

FUNDAÇÃO DE ENSINO “EURÍPEDES SOARES DA ROCHA”  
CENTRO UNIVERSITÁRIO EURÍPEDES DE MARÍLIA – UNIVEM  
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

**KÁTIA AMORIM NORO SATO  
MIRELA CUNHA CHAGAS**

**APLICABILIDADE DA AUDITORIA CONTÁBIL  
EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

MARÍLIA  
2015

KÁTIA AMORIM NORO SATO  
MIRELA CUNHA CHAGAS

APLICABILIDADE DA AUDITORIA CONTÁBIL  
EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Trabalho de Curso apresentado ao Curso de Ciências Contábeis da Fundação de Ensino “Eurípedes Soares da Rocha”, mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador:  
Prof. KRISTÓFERSON TEIXEIRA DA PAZ

MARÍLIA  
2015

Sato, Kátia Amorim Noro e Chagas, Mirela Cunha

Aplicabilidade da auditoria contábil em condomínios edifícios/

Sato, Kátia Amorim Noro e Chagas, Mirela Cunha; orientador:  
Kristóferson Teixeira da Paz. Marília, SP: [s.n.], 2015.

84 f.

Trabalho de Curso (Graduação em Ciências Contábeis) – Curso de  
Ciências Contábeis, Fundação de Ensino “Eurípides Soares da Rocha”,  
mantenedora do Centro Universitário Eurípides de Marília – UNIVEM,  
Marília, 2015.

1. Auditoria 2. Condomínios 3. Aplicabilidade

CDD: 657.45



FUNDAÇÃO DE ENSINO "EURÍPIDES SOARES DA ROCHA"  
Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília - UNIVEM  
Curso de Ciências Contábeis.

Mirela Cunha Chagas - 51667-8  
Kátia Amorim Noro Sato - 52005-5

TÍTULO "Aplicabilidade da Auditoria Contábil em Condomínios Edifícios."

Banca examinadora do Trabalho de Curso apresentada ao Programa de Graduação em Ciências Contábeis da UNIVEM, F.E.E.S.R, para obtenção do Título de Bacharel em Ciências Contábeis.

Nota: 10 (Dz)

ORIENTADOR:   
Khristoferson Teixeira da Paz

1º EXAMINADOR:   
Luis Otavio Simões

2º EXAMINADOR:   
Rogério Canaciro

Marília, 11 de dezembro de 2015.

## AGRADECIMENTOS

*Agradeço primeiramente a Deus, pela sua graça infinita, por sempre ouvir e me amparar nos momentos difíceis.*

*Aos meus pais, pelo amor incondicional, pelos ensinamentos de vida e por todo esforço e apoio para eu conquistar essa vitória.*

*Ao meu marido e minha filha, por todo amor e carinho, incentivo, apoio, e principalmente pela compreensão nos momentos de ausência.*

*Aos meus irmãos, por todo apoio e incentivo para prosseguir.*

*Aos amigos e professores que contribuíram com seu conhecimento, carinho, paciência e que de uma forma especial, caminharam ao nosso lado nessa jornada acadêmica, muito obrigada.*

*Kátia Amorim Noro Sato.*

*Primeiramente agradeço a Deus, que é o fundamento de tudo em minha vida, pelo discernimento concedido ao longo dessa jornada, por renovar as minhas forças a cada momento, e por sua tamanha graça em me permitir essa conquista, que representa o princípio de uma nova etapa de minha vida.*

*A minha família, que é uma benção de Deus, pelo amor e incentivo infinito, pelo conforto nos momentos de dificuldade e por tamanha dedicação e zelo que me deram, em todos os momentos, a esperança para prosseguir.*

*A todos os meus amigos pela paciência, incentivo e pelos singelos gestos de carinho, que me fizeram fortalecer e me deram forças para continuar.*

*Aos meus professores que me proporcionaram o conhecimento não apenas intelectual, mas também a manifestação do caráter e afetividade da educação no processo de formação profissional.*

*A todos que fizeram parte da minha jornada acadêmica, que contribuíram, direta ou indiretamente, para com esta vitória.*

*A todos, a minha gratidão e meu sincero agradecimento. Muito obrigada!*

*Mirela Cunha Chagas.*

SATO, Kátia Amorim Noro e CHAGAS, Mirela Cunha. Aplicabilidade da auditoria contábil em condomínios edilícios. 2015. 84f. Trabalho de Curso (Bacharelado em Ciências Contábeis) - Centro Universitário Eurípides de Marília, Fundação de Ensino “Eurípides Soares da Rocha”, Marília, 2015.

## RESUMO

A auditoria contábil permite evidenciar através da análise dos demonstrativos, dos controles internos e dos procedimentos, a fidedignidade das informações prestadas e se estas condizem com a realidade da empresa. É executada por auditor interno ou externo, onde para tanto, deve adotar as leis e normas vigentes além dos princípios e postulados contábeis. Os condomínios edilícios são entes despersonalizados classificados como uma entidade sem finalidade de lucro, administrados pelo síndico - responsável legal da entidade e que pode ter auxílio de terceiros, possuindo direitos e deveres específicos se comparado às demais empresas. O presente trabalho propõe o estudo da aplicabilidade da auditoria contábil em condomínios edilícios na cidade de Marília/SP, podendo ser classificada como descritiva, utilizando-se da técnica de questionário e entrevista com profissionais que administram condomínios, sendo que para a fundamentação dos resultados, além da discussão dos resultados foi realizada a pesquisa bibliográfica. Os resultados demonstraram que os condomínios apresentam parâmetros que podem ser utilizados na aplicação da auditoria, tanto interna quanto externa, mas que não é uma prática comum devido ao custo e necessidade, diverso do esperado, mas dentro do esperado devido principalmente as várias isenções que esta entidade usufrui. Optou-se por objeto de estudo os condomínios edilícios devido ao crescimento considerável do setor nesta cidade, o que despertou o interesse das autoras.

**Palavras-chave:** Auditoria. Condomínios. Aplicabilidade.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 1 - PROCESSO DE AUDITORIA. ....	20
FIGURA 2 - DIFERENÇA ENTRE AUDITORIA EXTERNA E INTERNA. ....	26
FIGURA 3 - DEMONSTRATIVO DOS ARTIGOS DO CÓDIGO CIVIL DE ACORDO COM O ASSUNTO. ...	39
FIGURA 4 - TABELA DO IMPOSTO DE RENDA MENSAL ANO-CALENDÁRIO 2015. ....	45
FIGURA 5 - IMPOSTO DE RENDA PESSOA JURÍDICA – INCIDÊNCIA E DECLARAÇÕES.....	46
FIGURA 6 - DESCONTO DO IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E DAS CONTRIBUIÇÕES.....	46
FIGURA 7 - CONTRIBUIÇÕES PIS/PASEP E COFINS.....	47
GRÁFICO 1 - RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO.....	56
GRÁFICO 2 - DEMONSTRATIVO APRESENTADO NA PRESTAÇÃO DE CONTAS MENSAIS E ANUAIS.	58
GRÁFICO 3 - REALIZAÇÃO DE ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL DOS CONDOMÍNIOS. ....	59
GRÁFICO 4 - TRATAMENTO A INADIMPLENTES. ....	60
GRÁFICO 5 - REALIZAÇÃO DE CONCILIAÇÃO BANCÁRIA. ....	60
GRÁFICO 6 - REALIZAÇÃO DE ORÇAMENTO PARA APROVAÇÃO DE PRESTADOR DE SERVIÇOS. ..	61
GRÁFICO 7 - CÁLCULO DE TAXA DE RETORNO DE CAPITAL INVESTIDO. ....	62
GRÁFICO 8 - CONTROLE INTERNO. ....	63
GRÁFICO 9 - CONTROLE DE CONTAS A PAGAR. ....	64
GRÁFICO 10 - CONTROLE DE TESOURARIA.....	65
GRÁFICO 11 - PLANEJAMENTO DE CAIXA MENSAL.....	66
GRÁFICO 12 - MÃO-DE-OBRA DOS CONDOMÍNIOS. ....	67
GRÁFICO 13 - CONHECIMENTO DE AUDITORIA.....	69

## **LISTA DE TABELAS**

TABELA 1 - SERVIÇOS PRESTADOS PELAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIO E ESCRITÓRIOS CONTÁBEIS. ....	57
TABELA 2 - OBRIGAÇÕES FISCAIS E ACESSÓRIAS DOS CONDOMÍNIOS.....	67



## **LISTA DE ABREVIATURAS**

AICPA: Instituto Americano de Contadores Públicos Certificados

AUDIBRA: Instituto dos Auditores Internos no Brasil

BACEN: Banco Central do Brasil

CAGED: Cadastro Geral de Empregados e Desempregados

CFC: Conselho Federal de Contabilidade

CNPJ: Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica

COFINS: Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social

CRC: Conselho Regional de Contabilidade

CSSL: Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido

CVM: Comissão de Valores Mobiliários

DCTF: Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais

DIRF: Declaração do Imposto de Renda Retido na Fontes

FGTS: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

GFIP: Guia de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social

IBRACON: Instituto dos Auditores Independentes do Brasil

INSS: Instituto Nacional do Seguro Social

IN SRF: Instrução Normativa – Secretaria da Receita Federal

IRPJ: Imposto de Renda Pessoa Jurídica

IRRF: Imposto de Renda Retido na Fonte

ISSQN: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza

NBC: Norma Brasileira de Contabilidade

PIS/PASEP: Programa de Integração Social/Programa de Formação de Patrimônio do Servidor Público

RAIS: Relação Anual de Informações Sociais

SECOVI: Sindicato da Habitação

SIGISS: Sistema Integrado de Gestão do ISSQN

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	11
CAPÍTULO 1 – CONCEITOS BÁSICOS DE AUDITORIA .....	13
1.1 Auditoria no Mundo .....	14
1.2 Auditoria no Brasil .....	16
1.3 Princípios e Normas Profissionais do Auditor .....	18
1.4 Plano e Tipos de Auditoria.....	19
1.4.1 Auditoria Externa .....	21
1.4.2 Auditoria Interna .....	24
CAPÍTULO 2 - ENTIDADES CONDOMÍNIO .....	27
2.1 Origem e Conceito.....	27
2.2 Tipos de Condomínios.....	28
2.2.1 Classificação dos Condomínios.....	29
2.2.2 Condomínios Edifícios .....	31
2.3 Gestão do Condomínio .....	32
2.3.1 Constituição e Convenção do Condomínio .....	32
2.3.2 Administração do Condomínio.....	34
2.3.3 Extinção do Condomínio .....	37
2.3.4 Fundo de Reserva .....	38
2.4 Legislação Brasileira e Normas do Conselho de Classe .....	38
2.5 Aspectos Tributários.....	41
2.5.1 Inscrição no CNPJ .....	41
2.5.2 Tributos Incidentes .....	41
2.5.3 Obrigações Trabalhistas .....	43
2.5.4 Obrigações Acessórias.....	45
2.5 Contabilidade em Condomínios .....	47
2.6 Previsão Orçamentária e Prestação de Contas.....	51
CAPÍTULO 3 – ANÁLISE DOS CONTROLES INTERNOS E A CONTABILIDADE NOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS .....	55
3.1 Procedimentos metodológicos.....	55
3.2 Resultados e Discussão.....	56
3.3 Conclusão e Considerações .....	69
REFERÊNCIAS .....	70
APÊNDICES .....	81

## INTRODUÇÃO

Com a globalização é sabido que a ciência da contabilidade vem avançando e evoluindo compulsivamente, aperfeiçoando os meios de aplicação para geração de informações mais ricas e que condizem com a atual situação financeira patrimonial de uma entidade. Esse aprimoramento surgiu em necessidade da qualidade rápida da informação, para melhor gestão das empresas, e, conseqüentemente, eficácia dos negócios.

Ao passo que as organizações e os mercados sofriam uma drástica expansão em função da universalização dos mercados, intensificou-se a exigência em relação à administração dos negócios e aumentou-se a necessidade por informações mais confiáveis e fidedignas. E, neste contexto surge a auditoria - uma especialidade da contabilidade que busca suprir uma obrigação imposta pelo sistema capitalista.

Através da auditoria, as demonstrações contábeis e financeiras, bem como todos os documentos o qual lhe deram origem são analisadas buscando verificar se estes estão de acordo com as normas e os princípios contábeis, como também se representam com exatidão a real situação financeira patrimonial da organização, exprimindo a veracidade das informações e dando credibilidade e confiabilidade às mesmas.

Entretanto, a prática da auditoria contábil em entidades sem fins lucrativos é dificilmente vista, exceto naquelas em que há a obrigatoriedade de sua execução. Porém, é de extrema importância à aplicabilidade da auditoria nessas entidades, principalmente no que diz respeito à confiabilidade das informações prestadas e na sua gestão administrativa.

Dentre as organizações sem fins lucrativos, têm-se os Condomínios Edilícios, entidades nas quais possuem por característica a mistura da propriedade exclusiva e propriedade comum em uma mesma edificação, cuja administração é realizada por um síndico eleito em Assembleia, o qual, muitas vezes, não possui conhecimento necessário para gerir a administração e prestar contas do condomínio. Os condôminos, por outro lado, pela falta de tempo ou até mesmo por comodidade, não dão a devida atenção à administração e sua prestação de contas. Este cenário está propício a ocorrer erros e irregularidades nas contas condominiais, prejudicando a administração dos recursos e elevando o custo do condomínio.

E é neste contexto que elaborou-se o presente trabalho, cujo objetivo foi analisar a aplicabilidade da auditoria em condomínios edilícios, com enfoque tanto na auditoria interna como também na auditoria externa, tendo em vista os controles internos utilizados pelos gestores para a administração dos condomínios, uma vez que estes permitem evidenciar,

mesmo que simplificada, toda a movimentação econômica financeira patrimonial da entidade. No que tange a auditoria externa, o intuito foi de verificar a sua aplicabilidade nos demonstrativos apresentados aos condôminos, tendo em vista a veracidade das informações.

Para tanto, iniciamos o trabalho com a realização de pesquisa bibliográfica descritiva exploratória onde se abordou, a princípio, a auditoria e seus conceitos básicos mais relevantes. Posteriormente, foi fundamentado sobre o Condomínio Edifício, conforme trata o Código Civil de 2002 em seus artigos 1331 a 1346, discriminando suas propriedades relacionadas, como por exemplo: constituição, administração, extinção, etc.; com embasamento e sustentação de argumentos através de pesquisa bibliográfica.

Por fim realizou-se a pesquisa de campo na cidade de Marília, interior de São Paulo, na qual foi proposta a análise da aplicabilidade da auditoria contábil nos condomínios edifícios, tanto no ponto de vista de controle interno quanto externo. A coleta de dados baseou-se na aplicação de um questionário e entrevista com profissionais administradores de condomínios.

## **CAPÍTULO 1 – CONCEITOS BÁSICOS DE AUDITORIA**

A Auditoria é uma técnica contábil que visa evidenciar, através da inspeção de documentos, análise de livros, fichas, registros e controles administrativos internos e externos, a exatidão das informações contidas nesses documentos, se as técnicas e os métodos adotados para a apuração desses resultados estão de acordo com as Normas e os Princípios da Contabilidade e se refletem a verdadeira situação econômico-financeira patrimonial da entidade, assim verificando a veracidade das informações auditadas e dando credibilidade as mesmas.

Há vários entendimentos do que seja a auditoria, sendo que para Attie (2009, p. 05) a auditoria:

É uma especialização contábil voltada a testar a eficiência e eficácia do controle patrimonial implantado com o objetivo de expressar uma opinião sobre determinado dado, e a auditoria das demonstrações contábeis visa às informações contidas nessas afirmações, assim é evidente que todos os itens, formas e métodos que as influenciam também estarão sendo examinados.

Para Crepaldi (2013, p. 03), “a auditoria das demonstrações contábeis constitui o conjunto de procedimentos técnicos que tem por objetivo a emissão de parecer sobre sua adequação, consoante os Princípios de Contabilidade e pertinente à legislação específica”.

Desta forma, a auditoria contábil tem por objetivo principal exprimir uma opinião com relação às demonstrações contábeis, correlatando que as origens e as aplicações de recursos em determinado período inspecionado correspondem com as informações auditadas e em uniformidade com o exercício anterior.

Assim, confirma Crepaldi (2013, p. 04) ao dizer que:

O objetivo do exame das demonstrações financeiras é expressar uma opinião sobre a propriedade das mesmas e assegurar que elas representem adequadamente a posição patrimonial e financeira, o resultado de suas operações e as origens e aplicações de recursos correspondentes aos períodos em exame, de acordo com os princípios de contabilidade, aplicados com uniformidade durante os períodos.

E também Attie (2009, p. 11), ao dizer que “o objetivo principal da auditoria pode ser descrito como sendo o processo pelo qual o auditor se certifica da veracidade das demonstrações contábeis preparadas pela companhia auditada”. Completando, ao alegar que as mesmas:

[...] precisam ser preparadas de forma que expressem com clareza a real situação da empresa em termos de seus direitos, obrigações e resultados das

operações realizadas no período de exame, incluindo-se nesta preparação os critérios e procedimentos contábeis adotados em sua elaboração e segundo os princípios de contabilidade, de forma que proporcionem interpretação uniforme e facilidade de compreensão.

Portanto, é de extrema importância que as demonstrações contábeis sejam auditadas, verificando se os controles internos e externos condizem com a realidade da entidade, se os fatos contábeis foram registrados conforme ocorreram e se respeitam os Princípios Contábeis, para assim, confirmar a veracidade e confiabilidade das informações prestadas. Isso faz com que o parecer do auditor seja de grande interesse para os sócios e acionistas.

## 1.1 Auditoria no Mundo

Não há uma localização ou data certa que designa a origem da auditoria, sendo possível encontrar diferentes relatos sobre ela.

Segundo Sá (1998, p. 23):

Existem provas arqueológicas de inspeção e verificações de registros realizadas entre a família real de Urukagina e o templo sacerdotal sumeriano e que datam de mais de 4.500 anos antes de Cristo, e que existem normas de auditoria inseridas como textos do livro Arthasastra, de Kautilya, na Índia.

Se voltarmos à antiga História das Civilizações, em meados do ano 521 a.C, será possível verificar que no Império Persa no qual Dario I governou:

[...] ao realizar a reforma político-administrativa, criou a função de “olhos e ouvidos do rei”, funcionários encarregados de vigiar a ação dos sátrapas (governadores das províncias persas), garantir o cumprimento das ordens imperiais e fiscalizar a cobrança de impostos e o uso do tesouro real. Muitos anos mais tarde, durante o Império Romano, os imperadores também nomeavam altos funcionários com a incumbência de supervisionar as operações financeiras de seus administradores provinciais e lhes prestar contas, verbalmente (IBRACON, p. 43).

Desta forma é possível verificar que desde a antiguidade a auditoria possui um papel de grande importância na sociedade, principalmente no que diz respeito ao patrimônio. Os antigos líderes nomeavam pessoas de sua inteira confiança para fiscalizar o seu patrimônio, as suas riquezas e a arrecadação dos tributos, e estes prestavam-lhe um parecer.

A auditoria moderna é um processo de análise mais recente, onde para Perez Junior (1995, p. 11), “a prática da auditoria surgiu no século XV ou XVI na Itália”. E completa este mesmo autor, afirmando que:

O reconhecimento oficial da prática de auditoria também ocorreu na Itália (Veneza), onde em 1581 foi constituído o primeiro Colégio de Contadores, para cuja admissão o candidato tinha de completar aprendizado de seis anos como contador praticante e submeter-se a exame.

Para Franco e Marra (2001, p. 39), a auditoria surgiu primeiramente na Inglaterra, e que:

[...] como dominadora dos mares e controladora do comércio mundial, foi a primeira a possuir as grandes companhias de comércio e a primeira também a instituir a taxaço do imposto de renda, baseada nos lucros das empresas. Além disso, já se praticava na Inglaterra a auditoria das contas públicas desde 1314, conforme nos relata a *Enciclopédia Britânica*.

Corroborando com Franco e Marra, Crepaldi (2013, p. 260) afirma que o berço da moderna auditoria foi na Inglaterra, e esta exportou suas técnicas para outros países. E vai além, ao dizer que o primeiro auditor provavelmente foi um proficiente guarda-livros do mercado italiano do século XV ou XVI, com grande conhecimento técnico sobre escrituração de suas transações.

Em 1845 foi instituído pelo *Railway Companies Consolidation Act* a verificação anual dos balanços, feita por auditores (IBRACON, p. 43).

Attie alega que (2009, p. 07):

Em essência, a causa da evolução da auditoria, que é decorrente da evolução da contabilidade, foi a do desenvolvimento econômico dos países, síntese do crescimento das empresas e da expansão das atividades produtoras, gerando crescente complexidade na administração dos negócios e de práticas financeiras como uma força motriz para o desenvolvimento da economia de mercado.

Com a expansão dos mercados a partir da Revolução Industrial, as empresas pequenas e familiares abriram seu capital a novos investidores, captando recursos do mercado financeiro e investindo no seu desenvolvimento tecnológico para manterem-se concorrentes. Esses novos investidores, por outro lado, precisavam ter conhecimento de como era gerido a administração financeira, a posição patrimonial da empresa e qual seria o tempo de retorno do seu investimento e para isso, eram utilizadas como referência as demonstrações contábeis apresentadas pela empresa, daí a importância destas serem confiáveis e fidedignas – condições estas comprovadas pela auditoria (ALMEIDA, 2012, p.01).

Para Almeida (2012, p.02), “as demonstrações contábeis passaram a ter importância muito grande para os futuros aplicadores de recursos, tanto na forma de instrumento de dívida quanto na forma de instrumento de capital”.

Em 1934, foi criado nos Estados Unidos o SEC – *Securities and Exchange Commission* – órgão responsável por proteger os investidores, manter a integridade do mercado e facilitar a formação de capital. Foi a partir da SEC que a auditoria ganhou força, já que eles prezam pela promulgação das informações autênticas relativas ao mercado, negociação justa e proteção contra fraudes. Attie (2009, p. 9) diz que foi através da SEC que:

[...] a profissão de auditoria assume importância e cria novo estímulo, uma vez que as empresas que transacionavam ações na Bolsa de Valores foram obrigadas a se utilizarem dos serviços de auditoria para dar maior credibilidade a suas demonstrações financeiras.

A Lei Sarbanes-Oxley, também conhecida como SOX, promulgada em 2002 nos Estados Unidos fez com que após vários escândalos em empresas modelos do mercado Norte Americano, o mesmo voltasse a obter credibilidade e dar a garantia à sociedade e aos investidores. Para tanto, essa lei impôs as empresas norte americanas e as que possuem ações negociadas na Bolsa de Valores Americana que se adequassem obrigatoriamente, assim minimizando os riscos de erros e fraudes, e exigindo das empresas a melhoria interna de seus controles, dando maior transparência aos seus processos e tornando as suas demonstrações mais fidedignas e confiáveis.

