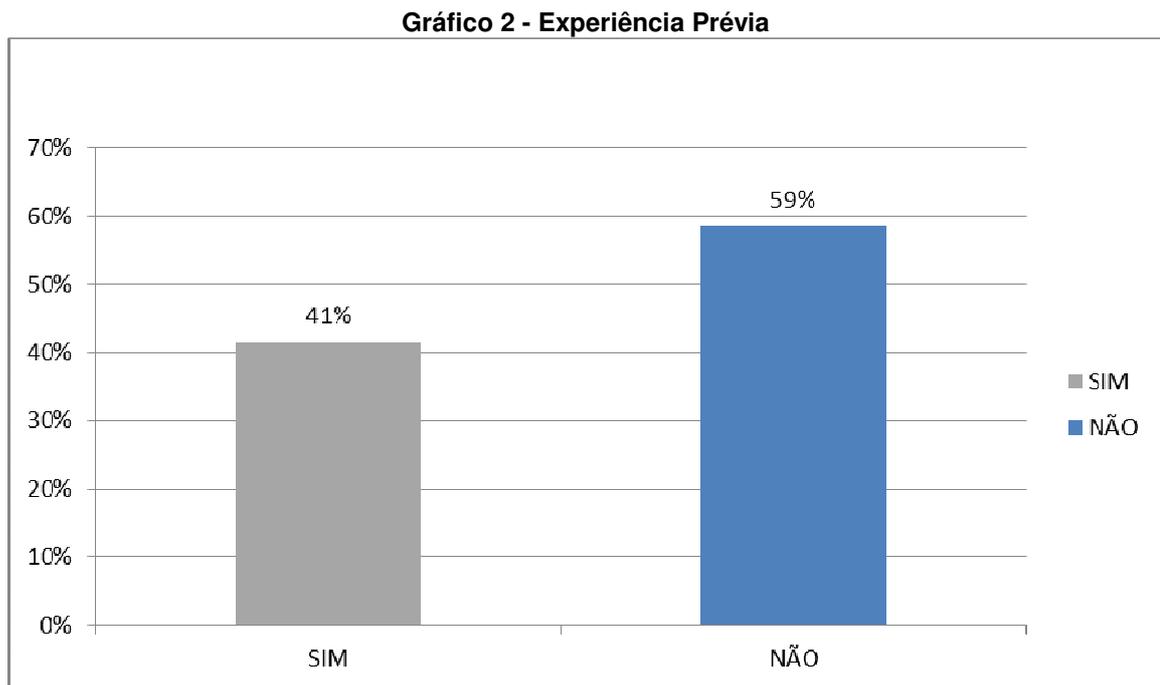
Conforme observa-se no Quadro 1, verifica-se que dentre os síndicos pesquisados, 60% já possuía alguma experiência prévia na função, enquanto que para 40%, esta era a primeira experiência na gestão de um condomínio. Pode-se observar também situação completamente distinta quando dirigindo a pergunta aos conselheiros os quais apenas 35% possuíam experiência na função.

A função do conselho, em um condomínio, é de fiscalizar a gestão do síndico, mas o exercício desta função fica prejudicada quando encontra-se tal situação, na qual a figura do conselheiro não possui experiência na função que este exercerá, o que poderá gerar dificuldade na análise e interpretação dos relatórios contábeis que lhes serão submetidos.

Na terceira coluna do Quadro 1 apresenta uma visão geral da amostra, onde 59% dos respondentes, dentre síndicos e conselheiros não possuíam experiência

previa na função, e que 41% já haviam exercido alguma destas funções antes. Observa-se que numa visão geral, os dados já se mostram mais equilibrados, não havendo discrepâncias muito grandes, como no caso dos síndicos de forma isolada.

Abaixo, é apresentado o Gráfico 2 demonstrando tal situação, onde foi analisada toda a amostra, e não de um grupo isolado.



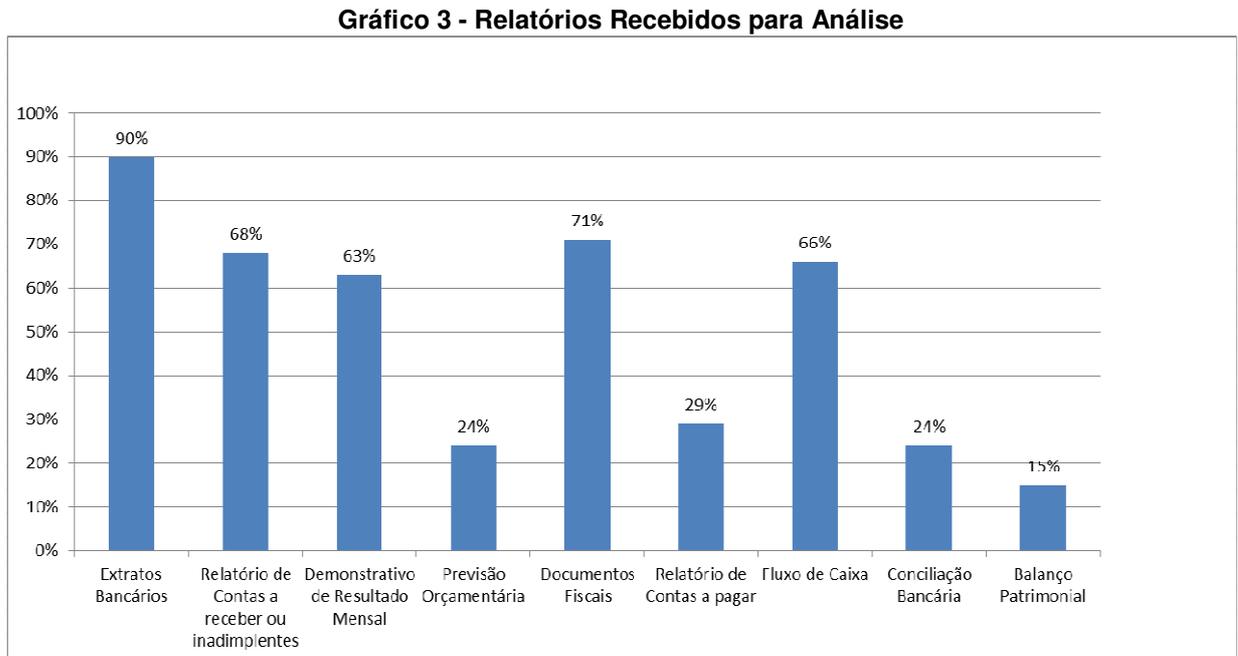
Fonte: Dados da pesquisa (2015).

