

Custos condominiais e prestação de contas: uma análise empírica

Luciano Gomes dos Reis (UEL/UNOPAR) - lucianoreis@uel.br

Maísa Souza Soares (UNOPAR) - maisoares@hotmail.com

Andre Fernando dos Reis Trindade (UNOPAR) - andre.trindade@unopar.br

Marcelo Molina (UNOPAR) - marcelo.molina@unopar.br

Resumo:

Os condomínios, sejam elas residenciais ou comerciais, fazem parte do cotidiano das médias e grandes cidades brasileiras. Tendo em vista a importância social do processo de gestão condominial, que afeta milhares de pessoas de forma direta, bem como a sua relevância econômico-financeira, em virtude do volume de recursos administrados, a presente pesquisa foi realizada em virtude de não haver um diagnóstico da forma pela qual é realizado o processo de informação para os condôminos, dos custos condominiais, uma vez que não há obrigatoriedade de escrituração contábil regular ou exigência de prestação de contas por profissional habilitado em ciências contábeis, em consonância com a legislação que rege essa atividade. Para executar os objetivos da pesquisa, foi utilizada uma pesquisa descritiva, mediante análise de uma amostra de 17 condomínios. De forma complementar, foi efetuada a análise de conteúdo dos relatórios. Como resultado da pesquisa, constatou-se a falta de padronização no processo de prestação de contas condominiais, não havendo unificação na nomenclatura dos custos e despesas envolvidos no referido processo, mesmo considerando-se o elevado montante de recursos envolvidos. Tais fatos podem ocasionar problemas de interpretação dos relatórios e oportunidade para a falta de transparência nas informações prestadas.

Palavras-chave: *condominiais. Prestação de contas. Profissionais contábeis.*

Área temática: *Abordagens contemporâneas de custos*

Custos condominiais e prestação de contas: uma análise empírica

Resumo

Os condomínios, sejam elas residenciais ou comerciais, fazem parte do cotidiano das médias e grandes cidades brasileiras. Tendo em vista a importância social do processo de gestão condominial, que afeta milhares de pessoas de forma direta, bem como a sua relevância econômico-financeira, em virtude do volume de recursos administrados, a presente pesquisa foi realizada em virtude de não haver um diagnóstico da forma pela qual é realizado o processo de informação para os condôminos, dos custos condominiais, uma vez que não há obrigatoriedade de escrituração contábil regular ou exigência de prestação de contas por profissional habilitado em ciências contábeis, em consonância com a legislação que rege essa atividade. Para executar os objetivos da pesquisa, foi utilizada uma pesquisa descritiva, mediante análise de uma amostra de 17 condomínios. De forma complementar, foi efetuada a análise de conteúdo dos relatórios. Como resultado da pesquisa, constatou-se a falta de padronização no processo de prestação de contas condominiais, não havendo unificação na nomenclatura dos custos e despesas envolvidos no referido processo, mesmo considerando-se o elevado montante de recursos envolvidos. Tais fatos podem ocasionar problemas de interpretação dos relatórios e oportunidade para a falta de transparência nas informações prestadas.

Palavras-chave: Custos condominiais. Prestação de contas. Profissionais contábeis.

Área temática: Abordagens contemporâneas de custos

1. Introdução

O Brasil vem passando por profundas transformações nos últimos 50 anos. Historicamente, a urbanização e a consequente ocupação das áreas em torno dos grandes e médios centros provocou uma concentração de indivíduos e suas famílias que, de uma forma não ordenada, promoveram a expansão imobiliária nas médias e grandes cidades e suas imediações.

Uma das formas de dinamizar o processo de urbanização ocorreu por intermédio da propriedade compartilhada, ou seja, pela constituição de condomínios que pudessem suprir as necessidades de moradia e trabalho de muitas pessoas, em espaços cada vez mais escassos. A expansão imobiliária relatada anteriormente, aliada a outros fatores de natureza social, permitiram o desenvolvimento de novas normas legais, que regulassem a propriedade em comum.