A Revista Brasileira de Contabilidade aborda que a Lei SOX (2010, p. 73):

[...] com o intuito de restabelecer a confiança pública nas empresas e enfatizar a importância dos padrões éticos na preparação das informações financeiras direcionadas aos investidores, reforça regras para uma governança corporativa relacionada aos relatórios financeiros e controles internos.

Em suma, assim como a contabilidade tornou-se essencial para as empresas e imprescindível aos administradores em geral, a auditoria vem expressar maior credibilidade aos instrumentos contábeis, aumentando o seu grau de confiabilidade. A auditoria vem se desenvolvendo de forma notável e dinâmica, prestando aos seus usuários informações imparciais, confiáveis, e principalmente fundamentadas conforme os princípios e as normas contábeis.

## **1.2 Auditoria no Brasil**

Assim como não se conhece o local e data precisos da origem da auditoria, também não se conhece uma data precisa que contemple a origem da auditoria no Brasil, sendo possível encontrar na bibliografia vários entendimentos.



De acordo com Almeida (2012, p. 04):

Nas últimas décadas, instalaram-se no Brasil diversas empresas com associações internacionais de auditoria externa. Esse fato ocorreu em função da necessidade legal, principalmente nos Estados Unidos da América e na Europa, de os investimentos no exterior serem auditados. Essas empresas praticamente iniciaram a auditoria no Brasil e trouxeram todo um conjunto de técnicas de auditoria, que posteriormente foram aperfeiçoadas.

Segundo Attie (2009, p. 09):

[...] a evolução da Auditoria no Brasil está primariamente relacionada com a instalação de empresas internacionais de auditoria independente, uma vez que investimentos também internacionais foram aqui implantados e compulsoriamente tiveram de ter suas demonstrações contábeis auditadas [...].

É notório o fato de que o desenvolvimento da auditoria no Brasil dá-se pelo fato do desenvolvimento capitalista e pela instalação de várias multinacionais, onde compulsoriamente estão obrigadas a terem as suas demonstrações contábeis auditadas por determinação das Normas Internacionais.

Uma relação de acontecimentos influenciou o desenvolvimento da auditoria no Brasil, que segundo Attie (2009, p. 09) são:

- a. Filiais e subsidiárias de firmas estrangeiras;
- b. Financiamento de empresas brasileiras através de entidades internacionais;
- c. Crescimento das empresas brasileiras e necessidade de descentralização e diversificação de suas atividades econômicas;
- d. Evolução do mercado de capitais;
- e. Criação das normas de auditoria promulgadas pelo Banco Central do Brasil em 1972, e;
- f. Criação da Comissão de Valores Mobiliários e da Lei das Sociedades por Ações em 1976.

De acordo com Crepaldi (2013, p. 264) através da Lei nº 4.728 se disciplinou o mercado de capitais e estabeleceu medidas para seu desenvolvimento:

Em 1965 foi mencionada pela primeira vez na legislação brasileira a expressão Auditores Independentes. Posteriormente, o Banco Central do Brasil (Bacen) estabeleceu uma série de regulamentos tornando obrigatória a auditoria externa ou independente em quase todas as entidades integrantes do Sistema Financeiro Nacional e companhias abertas. O Bacen estabeleceu também, por meio da circular nº 179, de 11 de Maio de 1972, as normas de auditoria (BRASIL, 1965).

A partir disso, ao longo dos anos o conceito foi se aperfeiçoando, elaborando-se leis e normas para regulamentar a atividade no Brasil e hoje, estas estão adequadas aos padrões internacionais.

### **1.3 Princípios e Normas Profissionais do Auditor**

Para exercer a atividade de auditoria, o auditor deve seguir os princípios da contabilidade e as normas que a regem. Estes requisitos são de suma importância para que o trabalho executado seja inquestionável quanto aos fundamentos utilizados e a forma de execução, bem como da veracidade do parecer apresentado.

Segundo a Resolução nº 750/1993 (atualizada pela Resolução CFC nº 1.282/10), os princípios da contabilidade são: o da entidade, da continuidade, da oportunidade, do registro pelo valor original, da competência e da prudência. Estes devem ser seguidos em conjunto com os postulados contábeis: da continuidade e da entidade, e das convenções contábeis, que são a objetividade, materialidade, consistência e conservadorismo (PARADA, 2004; CFC, 2010a; 1993).

Corroborando com o exposto, Attie (2009, p. 127-147), os citam e afirma que são preceitos resultantes do desenvolvimento da aplicação prática dos princípios técnicos emanados da Contabilidade, sendo, portanto, preexistentes às normas, fundamentando e justificando a ação, enquanto aquelas dirigem na prática. Tais princípios são os pilares das Normas Brasileiras de Contabilidade, que estabelece as regras sobre os registros, as demonstrações, as análises, dentre outros.

A profissão do auditor é regulamentada pela a NBC TG 100/ 2014 (em conformidade com os padrões internacionais), que orienta os profissionais da classe segundo os princípios éticos, tais como: o da integridade - ser franco e honesto em todos os relacionamentos profissionais e comerciais; o da objetividade – não permitir que fatores comportamentais e externos influenciem no trabalho executado; o da competência profissional e devido zelo – o auditor deve manter-se atualizado quanto às leis e normas, participar de cursos de capacitação, sendo diligente e trabalhar de acordo com as normas e princípios contábeis; o sigilo profissional – respeitar o sigilo das informações obtidas em decorrência de relacionamentos profissionais e comerciais; o comportamento profissional – cumprir as leis e os regulamentos pertinentes e evitar qualquer ação que desacredite a profissão (CFC, 2014a).

A ética no trabalho do profissional contábil é de relevante importância devido à quantidade e nível de informações a que este tem acesso, bem como às influências a que está exposto, como subornos, por exemplo. Para inibir transgressões por parte do profissional contábil, o Conselho Federal de Contabilidade dispõe na Resolução nº 803/1996, as condutas do profissional de contabilidade, onde no art. 12, mostra que as penalidades aplicadas nos casos de infração são de: advertência reservada, censura reservada e censura pública (CFC, 1996).

No que tange a legislação brasileira, por exemplo, para coibir transgressões de empresas nacionais e estrangeiras com representação no território brasileiro, e também escândalos como o da operação Lava-Jato envolvendo a estatal Petrobrás, em 28 de março de 2015, foi publicado o Decreto nº 8.420 que regulamentou a Lei nº 12.846 (BRASIL, 2013), dispondo sobre a responsabilização, civil e administrativa, de pessoas jurídicas (e seus dirigentes) pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira e a aplicabilidade de multas que podem chegar a 20% sobre a receita bruta ou até R\$60 milhões quando não puder utilizar a receita como base. A lei anticorrupção, como ficou conhecida, trás à legislação brasileira o conceito de *compliance*, ou programa de integridade como se refere o texto-lei (BONVICINO, 2015), sendo uma oportunidade para os profissionais contábeis, principalmente no campo de auditoria, visto que a busca por uma contabilidade dentro das normas legais, com controle interno, prevenção de erros e fraudes e confiabilidade nas informações apresentadas irão aumentar.

#### **1.4 Plano e Tipos de Auditoria**

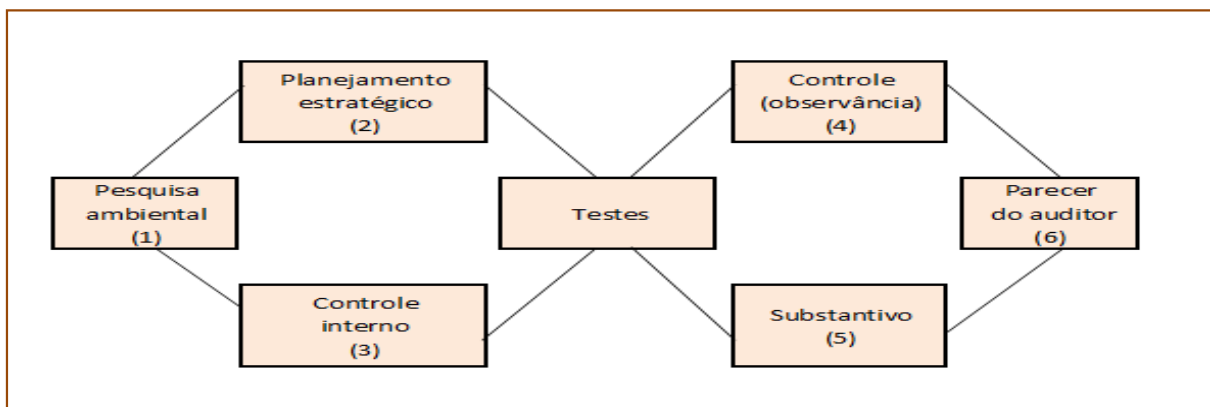
Ao iniciar seu trabalho, o auditor irá avaliar a empresa e realizar o planejamento da auditoria. Este planejamento é de suma importância para o desempenho e cumprimento da análise no prazo e custo estipulados, visto que proporcionará ao auditor o conhecimento da demanda de horas e pessoal, os testes a serem realizados, dentre outros.

Almeida (2012, p. 141) confirma essa importância do planejamento, ao dizer que as normas de auditoria exigem que o trabalho seja adequadamente planejado, o que significa estabelecer metas para que o serviço seja de excelente qualidade e ao menor custo possível. Menciona também seus objetivos, tais como: a aquisição de conhecimento sobre a natureza das operações, dos negócios e forma de organização da empresa; o planejamento maior no volume de horas nas auditorias preliminares; buscar cooperação do pessoal da empresa;

estipular a natureza, amplitude e datas dos testes de auditoria; fazer uma análise prévia dos pontos a serem investigados e de maior relevância, como a normatização ou impostos.

Yoshitake (2009, p.13), também explana sobre o planejamento, afirmando que este pode ser entendido como “procedimentos de auditoria”, sendo o conjunto de técnicas que permitem ao auditor obter evidências ou provas substanciais para fundamentar sua opinião. Segundo este autor, inicialmente se faz uma pesquisa ambiental, estudando o ramo de atividade da empresa e os riscos que podem afetar significativamente o trabalho do auditor; depois o planejamento, escolhendo a estratégia a ser adotada e os testes a serem realizados, bem como a profundidade destes; depois o controle interno, onde a eficácia deste irá impactar diretamente na profundidade e tipo de testes a serem realizados; depois os testes – testes de observância, que permitem ao auditor verificar se o controle interno está sendo eficaz e seguro, e os testes substantivos - que buscam confirmar a exatidão, validade e suficiência do sistema contábil utilizado; e por último o parecer do auditor, onde será apresentada a avaliação e opinião do profissional ao final da auditoria, devendo este documento estar de acordo com as normas de auditoria.

Figura 1 - Processo de auditoria.



Fonte: Adaptado de Yoshitake, 2009.

Quando o assunto é definir os tipos de auditoria, a literatura mostra algumas formas diferentes de dividi-la, mas todas se assemelham quanto ao objetivo – fiscalizar se a atividade executada está dentro da legalidade e apresentar parecer com as falhas encontradas para correção. A maioria dos autores adota a classificação da auditoria quanto ao seu agente de aplicação, ou seja, de acordo com o vínculo que o auditor tem com a empresa. Com essa lógica, quando o auditor tem vínculo empregatício com a empresa e atua internamente de forma assídua, tem-se a auditoria interna. Por outro lado, quando o auditor não tem qualquer vínculo com a empresa, sendo alheia a esta, tem-se a auditoria externa. Outra forma de

classificar a auditoria é de acordo com o objeto de análise, podendo ser as demonstrações contábeis, tributos, dos controles internos e etc.

Assim afirma Crepaldi (2003, p. 13-16), que de maneira descritiva, relacionado o tipo de auditoria de acordo com sua finalidade em:

**Auditoria de demonstrações financeiras:** exame das demonstrações financeiras por um auditor independente; **Auditoria operacional ou de gestão:** análise da eficiência dos processos e controles internos adotados pela empresa por um auditor interno; **Auditoria tributária:** exame e avaliação do planejamento tributário e a eficiência e eficácia dos procedimentos no pagamento e recuperação de tributos; **Auditoria de sistemas informatizados:** exame e avaliação de todos os sistemas e aplicativos da empresa; **Auditoria de compliance:** exame e avaliação das atividades financeiras e operacionais se estão em conformidade com as leis e normas; e, **Auditorias especiais:** realização de trabalhos não compreendidos na programação normativa da área, como: exames de fraudes, irregularidades, fusão, cisão, etc. (grifo nosso).

Já Almeida (2012, p. 1-6) e Perez, et al. (2011) classificam os tipos de auditoria em: auditoria interna e auditoria externa, sendo que estes últimos autores acrescentam ainda a esta classificação a auditoria fiscal, exercida pelos auditores fiscais contratados mediante concurso público e que analisam o recolhimento dos tributos na esfera municipal, estadual e federal.

### 1.4.1 Auditoria Externa

A auditoria externa, também conhecida como auditoria independente ou auditoria das demonstrações contábeis pode ser conceituada como sendo a emissão da opinião do auditor sobre as demonstrações financeiras examinadas, de acordo com as normas e princípios de contabilidade. Este, por sua vez, é independente à empresa, não tendo vínculo empregatício com a mesma.

Para Almeida (2012, p. 01), a auditoria externa surgiu como parte da evolução do sistema capitalista, quando houve a expansão das empresas fechadas e familiares para grandes empresas abertas. Essa expansão gerou a necessidade de angariar recursos de terceiros para a

manutenção de tais empresas, principalmente de empréstimos bancários, emissão de debêntures e abertura do capital social para novos acionistas. Para tal, as empresas passaram então a apresentar seu balanço patrimonial, as demonstrações do resultado do exercício, as demonstrações das mutações do patrimônio líquido, as demonstrações dos fluxos de caixa e as notas explicativas. O papel da auditoria foi de dar credibilidade e confiabilidade às informações apresentadas e segurança para os investidores.

Ainda segundo o mesmo autor, no Brasil, o marco para a auditoria externa foi em 1976 com a Lei das Sociedades por Ações de nº 6.404 (BRASIL, 1976a), quando as companhias de capital aberto (ações negociadas em Bolsa de Valores) foram obrigadas a auditar sua contabilidade por auditores independentes devidamente registrados na Comissão de Valores Imobiliários (CVM). A partir da Lei nº 11.638 (BRASIL, 2007a) a obrigatoriedade da auditoria independente aplicou-se às sociedades de grande porte, ainda que não constituídas sob forma de sociedades por ações. A CVM foi criada pela Lei nº 6.385 (BRASIL, 1976b), funcionando como um órgão fiscalizador do mercado de capitais no Brasil e dos auditores independentes. Esta, por meio da Instrução nº 308 (BRASIL, 1999a), dispõe sobre o registro do auditor independente, definindo que:

- há duas categorias de “auditor independente” - pessoa física e pessoa jurídica;
- para pessoa física: deve ser contador e estar registrado no Conselho Regional de Contabilidade; ter exercício cinco anos ou mais a atividade de auditor; estar exercendo a atividade de auditor independente e possuir escritório próprio devidamente legalizado; ser aprovado em exame de qualificação técnica;
- pessoa jurídica: estar inscrita no Registro das Pessoas Jurídicas, em caráter exclusivo de prestação de serviço de auditoria ou inerentes à profissão de contador; que todos os sócios sejam contadores e ao menos metade cadastrados como responsáveis técnicos; constar no contrato social ou documento equivalente as responsabilidades inerentes à profissão; etc.

Quanto ao objetivo da auditoria externa, pode-se dizer que é a análise da veracidade das informações dos demonstrativos contábeis, assim afirma Crepaldi (2013, p.74) ao dizer que a auditoria externa:

Constitui o conjunto de procedimentos técnicos que tem por objetivo a emissão do parecer sobre a adequação com que estes representam a posição patrimonial e financeira, o resultado das operações, as mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e a Demonstração do Valor Adicionado da entidade auditada consoante as normas brasileiras de contabilidade.

E também Attie (2009, p. 11), ao afirmar que:

O objetivo do exame normal de auditoria das demonstrações contábeis é expressar uma opinião sobre a propriedade das mesmas, e assegurar que elas

representem adequadamente a posição patrimonial e financeira, o resultado de suas operações, as mutações do seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos correspondentes aos períodos em exame, de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade.

Em seu trabalho o auditor utiliza os critérios e procedimentos que lhe assegurem a efetividade dos valores contidos nas demonstrações contábeis. Tais demonstrações devem exprimir com clareza a real situação da empresa em termo de seus direitos, obrigações e resultados das operações realizadas, incluindo os princípios de contabilidade adotados para melhor interpretação (ATTIE, 2009, p. 11). A qualidade das demonstrações, os problemas expostos, a eficiência dos procedimentos contábeis e internos apresentados são utilizados como indicadores para o auditor escolher quanto ao procedimento e extensão do exame a ser realizado, onde segundo Crepaldi (2013, p. 64) podem ser: auditoria detalhada ou analítica, que abrange o exame de todas as transações, sendo, portanto, a análise de todos os documentos, todas as contas e todos os valores fisicamente variáveis; ou auditoria geral ou sintética, que abrange a análise das peças do balanço e de suas conexões.

O exame de auditoria externa, para Attie (2009, p. 15) não é destinado especificamente para a detecção de fraudes e outras irregularidades, entretanto, na execução do seu trabalho o auditor deve estar atento à possibilidade da existência destes, que em alguns casos pode ter uma amplitude tão grande que chega a afetar a posição patrimonial e financeira ou o resultado das operações da empresa. Segundo Bozzo, (2014), é humanamente e quase impossível, mesmo com todas as ferramentas disponíveis o auditor identificar o eventual dolo, visto que quando há a intenção da fraude, a mesma estará mascarada com documentos falsos, identificação incorreta ou até a não mensuração para dificultar a sua identificação. No entanto, caso o profissional se depare com uma situação de fraude ou erro, deve se certificar do ocorrido e posteriormente divulgar, por meio do seu parecer, a quem tiver interesse.

Em decorrência dessas situações que a CVM, através da Instrução Normativa nº 308 (BRASIL, 1999a) dispõe também sobre os deveres e responsabilidades do auditor independente, onde de maneira sucinta pode-se citar: o auditor deverá verificar se houve a publicação correta dos relatórios e pareceres nos jornais, e se os relatórios da administração estão em consonância com os documentos auditados; encaminhar à administração o relatório apontando os erros e falhas encontrados; fazer a guarda dos documentos pelo prazo determinado em lei (mínimo cinco anos) e permitir acesso dos fiscais da CVM aos mesmos; manter sigilo sobre as informações a que teve acesso, mesmo quando substituído por outro auditor, dentre outros.

Os principais órgãos relacionados com os auditores independentes são: CVM (Comissão de Valores Mobiliários), IBRACON (Instituto dos Auditores Independentes do Brasil), CFC (Conselho Federal de Contabilidade) e CRC (Conselho Regional de Contabilidade).

### **1.4.2 Auditoria Interna**

A auditoria interna, também conhecida como auditoria operacional ou de gestão, visa demonstrar à administração e seus gestores a efetividade e desempenho dos controles e sistemas internos da empresa, auxiliando na tomada de decisões e aprimoramento dos processos, além de servir como parâmetro para a auditoria externa.

A auditoria interna, para Almeida (2012, p. 05) originou da necessidade do administrador ou proprietário da empresa em obter informações se os procedimentos internos aplicados estavam sendo executados e o quanto eram eficientes. Colaborou para a sua origem também o relatório-comentário do auditor independente, onde este apresentava como sugestões a necessidade de uma auditoria periódica e mais profunda dos processos.

Para Marques (2007, p. 63-65), a auditoria interna surgiu devido ao crescimento constante das empresas e diversificação de suas atividades econômicas, gerando a necessidade de se criar um departamento interno, ou seja, um departamento que funcione dentro da entidade de maneira independente fornecendo diariamente informações à administração de como estão sendo executados os controles internos.

Ambos os entendimentos concordam que a auditoria interna (ou auditoria operacional), surgiu devido à expansão das empresas e a necessidade de uma análise dos procedimentos e controles internos adotados.

O Comitê de Procedimentos de Auditoria do Instituto Americano de Contadores Públicos Certificados, AICPA, Estados Unidos, conceitua o controle interno como:

O controle interno compreende o plano de organização e o conjunto coordenado dos métodos e medidas, adotados pela empresa, para proteger seu patrimônio, verificar a exatidão e a fidedignidade de seus dados contábeis, promover a eficiência operacional e encorajar a adesão à política traçada pela administração. (ATTIE, 2009) apud (AICPA).

Visto este conceito da AICPA, Attie (2009, p. 150-151) o complementa afirmando que:

O controle interno compreende todos os meios planejados numa empresa para dirigir, restringir, governar e conferir suas várias atividades com o



propósito de fazer cumprir seus objetivos. Estes meios de controle incluem, mas não se limitam a: forma de organizações, políticas, sistemas, procedimentos, instruções, padrões, comitês, plano de contas, estimativas, orçamentos [...].

De uma maneira geral, todas as empresas possuem controles internos, uma vez que este está intrinsecamente ligado às suas atividades. São procedimentos de organização e execução adotados como planos permanentes desta, o que torna impossível conceber uma empresa que não disponha destes controles para garantir a continuidade do fluxo de operações e informações proposto.

A Resolução nº 986/03 - NBC TI 01, que trata sobre a Auditoria Interna a conceitua como sendo “a análise dos processos, sistemas de informação e controles internos integrados ao ambiente da entidade, visando à avaliação da integridade, adequação, eficácia, eficiência e economicidade destes” (CFC, 2003).

Para Crepaldi (2013, p. 65), a auditoria interna constitui:

O conjunto de procedimentos que objetiva o exame da integridade, adequação e eficácia dos controles internos e das informações físicas, contábeis, financeiras e operacionais na entidade, sendo uma atividade de avaliação independente dentro da entidade, revisando as operações desta e fornecendo informações a administração.

A auditoria interna atua analisando se os procedimentos e controles internos adotados pela entidade estão sendo executados de maneira correta e eficiente, gerando informações para a administração para a tomada de decisões em busca dos objetivos da entidade, além do controle de falhas e erros - tanto no processo produtivo quanto administrativo.