Estes dados podem se relacionar com o fato de que a atividade em condomínios muitas vezes é desgastante, podendo gerar atrito entre condôminos e aborrecimento entre vizinhos, o que motiva novos condôminos a buscarem participar da gestão do condomínio, porém sem experiência prévia.

3.2 RELATÓRIOS RECEBIDOS PARA ANÁLISE

Para que o síndico e os demais conselheiros possam administrar a entidade condominial com eficiência, é necessário ter em mãos, dados e informações contábeis consistentes para fundamentar a tomada de decisão.

A terceira pergunta do questionário aplicado, busca saber que tipo de informação e quais as informações que eram recebidas pelos gestores pesquisados. Os dados obtidos são apresentados no Gráfico 3, representado abaixo.



Fonte: Dados da pesquisa (2015).

No Gráfico 03 pode-se observar que os relatórios recebidos com mais frequência são:

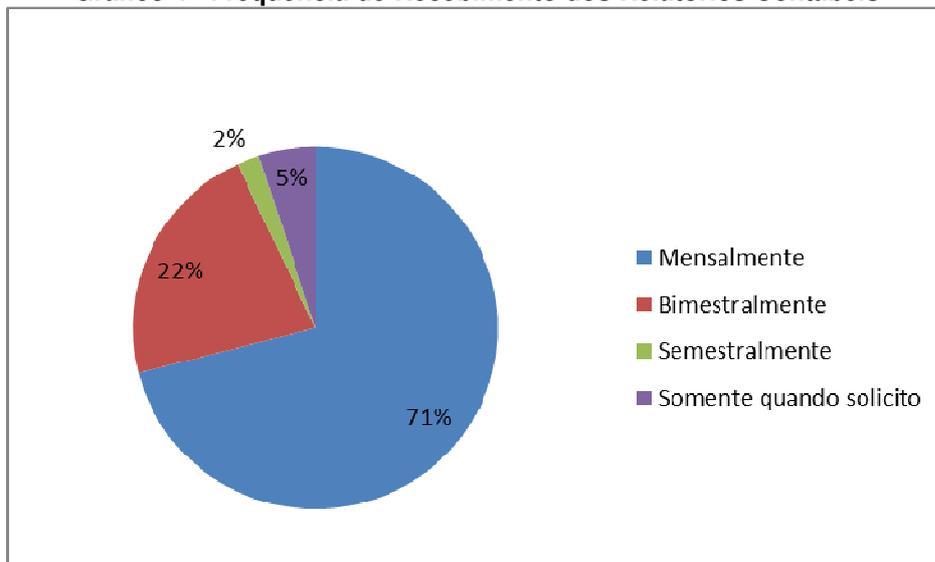
- a) **Extratos Bancários:** 90% dos pesquisados afirmam receber extratos bancários. A ausência deste relatório pode afetar a análise da situação patrimonial da conta Disponível no Ativo Circulante, pois serve para conferência das informações apresentadas no Balanço Patrimonial, tais como execução das despesas, recebimento das taxas condominiais, bem como conferência dos saldos iniciais e finais do período apresentado. Os extratos bancários, especialmente das poupanças ou contas de aplicação em renda fixa possuem ainda a função de subsidiar a tomada de decisão no caso de se planejar algum investimento de maior vulto.

- b) Documentos Fiscais: 71% afirmaram receber os Documentos Fiscais anexados nos relatórios, tais como cópias de notas fiscais e respectivos comprovantes de pagamento, guias de tributos pagos, e demais documentos não fiscais. Estes documentos são de grande importância para comprovação das obrigações quitadas pelo condomínio.
- c) Relatório de Contas a Receber ou Inadimplentes: 68% dos respondentes já tiveram contato com este relatório, o qual serve para identificar o montante dos direitos que a entidade possui frente aos seus condôminos para cumprir com suas obrigações.
- d) Fluxo de Caixa: Com base na pesquisa, pode-se verificar que 66% da amostra analisada afirmou receber o Fluxo de Caixa. O Fluxo de Caixa adotado para a prestação de contas de condomínios, utiliza o regime de caixa para o reconhecimento das receitas e despesas, apresenta os saldos iniciais e finais das disponibilidades, bem como as receitas auferidas e as despesas do período.
- e) Balanço Patrimonial: Analisando o Gráfico 3, verifica-se que apenas 15% responderam que recebem para análise o Balanço Patrimonial. O Balanço Patrimonial fornece informações relevantes para a tomada de decisão nas entidades, tais como disponibilidades, mensuração dos ativos e sua depreciação, passivos e patrimônio líquido da entidade.
- f) Previsão Orçamentária: Conforme o Gráfico 3, 24% da amostra selecionada apontou receber a Previsão Orçamentária. Este Relatório tem a finalidade de fixar o montante das despesas anuais, bem como, em função disto, estabelecer o valor das receitas que deverão ser aportadas durante o exercício.

3.3 FREQUENCIA DE RECEBIMENTO DOS RELATÓRIOS CONTÁBEIS

Para que os relatórios contábeis exerçam a finalidade a que são destinadas, é preciso que estas cheguem a tempo às mãos dos gestores. A questão 4 do questionário proposto visa identificar a frequência com que os gestores recebem os relatórios contábeis, ilustrada pelo Gráfico 4.

