v.2, n.9, 2025 - Setembro

REVISTA
O UNIVERSO OBSERVÁVEL

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DA UTILIZAÇÃO DA CONTABILIDADE COMO INSTRUMENTO DE AUXÍLIO NA GESTÃO CONDOMINIAL

Caroline Guedes de Lima [1]
Claudia Fonseca Moreira [2]
Júlio Cesar Barbosa da Rocha [3]

Revista O Universo Observável
DOI: 10.5281/zenodo.17074078
ISSN: 2966-0599

[1]Graduanda em Ciências Contábeis pela Universidade de Vassouras, Maricá, RJ, Brasil
Lattes: http://lattes.cnpq.br/9655563860536852
e-mail: carolineguedes.400@gmail.com
[2]Graduanda em Ciências Contábeis pela Universidade de Vassouras, Maricá, RJ, Brasil.
E-mail: Claudiafonsseca@gmail.com
Lattes: http://lattes.cnpq.br/8225388616990223
[3]Professor do Curso de Ciências Contábeis da Universidade de Vassouras, Campus Marica.

REVISTA O UNIVERSO OBSERVÁVEL

v.2, n.9, 2025 - Setembro

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DA UTILIZAÇÃO DA CONTABILIDADE COMO INSTRUMENTO DE AUXÍLIO NA GESTÃO CONDOMINIAL

Caroline Guedes de Lima ,Claudia Fonseca Moreira e
Júlio Cesar Barbosa da Rocha

PERIÓDICO CIENTIFÍCO INDEXADO INTERNACIONALMENTE

ISSN
International Standard Serial Number
2966-0599
www.ouniversoobservavel.com.br

Editora e Revista
O Universo Observável
CNPJ: 57.199.688/0001-06
Naviraí – Mato Grosso do Sul
Rua: Botocudos, 365 – Centro
CEP: 79950-000

O Conhecimento é o horizonte de eventos.

ISSN: 2966-0599
contato@ouniversoobservavel.com.br
www.ouniversoobservavel.com.br
Periódico Científico Indexado

RESUMO

No contexto da sociedade contemporânea, em busca de maior segurança, as pessoas têm optado por residir em condomínios, fenômeno este intrínseco ao crescimento populacional e à ampliação das oportunidades de aquisição de imóveis residenciais, resultando assim em um aumento considerável na expansão de áreas condominiais. Diante desse cenário, destaca-se a importância da contabilidade, que se revela como uma ferramenta essencial para o controle e a gestão eficiente desses espaços, sendo fundamental para a organização e funcionamento assertivo dos condomínios. Dessa forma, o presente estudo analisa a contabilidade como ferramenta estratégica no processo decisório no que tange o auxílio na gestão de condomínios, destacando sua importância para a organização, controle e transparência das informações financeiras. Quando aplicada corretamente, promove a confiabilidade nas receitas e despesas do condomínio, permitindo uma administração mais eficiente. A abordagem da pesquisa utiliza-se de conceitos de contabilidade, administração condominial e a obrigatoriedade da prestação de contas, conforme a Lei n. 10.406/2002.

Palavras-chave: Gestão Condominial. Prestação de Contas. Contabilidade Condominial.

ABSTRACT

In the context of contemporary society, in search of greater security, people have chosen to live in condominiums, a phenomenon that is intrinsic to population growth and the expansion of opportunities for acquiring residential properties, thus resulting in a considerable increase in the expansion of condominium areas. Given this scenario, the importance of accounting stands out, as it is an essential tool for the control and efficient management of these spaces, being fundamental for the organization and assertive operation of condominiums. Thus, this study analyzes accounting as a strategic tool in the decision-making process regarding assistance in the management of condominiums, highlighting its importance for the organization, control and transparency of financial information. When applied correctly, it promotes reliability in the condominium's income and expenses, allowing for more efficient management. The research approach uses concepts of accounting, condominium administration and the mandatory provision of accounts, according to Law No. 10,406/2002.

Keywords: *Condominium Management. Accounting. Condominium Accounting.*

1. INTRODUÇÃO

Constantemente na sociedade contemporânea, questões como a violência, ausência de ambientes seguros e a necessidade de proteção individual têm se destacado como algumas das maiores preocupações sociais. Diante dos fatos, a valorização da segurança passa por um crescimento significativo, tornando a busca por ambientes mais reservados, nos quais o acesso seja restrito e devidamente controlado, como forma de preservar a integridade física e o bem-estar seja cada vez mais requisitado. A crescente demanda por segurança e privacidade corroborou para o surgimento dos condomínios residenciais, definidos como construções individuais ou agrupadas, projetadas para fins habitacionais, composta por unidades independentes e integradas a espaços de uso coletivo, os quais são compartilhados entre todos os moradores do condomínio.