Sua função, segundo Cordeiro (2013, p. 9) é fazer aquilo que a direção da empresa gostaria de fazer se tivesse tempo para tanto e soubesse fazê-la. Crepaldi, (2013, p. 65) complementa, ao dizer que a auditoria interna testa a qualidade dos trabalhos, revisa e recomenda, fornecendo informações periódicas quanto à aplicabilidade e adequação dos controles internos, financeiros e racionais; revisando e avaliação a correção, adequando e aplicando os controles contábeis; realizando recomendações de melhorias operacionais, etc.

A Resolução nº 986 - NBC TI 01 dispõe também sobre os riscos da auditoria onde:

- A análise dos riscos da Auditoria Interna deve ser feita na fase de planejamento dos trabalhos; estão relacionados à possibilidade de não se atingir, de forma satisfatória, o objetivo dos trabalhos. Nesse sentido, devem ser considerados, principalmente, os seguintes aspectos:
  - a verificação e a comunicação de eventuais limitações ao alcance dos procedimentos da Auditoria Interna a serem aplicados, considerando o volume ou a complexidade das transações e das operações;

- a extensão da responsabilidade do auditor interno no uso dos trabalhos de especialistas (CFC, 2003).

Esta mesma resolução dispõe sobre os casos de erros ou fraudes, onde mostra que a auditoria interna tem o papel de assessorar a administração tanto no cumprimento de seus objetivos, quanto na prevenção de “fraudes” – ato intencional de omissão e/ou manipulação de transações e operações, ou adulteração de documentos ou informações; e “erros” – ato intencional de omissão, desatenção, desconhecimento ou má interpretação de fatos na execução das atividades, ambos os casos tanto em termos físicos quanto monetários. Quando detectado esse tipo de ocorrência ou indícios, deverão ser informados sempre por escrito, de maneira reservada, no parecer do auditor.

Os principais órgãos relacionados com os auditores internos incluem os já citados para os auditores independentes mais a AUDIBRA (Instituto dos Auditores Internos do Brasil).

Figura 2 - Diferença entre auditoria externa e interna.

<b>Elementos</b>	<b>Auditoria Externa</b>	<b>Auditoria Interna</b>
Sujeito	Profissional independente	Auditor interno (funcionário da empresa)
Ação e Objetivos	Exame das demonstrações financeiras	Exame dos controles operacionais
Finalidade	Opinar sobre as demonstrações financeiras	Promover melhorias nos controles operacionais
Relatório principal	Parecer	Recomendações de controle interno e eficiência administrativa
Grau de independência	Mais amplo	Menos amplo
Interessados no trabalho	A empresa e o público em geral	A empresa
Responsabilidade	Profissional, civil e criminal	Trabalhista
Número de áreas cobertas pelo exame durante um período	Maior	Menor
Intensidade dos trabalhos em cada área	Menor	Maior
Continuidade do trabalho	Periódico	Contínuo

Fonte: Crepaldi, 2013.

## CAPÍTULO 2 - ENTIDADES CONDOMÍNIO

### 2.1 Origem e Conceito

A origem do condomínio horizontal remonta a Roma, mas há quem sustente que sua origem remonta a mais alta antiguidade. Nas cidades romanas, embora não existisse a característica do condomínio em apartamento devido ao conceito de *ad vasta* (projetado para o alto) e *ad inferos* (projetado para baixo até o inferno) que limitava a divisão de casas em planos horizontais por serem contrários aos princípios dominantes, existiam as habitações chamadas insulas – sendo as casas residenciais de mais de um andar, ou casas geminadas, ou construções onde a topografia viabilizava a sobreposição de planos. A forma de construção dos condomínios em edifícios oferece maior aproveitamento do solo e redução no custo de construção, e teve origem na Europa no século XX, mais precisamente após a primeira guerra mundial, quando ocorreu uma grave crise habitacional devido ao aumento da população urbana e redução na oferta de imóveis, levando a valorização dos imóveis (REZENDE, 2004, p. 3-4 e ALMEIDA, 2008, p.103).

No Brasil, assim como nos países europeus, o condomínio horizontal teve origem no aumento da população urbana, motivado pelo êxodo rural e a chegada de imigrantes (GONÇALVES e MARRA, 2011, p. 1). Atualmente, fatores socioeconômicos, programas governamentais e o desejo de moradia própria favoreceram para o crescimento substancial dessas construções.

Assim, Faber (2005, p. 22-23) apud Machado e Junior (1998, p.3), disserta sobre a matéria:

O condomínio por muito tempo foi visto como um tipo de moradia pouco confortável, devido aos entraves ocasionados pela proximidade entre os vizinhos e a pouca liberdade deles. Com o passar dos tempos, com a explosão habitacional e outros fatores socioeconômicos, notou-se um incrível crescimento no setor, o que compeliu a classe média e parte da alta a se encaminhar aos edifícios.

Existem algumas espécies para a constituição dos condomínios, sendo as mais importantes: a *condominium iuris germanici*, onde a coisa pertence à coletividade e não aos condôminos; e a espécie *condominium iuris romani*, que advém do direito romano, reconhecendo os direitos iguais sobre a parte comum e o direito privado sobre a quota ideal,

sendo esta última a espécie reconhecida pelo direito brasileiro (ALMEIDA, 2008, p. 105-107).

Tem por natureza jurídica adotada no código civil, a teoria da propriedade integral ou total, onde os condôminos são titulares de uma única relação dominical sobre a coisa comum (FIUZA, 2008, p. 812). Mas a teoria mais aceita é de que não possui personalidade jurídica, sendo, portanto, um ente despersonalizado, mas que está legitimado a atuar em juízo ativa e passivamente, sendo representado pelo administrador ou pelo síndico, conforme disposto na Lei nº 5.869/73 (BRASIL, 1973), em seu artigo 12 dispõe que “serão representados em juízo, ativa e passivamente: [...] IX - o condomínio, pelo administrador ou pelo síndico”.

O condomínio representa uma forma em conjunto do direito das coisas, onde todos os condôminos têm os mesmos direitos, deveres e interesse sobre um determinado bem onde cada parte possui uma fração ideal, gozando de direitos e deveres iguais.

Assim dispõe Barrouche e Milão (2011), ao lecionar:

Desse modo, o condomínio é modalidade de comunhão específica do direito das coisas (direitos reais). Assim, para que haja condomínio é necessário que o objeto do direito seja uma coisa, não necessitando, porém, que haja entre pessoa e coisa uma relação de propriedade, podendo ocorrer condomínio também entre titulares de enfiteuse, usufruto, uso e habitação.

Também corrobora com esta representação, Hubert (2009, p.11):

O condomínio é uma forma de comunhão, na qual o que existe é um compartilhamento sobre um bem específico. Duas ou mais pessoas são proprietárias, simultânea e concorrentemente, de um mesmo objeto, seja ele um automóvel, um imóvel, etc.

Franco e Gondo (1987, p. 13), concordam com estes autores ao explicar que o condomínio é o direito de propriedade de mais de uma pessoa sobre a mesma coisa.

## **2.2 Tipos de Condomínios**

Os tipos de condomínio é um assunto que gera muitas dúvidas, pois muito se confunde com os a nomenclatura adotada para caracterizar o gênero ou setor a que pertence. Para a legislação brasileira, mediante a Lei 10.406 que instituiu o Código Civil (BRASIL, 2002a), tem-se uma divisão simples: condomínio geral, que abrange o voluntário e o necessário, e o condomínio edilício. Este, por sua vez, compreende os edifícios residenciais que assim normalmente nomeamos, e outros, como os shoppings centers e salas comerciais.

Assim, o Código Civil (BRASIL, 2002a), em seu capítulo VI e VII apresenta estes três tipos de condomínios:

- **Condomínio voluntário:** é aquele que ocorre pela vontade das partes, que concordam em ser coproprietários de algum bem móvel ou imóvel. Pode ocorrer também da vontade de terceiros, como por exemplo, em caso de sucessão hereditária em que os herdeiros serão condôminos do bem (FIUZA, 2008, p. 812). Neste, cada condômino será proprietário de uma fração do todo - denominado quota, respondendo pelas despesas e dívidas desta;

- **Condomínio necessário:** também chamado de forçado, ocorre sem ou até mesmo contra a vontade dos sujeitos, sendo imposto por lei em caráter permanente e indivisível. Exemplo: paredes e muros que dividem uma propriedade formam um condomínio, pertencendo aos proprietários confrontantes, logo, cada um tem o dever de dividir as despesas para construção e manutenção. Caso não cheguem ao consenso, deve-se levar a decisão a juízo (OLIVEIRA e SOUZA, 2010, p. 7-8);

- **Condomínio edilício:** edificações em que partes são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

### 2.2.1 Classificação dos Condomínios

Podemos encontrar e classificar os condomínios em dois tipos: condomínio vertical e condomínio horizontal. Todavia, há quem muito se confunde em classificar os condomínios da forma como ele é visto. Por exemplo: associa-se um edifício de apartamentos ou salas no formato de torres, construído para cima, como um condomínio vertical, classificando-o assim através de sua forma. Da mesma forma, classificam por condomínio horizontal o conjunto de casas ou alocações cujas construções são realizadas em plano horizontal, uma do lado da outra.

Contudo, segundo Braga (2006) os condomínios devem ser classificados quanto ao elemento que separa as unidades habitacionais. Assim o autor relata que:

Se a parede que as separa for horizontal, o condomínio é HORIZONTAL; se a parede for vertical, o condomínio será VERTICAL, pois o que importa é saber qual plano é dividida a edificação: se horizontal, é HORIZONTAL o condomínio; se vertical, é VERTICAL o condomínio.

O que Braga menciona é que para identificar um condomínio por vertical ou horizontal, deve-se observar sua linha de separação. Se o condomínio for constituído por casas em uma mesma área, a linha de separação dar-se-á na vertical como forma de muros,

cercados, etc., atribui-se a este a classificação de condomínio vertical. Da mesma forma ocorre com as edificações na forma de prédios residenciais ou comerciais, cuja linha de separação se dá na horizontal. Este poderá ser classificado por condomínio horizontal, uma vez que o teto é a linha de separação dos apartamentos, na qual para um servirá de chão e para o outro servirá de teto.

Se compararmos os condomínios verticais e os horizontais que vemos nas cidades, é possível perceber a discrepância da área utilizada para a construção dos mesmos, onde o condomínio vertical demanda de maior área. Esse tipo de condomínio é pouco visto nos grandes centros devido às limitações geográficas encontradas, o que dá preferência aos condomínios horizontais.

Em cada condomínio podemos encontrar uma finalidade diferente. Pinto (2014, p. 05) comenta que o condomínio:

É uma edificação ou um conjunto de edificações destinado ao uso habitacional ou comercial, construído sob forma de unidades autônomas devidamente identificadas, com áreas de uso comum, pertencentes a diversos proprietários.

Assim podemos encontrar condomínios com fins residenciais, comerciais, rurais e até mistos.

Condomínio residencial é aquele que é destinado, exclusivamente, a moradia de pessoas e/ou de famílias. Não há a figura de atividades comerciais e a sua finalidade já foi estabelecida desde a sua constituição e está prevista em convenção. É formado por um conjunto de residências em plano horizontal, ou constituído por edificações com diversos apartamentos em plano vertical (OLIVEIRA et al, 2014, p. 377).

Condomínio comercial é aquele cuja finalidade é a atividade de comércio, onde as edificações amparam salas comerciais e, em plano horizontal, é composto por espaços ou lojas destinadas à exploração comercial ou a prestação de serviços. A sua finalidade também está prevista em Convenção desde a sua constituição.

Condomínio misto é aquele que é composto tanto pela figura residencial como também comercial. São conjuntos que possuem cômodos para atender a moradia de pessoas e áreas para a exploração comercial. Este não é comumente visto, geralmente a finalidade do condomínio é única e se especifica como residencial ou comercial (OLIVEIRA et al, 2014, p. 377).

Condomínios rurais, criados pela Medida Provisória nº 2.183-56 (BRASIL, 2001), permitem aos agricultores e trabalhadores rurais constituir entidade societária em forma

consorcial ou condominial, desde que devidamente registrado em órgão competente. Estes permitem que “pequenos agricultores vizinhos se unem para, em conjunto, superarem dificuldades de ordem econômica e social, criando condições para a pequena propriedade competir no mercado” (RIO GRANDE DO SUL, 1994, p. 8). Ou seja, possibilitam que esses pequenos agricultores reduzam seus custos com a aquisição de insumos, facilitando a inserção no mercado com preços mais atrativos.

### 2.2.2 Condomínios Edifícios

Constituído como resultado de uma edificação, o condomínio edilício é uma mistura de propriedade exclusiva e propriedade comum, sendo um termo que abrange vários tipos de setores, tanto habitacional quanto comercial. Tem como característica, a limitação entre as quotas pelo plano horizontal, o que lhe dá a nomenclatura também de condomínio horizontal. Popularmente é conhecido apenas condomínio, sem adjetivos.

Assim salienta Barouche e Milão (2011) apud Diniz (2008):

[...] condomínio edilício é aquele constituído como resultado de um ato de edificação. É uma mistura de propriedade individual e condomínio, caracterizando-se juridicamente pela justaposição de propriedades distintas e exclusivas ao lado do condomínio de partes do edifício forçosamente comum.

E para Hubert (2009, p.24) apud Lopes (2006, p. 62), que menciona: “condomínio edilício significa a reunião de habitações, salas ou lojas, formando uma unidade estrutural (edifício) sujeita a um único regulamento jurídico, para atendimento de necessidades e fins comuns”.

A diferenciação entre as partes de uso exclusivo e uso comum e as hipóteses de alienação são apresentadas pelo Código Civil (BRASIL, 2002a), em seu artigo 1.331:

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

A nomenclatura apresentada pelo novo Código Civil (BRASIL, 2002a), condomínios edilícios, era pouco conhecida até então, sendo as mais comuns entre os autores: condomínios por edifícios, condomínio horizontal, condomínio especial, somente condomínios, dentre outros.

## **2.3 Gestão do Condomínio**

### **2.3.1 Constituição e Convenção do Condomínio**

A constituição de um condomínio poderá ser concretizada através da vontade de uma ou mais pessoas, como também mediante testamento, conforme mencionado no Código Civil na Lei 10.406 (BRASIL, 2002a), em seu artigo 1.332:

Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Essa vontade é manifestada através de uma convenção, documento no qual é responsável por constituir e legalizar um condomínio. É neste documento que será regulamentado o regimento interno do condomínio, todos os direitos e deveres dos condôminos, a sua finalidade, da administração e atribuições do síndico, das sanções e demais disposições gerais.

De acordo com Oliveira (2014, p. 379), os condôminos devem atentar-se à convenção do condomínio com muita cautela e cuidado, inclusive àqueles que permanecem por um curto tempo de espaço adentro dos interiores do condomínio, pois a sua posição contra



as normas estabelecidas na convenção ou o seu não cumprimento podem-se constituir em punição ao condômino através de advertências e multas previstas na própria ata constitutiva do condomínio.

O artigo 9º da Lei 4.591 (BRASIL, 1964) dispõe sobre a elaboração da convenção do condomínio, afirmando que:

Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

Desta forma é possível verificar que não basta somente a elaboração da Convenção do condomínio, mas se faz necessário, inclusive, a instituição de um regimento interno. Este é um documento que integra a convenção, entretanto, não deve ser confundido com a mesma por possuir uma finalidade diferente, e por não poder contrariá-la sob a pena de nulidade.

Para Oliveira (2014, p. 379), o regulamento interno é:

O conjunto de normas e procedimentos disciplinando o comportamento e a conduta dos moradores e frequentadores, bem como o uso das áreas comuns, uso de garagens e solucionando os problemas mais corriqueiros do condomínio, contendo, inclusive, penalidades aos infratores.

Assim entendemos que o regimento interno visa regulamentar e estabelecer as normas internas do condomínio com o intuito de manter a organização do mesmo, regrido a utilização como também o comportamento dos condôminos perante as áreas de uso privativo e de uso coletivo, impondo aos mesmos a obediência quanto às normas de boa vizinhança e tencionando a ausência de danos ou incômodo aos integrantes do condomínio.

Somente será dispensada a fundamentação do regimento interno se as particularidades abordadas neste já forem feitas na própria convenção do condomínio, mediante aprovação em assembleia e assinatura dos condôminos.

Conforme menciona o artigo 9º da Lei nº 4.591 (BRASIL, 1964), para que a convenção e o regimento interno tenham validade jurídica e civil, e venham a serem obrigatórias a todos os condôminos bem como para qualquer outro ocupante, deverão ser aprovadas e receber as assinaturas de seus proprietários, de no mínimo, 2/3 das frações ideais dos condôminos. Estas deverão ser registradas no Registro de Imóveis, como também a averbação das eventuais alterações, caso ocorram.

Na elaboração da convenção, conforme disposto no § 3º, do referido artigo 9º da Lei nº 4.591 (BRASIL, 1964), deverão constar além das regras já estabelecidas pelos condôminos:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) o quorum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;
- m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

Diante disso equiparamos a convenção a uma lei que regulamenta e dispõe sobre o condomínio em geral, ao passo que não vem somente a regradar o comportamento dos condôminos, mas também a todos que frequentem e ocupem o local, de modo que se tenha a preservação, segurança e a harmonia condominial. Franco e Gondo (1987, p. 54) afirmam que:

A Convenção visa resguardar, em proveito de todos, o patrimônio condominial e a moralidade ambiente, num sistema de normas que, mais rigorosamente do que as decorrentes do direito de vizinhança, objetivam garantir a todos os ocupantes das unidades autônomas sossego, tranquilidade e segurança.

Em suma, a convenção é um ato normativo que vem estabelecer as diretrizes para utilização do condomínio, como também a divisão das despesas necessárias para a sua conservação. Esta deve ser seguida e respeitada por todos que ocupem o condomínio, mesmo que temporariamente, e tem por intuito mediar à boa e agradável convivência de todos, preservando os direitos e deveres comuns, e minimizando assim os conflitos entre os condôminos.

### **2.3.2 Administração do Condomínio**

A administração do condomínio deverá ser conduzida através da junção das partes: assembleia geral, síndico e conselho fiscal e consultivo. Pode-se afirmar que estes são os

órgãos responsáveis pela gestão do condomínio, equiparando-os ao sistema governamental, na qual a assembleia é o poder deliberativo, o síndico é o órgão executivo e o conselho fiscal e consultivo, os órgãos que prestam auxílio e colaboração ao síndico (FRANCO e GONDO, 1987, p. 247).

A assembleia geral é composta pela presença e participação de todos os condôminos para discutirem as decisões que serão de maior impacto no condomínio, como no tocante do orçamento, as despesas do condomínio, a aprovação de contas e das obras a serem executadas, entre outros. Podemos caracterizá-la por órgão máximo, já que as principais medidas a serem tomadas necessitam da aprovação dos condôminos, por ser determinante aos rumos do condomínio. E uma vez fixadas, convém a todos a obrigação, mesmo que este não tenha participado da assembleia, mas tenha sido convocado.

A legislação determina que deva ocorrer a assembleia geral, no mínimo, uma vez ao ano (BRASIL, 1964), conforme previsto em convenção. Até porque os orçamentos das despesas para manutenção e preservação do condomínio, assim como a prestação de contas do síndico e o orçamento referente ao ano subsequente, deverão ser submetidos à assembleia para aprovação. Da mesma forma serão decididas nesta a eleição do síndico e do conselho consultivo, como também outras questões de interesse geral dos condôminos. Entretanto, sempre que houver a necessidade de novas convocações para uma assembleia extraordinária, esta poderá fazê-lo.

Franco e Gondo (1987, p. 256) conceitua a assembleia geral como:

O órgão deliberativo do condomínio, motivo pela qual para ela devem ser convocados todos os condôminos, e, em, determinadas circunstâncias, os compromissários compradores de apartamentos, os promitentes compradores, etc.

No que tange as diligências da assembleia, deverá escolher um síndico que represente e se responsabilize legalmente pelo condomínio, que haja como um facilitador e solucionador de problemas e de pessoas, e que cuida e defenda o patrimônio comum.

Oliveira et al. (2014, p. 380) conceitua o síndico como sendo:

O indivíduo escolhido para zelar ou defender os interesses de uma associação ou classe, em assembleia geral ordinária, especialmente convocada. É a pessoa escolhida pelos demais condôminos para tratar dos interesses e da administração do condomínio, sendo o representante legal do condomínio.

O artigo 22 da Lei nº 4.591 (BRASIL, 1964) diz que deverá ser designado um síndico conforme previsto pela convenção, no qual o seu mandato não poderá ser superior a

dois anos, mas que será permitida a sua reeleição. Este poderá ser exercido por um condômino, ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, mediante aprovação em assembleia, e suas funções administrativas poderão ser incumbidas a pessoa de inteira confiança do síndico, estando sob a sua responsabilidade e conforme aprovação.

O § 1º do referido artigo 22, discrimina e relata a função do síndico como sendo:

- a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;
- b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;
- d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;
- e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;
- f) prestar contas à assembleia dos condôminos.
- g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

Desta forma, é possível verificar que permanece sob a responsabilidade do síndico toda a execução da gestão condominial, mesmo que este, mediante aprovação da Assembleia, contrate uma empresa terceirizada para que o auxilie e assessore na administração do condomínio.

Também, de acordo com o art. 23 da Lei nº 4591 (BRASIL, 1964), a legislação instituiu a constituição de um conselho consultivo formado por três condôminos, que atuarão como órgão consultor e assessor do síndico no que diz respeito aos problemas do condomínio e nas tomadas de decisões. Estes terão mandatos não superiores há dois anos, mas que será possível a reeleição.

Oliveira et al. (2014, p. 381) lista algumas atribuições do conselho consultivo:

- Demissão por justa causa de funcionário, quando o mesmo não tenha prova suficiente para justificar tal ocorrência;
- Realização de obras no condomínio com ou sem aprovação em assembleia pelos condôminos;
- Deixar de realizar os pagamentos das obrigações fiscais e trabalhistas entre outras;
- Discutir as necessidades de investimento no condomínio, como construção de quadras, reforma de áreas de lazer, salas de ginásticas;
- Discutir sobre o aumento da taxa condominial, fundos de reservas, aplicações financeiras, controle de gastos e segurança do condomínio entre outros.

Vale ressaltar que o conselho consultivo serve meramente para auxílio do síndico em casos de extrema necessidade, não valendo impor sobre este as suas sugestões e exigências.

Contudo, também poderá ser instituído, de forma facultativa, um conselho fiscal conforme aborta o art. 1.356 do Código Civil (BRASIL, 2002a), no qual deverá ser composto por três membros eleitos em assembleia, por prazo não excedente há dois anos, sendo permitida a reeleição, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico. Estes atuarão como fiscalizadores das contas do condomínio com o objetivo de minimizar erros e fraudes, e instruir com a melhor alocação e distribuição dos recursos arrecadados.