Gráfico 4 - Frequência de Recebimento dos Relatórios Contábeis

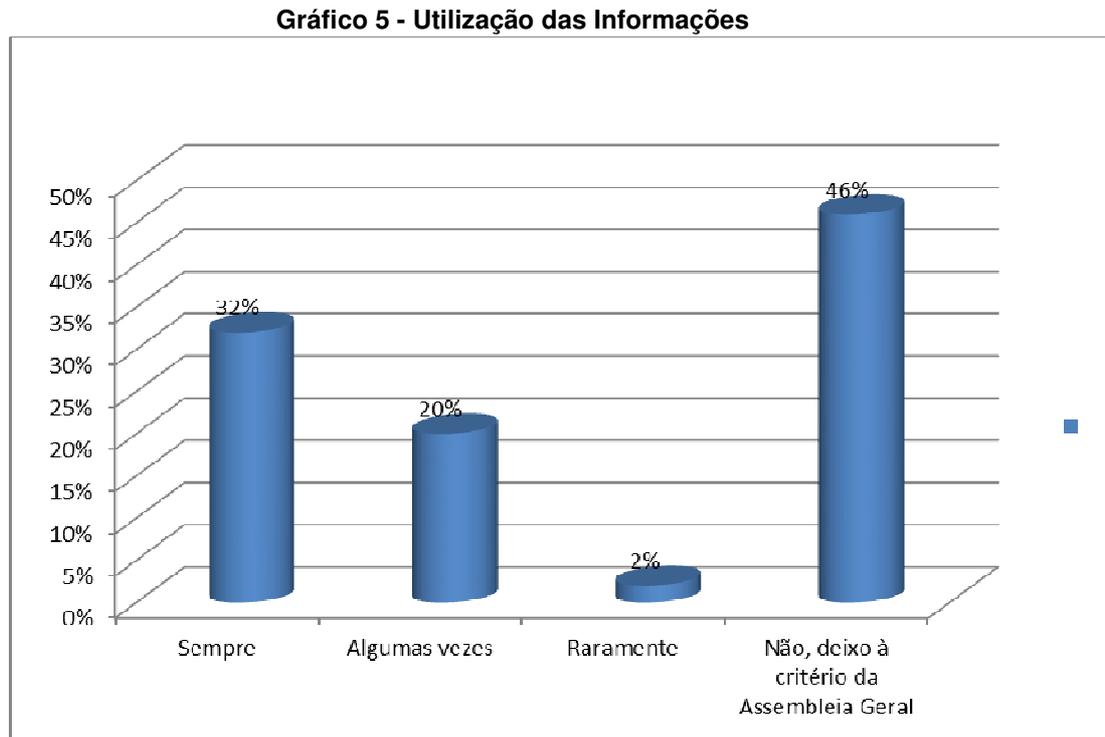


Fonte: Dados da pesquisa (2015).

Conforme o Gráfico, observa-se que a grande maioria dos pesquisados, ou seja, 71% afirmou receber os relatórios contábeis mensalmente, o que confere maior segurança para a tomada de decisões para os gestores. Por outro lado, conforme a pesquisa, 2% informaram receber os relatórios semestralmente, e outros 5% apenas quando solicitam, ou seja, analisar os relatórios contábeis com um lapso temporal muito grande em relação ao fato contábil pode gerar distorções e dúvidas na análise dos relatórios.

3.4 UTILIZAÇÃO DAS INFORMAÇÕES PARA A TOMADA DE DECISÃO

A questão 7 procurou identificar a frequência da utilização das informações constantes nos relatórios contábeis para a tomada de decisão nos condomínios. O Gráfico 5 apresenta as respostas obtidas.



Fonte: Dados da pesquisa (2015)

O Gráfico mostra que 46% dos respondentes deixam as decisões a critério da assembleia geral. Este fato se deve à exigências da legislação, que em casos previstos em convenção condominial, restringe o poder deliberativo dos gestores, sendo assim a assembleia geral passa a ter o direito de tomar as decisões. Porém, nestes casos, as decisões podem ser prejudicadas visto que a assembleia geral não tem acesso à totalidade das informações apresentadas.

3.5 FREQUENCIA DE ACONTECIMENTO DOS EVENTOS

A questão 8 do questionário aplicado, teve por objetivo conhecer a frequência de acontecimento de eventos relacionados a terminologias utilizadas nos relatórios, notas

explicativas, clareza quanto a diagramação e apresentação dos dados, quanto à percepção e compreensão de relatórios técnicos e sobre a qualidade das informações apresentadas.

Os questionamentos foram dispostos em escala de frequência, de 1 (um) à 5 (cinco), sendo que 1 e 2 se tratam de eventos menos frequentes, e 4 e 5 correspondem a eventos mais frequentes. Os dados estão apresentados no Quadro abaixo.

Quadro 2 - Frequência de Acontecimentos dos Eventos

Escala		Encontro termos técnicos que dificultam minha compreensão e análise dos Relatórios Contábeis	Necessito de Notas Explicativas ou preciso tirar dúvidas com a Contabilidade	Encontro relatórios difíceis de ler pelo tamanho da fonte ou falhas de impressão.	Minha falta de conhecimento técnico prejudica minha compreensão dos Relatórios Contábeis.	Encontro informações equivocadas, inverídicas ou imprecisas.
5	muito frequente	17%	12%	7%	12%	10%
4	frequente	41%	37%	12%	39%	15%
3	indiferente	15%	22%	10%	15%	12%
2	pouco frequente	20%	22%	7%	15%	10%
1	nunca	7%	7%	64%	19%	53%

Fonte: Dados da pesquisa (2015)

A primeira pergunta, conforme o Quadro 2, procurou verificar se a terminologia técnica pode causar dificuldades de compreensão dos relatórios contábeis, ou seja, identificar se há dificuldades em se compreender termos técnicos. De acordo com os dados obtidos, 58% da amostra pesquisada apontou ser frequente ou muito frequente, possuir dificuldades na compreensão de termos técnicos. De forma análoga, a quarta pergunta mostrou que 51% dos respondentes consideram que possuem pouco conhecimento técnico para a compreensão completa dos relatórios apresentados.

A terceira pergunta, cujo objetivo era verificar se as informações estão sendo bem dispostas e apresentadas, apontou que 64% nunca tiveram dificuldades quanto a diagramação e formatação dos relatórios contábeis. Bem como 53% nunca encontraram informações imprecisas ou inverídicas.

3.6 CURSO DE CAPACITAÇÃO

A pergunta de número 9, questionava os respondentes acerca da importância de que os gestores, síndicos e conselheiros, passassem por um curso de capacitação para atuação em suas funções. o Quadro 3 apresenta os dados obtidos.

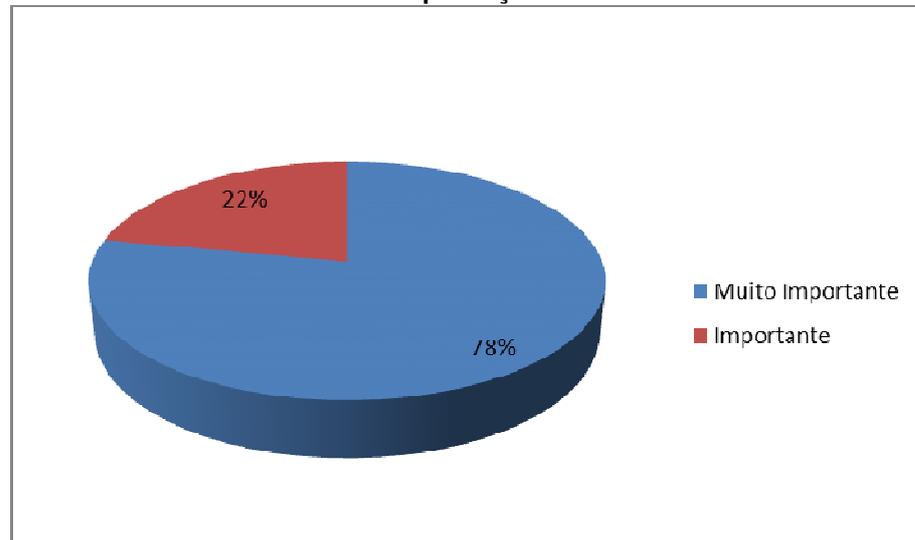
Quadro 3 - Curso de Capacitação

	Considero importante que o síndico passe por um curso antes de atuar na função?
Muito Importante	78%
Importante	22%
Indiferente	0%
Pouco Importante	0%
Não Considero Importante	0%

Fonte: Dados da pesquisa (2015).