Em conformidade com Bucken (2014), compreende-se por condomínio a situação em que duas ou mais pessoas compartilham o mesmo bem, exercendo esse direito de forma conjunta, que incide sobre uma fração ideal dele. Em virtude do bem em questão basear-se na propriedade coletiva, o conceito de condomínio representa o direito dos condôminos sobre o bem comum. Visto que o condomínio possui personalidade distinta de seus proprietários, os condôminos, é exigido que ele seja registrado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), conforme determina o Art. 4º da Instrução Normativa da RFB nº 1.863 (Brasil, 2018). No que tange a gestão, a Lei nº 10.406 estabelece que o condomínio deve contar com uma estrutura administrativa formada pelos próprios condôminos, composta por assembleia, síndico e conselho fiscal, uma vez que são interessados pelo bem da coletividade representada (Brasil, 2002).

Para a execução eficiente da administração dos condomínios, torna-se imprescindível a presença de um indivíduo responsável por sua gestão, papel incumbido ao síndico, que além de coordenar as atividades administrativas do condomínio desempenha diversas funções essenciais, como a elaboração do orçamento anual e balancetes mensais, a confecção da folha de pagamento e o cumprimento das obrigações trabalhistas relacionadas aos funcionários, controle do fluxo de caixa, incluindo o acompanhamento das receitas, despesas ordinárias e extraordinárias como reparos e manutenções , que servem de base para o cálculo da taxa condominial, normalmente emitida por meio de boleto. O síndico deve ainda prestar contas de sua gestão durante as assembleias gerais e zelar pelo cumprimento das obrigações fiscais do condomínio para com a Receita Federal (Feliciano; Leal, 2012).

Diante do exposto, evidencia-se a relevância significativa do desempenho da contabilidade na administração de condomínios, sendo essencial para garantir uma gestão eficiente e organizada. Por intermédio da utilização da contabilidade como ferramenta auxiliar à gestão condominial, os gestores têm acesso a informações mais precisas e confiáveis, que auxiliam nas tomadas de decisão, contribuindo assim para o controle financeiro e promoção da transparência na prestação de contas aos condôminos. Segundo Salotti (2019), em virtude do objetivo principal da contabilidade contemplar o fornecimento de dados relevantes para auxiliar todos os interessados no

ISSN: 2966-0599
contato@ouniversoobservavel.com.br
www.ouniversoobservavel.com.br
Periódico Científico Indexado

processo decisório, e considerando que cada tipo de usuário possui necessidades específicas de informação, os relatórios contábeis podem assumir diferentes formatos, características e finalidades, adaptando-se a diversos perfis de usuários.

Considerando-se o fato apresentado, administrar um condomínio compreende-se por uma atividade desafiadora e multifacetada, tendo em vista que diferentemente das organizações atuantes no mercado, os condomínios não têm como objetivo a obtenção de lucro, mas sim manter o equilíbrio financeiro e evitar déficits que possam comprometer sua sustentabilidade. Nesse contexto, a contabilidade assume um papel fundamental na gestão condominial, pois esses empreendimentos estão sujeitos a diversas obrigações fiscais e legais, exigindo dos síndicos habilidades administrativas, bem como conhecimento nas áreas tributária e contábil. A atuação contábil, portanto, não se limita ao registro de receitas e despesas, mas envolve planejamento, controle e prestação de contas de forma clara e eficaz para assim atuar como uma ferramenta auxiliar de grande importância no que tange a gestão de condomínios. Diante do exposto, o objetivo principal do presente estudo compreende-se pela análise da relevância da contabilidade na administração de condomínios, partindo da seguinte problemática: Quais os impactos diante da utilização da contabilidade como ferramenta auxiliar à gestão de condomínios?

Em virtude da problemática abordada, por intermédio de uma pesquisa bibliográfica, buscou-se informações conceituais acerca do conceito de contabilidade, bem como sua importância para aspectos necessários à gestão condominial, como prestação de contas e promoção da transparência aos condôminos. Por conseguinte, classifica-se o presente estudo como uma pesquisa descritiva, visto que de forma clara, tem como objetivo levantar discussões sobre a utilização de ferramentas estratégicas que contribuam com a gestão condominial, além de contribuir para pesquisas futuras, visando o aprimoramento estratégico da administração de condomínios.

2. METODOLOGIA

O intuito deste tópico alça sobre a descrição detalhada dos procedimentos empregados durante a realização da presente pesquisa. Expostos de maneira clara e objetiva os métodos e estratégias metodológicas adotados para condução do estudo, enfatizando os critérios que nortearam a escolha das abordagens em questão. Com isso, pretende-se proporcionar uma visão clara e fundamentada do percurso metodológico seguido, além de justificar as decisões tomadas ao longo do processo investigativo. Segundo Flick (2009), compreende-se por uma etapa imprescindível no processo inicial de qualquer projeto de pesquisa a classificação da mesma, visto que a decisão orienta os pesquisadores na definição de seus objetivos e no delineamento do tema a ser explorado. Da mesma forma, Richardson (2017) ressalta a relevância da classificação igualmente para a etapa de revisão da literatura, pois tem como intuito contribuir para a localização de estudos significativos dentro de uma área específica acerca da abordagem em questão.