Entretanto, a existência de conflitos sobre a propriedade compartilhada e principalmente, sobre os aspectos econômico-financeiros envolvidos, tornam-se cada dia mais comuns. Em parte, isso ocorreu em virtude do processo de administração condominial, muitas vezes, ser realizado de forma amadora, não apresentando características de uma gestão com o devido planejamento e organização que são necessários, tendo em vista as responsabilidades e o volume recursos envolvidos.

Com relação aos condomínios verticais, segundo pesquisa realizada pelo SEBRAE/PR e SINDUSCON-NORTE, Londrina é a 6ª cidade brasileira em número de edifícios acima de 12 pavimentos e a 12ª cidade no mundo em número de prédios, proporcionalmente ao número de habitantes. A expansão da atividade condominial no Norte do Paraná, especialmente no âmbito dos condomínios residenciais horizontais, pode ser observada pelos dados apurados até o momento. De acordo com Barros et al

(2008) em Londrina somavam-se em 2004, 21 condomínios grandes e 26 pequenos e 4 adequações, perfazendo um total de 3.843 lotes. Segundo Briguet (2011), Londrina conta, atualmente, com 60 condomínios horizontais, sendo 35 de grande porte (com mais de 100 casas), ocupando 4,5 milhões de m², o equivalente a 186 alqueires ou 450 campos de futebol – onde vivem cerca de 15 mil pessoas.

Tendo em vista a importância social do processo de gestão condominial, que afeta milhares de pessoas de forma direta, bem como a sua relevância econômico-financeira, em virtude do volume de recursos administrados, justifica-se a presente pesquisa, por não haver um diagnóstico da forma pela qual é realizado o processo de informação para os condôminos, dos custos condominiais, uma vez que não há obrigatoriedade de escrituração contábil regular ou exigência de prestação de contas por profissional habilitado em ciências contábeis, em consonância com a legislação que rege essa atividade.

Tomando-se por fundamento o acima exposto, surgiu o seguinte problema de pesquisa: como são formados e apresentados os custos de manutenção condominial, no processo de prestação de contas mensal?

Visando responder à questão de pesquisa, o presente artigo tem por objetivo realizar uma análise do processo de prestação de contas condominiais, verificando a existência de padrões na formação e apresentação de custos de manutenção condominial.

Para cumprir seu objetivo, o trabalho se encontra dividido em cinco seções: esta introdução, uma revisão teórica a respeito de condomínios, custos e o processo de prestação de contas, tendo na terceira seção a apresentação da metodologia de pesquisa utilizada. Na sequência, são apresentadas a análise das informações e a respectiva discussão dos resultados, sendo a última seção destinada às conclusões do trabalho.

2. Fundamentação Teórica

A utilização do espaço urbano de forma racional, mediante a ocupação compartilhada, não é algo novo na sociedade humana. Segundo Batalha, citado por Souza (2001, p.18) a co-propriedade em edifícios urbanos dividido em andares ou apartamentos é exercida desde a Idade Antiga. Há registros históricos que sugerem que a co-propriedade horizontal remonta a mais alta antiguidade, sendo praticada há perto de cinco mil anos, na cidade da Babilônia, de onde passou a ser imitada, na Palestina, na Caldéia e na antiga Roma. Souza (2001, p.18) destaca que é possível que a propriedade por andares tenha sido conhecida desde à época que remonta os caldeus ou a dos romanos antigos. Na Idade Média, conhecia-se um sistema de propriedade semelhante ao condomínio. Em parte, isso decorria em função da dificuldade de se adquirir habitações totalmente independentes dentro das cidades muradas, locais onde não se dispunha de muito espaço, bem como pela divisão horizontal da propriedade, e não vertical.

No Brasil, a chegada da figura do condomínio ocorreu inicialmente em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, principalmente devido à crise no setor agrário e notadamente no setor cafeeiro. Com o declínio das atividades rurais, ocorreu a inserção da lógica industrial e urbana no cenário nacional. Paralelamente ao processo de industrialização, ocorreu o início da construção dos primeiros arranha-céus, sendo que esse tipo de construção deixaria de ser um empreendimento exclusivamente corporativo, para receber uma nova função: o condomínio habitacional residencial.