Pode-se verificar, que o Quadro 2, vem a corroborar com o Quadro 3, que esta apresentado, sendo que devido as dificuldades com terminologias e com o pouco conhecimento técnico, 78% dos pesquisados consideram muito importante e 22% consideram importante que o síndico passe por um curso de capacitação antes de atuar na função.

Abaixo está apresentado o Gráfico 6, que ilustra os dados apresentados no Quadro 3. Nenhum dos pesquisados respondeu ser de pouca ou nenhuma importância que o síndico passe por um curso de capacitação.

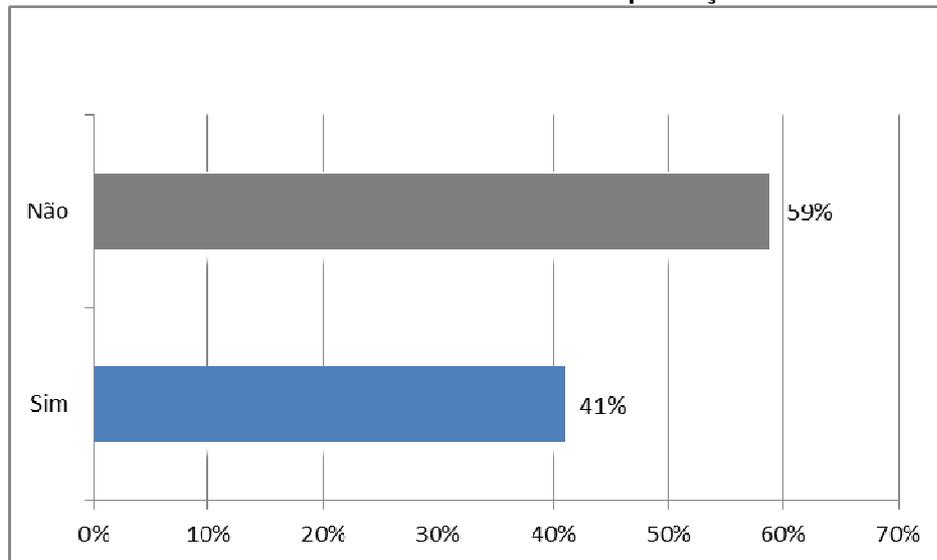
Gráfico 6 - Capacitação do Síndico

Fonte: Dados da pesquisa (2015).

3.7 DEPRECIAÇÃO

A questão 10 teve a finalidade de identificar se os gestores conhecem o termo “depreciação”. Os condomínios, em geral, possuem bens que são de propriedade comum dos condôminos. Neste sentido destaca-se os bens utilizados nas atividades funcionais dos colaboradores, bens destinados ao bem estar dos colaboradores, bens para uso coletivo dos condôminos como equipamentos de academia, cinema, salão de festas, ambiente de piscinas, entre outros. Apresenta-se o Gráfico 7, que ilustra os dados obtidos.

Gráfico 7 - Conhecem o Termo "Depreciação"

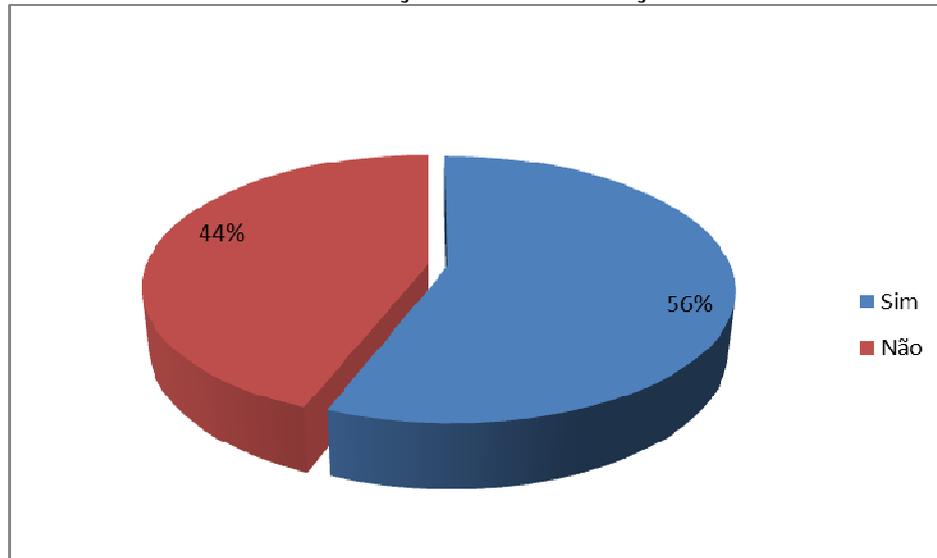


Fonte: Dados da pesquisa (2015).

De acordo com o Gráfico, 59% da amostra informou desconhecer o termo “depreciação”. Este índice pode ter relação com o Gráfico 3, em que somente 15% dos respondentes afirmam receber o Balanço Patrimonial. Conforme demonstrado no parágrafo anterior, muitos condomínios possuem diversos bens que devem ser contabilizados, bem como, ter registrada a sua depreciação, fato este que pode afetar o resultado mensal (superávit ou déficit) caso não seja devidamente mensurado na previsão orçamentária anual.

3.8 PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

A Previsão Orçamentária é uma das etapas da fase do planejamento, que se constitui de um relatório no qual serão fixadas as despesas e estimadas as receitas para um determinado exercício, que pode ser variável. Importante destacar que a previsão orçamentária pode ser revista e readequada à medida que se achar conveniente, de acordo com as necessidades do corpo gestor. Por este motivo, esta pesquisa procurou verificar qual é o índice, dentre os gestores, que conhecem e acompanham a execução orçamentária de seus condomínios, no qual apresenta-se no Gráfico 8.