No que tange a natureza de determinada pesquisa, esta pode ser dividida em básica ou aplicada. Em conformidade com Gil (2018), a pesquisa básica busca gerar novos conhecimentos teóricos, visando suprir lacunas existentes na compreensão de um tema. Por outro lado, a pesquisa aplicada tem como foco utilizar- se do conhecimento disponível para solucionar questões práticas ou problemas concretos em contextos específicos. Lakatos e Marconi (2007) relatam que a revisão bibliográfica representa uma etapa fundamental para qualquer área de estudo apresentada, visto que a realização da pesquisa envolve a análise detalhada de trabalhos já publicados, oferecendo uma abordagem atual e pertinente acerca do assunto investigado. Além de contribuir significativamente para o planejamento da pesquisa, auxiliando assim na prevenção de possíveis erros e funcionando como uma fonte essencial de orientação e aprendizado. Em virtude do esclarecimento apresentado a partir da percepção dos autores citados, o presente estudo classifica- se por uma pesquisa básica, cujo intuito é corroborar com estudos anteriores já os objetivos delineados no presente trabalho, que possui como foco principal a expansão da compreensão sobre o tema a partir da análise de documentos e estudos já elaborados, a pesquisa caracteriza-se por descritiva. De acordo com Pereira (2016), esse tipo de abordados acerca do tema em questão, para assim aprimorar e, consequentemente, auxiliar em questões futuras relacionadas gestão condominial.

Considerando investigação tem como objetivo identificação e descrição minuciosa em relação as características de determinado fenômeno, por meio de uma análise detalhada e registro sistemático dos dados obtidos. A ênfase do procedimento metodológico em questão recai sobre o levantamento de informações que permitem uma compreensão aprofundada do objeto de estudo, contribuindo significativamente para o aprimoramento do conhecimento na área e fundamentação teórica do trabalho. Nesse sentido, Gil (2002) reforça que a abordagem descritiva busca apresentar um retrato preciso de um grupo, indivíduo ou fenômeno, evidenciando as conexões e vínculos estabelecidos entre os componentes existentes no estudo, permitindo assim uma visão clara e objetiva da realidade investigada.

A metodologia apresentada possibilita examinar as variáveis a partir de uma perspectiva abrangente, mantendo, sua conexão com critérios e teorias consagradas por estudiosos que alçaram sobre percepções semelhantes, corroborando para com a ampliação e difusão do conhecimento científico. As obras referenciadas demonstram alinhamento com o tema abordado, seus objetivos, justificativas e também com os resultados alcançados na pesquisa.

ISSN: 2966-0599
contato@ouniversoobservavel.com.br
www.ouniversoobservavel.com.br
Periódico Científico Indexado

3. REFERENCIAL TEÓRICO

O referido tópico apresenta a seguir os principais fundamentos da contabilidade, com destaque em aspectos como conceito, relevância e, principalmente sua relevância na sociedade, bem como a utilização dessa abordagem no contexto voltado à gestão condominial, ressaltando suas características essenciais e os princípios que orientam a atuação dos profissionais da contabilidade, evidenciando os benefícios de sua aplicabilidade como ferramenta auxiliar nas tratativas condominiais administrativas. O conteúdo enfatiza, ainda, os impactos da contabilidade na administração de condomínios, considerando-a como uma ferramenta estratégica, tendo por base as diretrizes dispostas nas normas e legislações vigentes.

3.1 Conceito de Contabilidade

Poersch (2010) elucida a contabilidade como uma ciência voltada a tratativa e elaboração de dados que possuem a capacidade de contribuir em aspectos como o planejamento e controle de atividades, disponibilizando aos usuários informações relevantes no que tange o processo de tomada de decisão. Em conformidade com Sá (1999), o conceito de contabilidade alça sobre uma ciência social aplicada que tem por objeto de estudo a análise dos fenômenos capazes de impactar significativamente o patrimônio das entidades, portanto, concentra-se em quaisquer fatos ou mudanças relacionadas aos bens, direitos e obrigações de uma organização, contribuindo assim para a eficiência e desempenho assertivo das entidades frente ao mercado.

Segundo os autores Feliciano e Leal (2012), “as principais funções da contabilidade em geral, podem ser entendidas como o ato de medir e reportar informações financeiras e não financeiras, oferecendo, assim, suporte aos gestores para as tomadas de decisões, de forma a alcançar os objetivos organizacionais”. Diante do exposto, evidencia-se que para que a informação contábil possua utilidade no processo administrativo, deve-se evidenciar sua necessidade para determinada tarefa aos responsáveis pela administração da respectiva empresa. (Padoveze, 2010).