Para Oliveira et al. (2014, p. 381) o conselheiro fiscal tem por função:

Rever toda a movimentação financeira contábil do condomínio, discutir os interesses do condomínio, fiscalizar e apontar as falhas de controles internos, ajustar os possíveis erros encontrados nas prestações de contas mensais, alertar o síndico para a falta de controle dos gastos e falta de recebimento das taxas dos inadimplentes.

Assim sendo, o conselho fiscal vem atribuir maior transparência nas prestações de contas do síndico, conferindo não só o auxílio no bom gerenciamento, como também vem depositar maior credibilidade aos principais interessados que cumprem com suas obrigações perante o condomínio. Entretanto, a aprovação de contas do condomínio é de mérito da assembleia, sendo o papel do conselho fiscal meramente voltado às análises das prestações de contas.

Vale salientar que o conselho consultivo e o conselho fiscal, embora apresentem funções parecidas, são órgãos totalmente distintos, haja vista que a legislação equipara um como sendo obrigatório na forma prevista da convenção, e o outro facultativo, podendo ter ou não a nomeação deste conselho.

### **2.3.3 Extinção do Condomínio**

A extinção do condomínio é tratada no Código Civil (BRASIL, 2002a) nos art. 1.357 e art. 1.358, onde dispõe que caso a edificação seja total ou consideravelmente destruída, como também ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a sua reconstrução ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais. Caso se realize a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

Por outro lado, se ocorra à venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias. Por fim, em caso de desapropriação, a indenização será repartida (BRASIL, 2002a).

#### **2.3.4 Fundo de Reserva**

O fundo de reserva nada mais é do que o montante destinado mensalmente para despesas imprevistas ou emergenciais, ditas despesas extraordinárias. Sua forma de arrecadação é regulada pela convenção, assim como a porcentagem a ser aplicada sobre a quota de rateio (geralmente em torno de 5 a 10%), sendo destinado ao fundo. Quando utilizado para despesas ordinárias, deve-se repor o valor utilizado ao fundo. Devido ao montante acumulado a médio e longo prazo, na maioria das vezes se faz aplicação financeira do montante para não perder seu valor real (SINDICONET [s.d.]; HUBERT, 2009, p.83).

#### **2.4 Legislação Brasileira e Normas do Conselho de Classe**

Os condomínios edilícios, assim como as demais empresas, no aspecto jurídico devem seguir a hierarquia das leis brasileiras adaptada para a atividade, que será: Constituição Federal, seguida do Código Civil, leis estaduais e municipais, convenção do condomínio, regulamento interno e decisões assembleares. A hierarquia impõe a ordem de obediência às leis, onde, por exemplo, se um decreto for instituído no âmbito municipal e existir outro no âmbito estadual ou federal que o proíba, esse decreto municipal é passível de nulidade, pois existe decreto que é superior a ele vetando. O mesmo ocorre no regimento do condomínio, seja ele na convenção ou no regimento interno, não devendo estes ferir e ser contrários à hierarquia e às leis superiores.

Assim, a Constituição Federal Brasileira é a carta magna utilizada para todos os ramos do direito, e embora não aborde o condomínio de forma direta, apresenta assuntos que o fundamentam, tais como o direito de propriedade previsto no art. 5º, XXII.

Já a lei nº 10.406 (BRASIL, 2002a), que institui o Código Civil Brasileiro vigente, em simbiose com a lei nº 4.591 (BRASIL, 1965), representam para as atividades e convívio nos condomínios as principais fontes de informações.

O Código Civil (BRASIL, 2002a), trata de vários assuntos aplicados a essas entidades, tais como a convivência entre os condôminos, a assembleia, a eleição do síndico, dentre outros conforme a tabela 2. Por exemplo: o art. 1.335 menciona o direito de usar e fruir livremente as áreas compartilhadas, respeitando as diversidades e coletividade, para uma convivência harmônica entre os condôminos.

Figura 3 - Demonstrativo dos artigos do Código Civil de acordo com o assunto.

<b>Assunto</b>	<b>Artigo do Código Civil</b>
Definição	1331
Registro do condomínio	1332
Assembleias	1350 a 1355
Eleição de síndico e Conselho fiscal	1347 e 1356
Destituição	1349
Prestação de contas	1350
Aprovação de obras e benfeitorias	1341, 1342 e 1343
Multas	1336 e 1337
Regras / Convenção e Reg. Interno	1333 e 1334
Procurações	653 e 654
Contratação de administradora e síndico profissional	1348
Alteração de fachada	1336 inciso III
Barulho	1336 inciso IV
Condômino antissocial	1337
Funções e deveres do síndico	1348
Funções e deveres dos condôminos	1335 e 1336
Vagas de Garagem e áreas comuns	1338 a 1340
Dívida de condomínio	1345
Realização de seguro	1346

Fonte: Adaptado de Sindiconet [s.d.]

A lei 4.591 (BRASIL, 1965), por sua vez, conhecida como lei dos condomínios e incorporações imobiliárias, abordou as atividades e responsabilidade dos condôminos de maneira mais completa para a época, sendo utilizada como base até ser derogada pelo novo Código Civil (BRASIL, 2002a), vigorando a partir disso somente os artigos destinados a incorporação imobiliária.

Os condomínios edilícios são considerados entidade sem finalidade de lucro e é sabido que qualquer empresa, independente de sua finalidade, carece de recursos para sua manutenção. Para estes recursos serem utilizados de maneira eficiente e assim atingir os

objetivos da entidade é necessário o desenvolvimento de quatro funções essenciais: planejamento, organização, execução e controle. Para o bom desempenho destas funções, o uso dos instrumentos da contabilidade, como o controle interno, as demonstrações contábeis, a auditoria, dentre outros, são imprescindíveis. Ao utilizar-se desses instrumentos, é de suma importância buscar nas leis e normas vigentes as particularidades da categoria econômica trabalhada, os procedimentos, as permissões e os vetos dessas publicações, com o intuito de aplicar a contabilidade de maneira efetiva e dentro da legalidade.

O Terceiro Setor, segundo Souza (2012, p. 27) são entidades sem fins lucrativos constituídas sob a forma jurídica de direito privado que visam atender ao interesse geral da sociedade, se apresentando como fundações, associações e demais entidades beneficentes, além dos fundos comunitários e as organizações não governamentais (ONGs).

Este termo, pouco conhecido até os anos 90, para sua contabilidade seguia por analogia algumas leis destinadas a outras pessoas jurídicas, em especial a Lei das Sociedades por Ações (BRASIL, 1976a) e normas emitidas pelo CFC - como a Resolução nº 686/1990 (NBC T3 – Conceito, Conteúdo e Nomenclatura das Demonstrações Contábeis - revogada pela Resolução nº 1.283/2010), pois a legislação brasileira não abordava em lei específica esse setor (BRASIL, 1990; 2010c).

A partir de 1999, com a publicação da Lei nº 9.790 (BRASIL, 1999b) em 23 de março, qualificaram-se as pessoas jurídicas de direito privado sem fins lucrativos como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, apresentando os critérios e procedimentos para tal qualificação.

Várias publicações ocorreram nesse sentido através do Conselho Federal de Contabilidade a partir daí, como a publicação da Resolução nº 837/1999 (NBC T 10.4) e a Resolução nº 877/2000 (NBC T 10.19), que trataram dos critérios e procedimentos contábeis das Fundações e das Entidades sem fins de lucro, respectivamente. Essas normas são consideradas o marco na normatização do terceiro setor por abordar o tratamento das receitas no tocante das doações e subvenções dessas entidades, além de trazer a nomenclatura dos resultados do exercício como *déficit* e *superávit*, especificações das notas explicativas, e etc. (BRASIL, 1999; 2000).

Outra publicação importante foi a Resolução nº 1.026/2005 (NBC T 19.4), que tratou sobre os incentivos fiscais, subvenções e contribuições de maneira mais completa (posteriormente revogada pela NBC T 19.4 de 2008 e depois pela atual NBC TG 07 de 2010 nos padrões internacionais) (BRASIL, 2005; 2008b; 2010b).



Somente em 2012 é que o Conselho Federal de Contabilidade deu o passo definitivo para o reconhecimento do terceiro setor, já dentro dos padrões internacionais, ao aprovar a Resolução nº 1.409 - ITG 2002 (BRASIL, 2012), que trata das Entidades sem finalidade de lucro - abrangendo todas as resoluções e normas publicadas anteriormente pelo órgão (n.ºs 837/99, 838/99, 852/99, 877/00, 926/01 e 966/03).

## **2.5 Aspectos Tributários**

### **2.5.1 Inscrição no CNPJ**

Embora não possuam personalidade jurídica, os condomínios estão obrigados a se inscrever no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) para sua distinção dos condôminos (pessoa física), para que não ocorra confusão entre as responsabilidades de cada um – condomínio e proprietários. Assim, quando estiverem sujeitos à incidência, apuração ou a recolhimento de tributos fiscais e trabalhistas, devem se inscrever no CNPJ, conforme dispõe a Instrução Normativa nº 1.470 (BRASIL, 2014a), onde seu artigo 4º dispõe que “são também obrigados a se inscrever no CNPJ: [...] II - condomínios edifícios, conceituados pelo art. 1.332 da Lei nº 10.406 (BRASIL, 2002a)”.

### **2.5.2 Tributos Incidentes**

Por ser considerado como um ente despersonalizado, qualquer tributo que tenha como sujeito passivo exclusivamente a pessoa jurídica, não alcança os condomínios edifícios (FISCOSOFT, 2015). Um exemplo é o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), que por incidir sobre rendimentos de pessoa jurídica ou física, não contempla os condomínios que não se enquadram em nenhuma dessas espécies (AZEVEDO e SENNE, 2015).

Quando os rendimentos forem de fontes distintas às quotas de rateio, ou seja, receitas extraordinárias, tais como recursos advindos do uso, aluguel ou locação de partes comuns do condomínio, de multas, penalidades e venda de ativos, para a legislação tem-se que: quando os recursos não são distribuídos, conforme trata a Lei 12.973 (BRASIL, 2014b) em seu art. 3º, os condomínios residenciais constituídos nos termos da Lei nº 4.591 (BRASIL, 1964) serão isentos do imposto de renda das pessoas físicas, desde que o valor não ultrapasse R\$

24.000,00 por ano-calendário e sejam revertidos em benefício do condomínio, tais como cobertura de despesas de custeio e extraordinárias, estejam previstos e autorizados na convenção condominial. Quando passar desse limite, os recursos devem ser distribuídos, conforme o Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2 (BRASIL, 2007b), que reconhece que estas receitas constituem em rendimentos dos próprios condôminos, na proporção do quinhão que lhe corresponder, ainda que não tenha recebido tal valor em espécie e o mesmo destinado ao fundo de reserva ou redução da quota de rateio. Para este ato declaratório, nesta condição, tais rendimentos devem se sujeitar ao recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão) quando recebidas por pessoa física, ao IRRF quando pago por pessoa jurídica, e a Declaração de ajuste anual.

Em relação às contribuições CSLL, PIS e COFINS, os condomínios estão obrigados a efetuar a retenção na fonte somente em relação aos pagamentos realizados a outras pessoas jurídicas, decorrente dos serviços sujeitos ao desconto dessas contribuições, conforme disposto na IN SRF nº 459 (BRASIL, 2004):

Art. 1º Os pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas de direito privado a outras pessoas jurídicas de direito privado, pela prestação de serviços de limpeza, conservação, manutenção, segurança, vigilância, transporte de valores e locação de mão-de-obra, pela prestação de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, bem como pela remuneração de serviços profissionais, estão sujeitos à retenção na fonte da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e da Contribuição para o PIS/PASEP.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se inclusive aos pagamentos efetuados por:

IV - condomínios edilícios.

A alíquota aplicada será de 4,65% sobre o valor bruto da nota ou documento fiscal, sendo 1% da CSLL, 3% da COFINS e 0,65% do PIS/PASEP. O recolhimento será realizado mediante código de arrecadação 5952, até o último dia da semana subsequente àquela quinzena em que tiver ocorrido o pagamento à PJ prestadora dos serviços.

Quando na posição de tomador de serviço, o condomínio fica desobrigado a retenção dessas contribuições se o pagamento for igual ou inferior a R\$ 5.000,00. Não haverá a incidência das três contribuições quando o pagamento for realizado à empresa estrangeira de transporte de valores ou às pessoas do Simples Nacional, também para as entidades sem fins lucrativos imunes e isentas de IR, neste caso, será isento para a COFINS somente se enquadrar nas atividades próprias da entidade, como donativos e contribuições recebidas. Quando o pagamento for à sociedade cooperativa, serão aplicadas alíquotas especiais – 3%

para COFINS e código 5960, e 0,65% para PIS/PASEP e código de recolhimento 5979, CSLL não retém (AZEVEDO e SENNE, 2015, p.522-525; BRASIL, 2004).

No âmbito municipal, este deve reter o ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza), como tomador de serviço e fazer as declarações no SIGISS (Sistema Integrado de Gerenciamento de ISSQN). A alíquota a ser aplicada varia de acordo com o serviço contratado (MARÍLIA, [s.d.]).

Sobre a guarda dos documentos inerentes a atividade da entidade, o condomínio deverá conservar em ordem os livros (atas, regulamentos, anotações, dentre outros), bem como os documentos de recolhimento dos impostos e declarações, por um prazo de cinco anos, conforme estabelece o Código Tributário Nacional (BRASIL, 1966):

Art. 173. O direito de a Fazenda Pública constituir o crédito tributário extingue-se após 5 (cinco) anos, contados:

I - do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado;

II - da data em que se tornar definitiva a decisão que houver anulado, por vício formal, o lançamento anteriormente efetuado.

Parágrafo único. O direito a que se refere este artigo extingue-se definitivamente com o decurso do prazo nele previsto, contado da data em que tenha sido iniciada a constituição do crédito tributário pela notificação, ao sujeito passivo, de qualquer medida preparatória indispensável ao lançamento.

Assim, pode-se verificar que o condomínio edilício, mesmo sendo um ente despersonalizado, possui obrigações tributárias inerentes a sua atividade, daí a importância e necessidade de se inscrever no CNPJ.

### **2.5.3 Obrigações Trabalhistas**

Para a manutenção, limpeza e segurança dos condomínios, faz necessária a contratação de pessoal para o exercício dessas funções. O síndico pode recorrer à terceirização desses serviços (devidamente autorizado em assembleia), ou fazer ele mesmo a contratação, nesta hipótese o condomínio fica a cargo das obrigações trabalhistas. Dessa necessidade é que em alguns casos os síndicos buscam auxílio, recorrendo ao profissional contábil para elaboração da folha de pagamento e as obrigações provenientes desta.

Quando recorrer à terceirização, deve se atentar a retenção de 11% referente ao INSS sobre a nota fiscal de prestação de serviço. O mesmo ocorre sobre o pagamento do síndico

(pró-labore), quando houver, pois se deve reter 11% deste também e contribuir com 20% sobre a mesma base de cálculo (DURÃES, 2014).

Além da elaboração dos holerites e direitos trabalhistas, como férias e 13º salário, sobre a folha de pagamento dos condomínios incide a contribuição para o PIS/PASEP, assim como para as demais entidades sem finalidade de lucro. Essa contribuição é aplicada na alíquota de 1% sobre a remuneração do funcionário, ou seja, sobre o salário base e seus adicionais (gratificações, horas extras, comissões, ajuda de custo, etc.), inclusive sobre férias (e o adicional de férias) e 13º salário, não incidindo apenas sobre o aviso prévio indenizado, salário-família e indenizações por dispensa. O recolhimento é realizado através do código 8301, até o 25 dia do mês seguinte. Essa obrigatoriedade e instruções são dispostas na Instrução Normativa nº 247 (BRASIL, 2002b), que dispõe:

Art. 9º São contribuintes do PIS/PASEP incidente sobre a folha de salários as seguintes entidades:

IX - condomínios de proprietários de imóveis residenciais ou comerciais [...]

Art. 51. A base de cálculo do PIS/PASEP incidente sobre a folha de salários mensal, das entidades relacionadas no art. 9º, corresponde à remuneração paga, devida ou creditada a empregados.

Parágrafo único. Não integram a base de cálculo o salário família, o aviso prévio indenizado, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) pago diretamente ao empregado na rescisão contratual e a indenização por dispensa, desde que dentro dos limites legais [...].

Art. 61. A alíquota do PIS/PASEP é de 1% (um por cento), quando aplicável sobre a folha de salários.

Incide sobre a remuneração do funcionário também, além das contribuições comumente aplicadas, como o INSS (alíquotas de 8, 9 ou 11%) e FGTS (8%), a contribuição associativa do sindicato da categoria em porcentagem estipulada em convenção coletiva de trabalho.

Somente quando se enquadrar como empregador em face da legislação trabalhista e previdenciária é que o condomínio deverá reter o imposto de renda retido na fonte (IRRF) de seus empregados. Seu valor é obtido aplicando-se a tabela progressiva do imposto de renda do exercício sobre a remuneração do funcionário, deduzido desta o INSS empregado e os dependentes até 21 anos, caso houver.

Figura 4 - Tabela do imposto de renda mensal ano-calendário 2015.

<b>A partir do mês de abril do ano-calendário de 2015</b>		
Base de cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a deduzir do IRPF (R\$)
Até 1.903,98	-	-
De 1.903,99 até 2.826,65	7,5	R\$ 142,80
De 2.826,66 até 3.751,05	15	R\$ 354,80
De 3.751,06 até 4.664,68	22,5	R\$ 636,13
Acima de 4.664,68	27,5	R\$ 869,36

Fonte: Brasil (2007).

### 2.5.4 Obrigações Acessórias

Dentre as obrigações acessórias que os condomínios edifícios devem apresentar, estão: a DIRF (Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte), quando o condomínio contratar funcionários e que deste se reteve o imposto de renda retido na fonte. Esta declaração é apresentada mediante documento eletrônico disponibilizado no site da Receita Federal e entregue a este, entre os meses de janeiro e fevereiro, conforme calendário definido pelo órgão. Para seus funcionários, o condomínio deverá fornecer o comprovante de pagamento anual - conhecido como informe de rendimentos, até o último dia de fevereiro do ano-calendário subsequente ao do pagamento dos rendimentos (AZEVEDO e SENNE, 2015, p.529).

Também deverão apresentar referente à folha de pagamento: CAGED, RAIS, GFIP.

No aspecto fiscal, as demais declarações, por serem exclusivas da pessoa jurídica, como ocorrem com a DCTF, SPED – ECF e SPED Contribuições, não alcançam os condomínios edifícios, por isso estão dispensados destas (FISCOSOFT, 2015).

Os quadros apresentados abaixo demonstrarão de forma sintetizada as contribuições, tributos e declarações pertinentes ao condomínio edifício.

Figura 5 - Imposto de Renda Pessoa Jurídica – Incidência e Declarações.

IRPJ - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL	
Itens	Características
Incidência IRPJ	Isento
DIRF - anual	Obrigatório
DCTF - anual	Dispensado
SPED - Contrib.	Dispensado
SPED - ECF	Dispensado
Inscrição CNPJ	Obrigatório quando auferir ou pagarem rendimentos sujeitos à incidência do IRRF
Rendimento de aplicação financeira	Isento
Escrituração contábil completa	Dispensado, mas deverá manter em ordem os livros, documentos e papéis relativos à sua atividade, ou fatos que possam modificar sua situação patrimonial. Prazo - 5 anos
Rendimentos - síndico	Os rendimentos recebidos pelo síndico do condomínio pelos seus serviços prestados devem compor a base de cálculo do recolhimento mensal (camê-leão) e do ajuste anual.

Fonte: Adaptado de Azevedo e Senne, 2015, p. 535 e 536.

Figura 6 - Desconto do Imposto de Renda Retido na Fonte e das Contribuições.

DESCONTO DO IMPOSTO DE RENDA E DAS CONTRIBUIÇÕES		
	IRRF	CONTRIBUIÇÕES (PIS/COFINS E CSLL)
Tipo de rendimento	Rendimento com vínculo empregatício	Serviços de limpeza, manutenção, vigilância, locação de mão-de-obra, factoring
Beneficiário do rendimento	Pessoa física	Pessoa jurídica
Responsável pela retenção	Tomadora do serviço (fonte pagadora)	Tomadora do serviço (fonte pagadora)
Base de cálculo	Valor bruto reduzido pelas deduções permitidas pelo IR	Valor bruto
Alíquota	Tabela progressiva mensal	4,65% (regra geral) (quando o beneficiário do rendimento gozar de isenção de alguma contribuição deverá ser utilizado a alíquota específica, a exemplo do serviço prestado pela sociedade cooperativa)
Dispensa de retenção e recolhimento	Valor de IRRF igual ou inferior a R\$10,00 calculados sobre os rendimentos tributáveis na Declaração Anual de Rendimento	Pagamento de rendimento igual ou inferior a R\$ 5.000,00 no mês
Momento de efetuar o desconto do IRRF	Por ocasião do pagamento do rendimento	Por ocasião somente do pagamento do rendimento
Prazo de recolhimento	Apuração mensal e vencimento até o último dia do segundo decêndio do mês seguinte ao fato gerador	Até o último dia útil da quinzena seguinte ao do pagamento do rendimento
Código do DARF	561	5952 - se for beneficiário de isenção, utilizará código específico
Compensável o valor do IRRF	Sim, compensável na Declaração Anual de Rendimentos, exceto em relação ao 13º salário	Os valores retidos poderão ser compensados pela PJ prestadora de serviço, com as respectivas contribuições devidas

Fonte: Adaptado de Azevedo e Senne, 2015, p. 536 e 537.

Figura 7 - Contribuições PIS/PASEP e COFINS.

<b>PIS/PASEP E COFINS - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL</b>		
	<b>PIS/PASEP</b>	<b>COFINS</b>
Modalidade de recolhimento	Contribuinte do PIS/folha	Isento, ou seja, não contribuinte
Período de apuração	Mensal	Idem
Base de cálculo	Folha de salário mensal	Idem
Alíquota	1%	Idem
Prazo de recolhimento	Até o 25º dia do mês subsequente ao mês do fato gerador. Antecipando, caso não for dia útil	Idem
Código no DARF	8301	Idem
Regime cumulativo ou não cumulativo	Não há	Idem

Fonte: Adaptado de Azevedo e Senne, 2015, p.537.

## 2.5 Contabilidade em Condomínios

Devido à dificuldade em encontrar na literatura textos normatizadores para o setor ora estudado, como referência para a contabilidade em condomínios deve-se seguir os princípios contábeis aplicados a todas as demais empresas, e em especial a ITG 2002, por se tratar de uma Entidade Contábil sem a finalidade de lucro. Marion (2002, p. 38-40) salienta que uma Entidade Contábil pode ser qualquer indivíduo, empresa ou grupo de empresas ou entidades, que efetuem movimentações quantificáveis monetariamente, desde que haja a necessidade de manter contabilidade.