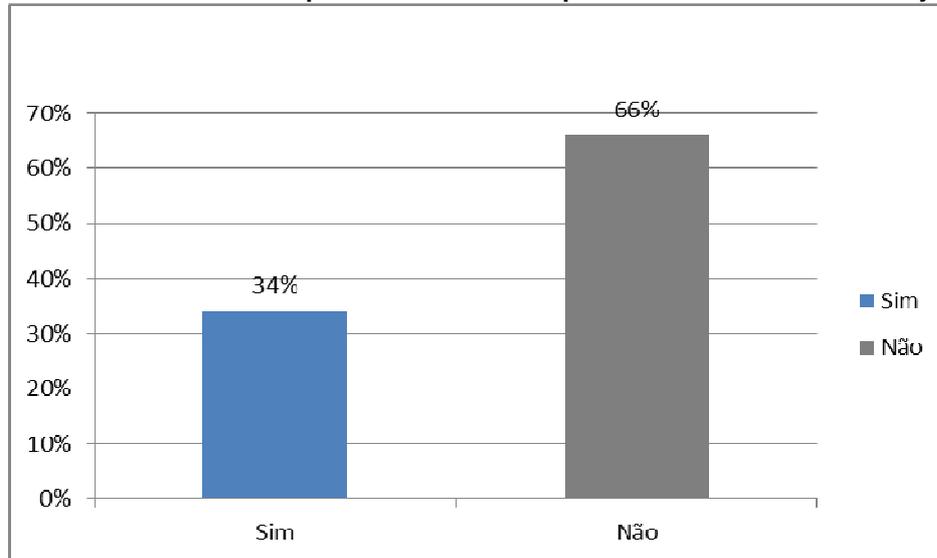
Gráfico 8 - Execução da Previsão Orçamentária

Fonte: Dados da pesquisa (2015).

Conforme observa-se no Gráfico acima, verifica-se que 56% dos respondentes informaram que conhecem e acompanham a previsão orçamentária, sendo que 44% não possuem conhecimento deste relatório. Esta pesquisa tem como público os gestores de condomínios, fato este que torna este índice um alerta, pois é uma das principais ferramentas de controle da execução orçamentária, como instrumento de correção de disfunções no orçamento inicial.

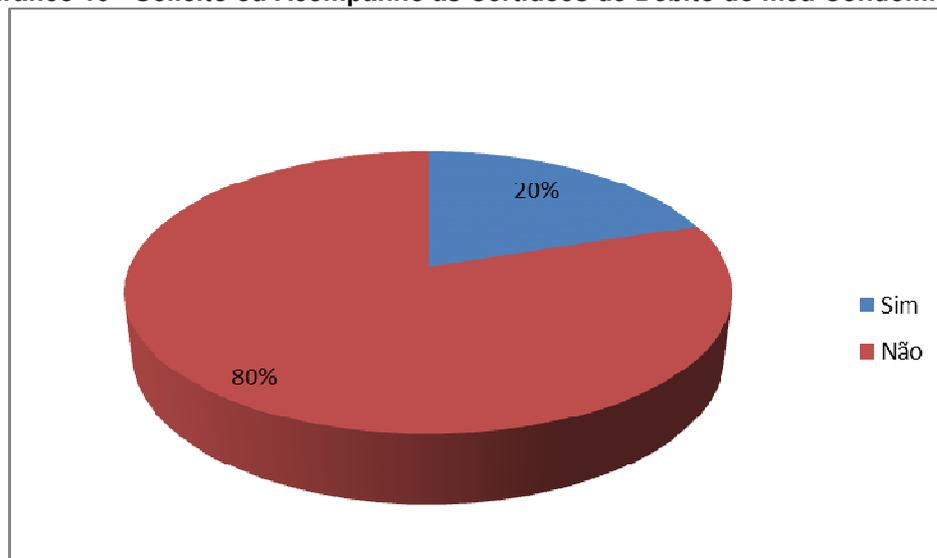
3.9 TRIBUTOS

A pergunta de número 12 do questionário tem por objetivo, conhecer dentre a amostra analisada, se os gestores possuem conhecimento dos tributos a que seus condomínios estão sujeitos. A lei 10.406/2002, em seu art. 1.348, § 2º, autoriza que o síndico pode transferir a outrem, algumas das funções administrativas, que neste caso pode ser um profissional contabilista para que possa auxiliar nas questões técnicas.

Gráfico 9 - Conhece os Impostos e Tributos a que meu Condomínio está Sujeito

Fonte: Dados do questionário aplicado

De acordo com o Gráfico acima, constata-se que 66% dos gestores pesquisados assumiram não conhecer os tributos a que estão sujeitos. Na sequência, segue o Gráfico 10, que representa o índice dos gestores que solicitam ou acompanham as certidões de débitos de seus condomínios.

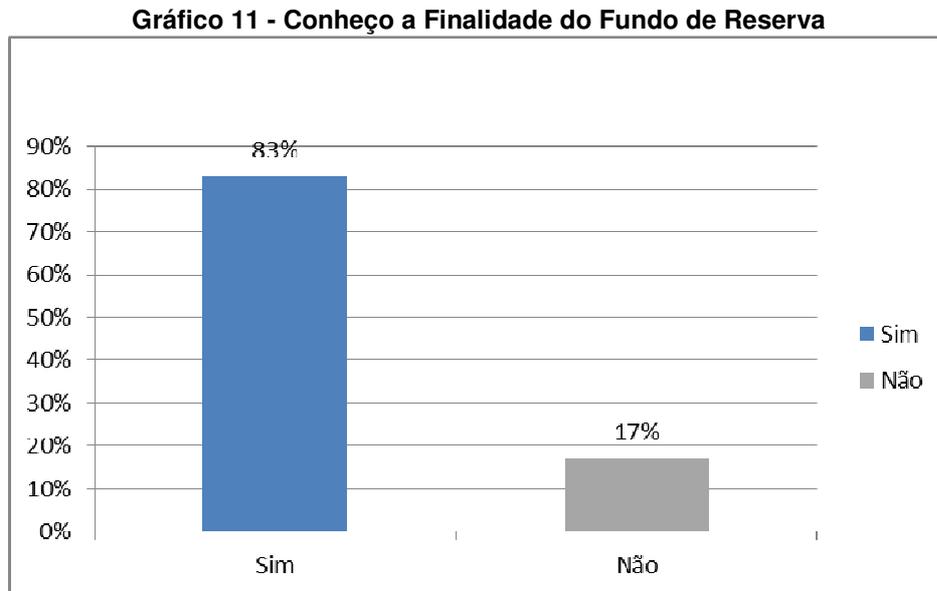
Gráfico 10 - Solicito ou Acompanho as Certidões de Débito do meu Condomínio

Fonte: Dados do questionário aplicado

Verifica-se nos Gráficos 9 e 10, que os dados se relacionam, uma vez que nas duas perguntas, a ampla maioria desconhece ou não acompanham as questões tributárias da entidade que administram.