Evidencia-se a essencialidade da contabilidade no tocante à gestão e formalização dos negócios no mercado em geral, compreendendo-se por um instrumento fundamental principalmente em relação a administração de condomínios, utilizando-se da elaboração de demonstrações como ferramenta auxiliar às tomadas de decisões, por intermédio de informações de relevância significativa a fim de contribuir para o controle das operações e planejamentos elaborados pelas entidades. Iudícibus (2008, 21) elucida a contabilidade como:

> ...Um enfoque especial conferido a várias técnicas e procedimentos contábeis já conhecidos e tratados na contabilidade financeira, na contabilidade de custos, na análise financeira e de balanços etc., colocados numa perspectiva diferente, num grau de detalhe mais analítico ou numa forma de apresentação e classificação diferenciada, de maneira a auxiliar os gerentes das entidades em seu processo decisório.

Conforme relata Crepaldi (2019), o processo contábil se desenvolve por meio da coleta sistemática de dados e do subsequente armazenamento das informações, as quais são processadas no sistema de informações da entidade, com o objetivo de gerar demonstrativos úteis à gestão e à tomada de decisões. As informações contábeis representam uma ferramenta fundamental da contabilidade na gestão de empresas, visto que são instrumentos auxiliares a elaboração de planejamentos, bem como corrobora para uma visão clara e objetiva acerca de determinada organização para os demais interessados à informação.

De maneira ampla, a contextualização de contabilidade configura-se como uma área de conhecimento com enfoque na coleta, análise e mensuração de eventos que impactam diretamente o processo decisório, sendo amplamente utilizada como instrumento de apoio à gestão (Atkinson, 2000). Diante do exposto, evidencia-se que para obtenção de um desempenho contábil em sua plena eficiência e eficácia, torna- se indispensável que sua aplicabilidade esteja em consonância aos preceitos gerenciais e financeiros, resultando em demonstrações contábeis necessárias ao cumprimento de obrigações, bem como elaboração de planilhas, balanços e demais relatórios auxiliares à organização (Marion, 2008).

3.2 Condomínios

O conceito de condomínio alça sobre o conjunto de proprietários de unidades residenciais que compartilham as áreas comuns de um mesmo terreno. De acordo com Rizzardo (2020), a contextualização de condomínio caracteriza-se pela titularidade conjunta de um bem por dois ou mais indivíduos sobre um todo sendo esse o caso específico conhecido como condomínio edilício.

A incidência da inauguração de um condomínio ocorre por intermédio de documentos necessários previstos no Código Civil, que apresenta:

> Art. 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 (Brasil, 2002).

Diferentemente de uma entidade de caráter empresarial, o condomínio não possui como a obtenção de lucros ou rendimentos financeiros, entretanto tem por objetivo a prevenção de desequilíbrios orçamentários, tarefa esta que deve ser desempenhada através de uma gestão contábil eficiente, assegurando assim o equilíbrio das receitas e despesas em conjunto com o cumprimento das obrigações.

No que tange a tratativa documental dos condomínios, embora o condomínio possua de fato um CNPJ (Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica), o mesmo não é reconhecido como pessoa jurídica com personalidade jurídica própria. Ainda que a legislação não conceda a classificação de um condomínio como uma empresa,

ISSN: 2966-0599
contato@ouniversoobservavel.com.br
www.ouniversoobservavel.com.br
Periódico Científico Indexado

muitas das responsabilidades atribuídas às pessoas jurídicas empresariais também são exigidas aos mesmos. Por esse motivo, suas funções acabam se assemelhando, em diversos aspectos, às de uma organização sem fins lucrativos, especialmente no que diz respeito à administração, obrigações fiscais e gestão financeira (Vieira, 2018).

Em relação à legislação pertinente aos condomínios, a regulamentação inicial foi estabelecida pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a qual trata das disposições sobre o condomínio em edificações e sobre as incorporações imobiliárias, estabelecendo parâmetros para a convivência em espaços coletivos, disciplinando aspectos como a divisão de áreas comuns e privativas, direitos e deveres dos condôminos, além da forma de administração do condomínio (Brasil, 1964). Posteriormente, a legislação em vigência para os condomínios encontra-se disposta no atual Código Civil, instituído pela Lei nº 10.406/2002, predominantemente a partir do Capítulo VI, onde são abordadas diversas disposições relativas à estrutura e funcionamento do regime condominial. Bucken (2014) evidencia que em relação à casos com mais especificidades que não são detalhadamente regulamentados na referida lei, aplicam-se as normas previstas na convenção condominial e regimento interno, os quais devem ser aprovados de maneira prévia em assembleia geral dos condôminos. A convenção condominial compreende-se por um instrumento normativo que reúne informações detalhadas acerca do conjunto habitacional, com o intuito de estabelecer normas e diretrizes que regulamentam os direitos e deveres dos condôminos. Esse documento contempla normativas fundamentais voltadas à boa convivência entre os moradores e à gestão eficiente do condomínio, complementar às disposições legais. Conforme instituído pelo Código Civil:

> Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis (Brasil, 2002).