Para utilizar a ITG 2002, devem-se fazer adaptações concomitantemente com outras normas, buscando atender as necessidades da entidade e transmitir com clareza e confiança as informações prestadas.

Assim, Olak e Nascimento (2010) apud Martins (2010, p. 53), mencionam que:

Exatamente por não estarem essas instituições sujeitas às regras fiscais, têm-se elas condições de fazer sua contabilidade se aproximar mais da forma que melhor atenda às necessidades gerenciais em termos de informação [...].  
[...] Devem fazer prevalecer na sua plenitude todas as boas normas contábeis para que possam as demonstrações de fato ser representativas da realidade.

Completando o que dizem estes autores, SOUZA (2012, p. 22) afirma que a contabilidade associada a ferramentas de gestão, fornece às entidades do Terceiro Setor maior grau de transparência e credibilidade na prestação de contas.

Apesar da sua relevância, a contabilidade aplicada em outras empresas não é comumente vista para os condomínios, isso porque a prática não é obrigatória, e sim opcional. Entretanto, vale ressaltar que a contabilidade é uma ferramenta de extrema importância, que gera informação de nível quantitativo e qualitativo, e que permite o controle e a melhor gestão dos recursos e bens de uma entidade.

A contabilidade, segundo ATTIE (2011, p. 130):

[...] elabora seu produto final denominado demonstrações contábeis, que é o produto da realidade econômico-financeira das empresas e que se torna elemento gerenciador dos negócios das entidades. Assim, as informações fornecidas pela contabilidade não podem se resumir naqueles elementos de publicação e de ciência aos interessados, mas em todas aquelas que podem servir de elementos de previsão, controle, avaliação e decisão [...].

Se aplicada a contabilidade às contas de um condomínio, a gestão dos recursos arrecadados como também a aplicação destes serão bem melhores executados, o que possibilita um planejamento adequado com embasamento na previsão financeira e orçamentária, além de transmitir veracidade nas informações geradas e confiança aos principais interessados, que são os condôminos.

Inclusive, tendo a contabilidade como base das demonstrações financeiras do condomínio, faz com que as informações não sejam utilizadas de forma leviana, permite a melhor demonstração da alocação dos recursos arrecadados, das despesas incorridas e dos investimentos do período, sem contar que as chances de haver fraudes são mínimas, quase nulas.

Porém o que ocorre, na grande maioria, é a elaboração de um demonstrativo de receitas e despesas mensais como prestação de contas. Assim, corrobora com este pensamento Oliveira et. al (2014, p. 377) ao dizer que “a escrituração contábil, da forma como é praticada nas empresas, atualmente ainda não é exigida legalmente nos condomínios. Não estão obrigados à preparação periódica de demonstrativos contábeis [...]”.

A apresentação desses demonstrativos, que são feitas geralmente na forma de balancetes mensais, permite apenas a verificação dos recursos recebidos, os pagamentos realizados no período e os saldos finais apurados de forma sintética, o que não consente aos condôminos a avaliação real dos recursos financeiros e patrimoniais do condomínio. Por exemplo, através desse demonstrativo não é possível visualizar as obrigações do condomínio de forma analítica, tanto em curto ou em longo prazo, como também não é possível estimar a entrada dos recursos no condomínio, e os adiantamentos e pagamentos realizados de forma antecipada. Sem contar que não é possível o devido controle com relação aos bens adquiridos



para o condomínio, como móveis, materiais de consumo, ferramentas, etc. Desta forma, não há como fornecer uma rica informação quanto ao patrimônio do condomínio, o que não atribui credibilidade nas informações e fica suscetível a desconfiar por parte dos condôminos.

Tudo indica que o motivo para grande parte dos condomínios não adotarem a contabilidade e as suas demonstrações está relacionado com a não obrigatoriedade, pois se evita a elevação dos custos com a contratação deste serviço. A contratação de um profissional contábil ocorre frequentemente para assuntos trabalhistas, como elaboração de folha de pagamento e cumprimento das obrigações acessórias do setor de pessoal (Oliveira et al. 2014, p. 377). Há também a contratação das administradoras de condomínio, que auxiliam o síndico nas licitações, elaboram os demonstrativos da prestação de contas e obrigações acessórias, cuidam dos cadastros dos condôminos para envio de cartas e convocações para assembleias, etc. Nesta, é comum ver a figura da terceirização dos funcionários, como por exemplo, de porteiros, auxiliares de limpeza, jardineiros, etc.

Outra justificativa encontrada, segundo Faber (2005, p.61) apud Gomes (2003, p. 77; 111), para não aplicarem a contabilidade nas prestações de contas do condomínio é que “os trabalhos de contabilidade tomariam mais tempo na administração do condomínio, além de exigir mais dos profissionais que atualmente realizam as devidas funções”.

No que tange a escrituração e as demonstrações contábeis, as informações podem ser expressas através do balanço patrimonial, demonstração do fluxo de caixa, escrituração de livros, balancetes, registros dos ativos, notas explicativas, pareceres, dentre outras demonstrações. E as informações geradas através desses demonstrativos podem ser utilizadas como ferramenta de controle interno para melhor gestão e planejamento da aplicação dos recursos arrecadados do condomínio, revelando, assim, a sua verdadeira situação econômica patrimonial.

Attie (2011, p. 129) explana que as demonstrações contábeis:

Concede exatidão matemática e, com o uso de rigor e qualificação, transforma as informações em grupos de entendimentos, evidenciando a legitimidade e adequação econômico-financeira interpretada pelo seu produto final tido como demonstrações financeiras.

Todos os acontecimentos no condomínio podem caracterizá-lo por um fato contábil. O registro dessas mutações contábeis pode ser escriturado de acordo com o ocorrido no livro diário. Segundo Coutinho et al. (2014) “o livro diário destina-se ao registro de todos os lançamentos contábeis, organizados em ordem cronológica”. O referido se aplicado às contas

do condomínio, além de transmitir maior transparência da gestão condominial realizada pelo síndico, também resguardará as informações em casos de extravios de documentos.

Outra ferramenta contábil que pode ser utilizada para fins gerenciais do condomínio, que permite o fácil entendimento e o retorno rápido da informação é o livro razão, que tem por “finalidade demonstrar a movimentação analítica das contas escrituradas no diário e constante no balanço” (PORTAL DA CONTABILIDADE, [s.d.]). Sua utilização pode voltar-se a analisar as contas de um determinado período, comparando se houve acréscimos ou decréscimos de saldos, o que permite a atuação de forma eficiente para mudar o cenário dos saldos e formular estratégias para mudança deste quadro.

Também se aconselha a escrituração dos bens adquiridos pelo condomínio através da elaboração de um livro de inventário. Desta forma será possível manter o controle dos bens, mensurar o valor de aquisição dos mesmos, caso futuramente tenha que realizar novas aquisições e auxilia no fechamento dos balanços e balancetes (JUNIOR, 2008, p.12).

O livro caixa se assemelha aos balancetes gerados pelo síndico para prestação de contas do condomínio. Tem por preocupação evidenciar todas as entradas e as saídas de recursos, ou seja, o que se arrecadou e o que se pagou em determinado período.

Dentre as demonstrações contábeis aplicadas as empresas em geral, o balanço patrimonial é o que representa como um todo o patrimônio de uma entidade, refletindo a sua posição econômica financeira em um determinado momento. Coutinho et al. (2014) disserta que o balanço patrimonial:

[...] quer dizer apresentação dos bens, direitos e origens de recursos de uma forma equilibrada; portanto, o total das origens de recursos será igual ao total das aplicações de recursos, e;  
[...] as contas serão classificadas segundo os elementos do patrimônio que registrem e agrupadas de modo a facilitar o conhecimento e a análise da situação econômico-financeira.

Se aplicado ao condomínio poderá ser discriminado os recursos disponíveis, as taxas de condomínio em aberto, as obrigações a pagar, os valores correspondentes aos bens da entidade, o saldo do fundo de reserva, multas recebidas, o saldo de déficit ou superávit, dentre outras informações.

Mesmo que os condomínios não sejam obrigados a realizarem a contabilidade conforme orienta a legislação, todavia são muitos os instrumentos contábeis que podem ser aplicados aos condomínios. Há de se destacar que as demonstrações contábeis são de extrema importância para o controle, planejamento, gestão e tomada de decisão. Contudo, sua

elaboração deve ser feita por profissional capacitado, legalmente habilitado ao órgão de classe, e em consonância aos Princípios de Contabilidade.

## **2.6 Previsão Orçamentária e Prestação de Contas**

Nos condomínios há dois documentos que impactam diretamente seus condôminos – o orçamento e a prestação de contas, isso porque do orçamento origina a quota de rateio a ser paga mensalmente, e da prestação de contas que se conhece a destinação desses recursos na entidade. As receitas e as despesas constituem o alicerce de ambos os documentos, por isso, para a sua elaboração, conhecê-las faz-se necessário.

Para as receitas condominiais tem-se que a principal fonte de recursos é o pagamento da quota de rateio (também conhecida como taxa de condomínio) que tem origem na previsão orçamentária, seguida das receitas extraordinárias, que são as provenientes do aluguel das partes comuns (salão de festas, por exemplo) e venda de ativos imobilizados disponíveis no condomínio (HUBERT, 2009, p.78-85; QUEIROZ, 2012, p. 83-84).

Para as despesas, estas podem ser divididas em ordinárias e extraordinárias. As despesas ordinárias têm origem na necessidade de recursos para o funcionamento, manutenção e segurança do condomínio, como exemplo: limpeza, água, energia, materiais de consumo, pessoal, monitoramento, e etc. Já as despesas extraorçamentárias são as despesas não correntes e distintas à manutenção do condomínio, devendo assim, ser aprovadas em assembleia. Exemplo: a necessidade de se realizar uma obra devido a fatores naturais ou acidental. Em convenção pode ser estipulado onde será captado o recurso para pagá-la, se nas receitas extraorçamentárias ou do fundo de reserva (HUBERT, 2009, p.78-85; QUEIROZ, 2012, p. 83-84; CONTRERAS e DOLCI, 2001, p.36 e 37).

A cada ano o síndico (ou administradora) elabora o orçamento ou previsão orçamentária, que constará todos os itens de despesas que o condomínio deverá ter no decorrer do exercício seguinte, além do acréscimo da previsão de margem de reserva para cobrir os inadimplentes, tomando como base exercícios anteriores. Desse orçamento é definido o valor a ser pago mensalmente pelos condôminos, através de rateio (CONTRERAS e DOLCI, 2001, p.38).

Destarte a legislação, a responsabilidade do síndico quanto ao orçamento é comentada no novo Código Civil (BRASIL, 2002a) em seus art. 1.347 a 1.350, onde menciona que é competência do síndico a elaboração do orçamento de receitas e despesas

relativas a cada ano, devendo apresentá-lo, assim como a prestação de contas, à votação em assembleia, e apresentando tais documentos para consulta sempre que exigido.

Assim corrobora a SECOVI-SP ([s.d.]), abordando que:

Todo o condomínio deve ter uma previsão orçamentária, ou seja, quanto pretende gastar com cada elemento ou item de despesa. O síndico tem obrigações quanto à previsão orçamentária, devendo planejar o orçamento para obtenção da previsão de despesas e receita, apresentando-as para discussão e a provação em Assembleia Geral [...]. Com base na previsão orçamentária é feito o rateio das quotas condominiais e em seguida, emitem-se os recibos e controlam-se os pagamentos.

Logo, um adequado planejamento do orçamento é de suma importância para a saúde financeira do condomínio, pois o objetivo não é obter lucros, mas sim o de evitar déficits. Um condomínio não deve ficar deficitário, e nem tampouco deixar de prestar contas com transparência, uma vez que quaisquer falhas nestes quesitos podem comprometer a imagem e credibilidade do síndico (FABER, 2005).

Apesar da não obrigatoriedade da escrituração fiscal para os condomínios edilícios, há para estes segundo o art. 1350 do Código Civil (BRASIL, 2002a), a obrigatoriedade da prestação de contas anual, onde “convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas [...]”.

Diante da necessidade de cumprir essa obrigação, nem sempre o síndico eleito tem o conhecimento técnico adequado para elaborar um demonstrativo condizente com as normas contábeis, mas este tem a responsabilidade sobre as informações prestadas, daí a necessidade de procurar auxílio de um profissional habilitado. Segundo o Código Civil (BRASIL, 2002a) em seu art. 1.356, o síndico pode ter suas contas auxiliadas por um conselho fiscal, composto por três membros eleitos em assembleia e com um período de no máximo dois anos. E também, segundo Goni (2008, p. 28) apud Faber e Bosco (2006, p.3) o síndico é “obrigado a prestar contas de sua gestão, podendo socorrer-se de terceiros, contratar pessoas ou empresas especializadas para lhe auxiliar nestas tarefas”, logo, este pode também contratar uma empresa terceirizada para auxiliá-lo, como as administradoras de condomínio.

Ainda para esse mesmo autor, o síndico mesmo sendo uma pessoa leiga e recorrendo a uma terceirizada, responde legalmente por esta. Por isso é importante que sejam elaborados demonstrativos transparentes e íntegros, transmitindo confiança para os condôminos e credibilidade para as ações do síndico (GONI, 2008, p.29).

Para atender a legislação, no decorrer do exercício ficará a cargo do síndico ou da administradora, a elaboração de demonstrativos mensais que apresentem as movimentações

financeiras, que podem ser: balancete mensal, fluxo de caixa, planilha de controle de receitas e despesas, entre outros (COSTA, 2004, p. 45- 46).

Sobre a importância da prestação de contas, Goni, (2008, p. 30) apud Franco (1999, p.63) corrobora afirmando que:

As contas devem ser prestadas de forma minuciosa e documentada, embora não se exija forma contábil, sendo suficiente um balancete ou relatório dos gastos realizados, dos recebimentos feitos, saldo do fundo de reserva (quando houver), contas bancárias, valores a receber de condôminos em atraso e demais verbas que existirem. Compreende-se na prestação de contas um relato dos fatos mais importantes que tiverem ocorrido e dos atos praticados fora da rotina administrativa, pois aos condôminos interessa ter, pelo menos uma vez ao ano, notícia mais ampla sobre os negócios do condomínio. No cumprimento desse dever deve o síndico relatar por escrito, ou verbalmente, perante a assembleia Geral o andamento dos negócios do condomínio, o saldo de caixa, o valor do Fundo de Reserva, as medidas judiciais tomadas contra condôminos, inclusive para a cobrança de cotas nas despesas.

Para Contreras e Dolci (2001, p.38-39), o balancete, por exemplo, deverá conter a descrição de todas as receitas e despesas, demonstrativo do saldo bancário e aplicações, fundo de reserva, inadimplentes, dentre outros. Todos os documentos que comprovem as movimentações realizadas, como notas fiscais, recibos, e extratos bancários, devem conter rubrica do síndico e conselheiros e ser arquivado no próprio condomínio em pastas para consultas, caso necessário. Na elaboração deste, é importante observar os princípios da contabilidade e conter a assinatura do titular ou representante legal do condomínio, além do profissional contábil legalmente habilitado responsável pela elaboração do documento, conforme dispõe a ITG 2000 que trata da escrituração contábil (BRASIL, 2014b). Este demonstrativo pode ser utilizado para a apresentação das demonstrações mensais.

Para as demonstrações anuais, o balanço patrimonial seria o mais apropriado, pois segundo Olak e Nascimento (2010, p. 68):

O balanço patrimonial é uma demonstração contábil indispensável a qualquer tipo de organização, quer explore ou não atividade lucrativa, pois é uma fotografia da entidade em dado momento, evidenciando de forma sucinta, a situação econômica, financeira e patrimonial da mesma, devendo refletir tempestiva e qualitativamente a situação patrimonial para não perder seu valor.

Ao encerrar o exercício, para apresentação em assembleia e aprovação, devem ser apresentados: os documentos que comprovem as receitas e despesas, as certidões negativas perante os órgãos fiscais (como INSS, FGTS e Receita Federal), o demonstrativo anual das

contas, o balanço contábil discriminando as contas do condomínio e de fácil interpretação e entendimento (SINDICONET, [s.d.]).

Assim, antes de se elaborar o orçamento, é importante conhecer quais são as receitas e despesas do condomínio para mensurar as despesas passíveis de previsão e estabelecer um valor justo e que supra as necessidades do condomínio. Além disso, é imprescindível fazer o controle dessas contas para a prestação de contas mensal e anual, buscando sempre a transparência e integridade das informações prestadas. O síndico, por sua vez, é responsável por tais informações, podendo recorrer a terceiros para lhe auxiliar na formulação destas, já que nos condomínios há um grande giro de capital devido ao volume de moradores.

## **CAPÍTULO 3 – ANÁLISE DOS CONTROLES INTERNOS E A CONTABILIDADE NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

### **3.1 Procedimentos metodológicos**

O presente estudo pode ser classificado como descritivo quanto a seus objetivos, pois se buscou apresentar, através de análise qualitativa das atividades do condomínio, os controles internos e a aplicabilidade da auditoria. Para tal pesquisa, realizou-se uma pesquisa de campo utilizando as técnicas de coleta de dados da entrevista e/ou aplicação de questionário (Apêndice A) elaborado pelas autoras. Para a elucidação dos resultados, além da discussão dos parâmetros analisados, buscou-se a pesquisa bibliográfica para referenciamento.

A técnica descritiva, para Beuren et al. (2009, p. 81), pode ser conceituada como “o estudo intermediário entre a pesquisa exploratória e a explicativa; [...] significa identificar, relatar, comparar, entre outros aspectos”. Para Cervo, Bervian e Silva (2014, p. 51-53; 60-61) a entrevista “não é uma simples conversa. É uma conversa orientada para um objetivo definido: recolher, por meio do interrogatório do informante, dados para a pesquisa”. Explicam também sobre o questionário, afirmando que “é a forma mais usada para coletar dados, pois possibilita medir com mais exatidão o que se deseja”. Por fim, para a pesquisa bibliográfica, estes apontam que através desta se “procura explicar um problema a partir de referências teóricas”, e que “quando realizada com o intuito de recolher informações e conhecimentos prévios acerca de um problema [...] constitui parte da pesquisa descritiva ou experimental”.

A escolha de qual técnica de coleta de dados aplicar baseou-se na disponibilidade e aceitação dos entrevistados, onde alguns aceitaram a entrevista e outros preferiram responder o questionário via e-mail.

Para a pesquisa, as amostras foram selecionadas aleatoriamente, atingindo 10 profissionais da administração de condomínios entre os meses de setembro e outubro de 2015, porém, só obteve-se retorno de 05 profissionais. Assim, a amostra final foi constituída de 02 síndicos e 03 empresas administradoras de condomínio. Para apresentação destes profissionais, não serão divulgados nomes ou razão social, sendo classificados de “Entrevistado”, seguido por um numeral.

### 3.2 Resultados e Discussão

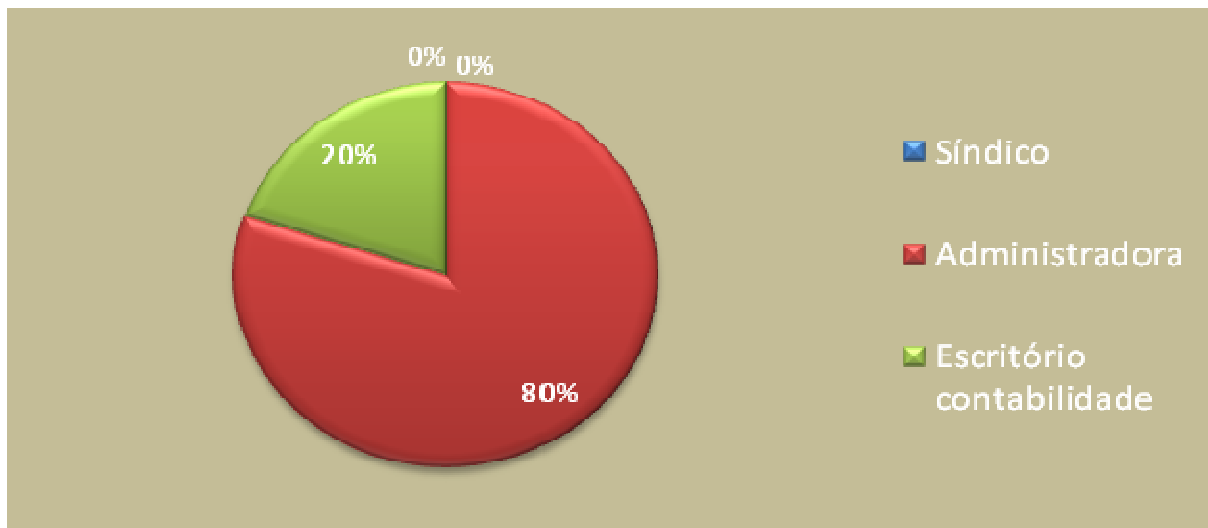
Os condomínios imobiliários de Marília e região possuem os seguintes aspectos relacionados direta ou indiretamente a auditoria interna e ou controles internos, conforme demonstrados a seguir.

Para auxiliar na administração do condomínio, observou-se que é predominante a escolha por profissionais especializados para a elaboração das obrigações das entidades, onde 80% recorrem às administradoras de condomínio e 20% a escritórios de contabilidade.

Resultado semelhante quanto a cogestão pode ser observado no artigo desenvolvido por Nascimento e Cortial (2013, p.9), que ao realizar uma pesquisa na cidade de Salvador/BA sobre a gestão condominial com amostra de 34 questionários, obtiveram o resultado de que 64,71% utilizam os serviços do profissional contábil e 29,41% é o síndico que o faz.

O resultado obtido neste estudo, possivelmente, deve-se ao fato de que atualmente a figura das administradoras de condomínio são mais usuais, associado ao tamanho dos condomínios que aumentaram consideravelmente nos últimos anos.

Gráfico 1 - Responsáveis pela elaboração das contas do condomínio.



Fonte: as autoras.

Dentre os serviços prestados aos condomínios, verificou-se que as administradoras realizam as rotinas pertinentes a elaboração dos demonstrativos mensais e anuais referentes as contas pagas e recebidas de determinado período, emissão de boletos aos condôminos, elaboração da folha de pagamento, recolhimento de tributos e cumprimento das obrigações



acessórias quando incidir, planejamento e execução orçamentária, entre outras funções de fins administrativos.