3.10 FUNDO DE RESERVA

A questão número 14, visou verificar qual é o percentual dos gestores que conhecem a finalidade do Fundo de Reserva. De acordo com Souza (2001, p.70) o objetivo do fundo de reserva é “formar recursos que possam ser utilizados para pagamento de despesas eventuais, de caráter iminente”.



Fonte: Dados do questionário aplicado

Conforme observa-se no Gráfico, 83% afirmam conhecer a finalidade de se arrecadar o fundo de reserva, pois sua instituição e utilização deve sempre ser levada a discussão em assembleias de condôminos. Importante mencionar que o fundo de reserva não precisa, necessariamente ser arrecadado indefinidamente, ao passo que a entidade consiga formar um fundo capaz de suprir necessidades emergenciais de ordem imediata, o condomínio poderá, mediante aprovação em assembleia cessar o aporte do fundo de reserva.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste capítulo são apresentadas as conclusões deste estudo, opinião do pesquisador, bem como as recomendações para trabalhos futuros.

4.1 CONSIDERAÇÕES SOBRE A PESQUISA

Este estudo abordou como tema a análise da eficiência dos relatórios contábeis aplicados a prestação de contas em condomínios.

Para a realização deste estudo utilizou-se como amostra, para aplicação do questionário, 30 (trinta) condomínios pertencentes a um mesmo bairro, mantendo assim uma uniformidade das características da amostra, sendo que destes, 10 (dez) retornaram as respostas para a pesquisa. Após a coleta dos dados, que se deu por meio de questionário aplicado via *e-mail* à amostra, procedeu-se a compilação e análise dos resultados coletados.

O objetivo geral desta pesquisa constituiu em analisar se as informações contidas nos relatórios e demonstrativos contábeis aplicados aos condomínios são adequados para fomentar a tomada de decisões por parte dos gestores.

Pode-se concluir que por meio do Gráfico 3 que os relatórios que os gestores de condomínios recebem com maior frequência são os extratos bancários, documentos fiscais, relatórios de contas a receber ou inadimplentes, fluxo de caixa e demonstrativo de resultado mensal. Já os relatórios que são recebidos com menor frequência são o balancete patrimonial e a previsão orçamentária. Estas informações prejudicam a tomada de decisão pois os relatórios recebidos com mais frequência são relatórios gerenciais e não demonstrativos contábeis. Conforme o Gráfico 4, 71% dos gestores recebem os relatórios contábeis mensalmente, já 29% recebem os relatórios bimestralmente, semestralmente ou somente quando solicitam, o que sob a ótica da contabilidade fere o princípio da oportunidade. No entanto, conforme o Gráfico 5, apenas 32% se utilizam das informações contidas nos relatórios contábeis para a tomada de decisão, já 46% deixam as decisões à critério da assembleia geral. Este

fator se deve a limitação por força de lei, uma vez que os gestores precisam submeter algumas decisões à assembleia geral para possuir legitimidade.

Quanto aos objetivos específicos foram atendidos, pois conforme se observa no Quadro 2, 58% da amostra pesquisada apontou ser frequente ou muito frequente, possuir dificuldades na compreensão de termos técnicos. De maneira semelhante, o Quadro mostrou que 51% dos respondentes consideram que possuem pouco conhecimento técnico para a compreensão completa dos relatórios apresentados.

Outros fatores que chamam atenção é que conforme o Gráfico 3, apenas 15% dos gestores afirmaram receber o balancete patrimonial. O balancete patrimonial traz informações importantes como o valor de estoques de materiais para manutenção, mensuração dos ativos e sua depreciação, valor referente a passivos circulantes, bem como o patrimônio líquido da entidade.

De acordo com o Gráfico 3, apenas 24% dos gestores responderam que recebem a previsão orçamentária para análise, porém de acordo com o Gráfico 8, 56% responderam que acompanham a execução da previsão orçamentária. Estes dados são contraditórios e podem ter sido gerados por desinformação dos respondentes ou estar relacionado com a falta de conhecimento técnico dos gestores.

Um fator que poderia contribuir para a melhoria da informação apresentada no fluxo de caixa é de relacionar se as despesas executadas possuem dotação na previsão orçamentária, evitando assim gastos não previstos, ou caso seja um gasto emergencial, a imediata correção da previsão ora realizada. De forma semelhante, para facilitar a análise do relatório mensal, seria importante acrescentar o resultado mensal, déficit ou superávit no mês. Caso seja constatado sucessivos resultados negativos, o gestor tem a possibilidade de rever a previsão orçamentária estando amparado por informações contidas nos relatórios contábeis.

Além destes fatores, destaca-se também o fato de que 66% dos gestores desconhecem os tributos que seus condomínios estão sujeitos, bem como 80% não acompanham as certidões de débitos tributários dos órgãos governamentais. Tal fato é grave, pois alguns órgãos possuem um lapso de tempo muito grande até a execução da cobrança destes tributos em atraso, e por vezes, a gestão já foi substituída por outra

pessoa ou empresa, e em alguns casos, o antigo gestor já nem é mais encontrado porque já reside em outro local, restando o ônus aos demais proprietários.

Como ações de correção e melhorias na apresentação dos relatórios contábeis, as empresas que auxiliam na prestação de contas poderiam simplificar, com a utilização de sinônimos e notas explicativas, termos técnicos que são pouco conhecidos, como por exemplo, o termo “depreciação”, onde 59% desconhecem este termo. Bem como realizar periodicamente cursos de capacitação com os gestores para que possam utilizar as informações contábeis de forma adequada, já que, 66% desconhecem os tributos a que seus condomínios estão sujeitos e 44% da amostra informou não acompanhar a execução da previsão orçamentária. Da mesma forma é necessário conferir mais autonomia para os gestores em suas decisões, que em muitos casos ficam condicionados a decisões tomadas pela assembleia.

A concretização deste trabalho, proporcionou a este pesquisador, adquirir conhecimentos e aprendizados que poderão ser aplicados em empresas de contabilidade, ou administradoras de condomínios, podendo assim, aumentar a abrangência da atuação dos contadores, e melhorar a qualidade dos serviços prestados atualmente aos condomínios.