Em suma, o regimento interno em questão tem por objeto a orientação aos aspectos relacionados ao detalhamento e a operacionalização em consonância às normas estabelecidas na convenção condominial. Conforme disposto no artigo 1.350 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, cabe exclusivamente à assembleia geral do condomínio a responsabilidade pela aprovação e eventuais modificações do regimento interno. Vieira (2018), relata que:

O regimento interno busca determinar as regras de convivência entre os moradores de um condomínio, independentemente da situação específica de cada morador. As regras ali determinadas devem ser cumpridas por todos os moradores e o não cumprimento das mesmas poderá implicar em punições que estão previstas no mesmo.

Outro agente essencial na estrutura condominial é o síndico, que atua como representante legal do condomínio perante terceiros, responsável por zelar pelos interesses coletivos e pela execução das decisões tomadas em assembleia. Sua escolha ocorre por meio de votação em assembleia geral, sendo seu mandato limitado a um período máximo de dois anos, com possibilidade de reeleição deliberada perante a assembleia (Junqueira e Carvalho, 2019).Segundo o Art. 1.348 do Código Civil, compete ao síndico:

> I – convocar a assembleia dos condôminos;
> II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
> III – dar imediato conhecimento a assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condoínio;
> IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
> V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
> VI- elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
> VII- cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
> VIII- prestar contas a assembleia, anualmente e quando exigidas;
> IX- realizar o seguro da edificação. § 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação. § 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Segundo Levada (2005), as atribuições administrativas e representativas conferidas ao síndico são exercidas em nome do condomínio, enquanto entidade dotada de personalidade jurídica própria, não se estendendo às esferas individuais dos condôminos, com os quais não se estabelece vínculo jurídico direto. Para tal, reforça-se a distinção entre interesses particulares dos proprietários dos interesses em prol da coletividade, cuja execução é de responsabilidade do síndico, dentro dos limites legais e convencionais. Por conseguinte, evidencia-se a significativa relevância do desempenho do síndico para com as tarefas condominiais, visto que o mesmo responsabiliza-se por quaisquer impactos causados pela gestão do condomínio (Junqueira e Carvalho, 2009).

3.3 Contabilidade para Condomínios

Diante do cenário econômico e constante avanços tecnológicos que possibilitam cada vez mais o aprimoramento do desempenho das organizações no

ISSN: 2966-0599
contato@ouniversoobservavel.com.br
www.ouniversoobservavel.com.br
Periódico Científico Indexado

mercado, a contabilidade assume um papel de extrema relevância no que tange o controle de recursos, análise de relatórios e tomada de decisões estratégicas no âmbito condominial. Nesse contexto, Feliciano e Leal (2012) observam que:

Na gestão de condomínios, para demonstrar o controle dos recursos financeiros, o "administrador, contador e/ ou síndico poderão fazer uso da contabilidade gerencial para a emissão e análise dos relatórios internos, como por exemplo, no balancete de movimentação, no luxo de caixa operacional, nas planilhas de controle das receitas e. despesas, nos relatórios de cheques emitidos, nos relatórios dos inadimplentes, entre outros.

A contabilidade atua como instrumento técnico de registro, controle e interpretação dos fatos patrimoniais, constituindo-se por uma ferramenta fundamental para a gestão eficaz dos recursos. Responsável por fornecer informações estruturadas embasadas em princípios como a fidedignidade e confiabilidade nos relatórios, contribui diretamente para o processo decisório ao evidenciar a situação econômica e financeira de pessoas físicas ou jurídicas. Por intermédio do levantamento e análise de dados, possibilita o acompanhamento da evolução patrimonial, a identificação de riscos e oportunidades, bem como a avaliação do desempenho da entidade. Essas informações são disponibilizadas aos usuários interessados através das demonstrações contábeis convencionais e de relatórios específicos, elaborados conforme as necessidades de gestão, fiscalização ou planejamento (Greco e Arend, 2017). Em conformidade a Zanella, Leme e Camargo (2017) expressam que "para um maior entendimento da real e atual situação de uma determinada entidade, neste caso um condomínio, é necessário que todas as informações sejam registradas, assim os relatórios emitidos serão mais precisos, contribuindo na objetividade e clareza das demonstrações contábeis, auxiliadoras na tomada de decisões".

Nascimento (2013), evidencia o uso das práticas contábeis na gestão de condomínios pelos síndicos de maneira menos abrangente, impossibilitando a plena efetividade da ferramenta quanto a sua utilização. Muitas vezes, a causa de sua baixa eficácia incide em razão da ausência de assessoria qualificada para sua aplicação, resultando na apresentação de relatórios e informações relevantes no que tange a demonstração de aspectos patrimoniais dos condomínios com inconsistências e lacunas em relação a princípios fundamentais como a tempestividade e fidedignidade. Dessa forma, a o desempenho de um contador em consonância à questões administrativas viabiliza a execução e apresentação eficiente das demonstrações, fornecendo tanto ao síndico quanto aos demais interessados maior confiabilidade e, consequentemente, mais assertividade no tocante à tomadas de decisões em prol da coletividade. Outrossim, a busca dos síndicos pelo auxílio de profissionais da contabilidade alçam também sobre as obrigações legais e fiscais para com a Receita Federal, visto que a transmissão das declarações no prazo estipulado evitam a ocorrência de multas e mantém, mantendo assim o condomínio em conformidade legal (Almeira et. Al, 2015).