Um estudo realizado com 20 gestores condominiais por Goni (2008, p. 37-38), na cidade de Florianópolis em Santa Catarina, levantou a indagação quanto ao tipo de gestão condominial, onde o resultado obtido foi que todos os síndicos, de uma amostra de 20 pessoas, utilizam o modelo de cogestão, ou seja, buscam o auxílio de profissional competente para preparo das obrigações do condomínio, tais como serviços relativos a elaboração da folha, controle de contas a pagar e a receber, serviços de cobrança, controle interno, recolhimento de tributos e suas obrigações acessórias, dentre outros.

Tabela 1 - Serviços prestados pelas administradoras de condomínio e escritórios contábeis.

	<b>Entrevistado 1</b>	<b>Entrevistado 2</b>	<b>Entrevistado 3</b>	<b>Entrevistado 4</b>	<b>Entrevistado 5</b>
<b>Serviços prestados</b>	Emissão de boletos, contas a pagar e recibo autônomo (RPA)	Emissão de boleto, contas a pagar, cobrança, emissão de demonstrativo mensal e anual, folha de pagamento	Emissão de boleto, demonstrativo mensal e anual, contas a pagar, cobrança, controle bancário	Demonstrativo mensal e anual, folha de pagamento, contas a pagar, boletos, orçamentos	Demonstrativo mensal e anual, folha de pagamento, contas a pagar, boletos, orçamentos

Fonte: elaborado pelas autoras.

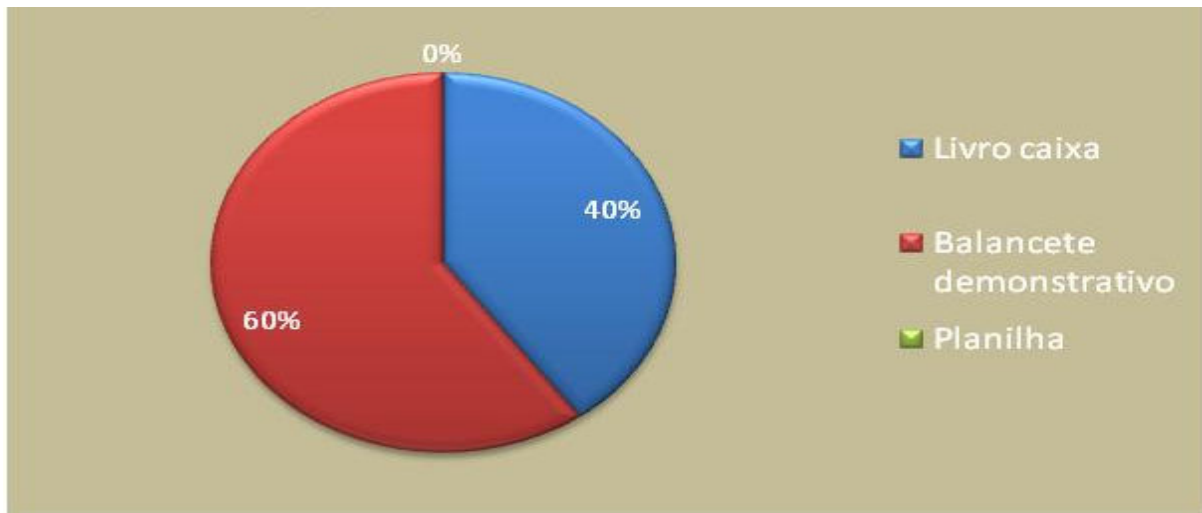
Em se tratando da prestação de contas para com os condôminos, conforme determina o art. 1.348 inciso VI do Código Civil (BRASIL, 2002a), observou-se no estudo que a grande maioria utiliza o balancete mensal e anual como relatório para a prestação de contas dos condomínios. Entretanto, ressalta-se, que também há a utilização do livro caixa como forma de prestação de contas.

Através das entrevistas aplicadas, Goni (2008, p. 37-38) verificou também que o único relatório apresentado, em sua totalidade (amostra de 20 síndicos), para a prestação de contas dos condomínios é o balancete mensal.

Freitas (2012, p.47) ao realizar um estudo em condomínios horizontais na cidade de Vitória da Conquista/BA para obtenção de sua graduação, observou em uma amostra de 12 questionários que a ferramenta mais utilizada para controle financeiro é o livro caixa (50%), seguido das planilhas e controles de notas (33%) e dos demonstrativos contábeis (17%).

Isso nos permite concluir que, muito embora se tratem de regiões diferentes, quando o assunto é a apresentação de informações condominiais, não apresentam tanta discrepância. O que diverge, em alguns casos, ainda é o entendimento dos profissionais contábeis quanto a definição do tipo de demonstrativos elaborados.

Gráfico 2 - Demonstrativo apresentado na prestação de contas mensais e anuais.



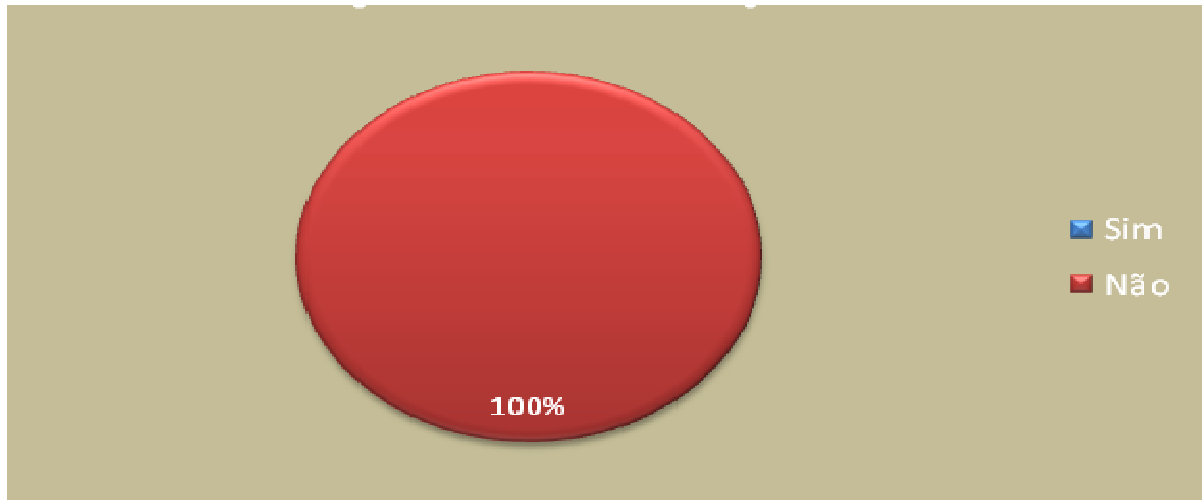
Fonte: as autoras.

Outro quesito relevantemente evidenciado dentre os entrevistados é com relação à escrituração contábil das contas do condomínio. Por não serem obrigados perante a legislação do imposto de renda, nenhum dos analisados a realizam, mesmo que espontaneamente.

É conhecido que qualquer empresa ou entidade, mesmo que não possua legislação ou norma aplicada diretamente à sua atividade, pode utilizar-se de normas e legislações por analogia, ajustando o plano de contas, por exemplo, de acordo com sua necessidade. Isso proporcionaria à empresa uma apresentação econômico-financeira padronizada, além demonstrar seu patrimônio com informações concretas e de fácil acesso para análises e prestação de contas.

Em busca de informações quanto a possíveis normas contábeis para os condomínios, buscou-se informações com o Conselho Federal de Contabilidade, obtendo-se como resposta que o referido conselho não editou nenhuma norma específica para condomínios. Assim, para a contabilidade dos condomínios, enquanto não há uma ferramenta padronizada obrigatória, ficará a encargo do contador a forma de mensuração das movimentações financeiras dessas entidades.

Gráfico 3 - Realização de escrituração contábil dos condomínios.



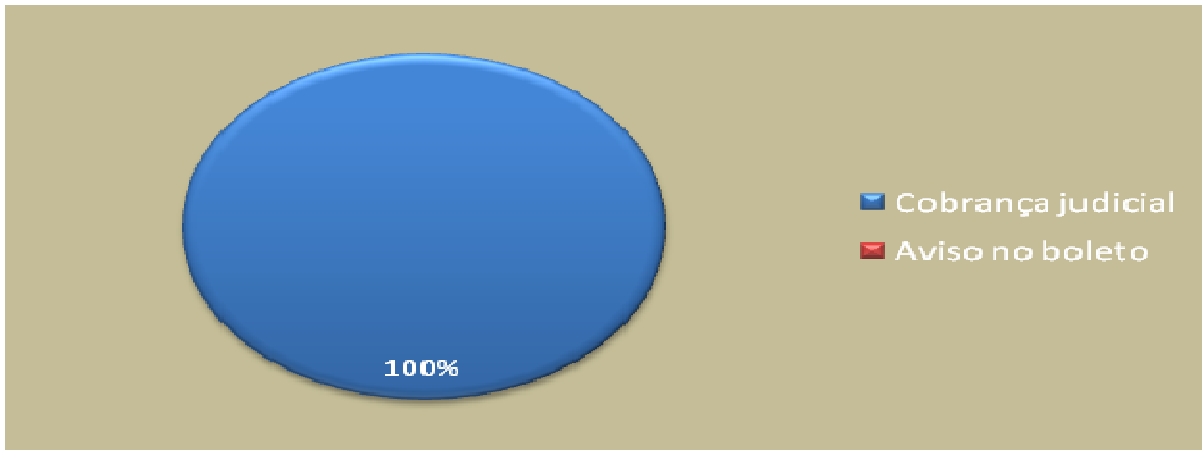
Fonte: as autoras.

Tratando-se do controle interno quanto às ações submetidas aos inadimplentes, verificou-se que as medidas adotadas pelos entrevistados para os condomínios são parecidas. Foi verificado que quando um condômino está em atraso com alguma obrigação do condomínio, principalmente se tratando da taxa condominial, a primeira medida a ser tomada é a notificação de cobrança extrajudicial com o intuito de realizar o acerto de contas. Uma vez não solucionado a quitação dos débitos dentro do período estimado (três meses em média), é realizado o acionamento da cobrança judicialmente.

As ações aplicadas para notificação dos débitos que diferenciam os entrevistados estão relacionadas com o tempo para a execução cobrança. Uns agem com cautela tentando esgotar todas as possibilidades possíveis para realizar o acerto de contas antes do acionamento judicial, já outros após o período estabelecido, é feito a cobrança judicialmente.

Reitera-se que esse período de espera para notificação aos inadimplentes com posterior cobrança judicial, pode ser previsto em convenção do condomínio.

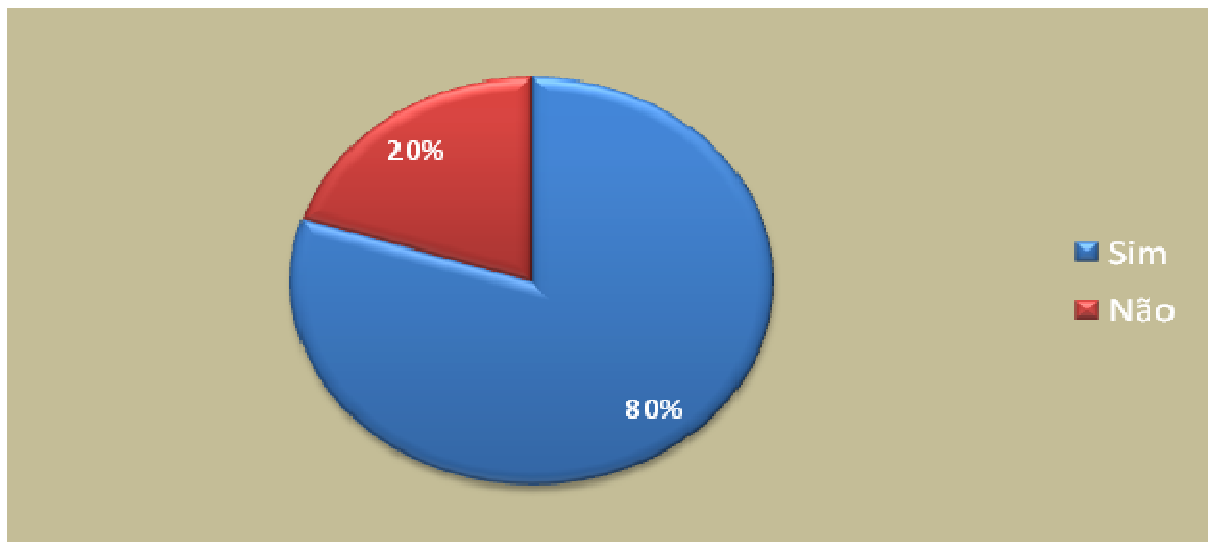
Gráfico 4 - Tratamento a inadimplentes.



Fonte: as autoras.

Outro parâmetro analisado e que apresentou resultado significativo foi a conciliação bancária das contas. Um percentual de 80% dos entrevistados realizam a conciliação bancária, o que permite evidenciar maior transparência nas informações prestadas e confiabilidade das demonstrações apresentadas, de maneira que seja possível verificar com exatidão a movimentação financeira do condomínio.

Gráfico 5 - Realização de conciliação bancária.



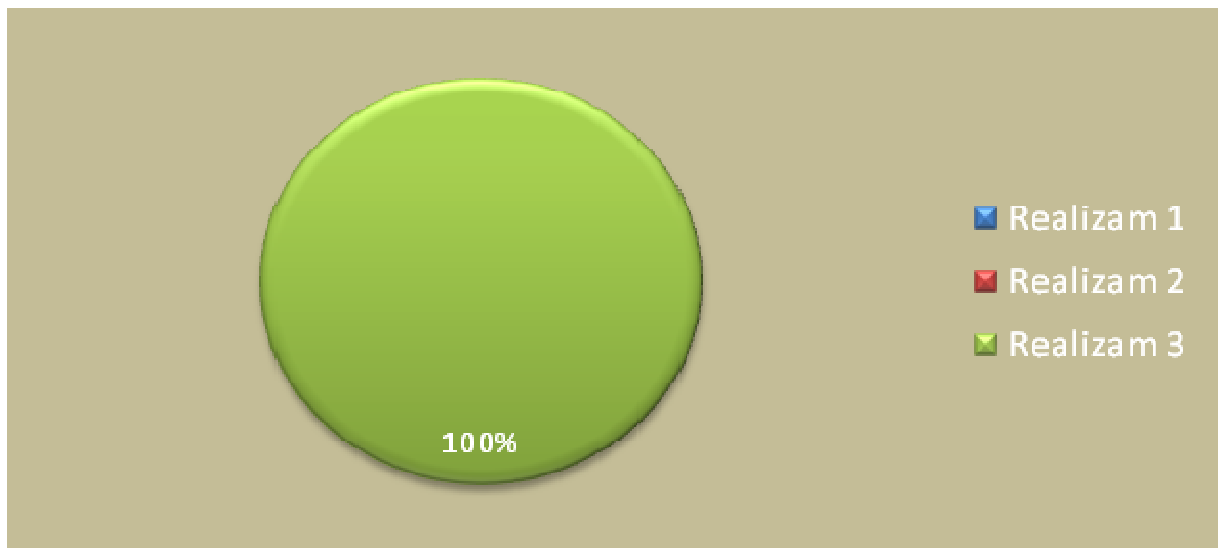
Fonte: as autoras.

Para a realização de manutenções, obras, aquisições de máquinas e equipamentos, dentre outros serviços, observou-se neste estudo que todos os condomínios realizam ao menos três orçamentos de prestadores de serviço para apresentação em assembleia para aprovação, sendo esta uma quantidade excelente pela margem comparativa que oferece. A exceção ocorre

quando surge uma despesa extraorçamentária de urgência que requer o serviço de imediato. Quando ocorrer tal situação, realiza-se o serviço e depois faz os dois outros orçamentos, justificando em ata de assembleia o motivo da tomada de decisão e valor gasto.

A elaboração do orçamento de receita e despesa anual é previsto no Código Civil (BRASIL, 2002a) em seu art. 1.348, onde é competência do síndico também a prestação de contas do condomínio, anualmente ou quando solicitado. Além disso, a elaboração de documentos que comprovem e justifiquem a ação demonstram o zelo do síndico com a transparência, ética e organização das contas da entidade administrada.

Gráfico 6 - Realização de orçamento para aprovação de prestador de serviços.

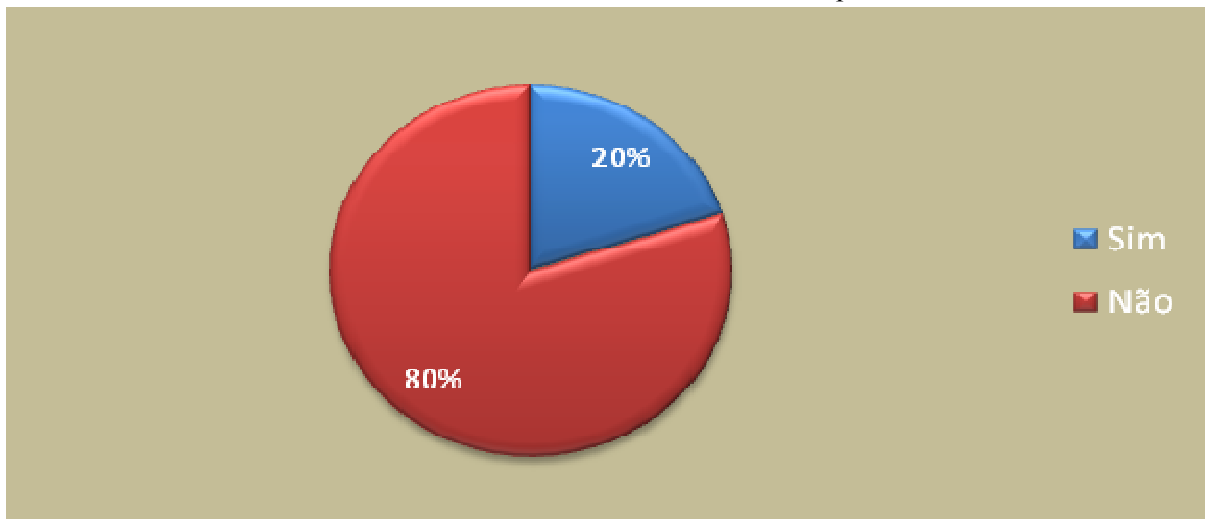


Fonte: as autoras.

Uma vez questionados sobre as despesas de melhoria, analisou-se também quanto à projeção de retorno do capital investido, em obras ou equipamentos, por exemplo. Observou-se que apenas 20% dos entrevistados realizam esta análise de retorno com o intuito de comparar a melhor forma de aplicação do recurso do condomínio.

O exemplo exposto foi da substituição do serviço terceirizado de portaria do condomínio pela implantação da portaria eletrônica, tendo como método a redução das despesas e mantendo a segurança do local.

Gráfico 7 - Cálculo de taxa de retorno de capital investido.



Fonte: as autoras.

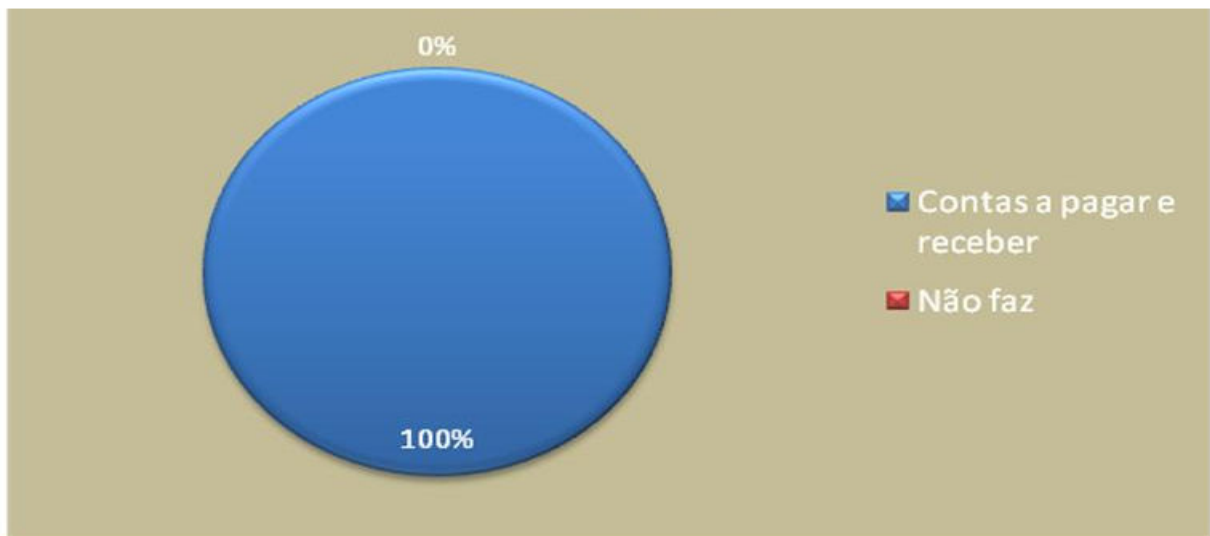
A utilização dos controles internos permite a geração de informações que garante às entidades a adoção da melhor aplicabilidade de seus recursos, o que é possível através de um planejamento. Este, por sua vez, permite que a atividade da entidade assegure a continuidade de seus processos, resguardando o seu patrimônio, e garantindo, conseqüentemente, a eficiência de sua gestão.

Para a auditoria interna é um de seus objetos, onde se realiza a avaliação destes controles e dos procedimentos adotados, relatando se estão sendo eficientes e eficazes. Este relatório é utilizado pelos gestores para a tomada de decisão. Para a auditoria externa, compõe o processo de análise para sua aplicação, pois sua eficiência e eficácia determinarão o tipo de análise, extensão e profundidade da auditoria.

Nos condomínios a tratativa não é diferente, pois esse controle irá resguardar as finanças da entidade num todo, visto que as quotas de rateio são baseadas na previsão orçamentária anual das despesas passíveis de provisionamento (corriqueiras e intrínsecas às atividades do condomínio).

No que tange a utilização dos controles internos nos condomínios observou-se que esses instrumentos fazem parte do seu conjunto de relatórios, compondo os demonstrativos para a tomada de decisão. Todos os entrevistados responderam que realizam controle interno das atividades pertinentes ao condomínio, destacando-se os de recebimentos e pagamentos (contas a pagar).

Gráfico 8 - Controle interno.



Fonte: as autoras.