4.2 SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS

Para complemento deste estudo de caso fica como sugestão para trabalhos futuros:

- Analisar as formas de tributação de impostos de condomínios;
- Implementação do regime de competência para estas entidades;
- Comparar a forma de contratação direta e terceirização;
- Implantação de controle patrimonial;
- Análise de critérios de depreciação;
- Análise comparativa da prestação de contas de condomínios em outros

países.

REFERÊNCIAS

ARAUJO, Adriana Maria Procópio de e NETO, Alexandre Assaf. **Aprendendo contabilidade**. Ribeirão Preto, Inside Books, 2010.

BEUREN, Ilse Maria e RAUPP, Fabiano Mauri, LONGARAY, André Andrade, Souza, Marco Aurélio Batista de, COLAUTO, Romualdo Douglas, PORTON, Rosimere Alves de Bona. **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. 3ª ed. São Paulo. Ed. Atlas. 2012.

BIO, Sergio Rodrigues. **Sistemas de informação: um enfoque gerencial**. São Paulo. Ed. Atlas. 1991.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Instituiu o Código Civil. Disponível na Internet em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em 25/06/15.

BRASIL. Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Disponível na Internet em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6404consol.htm Acesso em 15/07/15.

COELHO, Claudio Ulysses Ferreira e LINS, Luiz dos Santos. **Teoria da contabilidade**, São Paulo, Ed. Atlas, 2010.

DURANT, Wil. **Nossa herança oriental**. São Paulo: Record, 1963

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 5ª ed. São Paulo. Ed. Atlas, 2010.

GONÇALVES, Rosana C. M. Grillo, RICCIO, Edson Luiz, **Sistemas de informação: ênfase em controladoria e contabilidade**. São Paulo. Ed. Atlas, 2009.

MARION, José Carlos. **Contabilidade empresarial**. 13ª ed. São Paulo. Ed. Atlas, 2007.

MARION, José Carlos. **Contabilidade básica**. 10ª ed. São Paulo, Ed. Atlas, 2009.

OLIVEIRA, Edson. **Contabilidade informatizada: teoria e prática**. 2ª ed. São Paulo. Ed. Atlas. 2000

PADOVEZE, Clóvis Luís, TARANTO, Fernando Cesar. **Orçamento empresarial**. São Paulo. Prentice Hall. 2009.

PEREZ JUNIOR, José Hernandez e BEGALLI, Glauco Antônio. **Elaboração e análise das demonstrações contábeis**, 4ª ed. São Paulo, Ed. Atlas, 2009.

RIBEIRO, Osni Moura. **Contabilidade Básica**, 23ª ed. São Paulo. Ed. Saraiva, 2010.

- RICHARDSON, Roberto Jarry. **Pesquisa social: métodos e técnicas**. 3ª ed. São Paulo, Ed. Atlas, 2014.
- RUDIO, Franz Victor. **Introdução ao projeto de pesquisa científica**. 32.ed. Petrópolis. Ed. Vozes, 2004.
- SÁ, Carlos Alexandre. **Fluxo de caixa: a visão da tesouraria e da controladoria**. 3ª ed. São Paulo. Ed. Atlas, 2009.
- SÁ, Antônio Lopes de. **Teoria da contabilidade**. 5ª ed. São Paulo. Ed. Atlas, 2010.
- SANTOS, Cosme dos. **Guia prático para elaboração do demonstrativo dos fluxos de caixa**. 2ª ed. Curitiba. Ed. Juruá, 2009.
- SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o condomínio**. 13ª ed. São Paulo. Ed. Saraiva, 2011.
- SALOMON, Délcio Vieira. **Como fazer uma monografia**. São Paulo: Interlivros. 2004.
- SOUZA, Agnaldo Celino. **Condomínio em edifícios**. 3ª ed. Ed. Atlas. 2001.
- TRIOLA, Mario F. **Introdução à estatística**. 10ª ed. Rio de Janeiro. LTC. 2011.
- TRIVIÑOS, Augusto Nivaldo Silva. **Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação**. São Paulo. Ed. Atlas. 1987.
- ZDANOWICZ, José Eduardo. **Fluxo de caixa: uma decisão de planejamento e controle financeiro**. 10ª ed. Porto Alegre. Ed. Sagra Luzzatto, 2004.

APÊNDICES

Apêndice 01 – Questionário aplicado aos Gestores Condominiais.



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO SÓCIO-ECONÔMICO
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS
ACADÊMICO: EDSON LUIZ WAGNER

QUESTIONÁRIO APLICADOS AOS GESTORES DE CONDOMÍNIOS (SÍNDICOS E CONSELHEIROS).

O presente questionário é parte integrante de uma pesquisa de Trabalho de Conclusão de Curso – TCC, do Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina.

Os dados aqui obtidos serão mantidos em sigilo, e apenas servirão como subsídio para desenvolver a pesquisa sobre o tema proposto. Os nomes do condomínio, do respondente e a função não serão divulgados, apenas tem a função de controle da pesquisa.

TEMA: ANÁLISE DA EFICIÊNCIA DOS RELATÓRIOS CONTÁBEIS VOLTADOS À PRESTAÇÃO DE CONTAS EM CONDOMÍNIOS

Nome do Condomínio: _____

Nome do Respondente: _____

Função que exerce no Condomínio: _____

1- Qual seu grau de escolaridade?

- Alfabetizado
 Ensino Fundamental
 Ensino Médio
 Ensino Superior, Curso: _____
 Não informado

2- Já atuou antes como Síndico e/ou Conselheiro de condomínios?

- SIM NÃO

3- Que tipo de informações você recebe? Assinale com um X.

<input type="checkbox"/>	1- Extratos Bancários	<input type="checkbox"/>	6- Fluxo de Caixa	<input type="checkbox"/>	11- Livro Diário
<input type="checkbox"/>	2- Conciliação Bancária	<input type="checkbox"/>	7- Balanço Patrimonial	<input type="checkbox"/>	12- Documentos Fiscais
<input type="checkbox"/>	3- Relatório de contas a pagar	<input type="checkbox"/>	8- Demonstrativo de Resultado Mensal	<input type="checkbox"/>	13- Controle de itens do Imobilizado
<input type="checkbox"/>	4- Relatório de contas a receber ou inadimplentes	<input type="checkbox"/>	9- Previsão Orçamentária	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	5- Controle de estoques	<input type="checkbox"/>	10- Livro Razão	<input type="checkbox"/>	

Em sua opinião, qual destes relatórios é o mais importante? _____

Em sua opinião, qual destes relatórios você tem mais dificuldade em compreender? _____

4- Com que frequência você recebe os relatórios contábeis de seu condomínio?