No que tange ao regime contábil aplicável à administração condominial, distinguem-se duas modalidades: o regime de caixa e o regime de competência. Observa-se com frequência a elaboração de demonstrações financeiras de condomínios sob a ótica do regime de caixa, no qual registram-se apenas as receitas recebidas e as despesas efetivamente pagas no período. No entanto, a prática em questão vai em contrapartida ao princípio contábil da competência, que preconiza o reconhecimento dos fatos no momento de sua ocorrência, independentemente de seu pagamento ou recebimento.

De acordo com o Conselho Regional de Contabilidade (CRC, 2008), o regime de competência compreende-se a modalidade mais adequada em relação às normas contábeis vigentes, visto que sua aplicabilidade possibilita o registro de todas as provisões necessárias. Essa abordagem contribui significativamente para o planejamento financeiro da gestão condominial, uma vez que torna-se possível a antecipação de obrigações futuras, como o pagamento do 13º salário, férias, encargos sociais e eventuais decisões judiciais. Ademais, proporciona maior transparência quanto à situação orçamentária do exercício, permitindo identificar cenários de déficit — quando as despesas superam as receitas previstas — ou de superávit — quando a arrecadação condominial excede os gastos realizados.

Por conseguinte, a transparência, a segurança e a eficiência na gestão condominial são potencializadas em decorrência da atuação do síndico conjuntamente com o auxílio de um profissional especializado, com domínio das áreas tributária, legal e administrativa. Contribuição esta que viabiliza a construção de decisões mais fundamentadas, contribuindo assim para uma administração embasada pelo interesse coletivo e aplicação consciente dos recursos de maneira estratégica e alinhada às necessidades dos condôminos.

4. RESULTADOS ENCONTRADOS

A contabilidade configura-se como um instrumento essencial à gestão organizacional, independentemente da dimensão da entidade em questão. No tocante a estudos anteriores, revela-se uma percepção amplamente favorável quanto à aplicação da contabilidade na administração de micro e pequenas empresas, ressaltando-se seu papel como fonte estratégica de informações. Sua utilização contribui significativamente para o planejamento das ações empresariais, influenciando de forma direta os níveis de rentabilidade da organização.

No que tange a percepção de Reis et. al. (2013), observa-se que a demonstração de relatórios relacionados aos gastos condominiais a ausência de informações claras e objetivas a respeito das normas dispostas, resultando em informações complexas e de difícil compreensão, gerando assim uma desconfiança voltada à gestão da aplicação dos recursos dos condomínios, visto que a promoção da

ISSN: 2966-0599
contato@ouniversoobservavel.com.br
www.ouniversoobservavel.com.br
Periódico Científico Indexado

transparência na apresentação dos relatórios por responsabilidade da área administrativa torna-se facultativa. Em relação a prestação de contas, torna-se necessário apresentar de forma clara e organizada os documentos, livros e relatórios pertinentes. Contudo, é comum que o síndico, por falta de formação técnica referente a área contábil, enfrente dificuldades ao responder questionamentos, o que pode gerar tensões durante as assembleias. A atuação de um contador, respaldado por relatórios contábeis elaborados em conformidade com as normas vigentes, contribui significativamente para a transparência e a clareza do processo, tornando as informações mais acessíveis de fácil compreensão para os condôminos (Silva, 2019). O Conselho Regional de Contabilidade (CRC) evidencia que para a incidência da prestação de contas de maneira legal e alinhadas as necessidades da coletividade, torna-se imprescindível o suporte de um profissional contábil devidamente registrado, contribuindo diretamente ao controle dos bens, direitos e obrigações condominiais, para registro dos respectivos fatos com clareza e objetividade, ressaltando sua situação patrimonial e financeira de maneira fidedigna. Schwartz (2009) observa que a ínfima participação dos condôminos nas assembleias e na análise dos documentos administrativos pode ser atribuída a diversos fatores, entre os quais se destacam a ausência de conhecimento técnico necessário para avaliar adequadamente a gestão, a dificuldade de interpretação das demonstrações contábeis e eventuais divergências quanto ao modelo de administração adotado pelo síndico. Conforme o exposto, dispõe a Lei 10.406/2002 que "Compete ao síndico: representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns" (Brasil, 2002). Ademais, elucida-se a imprescindibilidade da participação contábil tanto na gestão administrativa quanto como suporte para o síndico, visto que a presença de um contador possibilita a interpretação acessível das informações em virtude da qualificação para tal execução, bem como a elaboração dos registros contábeis obrigatórios e necessários à legalidade condominial. Neto (2008), evidencia as obrigações pertinentes à gestão de condomínios quanto ao desempenho de um contador, são elas: “Escrituração dos livros contábeis; Escrituração do livro caixa; Prestação de Contas mensal; Prestação de Contas Anual (Demonstrações Contábeis); Elaboração de Orçamentos; Apuração e emissão de Guias de Recolhimento de INSS, FGTS, ISS, DARF do IRRF, DARF do PIS sobre Folha de Pagamento; Boletos Bancários das Taxas Condominiais Normais e Extras; Registro de Empregado em Livro Próprio (Admissão e Demissão), bem como atualizações; Rescisão de Contrato de Trabalho; Atualização da Carteira de Trabalho e Previdência Social; Cadastro Geral de Empregados e Desempregados, Rais (Relação Anual de Informações Sociais), etc.”