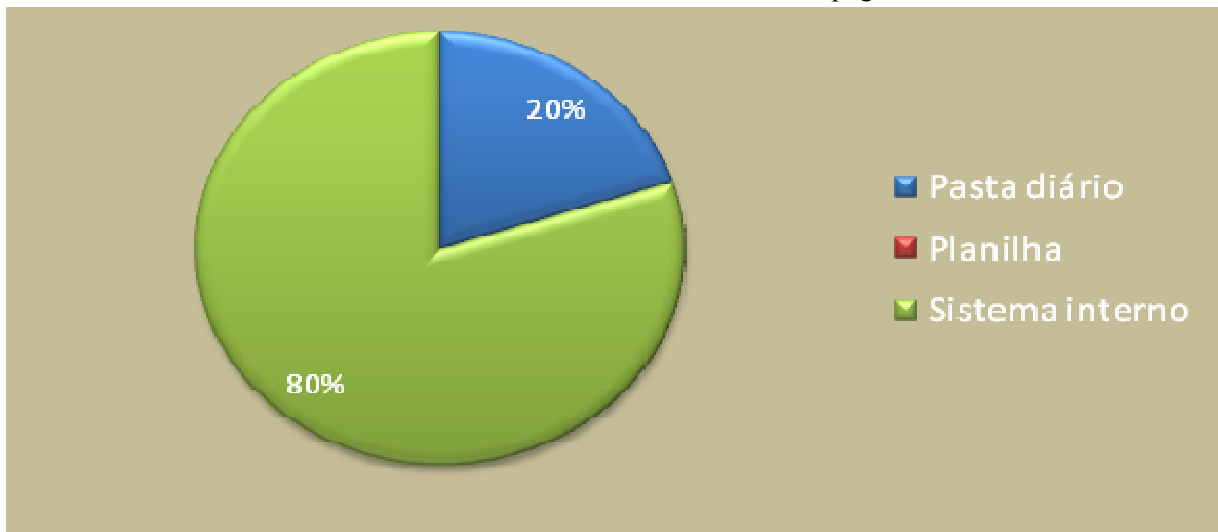
No aspecto do controle das contas a pagar a preferência é por softwares contábeis (80%), sendo observado no estudo que este recurso é comumente utilizado nas administradoras de condomínio, possivelmente pela demanda de informações devido à quantidade de unidades condominiais administradas. Nestes, é possível analisar a data das principais entradas e saídas financeiras, assim como a forma como são compostas as entradas de recursos, ou seja, se são provenientes de receitas orçamentárias ou extraorçamentárias. Este controle engloba os compromissos adotados pelo condomínio, se são a curto ou longo prazo.

Em seguida vem à preferência por métodos físicos, como a pasta diário (20%), o considerando mais simples, mas o que não quer dizer menos eficiente quando comparado ao sistema, pois atinge perfeitamente o objetivo de seu uso quando aplicado ao pequeno condomínio.

É através destes controles que se realizam o planejamento orçamentário mensal e anual do condomínio, por isso é de suma importância que se busquem o controle da forma mais efetiva possível, conforme confirmado no estudo.

No conjunto de contas a pagar, estão as despesas com consumo de energia, água, telefone, etc., tendo sido mencionado nesse controle também, o de contas a receber (recebimentos das quotas de rateio).

Gráfico 9 - Controle de contas a pagar.



Fonte: as autoras.

Com relação ao controle dos recursos financeiros do condomínio, observou-se que todos utilizam a internet banking para ferramenta. Este resultado justifica os resultados observados para a conciliação bancária, conforme exposto anteriormente.

É comum para os condomínios a abertura de conta bancária com o CNPJ da entidade para a emissão de boletos de quotas de rateio, aplicação do fundo de reserva, pagamento das despesas e conciliação bancária, sendo imprescindível que as movimentações realizadas nessa conta sejam exclusivas do condomínio, não devendo conter gastos particulares do síndico ou empresa administradora.

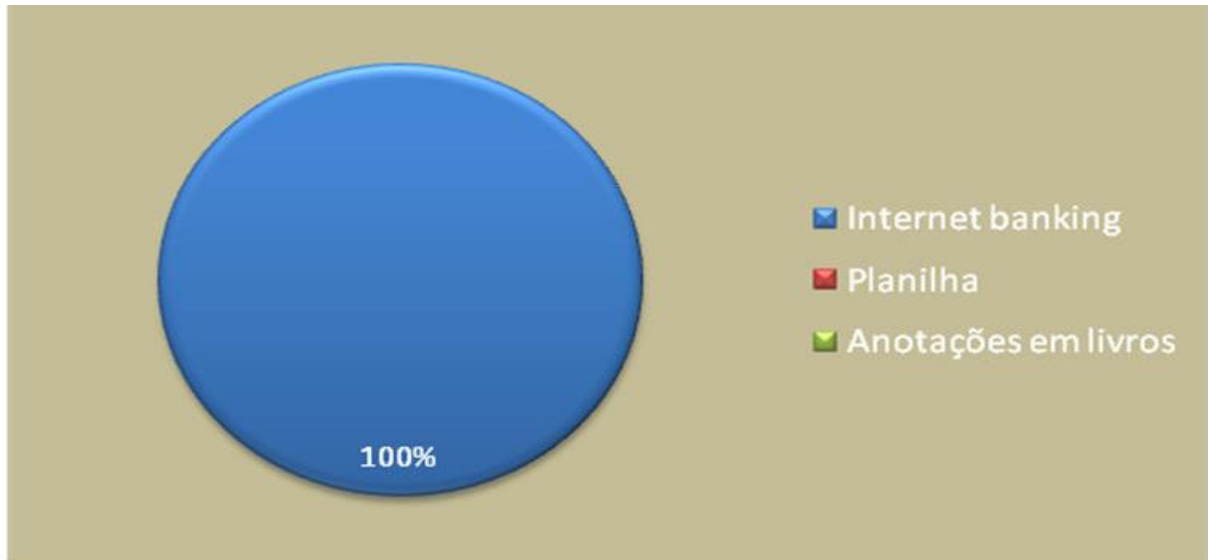
Na tesouraria além de realizar o pagamento das contas, tem-se também que controlar as datas de vencimento para não pagar multas e juros, destinando os recursos disponíveis corretamente e mantendo em dia as contas e a saúde financeira do condomínio.

Este controle compete ao síndico, sendo de sua responsabilidade também mesmo quando designado a terceiros, não o sendo apenas quando existir a figura da administradora como síndica.

Os relatórios bancários contendo todas as transações devem ser apresentados anexos à prestação de contas na assembleia para comprovação dos gastos realizados.



Gráfico 10 - Controle de tesouraria.



Fonte: as autoras.

Para o planejamento do caixa mensal, observou-se que 60% realizam o planejamento orçamentário, sucedido pelo rateio, e outros 40% realizam o rateio.

Nestas duas situações a diferença é que: no rateio, o mesmo é realizado após o reconhecimento da despesa do mês, rateando o valor obtido entre os condôminos para pagamento no mês seguinte. Nesta hipótese, o valor da quota de rateio tem oscilações no decorrer do ano, não sendo fixa. No planejamento orçamentário e depois rateio, este é realizado no início do exercício fiscal, onde é elaborado a previsão dos gastos anuais com base no exercício anterior e seu valor rateado entre os condôminos. Assim, a quota é fixa e as despesas mensais são ajustadas de acordo com as receitas e recursos disponíveis, sendo que quando há a ocorrência de despesas extraorçamentárias, seu valor é rateado a parte (rateio extra).

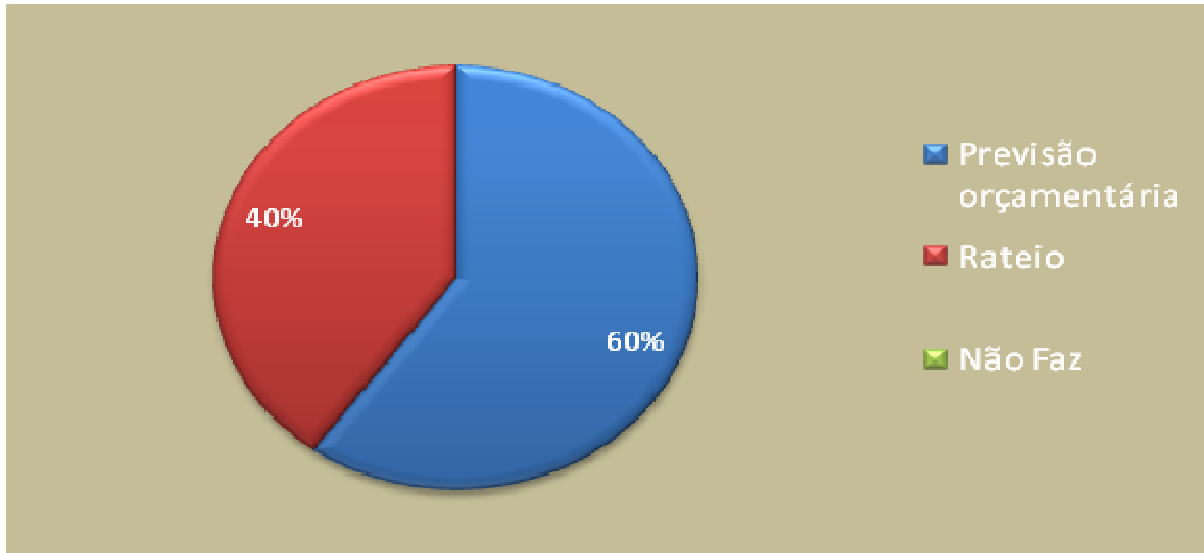
Apresentando um resultado contrário ao obtido, Freitas (2012, p.46) em seu estudo, constatou também que 92% da amostra analisada realiza o planejamento mensal das receitas e despesas, enquanto 8% o realizam anualmente.

Diz-se contraditório ao observado, pois segundo o entendimento do rateio mensal e anual, o anual permite ao condômino o controle de suas finanças por fornecer valores fixos no decorrer do ano. Por outro lado, o mensal não oferece a mesma conveniência, visto que o valor da quota acompanha a despesa incorrida no mês anterior ao seu vencimento.

O Código Civil (BRASIL, 2002a) em seu art. 1.348 aponta que o síndico deve elaborar o orçamento de receita e despesa a cada ano, mas não veta caso o mesmo opte por

fazê-lo mensalmente. A opção, como todos os assuntos pertinentes ao condomínio, deve ser aprovada em assembleia e constante em convenção.

Gráfico 11 - Planejamento de caixa mensal.



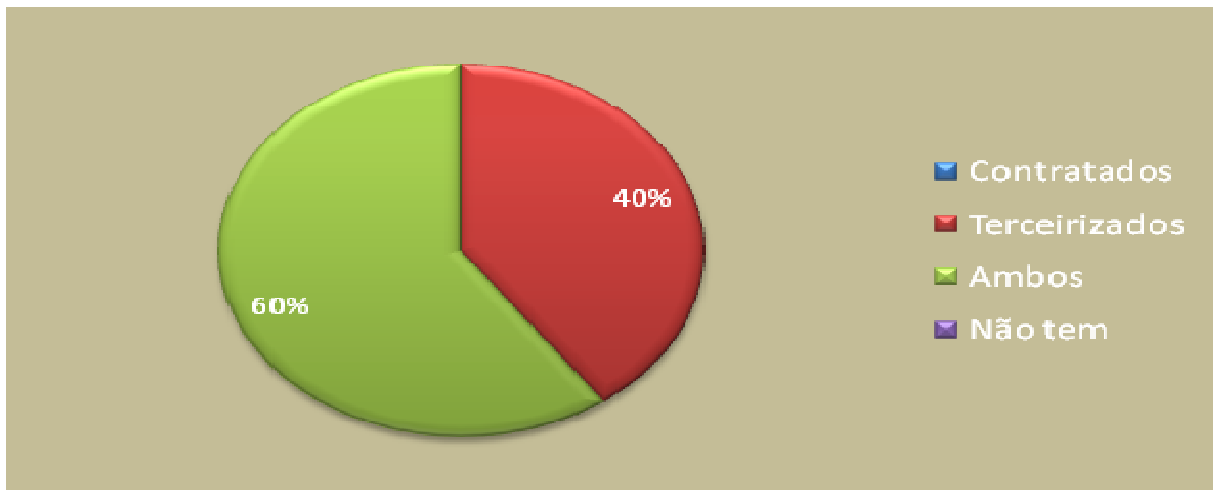
Fonte: as autoras.

Quando o assunto é a mão de obra utilizada para a manutenção do condomínio, a figura da terceirização é predominante, principalmente pelo custo e conveniência desse tipo de serviço. Nas administradoras, que representam nesse quesito 60%, há a figura da mão de obra celetista e da terceirizada, sendo justificado a sua aplicação de acordo com o tamanho do condomínio e recursos disponíveis. Os 40% restantes utilizam apenas a mão de obra terceirizada.

Complementando estes resultados, um estudo realizado por Bezerra e Krukliis (2014, p. 9) em Águas Claras, no Distrito Federal, apontou que para sua amostra de análise de 32 entrevistados, onde a maioria é de médio e grande porte, depois da terceirização da contabilidade, desponta para os serviços de manutenção, a terceirização dos serviços de limpeza (+ de 90% o fazem), portaria (+ de 80% o fazem), zeladoria (+ de 50% o fazem).

Assim, pode-se dizer que para os grandes condomínios, é unânime a utilização da terceirização, devido à demanda de moradores e a necessidade de grande quantidade de trabalhadores para sua manutenção. Enquanto que nos condomínios menores (geralmente de uma unidade), a terceirização só é utilizada quando o condomínio consiga pagar seu custo ou for realmente necessário, do contrário, recorre-se aos celetistas para atender suas necessidades de mão de obra.

Gráfico 12 - Mão-de-obra dos condomínios.



Fonte: as autoras.

Quanto à questão tributária, observou-se no âmbito municipal o ISSQN, no âmbito estadual os condomínios são isentos da inscrição, e, no âmbito federal, realiza-se a declaração da DIRF e IRRF para a prestação de informações das retenções de tributos dos prestadores de serviço.

Na questão trabalhista, existe uma variação de obrigações quando se tem funcionários contratados ou terceirizados. Quando terceirizados, tem-se a retenção de INSS e IRRF sobre o valor dos serviços prestados, e quando contratados, tem-se todas as obrigações pertinentes a esses funcionários conforme previsto na legislação trabalhista, tributária, e convenção coletiva de trabalho, tais como: INSS, FGTS, GFIP, RAIS, CAGED, PIS sobre folha, IRRF, DIRF, tendo somente um dos entrevistados mencionado a DCTF.

Tabela 2 - Obrigações fiscais e acessórias dos condomínios.

	Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5
<b>Âmbito Municipal</b>	ISSQN	ISSQN	ISSQN	ISSQN	ISSQN
<b>Âmbito Estadual</b>	Não tem	Não tem	Não tem	Isento	Não tem
<b>Âmbito Federal</b>	DIRF, IRRF	DIRF, IRRF	DIRF, IRRF	DIRF, IRRF	DIRF, IRRF
<b>Aspecto trabalhista (terceirizado e celetista)</b>	INSS, IRRF	INSS, GFIP, IRRF, RAIS, DIRF, CAGED	INSS, GFIP, IRRF, RAIS, DIRF, CAGED	INSS, GFIP, IRRF, RAIS, DIRF, CAGED, DCTF	INSS, IRRF

Fonte: Elaborado pelas autoras.

No tocante da auditoria contábil, para 100% dos entrevistados, é tema conhecido. Porém, quanto a sua aplicação, é algo pouco comum ainda nos condomínios edifícios de Marília e região, embora forneça controles e condições favoráveis para sua aplicação, além de fornecer transparência para demonstrações de dados e confiabilidade da gestão. Observou-se que quando aplicada, é proveniente da desconfiança por parte dos condôminos da gestão do síndico e dos recursos aplicados.

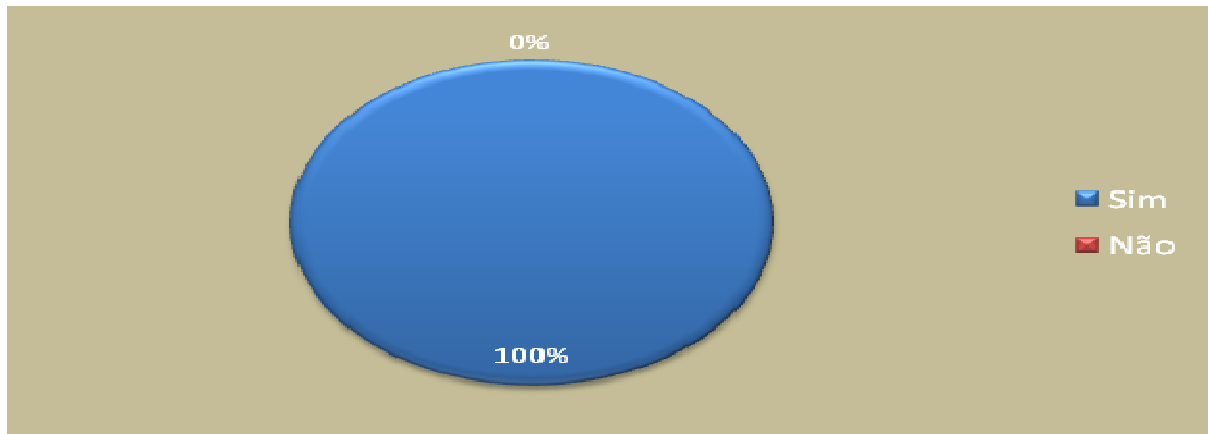
Exemplos apresentados foram: em um condomínio “X” para análise dos recursos aplicados em obras, porém, não tem conhecimento da sua efetividade; aplicação em um condomínio “Y” para análise dos recursos geridos por uma determinada administradora de condomínios, onde o resultado apresentado não atendeu ao objetivo dos contratantes. Teve-se também o relato de uma consultoria e análise das contas de um condomínio “Z” por um profissional contábil, não especificamente um auditor.

Explorando o campo da auditoria externa para apontar seus benefícios na gestão dos condomínios como tema de sua monografia de bacharelado, Costa (2004, p. 59- 60) observou que as contas do condomínio oferecem recursos suficientes para a aplicação da auditoria, uma vez que estas entidades movimentam recursos numerosos e são geridos por uma pessoa eleita, que muitas vezes são mal informados ou mal intencionados, situação propícia para a ocorrência de erros ou fraudes. Portanto, a atuação dos condôminos na exigência da prestação de contas com transparência, fornece à auditoria externa um campo para atuação.

Para a amostra estudada não foi possível identificar a aplicabilidade da auditoria em condomínios, bem como seus pontos positivos e negativos, pois os resultados obtidos não foram conclusivos, e sim, mencionados.

Com isso, no campo da auditoria, tanto externa quanto interna, há uma grande oportunidade para os profissionais contábeis, tanto para a sua aplicação, quanto para estudos buscando sua evolução e aprimoramento, principalmente pelo crescimento exponencial das entidades condominiais nos últimos anos.

Gráfico 13 - Conhecimento de auditoria.



Fonte: as autoras.

### 3.3 Conclusão e Considerações

A pesquisa desenvolvida objetivou identificar nos condomínios edifícios a aplicação da auditoria contábil, tanto interna quanto externa, como ferramenta de apoio para o gestor e condôminos dessas entidades. Para isso, buscou-se mensurar as ferramentas de controle interno, bem como a aplicação da contabilidade como geradora de informação.

Os resultados obtidos demonstraram que os condomínios oferecem parâmetros suficientes para a aplicação da auditoria interna, quando relacionado ao controle interno de contas a pagar, tesouraria, etc., quanto externa, para análise das finanças que movimentam recursos numerosos e são geridas por um único responsável - síndico. Porém, ao contrário do esperado, a sua aplicação ainda é algo incomum, principalmente devido ao custo de execução.

Observou-se também que o controle realizado para as movimentações de receita e despesa não permitem a análise concreta do patrimônio do condomínio, visto que não contemplam muitas vezes, por exemplo, as provisões trabalhistas (férias e 13º salário) ou imobilizados em uso. A contabilidade e a escrita contábil nos condomínios oferecem aos profissionais contábeis e ao Conselho de Classe um campo a ser bastante explorado, principalmente pelo crescimento e desenvolvimento dessas construções no país. Sugestão para utilizar-se dos recursos da contabilidade, seria a aplicação da ITG 2002 (Entidades sem fins de lucro), devidamente adaptada para a atividade, conforme orientação do CFC.

Assim, com base no exposto, conclui-se que embora não observado a efetiva aplicação da auditoria nos condomínios, estes apresentam parâmetros suficientes para isso, sendo sugerido que este assunto seja estudado buscando-se mais informações ou futuramente, devido ao desenvolvimento atual deste setor.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Marcelo Cavalcanti. **Auditoria**: um curso moderno e completo. São Paulo: Atlas, 2012.

ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito imobiliário**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

ATTIE, William. **Auditoria**: conceitos e aplicações. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

ATTIE, William. **Auditoria**: conceitos e aplicações. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

AZEVEDO, Osmar Reis e SENNE, Silvio Helder L. **Obrigações fiscais das sociedades cooperativas e entidades sem fins lucrativos**: (terceiro setor) e condomínios. 5ª ed. São Paulo: IOB Folhamatic EBS – SAGE, 2015.

BAROUCHE, Tônia de O. e MILÃO, Diego A. P. A responsabilidade no condomínio edilício. In: **Âmbito Jurídico**. Rio Grande, XIX, nº 94, 2011.  
Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigos\\_id=10671&revista\\_caderno=7](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigos_id=10671&revista_caderno=7)>. Acesso em: 03 set. 2015.

BEUREN, Ilse Maria et al. **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade**: teoria e prática. 3 ed. 4 reimp. São Paulo: Atlas, 2009.

BEZERRA, Messias Mota e KRUKLIS, André Gustavo. **Qual a participação da terceirização de serviços em relação a gestão de condomínios residenciais verticais no DF?** Artigo (Bacharelado em Ciências Contábeis) – Faculdades Promove de Brasília, Brasília, 2014.  
Disponível em: <[http://nippromove.hospedagemdesites.ws/anais\\_simposio/arquivos\\_up/documentos/artigos/596a94755e9f79863849739764174d10.pdf](http://nippromove.hospedagemdesites.ws/anais_simposio/arquivos_up/documentos/artigos/596a94755e9f79863849739764174d10.pdf)>. Acesso em: 31 out. 2015.

BONVICINO, João. **Perspectivas Empresariais e a Nova Lei Anticorrupção (12.846/2013)**. 2015.  
Disponível em: <[http://bonvicino.jusbrasil.com.br/artigos/188942744/perspectivas-empresariais-e-a-nova-lei-anticorruptao-12846-2013?ref=topic\\_feed](http://bonvicino.jusbrasil.com.br/artigos/188942744/perspectivas-empresariais-e-a-nova-lei-anticorruptao-12846-2013?ref=topic_feed)>. Acesso em: 05 maio 2015.