- Mensalmente
 Bimestralmente
 Semestralmente
 Somente quando solicitado
 Não o recebo.

5- Você analisa os relatórios que recebe?

- Sempre

- Às vezes
 Raramente
 Não analiso
 Não recebo os Relatórios Contábeis

6-Você considera os Relatórios Contábeis importantes ou necessárias para a tomada de decisão em seu condomínio?

- Muito importante
 Importante
 Indiferente
 Pouco Importante
 Não considero importante

7-Você se baseia pelos Relatórios Contábeis para a tomada de decisões em seu condomínio?

- Sempre
 Algumas Vezes
 Não, deixo à critério da Assembleia Geral.
 Raramente
 Não me baseio pelos Relatórios Contábeis

8-Numere de 1 a 5 os itens abaixo, sendo:

1= pouco frequente e 5=muito frequente.

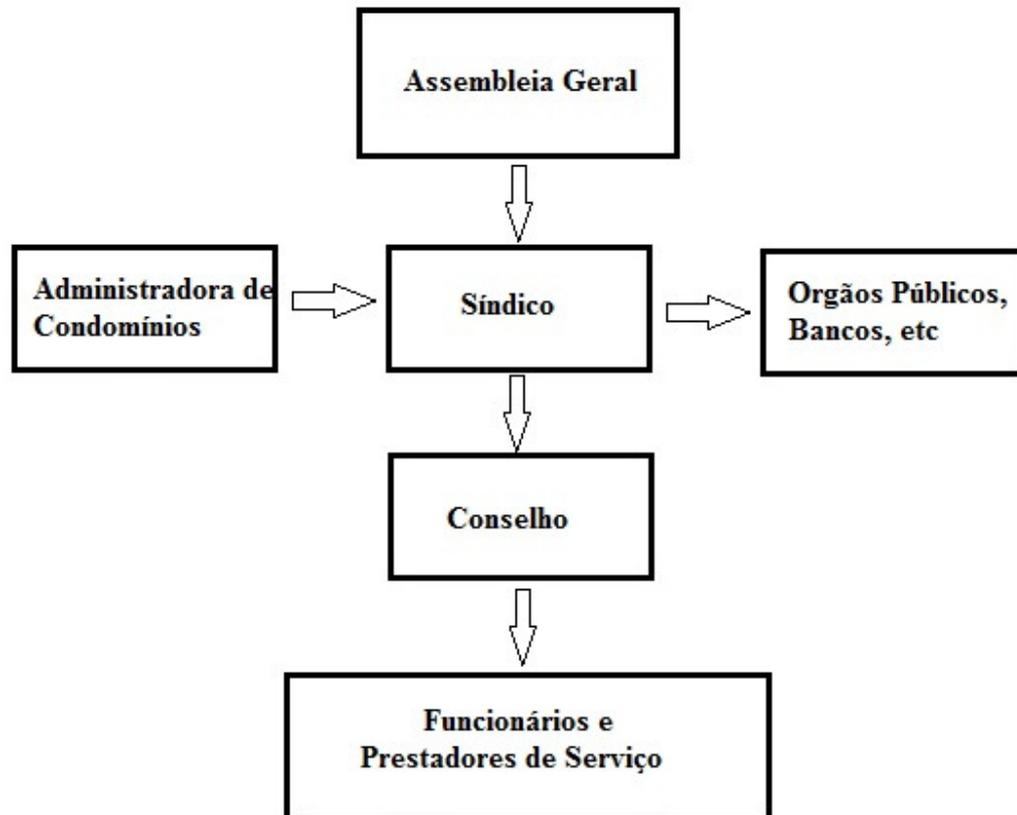
- Encontro termos técnicos que dificultam minha compreensão e análise dos Relatórios Contábeis
 Necessito de Notas Explicativas ou preciso tirar dúvidas com a Contabilidade
 Encontro relatórios difíceis de ler pelo tamanho da fonte ou falhas de impressão.
 Minha falta de conhecimento técnico prejudica minha compreensão dos Relatórios Contábeis.
 Encontro informações equivocadas, inverídicas ou imprecisas.

9-Considero importante que o síndico passe por um curso antes de atuar na função?

- Muito importante
 Importante
 Indiferente
 Pouco Importante
 Não considero importante

	SIM	NÃO	
10-			Sei o que significa o termo "Depreciação"
11-			Conheço e acompanho a execução da Previsão Orçamentária.
12-			Conheço os impostos e tributos a que meu condomínio está sujeito.
13-			Solicito ou acompanho as Certidões de Débito do meu condomínio.
14-			Conheço a finalidade do Fundo de Reserva.

Fonte: Elaborado pelo autor.

Apêndice 02 – Organograma Condominial

Fonte: Elaborado pelo autor.

ANEXOS

Anexo 01 – Fluxo de Caixa Realizado

CONDOMINIO COMERCIAL BETA		
Fluxo de Caixa - Período de 01/09/2012 ate 30/09/2012		
SALDO ANTERIOR		
BANCO / MOVIMENTACAO.....	0,00	
Conta Corrente.....	0,00	
TOTAL SALDO ANTERIOR		0,00
RECEITAS		
RECEITAS DO CONDOMINIO.....	0,00	
Taxa de Condomínio.....	0,00	
Fundo de Reserva.....	0,00	
TOTAL RECEITAS		0,00
SALDO ANTERIOR + RECEITA		0,00
DESPESAS		
DESPESAS COM MATERIAIS.....	0,00	
Material de Expediente.....	0,00	
Material p/ Portão.....	0,00	
DESPESAS COM SERVICOS.....	0,00	
Serviço de Administração.....	0,00	
DESPESAS GERAIS.....	0,00	
Fornecedora de Energia Elétrica.....	0,00	
Fornecedora de Água.....	0,00	
Fotocopias.....	0,00	
Encadernação.....	0,00	
DESPESAS BANCARIAS.....	0,00	
Tarifa de Cobrança.....	0,00	
Tarifa Manutenção Conta Ativa.....	0,00	
DESPESAS COM PESSOAL.....	0,00	

Salários.....	0,00	
Vale Combustível.....	0,00	
DESPESAS COM ENCARGOS.....	0,00	
INSS – 2100.....	0,00	
FGTS.....	0,00	
	TOTAL DESPESAS	0,00
SALDO ATUAL		
BANCO / MOVIMENTACAO.....	0,00	
Conta Corrente.....	0,00	
	TOTAL SALDO ATUAL	0,00
	DESPESA + SALDO ATUAL	0,00

Fonte: Sistema Contábil Visual Syndikos – SCI Sistemas.