Por conseguinte, ainda segundo Neto (2008), a contabilidade exerce um papel de extrema relevância no âmbito organizacional, uma vez que possibilita a geração de informações fundamentais para a tomada de decisão, promovendo assim maior transparência para todos os usuários da contabilidade. Ressalta-se que a contabilidade está intrinsecamente vinculada ao controle dos eventos que ocorrem no contexto da gestão condominial. Conforme destaca Poersch (2010), os administradores condominiais, com o apoio das demonstrações contábeis, podem atuar de maneira mais eficiente e transparente, visto que que por intermédio dos relatórios elaborados por profissionais da área contábil, faz-se possível delinear estratégias voltadas à melhoria da gestão e ao aprimoramento do controle da entidade.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As constantes transformações frente ao mercado, em consonância à crescente complexidade das exigências legais, impõem desafios significativos às empresas especializadas na administração condominial e aos síndicos que atuam como responsáveis pela gestão dos empreendimentos. Nesse contexto, torna-se imprescindível a detenção de conhecimentos específicos que possibilitem o cumprimento eficaz das obrigações legais para assim garantir uma administração eficiente quanto aos recursos financeiros pertencentes aos condôminos.

Deste modo, evidencia-se que por intermédio da contabilidade, é possível produzir informações claras e objetivas, que auxiliam a elaboração de relatórios gerenciais pertinentes à análise de receitas e despesas, dados estes que contribuem diretamente para a tomada de decisões mais assertivas por parte dos síndicos e administradoras, além de reforçar a promoção transparência e responsabilidade no que tange a prestação de contas à comunidade condominial. A contabilidade, quando aplicada de forma sistemática e adequada à realidade condominial, mostra-se como um instrumento indispensável para garantir a transparência, a legalidade e a eficiência na gestão dos recursos coletivos. Constatou-se portanto conforme apresentado do presente estudo que, embora a contabilidade seja amplamente reconhecida por sua essencialidade na administração de empresas em geral, sua aplicabilidade na gestão de condomínios ainda enfrenta lacunas pertinentes, sobretudo no que diz respeito à obrigatoriedade legal e à presença de profissionais qualificados para elaboração de registros e relatórios financeiros.

Elucida-se que ausência de clareza na apresentação de despesas em conjunto com a compreensão moderada por parte dos condôminos sobre as demonstrações financeiras geram insegurança quanto ao gerenciamento das mesmas, levantando assim questionamentos infundados sobre a conduta administrativa. Diante do exposto, ressalta-se a necessidade do desempenho contábil como ferramenta auxiliar à gestão, visto que sua execução pauta-se nas normas vigentes, corroborando para o entendimento coletivo e tomada de decisões mais efetivas. O suporte de um profissional da contabilidade confere maior confiabilidade às informações prestadas, bem como auxilia o síndico no cumprimento de suas obrigações legais e administrativas, evitando falhas na interpretação de relatórios e necessários a prestação de contas.

ISSN: 2966-0599
contato@ouniversoobservavel.com.br
www.ouniversoobservavel.com.br
Periódico Científico Indexado

Além disso, observou-se que a contabilidade aplicabilidade das práticas contábeis no contexto condominial permite a elaboração de orçamentos mais fidedignos e coerentes com a capacidade financeira do condomínio, ao mesmo tempo em que proporciona um controle mais assertivo acerca das despesas condominiais. Por meio do acompanhamento dos fluxos de entrada e saída de recursos, torna-se possível identificar desvios, corrigir possíveis falhas e tomar decisões com base em dados realistas. Essa estrutura contábil adequada impacta diretamente a qualidade da gestão condominial, na medida em que sua utilização pode acarretas na redução de conflitos, aumentar a confiabilidade dos condôminos para com a parte administrativa e, consequentemente, fortalecer os princípios da governança.

Por conseguinte, constata-se que a atuação contábil não deve ser vista como uma mera exigência burocrática, visto que seu desempenho age como um componente estratégico que agrega valor à administração e fortalece os vínculos de confiança entre gestão e condôminos. A profissionalização da contabilidade condominial, portanto, configura-se um meio necessário para assegurar uma gestão mais transparente, eficiente e alinhada aos princípios da responsabilidade e da legalidade.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA et al. (2015): ALMEIDA, R. R. et al. **Contabilidade para condomínios: a importância da gestão contábil para o sucesso financeiro**. Anais do Congresso Nacional de Contabilidade e Auditoria, p. 1-15, 2015.