BOZZO, José Osvaldo. O auditor independente. **Jornal Cana**: Blog do José Osvaldo Bozzo, 25 ago. 2014.  
Disponível em: <<http://www.jornalcana.com.br/a-responsabilidade-do-auditor-independente>>. Acesso em: 04 maio 2015.

BRAGA, Jorge Luiz. Condomínio horizontal e vertical. **Revista Jus Navigandi**: Teresina, 2006.

Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/8931/condominio-horizontal-e-vertical>>. Acesso em: 17 out. 2015.

BRASIL. **Decreto nº 8.420**, de 18 de março de 2015. Regulamenta a Lei n. 12.846, de 1º de agosto de 2013, que dispõe sobre a responsabilização administrativa de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira e dá outras providências. Brasília, 2015.

Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Decreto/D8420.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Decreto/D8420.htm)>. Acesso em: 14 jul. 2015.

BRASIL. Receita Federal. **Instrução normativa nº 1.470**, de 30 de maio de 2014. Dispõe sobre o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ). Brasília, 2014a.

Disponível em: <[www28.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Ins/2014/in14702014.htm](http://www28.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Ins/2014/in14702014.htm)>. Acesso em: 07 set. 2015.

BRASIL. Receita Federal. **Lei nº 12.973**, de 13 de maio de 2014. Altera a legislação federal relativa a impostos – IRPJ, CSLL, PIS/PASEP e CONFINS. Brasília, 2014b.

Disponível em: <<https://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Leis/2014/lei12973.htm>>. Acesso em: 08 ago. 2015.

BRASIL. **Lei 12.846**, de 01 de agosto de 2013. Dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências. Brasília, 2013.

Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2013/lei/112846.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2013/lei/112846.htm)>. Acesso em: 14 jul. 2015.

BRASIL. **Lei nº 11.638**, de 28 de Dezembro de 2007. Altera e revoga dispositivos da Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da Lei n. 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e divulgação de demonstrações financeiras. Brasília, 2007a.

Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/lei/111638.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111638.htm)>. Acesso em: 19 ago. 2015.

BRASIL. Receita Federal. **Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2**, de 27 de março de 2007. Brasília, 2007b.

Disponível em: <<http://www28.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/AtosInterpretativos/2007/ADISRF002.htm>>. Acesso em: 02 ago. 2015.

BRASIL. Receita Federal. **Instrução normativa nº 459**, de 17 de outubro de 2004. Dispõe sobre a retenção de tributos e contribuições nos pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas de direito privado a outras pessoas jurídicas pela prestação de serviços. Brasília, 2004. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15365&visao=compilado>>. Acesso em: 08 ago. 2015.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, 2002a. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 27 jun. 2015.

BRASIL. Receita Federal. **Instrução normativa nº 247**, de 21 de novembro de 2002. Dispõe sobre a Contribuição para o PIS/PASEP e a COFINS, devidas pelas pessoas jurídicas de direito privado em geral. Brasília, 2002b. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=15123>>. Acesso em: 08 set. 2015

BRASIL. **Medida provisória nº 2.183-56**, de 24 de agosto de 2001 Acresce e altera dispositivos do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, das Leis nºs 4.504, de 30 de novembro de 1964, 8.177, de 1º de março de 1991, e 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e dá outras providências. Brasília, 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/mpv/2183-56.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2183-56.htm)>. Acesso em: 07 set. 2015.

BRASIL. Comissão de Valores Mobiliários. **Instrução nº. 308**, de 14 de maio de 1999. Registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, deveres e responsabilidades dos administradores das entidades auditadas no relacionamento com os auditores independentes. Brasília, 1999a. Disponível em: <<http://www.cvm.gov.br/legislacao/inst/inst308.html>>. Acesso em: 18 maio 2015.

BRASIL. **Lei nº 9.790**, de 23 de março de 1999. Dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências. Brasília, 1999b. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9790.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9790.htm)>. Acesso em: 08 set. 2015.

BRASIL, **Lei nº 6.404**, de 15 de dezembro de 1976. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Brasília, 1976a. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6404consol.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6404consol.htm)>. Acesso em: 25 ago 2015.



BRASIL. **Lei nº 6.385**, de 07 de dezembro de 1976. Dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliários. Brasília, 1976b.  
Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6385.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6385.htm)>. Acesso em: 18 maio 2015.

BRASIL. **Lei nº 5.869**, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, 1973.  
Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5869.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm)>. Acesso em: 21 jun. 2015.

BRASIL. **Lei nº 5.172**, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, 1966.  
Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L5172.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5172.htm)>. Acesso em: 10 jun. 2015.

BRASIL. **Lei nº 4.728**, de 14 de julho de 1965. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. Brasília, 1965.  
Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L4728.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4728.htm)>. Acesso em: 05 maio 2015.

BRASIL. **Lei nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964.  
Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm)>. Acesso em: 08 set. 2015.

CERVO, Amado Luiz; BERVIAN, Pedro Alcino e SILVA, Roberto da. **Metodologia científica**. 6 ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE RIO GRANDE DO SUL. **Normas Brasileiras de Contabilidade**: Auditoria Independente, Auditoria Interna, Perícia Contábil. Porto Alegre, 2015.  
Disponível em: <[http://www.crcrs.org.br/arquivos/livros/livro\\_normas\\_auditorias\\_pericia.pdf?d06e8e](http://www.crcrs.org.br/arquivos/livros/livro_normas_auditorias_pericia.pdf?d06e8e)>. Acesso em: 07 set. 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **ITG 2000 (R1)**. Escrituração contábil. Brasília, 2014b.  
Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2014/ITG2000%28R1%29](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2014/ITG2000%28R1%29)>. Acesso em: 25 ago. 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **NBC PG 100**: Aplicação Geral aos Profissionais da Contabilidade. Brasília, 2014a.

Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2014/NBCPG100](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2014/NBCPG100)>. Acesso em: 15 maio 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **NBC PG 200**: Contadores que Prestam Serviços (Contadores Externos). Brasília, 2014.

Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2014/NBCPG200](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2014/NBCPG200)>. Acesso em: 20 maio 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE **NBC PG 300**: Contadores Empregados (Contadores Internos). Brasília, 2014.

Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2014/NBCPG300](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2014/NBCPG300)>. Acesso em: 15 maio 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução nº. 1.409**: ITG 2002 - Entidades sem finalidade de lucro. Brasília: CFC, 2012.

Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2012/001409](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2012/001409)>. Acesso em: 15 maio 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução nº. 1.282**: Atualiza e consolida dispositivos da Resolução CFC n.º 750/93, que dispõe sobre os Princípios Fundamentais de Contabilidade. Brasília, 2010a.

Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2010/001283](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2010/001283)>. Acesso em: 15 maio 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução nº. 1.305**: NBC TG 07 - Subvenção e assistência governamental. Brasília: CFC, 2010b.

Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?codigo=2010/001305](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?codigo=2010/001305)>. Acesso em: 19 maio 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução nº. 1.283**: Revogam Resoluções CFC que tratam da NBCT 3, NBCT 4 e NBCT 6. Brasília, 2010c.

Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2010/001282](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2010/001282)>. Acesso em: 05 ago. 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução nº. 1.203**: NBC TA 200: Objetivos Gerais do Auditor Independente e a Condução da Auditoria em Conformidade com Normas de Auditoria. Brasília, 2009.

Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2009/001203](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2009/001203)>. Acesso em: 19 maio 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Princípios fundamentais e normas brasileiras de contabilidade**. 3. ed. Brasília, 2008a.

Disponível em: <[http://portalcfc.org.br/wordpress/wp-content/uploads/2013/01/Livro\\_Principios-e-NBCs.pdf](http://portalcfc.org.br/wordpress/wp-content/uploads/2013/01/Livro_Principios-e-NBCs.pdf)>. Acesso em: 05 maio 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução nº. 1.143**: NBC T 19.4 – Subvenção e assistência governamental. Brasília: CFC, 2008b.  
Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?codigo=2008/001143](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?codigo=2008/001143)>. Acesso em: 15 maio 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Manual de auditoria do Portal CFC/CRCS**. Brasília, 2007.  
Disponível em: <[http://portalcfc.org.br/wordpress/wp-content/uploads/2013/01/Manual\\_auditoria\\_site.pdf](http://portalcfc.org.br/wordpress/wp-content/uploads/2013/01/Manual_auditoria_site.pdf)>. Acesso em: 15 maio 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução nº. 1.026**: NBC T 19.4 – Incentivos fiscais, subvenções, contribuições. Brasília: CFC, 2005.  
Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2005/001026](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2005/001026)>. Acesso em: 19 maio 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução nº. 986**: NBC TI 01 – Auditoria Interna. Brasília: CFC, 2003a.  
Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2003/000986](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2003/000986)>. Acesso em: 19 maio 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução nº. 877**: NBC T 10 – Dos aspectos contábeis específicos em entidades diversas – entidades sem finalidade de lucro. Brasília: CFC, 2000.  
Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2000/000877](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2000/000877)>. Acesso em: 15 maio 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução nº. 837**: NBC T 10 – Dos aspectos contábeis específicos em entidades diversas. Brasília: CFC, 1999.  
Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=1999/000837](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=1999/000837)>. Acesso em: 15 maio 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução nº. 803**: Aprova o código de ética profissional do contador. Brasília, 1996.  
Disponível em: <[www.cfc.org.br/sisweb/sre/docs/RES\\_803.doc](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/docs/RES_803.doc)>. Acesso em: 19 maio 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução nº. 686**: NBC T.3-Conc, cont., estrut. e nomenclatura demonst. contab. Brasília, 1990.  
Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=1990/000686](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=1990/000686)>. Acesso em: 25 ago. 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução nº. 750**: Princípios de Contabilidade (PC). Brasília, 1993.

Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=1993/000750](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=1993/000750)>.

Acesso em: 15 maio 2015.

CONTRERAS, Lorena Del C. e DOLCI, Maria I. R. L. **Guia do condomínio**. 3 ed.. São Paulo: Globo, 2001.

CORDEIRO, Cláudio Marcelo Rodrigues. **Auditoria interna e operacional**: fundamentos, conceitos e aplicações práticas. São Paulo: Atlas, 2013.

COSTA, Soraya. **A auditoria externa como instrumento de auxílio na gestão de condomínios**. Monografia (Bacharelado em Ciências Contábeis) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2004.

COUTINHO, Átimo de Souza et al. **Contabilidade financeira**. 3. ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2014.

CREPALDI, Silvio Aparecido. **Auditoria contábil**: teoria e prática. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

FABER, João Carlos. **Gestão de condomínios**: A contabilidade para reduzir a assimetria informacional. Dissertação (Mestrado em Controladoria e Contabilidade estratégica) – UNIFECAP, São Paulo, 2005.

FISCOSOFT. **Condomínio edifício** – Aspectos tributários e contábeis. Roteiro de procedimentos. 2015.

Disponível em: <<https://www.fiscosoft.com.br/index.php?PID=164546&amigavel=1>>.

Acesso em: 14 ago. 2015.

FIUZA, César. **Direito civil**: curso completo. 11. ed - revista atualizada e ampliada. Belo Horizonte: Ed. Del Rey, 2008.

FRANCO, Hilário; MARRA, Ernesto. **Auditoria Contábil**: Normas de auditoria, Procedimentos e papéis de trabalho, Programas de auditoria, Relatórios de auditoria. São Paulo: Atlas, 2001.

FRANCO, Nascimento; GONDO, Niske. **Condomínio em Edifícios**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987.

FREITAS, Sandra Carla O. **As informações contábeis como apoio na gestão de condomínios edifícios horizontais, em Vitória da Conquista**. Monografia (Bacharelado em Ciências Contábeis) – Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB), Vitória da Conquista, 2012.

Disponível em <<http://www2.uesb.br/cursos/contabeis/wp-content/uploads/21-Sandra-Carla-Oliveira-Freitas.pdf>>. Acesso em: 31 out. 2015.

GELATTI, Cristiane Braidá; MENEGHETTI, Daniela; SILVA, Tânia Moura da. Análise da adequação das empresas brasileiras à Lei Sarbanes-Oxley. **Revista brasileira de contabilidade**, São Paulo, n. 186, p. 69-83, nov./dez. 2010.

GONÇALVES, Raquel G. e MARRA, Natália C. A privatização do planejamento urbano pelos condomínios horizontais: um desafio em expansão. **Anais do I Circuito de Debates Acadêmicos CODE**, Ipea, 2011.

GONI, Gonzalo S. **A prestação de contas em condomínios residenciais**: uma discussão sobre os relatórios contábeis apresentados e o balanço patrimonial da entidade condominial. Monografia (Bacharelado em Ciências Contábeis) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2008.

HORA, Thiago. Esclarecimentos gerais sobre o conselho consultivo e fiscal sob a égide do condomínio edilício. **Revista âmbito jurídico**.

Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=11879%3E](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=11879%3E)>. Acesso em: 16 ago. 2015.

HUBERT, Ivens Henrique. **Condomínios em geral e incorporações imobiliárias**. Curitiba: IESDE Brasil S.A, 2009.

INSTITUTO DOS AUDITORES INDEPENDENTES DO BRASIL. **Auditoria**: Registros de uma profissão. [s.d.].

Disponível em: <[http://www.ibracon.com.br/ibracon/Portugues/downloadFile.php?parametro=Li4vLi4vaWJyYWNvbi9cGxvYWQvaW5zdGl0dWNpb25hbC8xMzM0NTk1NzA0YXVkaXRvcmlhX3JlZ2lzdHJvc19kZV91bWFfcHJvZmlzc2FvLnppcA==](http://www.ibracon.com.br/ibracon/Portugues/downloadFile.php?parametro=Li4vLi4vaWJyYWNvbi9cGxvYWQvaW5zdGl0dWNpb25hbC8xMzM0NTk1NzA0YXVkaXRvcmlhX3JlZ2lzdHJvc19kZV91bWFfcHJvZmlzc2FvLnppcA==>)>. Acesso em: 27 maio 2015.

JUNIOR, Antheo Martins de Amorim et al. **O papel da contabilidade na prestação de contas do condomínio**. 2008. 15 f. (Projeto Interdisciplinar) – Faculdade Novos Horizontes, Belo Horizonte, 2008.

Disponível em: <[http://www.unihorizontes.br/proj\\_inter20081/cont/papel\\_contabilidade\\_](http://www.unihorizontes.br/proj_inter20081/cont/papel_contabilidade_)

organizacao.pdf>. Acesso em: 04 out. 2015.

JUSBRASIL. **Conselho fiscal do condomínio edilício**: Atribuições.

Disponível em: <<http://sandroalbuquerque.jusbrasil.com.br/artigos/111925881/conselho-fiscal-do-condominio-edilicio-atribuicoes>>. Acesso em: 06 set. 2015.

MARÍLIA. Prefeitura Municipal. **ISSQN – alíquotas**. [s.d.]

Disponível em: <[http://200.144.30.103/ISSQN/Asppages/Con\\_Apenas\\_Aliquota\\_L.asp?Municipio=438](http://200.144.30.103/ISSQN/Asppages/Con_Apenas_Aliquota_L.asp?Municipio=438)>. Acesso em: 26 set. 2015.

MARQUES, Wagner Luis. **Auditoria**. [s.l.]: Clube de auditores, 2007.

MARION, José Carlos. **Contabilidade Empresarial**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

NASCIMENTO, Iraneide R. e CORTIAL, Gabriela. **Gestão condominial em condomínios residenciais de Salvador**. Artigo (Bacharelado Ciências Contábeis) - Fundação Visconde de Cairu, Salvador, 2013.

Disponível em: <[http://www.cairu.br/riccairu/pdf/artigos/5gestao\\_contabil\\_condominios.pdf](http://www.cairu.br/riccairu/pdf/artigos/5gestao_contabil_condominios.pdf)>  
Acesso em: 31 out. 2015.

OLAK, Paulo Arnaldo e NASCIMENTO, Diogo Toledo do. **Contabilidade para entidades sem fins lucrativos** (Terceiro setor). 3. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

OLIVEIRA, Leandra S. de e SOUZA, Marco Antonio S. Análise jurídica acerca do condomínio geral. **Conteúdo Jurídico**, 2010.

Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/pdf/cj029682.pdf>>. Acesso em: 25 ago. 2015.

OLIVEIRA, Luis Martins de et. al. **Manual de Contabilidade tributária**: textos e testes com as respostas. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

PARADA, Américo. **Introdução à Contabilidade**. 2004.

Disponível em: <<http://www.cosif.com.br/mostra.asp?arquivo=contabilidade00>>. Acesso em: 27 maio 2015.

PEREZ, Júnior et al. **Auditoria das demonstrações contábeis**. 2. ed. Rio de Janeiro: Ed. FGV, 2011.

PEREZ JUNIOR, José Hernandez. **Auditoria de demonstrações contábeis**: Normas e procedimentos. São Paulo: Atlas, 1995.

PINTO, Welington Almeida. **O Condomínio e suas leis**. 5. ed. revisada. São Paulo: Atlas, 2014.

PORTAL DA CONTABILIDADE. **Livro Razão**. [s.d.]  
Disponível em: <<http://www.portaldecontabilidade.com.br/obrigacoes/livrorazao.htm>>.  
Acesso em: 23 out. 2015.

QUEIROZ, Luiz F. de. **Condomínio em foco**: questões do dia a dia. Curitiba: Bonijuris, 2012.

REZENDE, Élcio Nacur. **Condomínio em edifícios**. Belo Horizonte: Ed. Del Rey, 2004

RIO GRANDE DO SUL. Governo do Estado. Secretaria de Agricultura e Abastecimento. **Relatório de Gestão: 1991-94**. Porto Alegre: EMATER-RS, 1994.

SÁ, Antônio Lopes de. **Curso de auditoria**. São Paulo: Atlas, 1998.

SECOVI SP. **Manual do síndico**: Orçamento. São Paulo: Sindicato da Habitação.  
Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/orcamento>>. Acesso em 26 ago. 2015.

SINDICONET. **Informe-se: Administração**. [s.d.]  
Disponível em: <<http://www.sindiconet.com.br/436/Informese/Administraao>>. Acesso em: 19 jun. 2015.

SINDICONET. **A legislação**. [s.d.]  
Disponível em: <<http://www.sindiconet.com.br/876/Informese/Legislacao-condominal>>.  
Acesso em: 03 set. 2015.

SINDICONET. **Fundo de reserva de condomínio**. [s.d.]  
Disponível em: <<http://www.sindiconet.com.br/6964/Informese/Finanas/Fundo-de-Reserva-de-Condominios>>. Acesso em: 27 set. 2015.

SINDICONET. **Prestação de contas**. [s.d.]  
Disponível em: <<http://www.sindiconet.com.br/7509/Informese/Finanas/Prestacao-de-contas-como-apresentar>>. Acesso em: 27 set. 2015.

SOUZA, Marlene de Fátima Campos. **Contabilidade do Terceiro Setor** - Coleção Univem – Centro Universitário Eurípedes Soares da Rocha. 1. ed. São Paulo: Letras do Pensamento, 2012.

US SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION. **O advogado do Investidor**: Como a SEC protege os investidores, mantém a integridade do mercado e facilita a formação Capital. Disponível em: <<http://www.sec.gov/about/whatwedo.shtml>>. Acesso em: 04 maio 2015.

YOSHITAKE, Mariano. **Auditoria contábil**. Curitiba: IESDE Brasil S.A, 2009.



## APÊNDICES

### APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO E ENTREVISTA

1. Quem elabora as contas do condomínio?
  - Síndico
  - Administradora de condomínio
  - Escritório de contabilidade
  - Outros. Qual? \_\_\_\_\_
  
2. Caso a resposta da questão anterior for administradora, escritório contábil ou outros, quais os serviços que estes realizam?
  - Folha de pagamento
  - Apuração de impostos de notas fiscais
  - Elaboração de relatórios
  - Outros. Quais? \_\_\_\_\_
  
3. Qual o demonstrativo elaborado para a demonstração mensal e anual?
  - Livro caixa
  - Balancete
  - Planilha
  - Outros. Qual? \_\_\_\_\_
  
4. O condomínio faz a escrituração das contas de receita e despesa?
  - Sim.
  - Não

Justifique.
  
5. Qual o tratamento dado aos inadimplentes?
  - Cobrança judicial
  - Aviso no boleto somente
  - Outros. Qual? \_\_\_\_\_

6. Realizam a conciliação bancária?

- Sim
- Não

Justifique.

7. Qual o período de mandato do síndico? É tempo suficiente para contribuir com a melhoria das finanças do condomínio?

- 1
- 2
- 3

Justifique.

8. Sobre as obras de melhoria no condomínio, há alguma em fase de planejamento, andamento ou concluída?

- Sim
- Não

9. Faz o cálculo de retorno do capital investido?

- Sim
- Não

Justifique.

10. Qual a quantidade de orçamentos utilizados para a escolha do prestador de serviços?

- 1
- 2
- 3
- Outros. Qual? \_\_\_\_\_

11. Quais documentos seu condomínio apresenta na prestação de contas anual?

- Balancete e documentos que o justifique
- Livro caixa e documentos que o justifique
- Planilha e documentos que o justifique

Outros. Quais? \_\_\_\_\_

12. O condomínio precisa do livro caixa?

Sim

Não

Justifique.

13. Faz o controle interno do condomínio?

Sim. Quais? \_\_\_\_\_

Não.

14. Como é feito o controle de contas a pagar?

Pastas por datas de vencimento

Planilha por data de vencimento

Sistema interno

Outros. Qual? \_\_\_\_\_

15. Como é feito o controle Tesouraria?

Internet banking

Planilha

Anotações em livro

Outros. Quais? \_\_\_\_\_

16. Como é feito o planejamento de caixa mensal?

Previsão orçamentária

Rateio

Não faz

Outros. Quais? \_\_\_\_\_

17. Aspecto fiscal e obrigações acessórias

Tributos Municipais

- ISSQN
- Alvará
- Outros. Quais? \_\_\_\_\_

- Estadual
  - GIA
  - SPED
  - Não tem
  - Outros. Quais?

- Federal
  - DCTF
  - ECF
  - DIRF
  - Outros. Quais? \_\_\_\_\_

18. Quanto aos funcionários que trabalham na manutenção do condomínio:

- Contratados (CLT)
- Terceirizados
- Não tem
- Outros. Quais? \_\_\_\_\_

19. Quais as obrigações do condomínio perante a legislação para a questão 19.

20. Tem conhecimento do que é a auditoria (análise dos demonstrativos e documentos fiscais e trabalhistas por um auditor) em condomínio?

- Sim.
- Não.

Já realizou ou gostaria de realizar? Comente.