ATKINSON, Anthony A. (2000): ATKINSON, A. A. **Contabilidade gerencial.** 2. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

BRASIL (1964): BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 16 dez. 1964 Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm.

BRASIL (2002): BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm.

BRASIL (2018): BRASIL. **Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.** Dispõe sobre o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ). Diário Oficial da União, Brasília, DF, 28 dez. 2018. Disponível em: https://www.normaslegais.com.br/legislacao/instrucao-normativa-1863-2018.htm.

BUCKEN, Z. (2014): BUCKEN, Z. **Direito Condominial. Curitiba**: Juruá, 2014.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE (CRC) (2008): CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE (CRC). **Contabilidade para condomínios: orientações gerais.** São Paulo: CRC, 2008.

CREPALDI, Silvio Aparecido (2019): CREPALDI, S. A. **Contabilidade gerencial: teoria e prática**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

FELICIANO, Valéria H. A.; LEAL, Gisele (2012): FELICIANO, V. H. A.; LEAL, G. **A**

contabilidade como instrumento de gestão em condomínios. Revista Científica Multidisciplinar do Centro Universitário Luterano de Palmas - CEULP/ULBRA, v. 6, n. 1, p. 1-15, 2012.

FLICK, Uwe (2009): FLICK, U. **Introdução à pesquisa qualitativa.** 3. ed. Porto Alegre: Artmed, 2009.

GIL, Antonio Carlos (2002): GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GIL, Antonio Carlos (2018): GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social.** 7. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

GRECO, Rodrigo; AREND, Maristela (2017): GRECO, R.; AREND, M. **Contabilidade e gestão de condomínios.** Curitiba: Juruá, 2017.

IUDÍCIBUS, Sergio de (2008): IUDÍCIBUS, S. Análise de balanços. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

JUNQUEIRA, Pedro B.; CARVALHO, Felipe L. (2009): JUNQUEIRA, P. B.;

CARVALHO, F. L. **Direito condominial: aspectos civis e processuais.** Rio de Janeiro: Forense, 2009.

JUNQUEIRA, Pedro B.; CARVALHO, Felipe L. (2019): JUNQUEIRA, P. B.;

CARVALHO, F. L. **Manual de direito condominial.** São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade (2007): LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A. **Fundamentos de metodologia científica**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

LEVADA, Marcelo (2005): LEVADA, M. **Condomínio edilício: aspectos práticos e teóricos.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

MARION, José Carlos (2008): MARION, J. C. **Contabilidade empresarial.** 14. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

NASCIMENTO, Carlos Roberto (2013): NASCIMENTO, C. R. **A importância da contabilidade para a gestão de condomínios.** Revista Brasileira de Contabilidade, v. X, n. Y, p. ZZ-AA, 2013.

ISSN: 2966-0599
contato@ouniversoobservavel.com.br
www.ouniversoobservavel.com.br
Periódico Científico Indexado

NETO, João (2008): NETO, J. **Manual do síndico: tudo o que você precisa saber para administrar um condomínio.** Rio de Janeiro: Digerati Books, 2008.

PADOVEZE, Clóvis Luís (2010): PADOVEZE, C. L. **Contabilidade gerencial: um enfoque estratégico**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

PEREIRA, Luiz Alberto (2016): PEREIRA, L. A. **Metodologia da pesquisa científica.** São Paulo: Pearson Education do Brasil, 2016.

POERSCH, L. V. (2010): POERSCH, L. V. **Contabilidade geral**. Porto Alegre: SAGAH, 2010.

REIS et al. (2013): REIS, M. J. et al. **A transparência na prestação de contas em condomínios residenciais**. Anais do Congresso de Contabilidade e Gestão.

RICHARDSON, Roberto Jarry (2017): RICHARDSON, R. J. **Pesquisa social: métodos e técnicas**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

RIZZARDO, Arnaldo (2020): RIZZARDO, A. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SÁ, Antonio Lopes de (1999): SÁ, A. L. de. **Princípios fundamentais de contabilidade.** São Paulo: Atlas, 1999.

SALOTTI, Bruno M. (2019): SALOTTI, B. M. **Contabilidade financeira: princípios e aplicação**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

SCHWARTZ, D. (2009): SCHWARTZ, D. **A difícil arte de ser síndico**. São Paulo: Legjur, 2009.

SILVA, J. A. (2019): SILVA, J. A. **A importância do contador na gestão de condomínios**. Revista de Contabilidade e Gestão, v. X, n. Y, p. ZZ-AA, 2019.

VIEIRA, Flávia (2018): VIEIRA, F. **Condomínio: aspectos jurídicos e práticos**. São Paulo: LTr, 2018.

ZANELLA, Andréa; LEME, Patrícia; CAMARGO, Regina (2017): ZANELLA, A.;

LEME, P.; CAMARGO, R. **Gestão contábil em condomínios**. Curitiba: Juruá, 2017.