As relações sociais passaram por um processo de institucionalização, que passaram a povoar o imaginário popular, mediante a difusão da idéia de que o

condomínio habitacional seria uma melhor forma de se viver. Esse fato contribuiu para que esse modelo de habitação proporcionasse motivos para que as classes sociais com maior poder aquisitivo alterasse seu modo de viver, para residir em apartamentos. Segundo Medina (1981, p. 161), ao falar em condomínio, se está falando em um determinado modo de vida no qual, de forma permanente, há um relacionamento entre indivíduos e que se organiza e se institucionaliza para o atingimento de determinados objetivos de interesse comum.

Em um trabalho que analisou o nível de satisfação dos moradores do condomínio Alphaville, em São Paulo, Anthony *et al* (1997) avaliaram que o fenômeno dos condomínios teve ampla expansão a partir da década de 1970, considerando-se, para esses autores, o condomínio como o conjunto de habitações unifamiliares isoladas, ou construídas na forma de prédios de apartamentos, cercados por altos muros e, via de regra, com sistemas de segurança. Os fatores que atraíram uma parcela mais elitizada da população para o interior dos muros dos condomínios, de acordo com esse estudo, estão intimamente ligados à sensação de segurança que o condomínio proporciona, aliada à exclusividade e o status social.

Esse fenômeno, nas últimas décadas, não aconteceu somente no Brasil, tendo reflexos na América Latina, especialmente em países que apresentaram melhor desenvolvimento econômico e social. O estudo de Dattwyle *et al* (2003) apresentou constatações sobre o aparecimento de novos modelos de construção em Santiago do Chile, no período de 1992 a 2000, em especial os condomínios e construções urbanas fechadas. Para os autores, o aparecimento desses empreendimentos está ligado ao aprofundamento da fragmentação ou segmentação do espaço social das cidades. Esta fragmentação possibilita um contato “filtrado” com a realidade externa, permitindo por um lado a segregação das pessoas que podem adentrar os espaços internos, mas que obrigatoriamente tem seu contato com o “mundo exterior”, em virtude das necessidades de trabalho e da aquisição de serviços em geral, não disponíveis dentro dos muros.

Quando analisado sob a ótica do investimento, no Brasil, em virtude de sucessivos planos econômicos, falência de instituições financeiras e de um ambiente inflacionário, há uma crença de que o investimento em imóveis seria o único investimento seguro, pois, salvo uma crise institucional de grandes proporções, jamais será perdido. Sob essa perspectiva, segundo Rolnik (1997) a forma pela qual a legislação urbanística pode interferir na valorização potencial de determinadas áreas vai muito além de questões técnicas, interferindo diretamente na reserva de valor estratégica dos indivíduos. Aliado a esse fator, questões históricas e sociais fizeram com que os condomínios, verticais ou horizontais, passassem a fazer parte do dia a dia das grandes cidades brasileiras, assim como também foram incorporados ao cotidiano das pequenas e médias cidades que ficam nas regiões metropolitanas e entornos de determinados pólos econômicos.

Na perspectiva da legislação, o condomínio é a possibilidade de atribuição de direitos de posse e/ou propriedade sobre um bem comum. O Condomínio atribui ao condômino direitos e deveres. Dessa forma, "cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la." Ademais, "Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso e gozo dela a estranhos." (art. 1314 do CC). Observa-se que, em virtude das disposições legais, o proprietário da quota-parte de um condomínio, em última instância, é o responsável pelos direitos e deveres oriundos dessa propriedade, figurando nos pólos ativo e passivo das relações do condomínio, quanto esse realizada operações com terceiros.

Nesse mesmo sentido, pode-se afirmar que cada condômino responde pelos danos causados ao condomínio aos demais condôminos, bem como pelos os frutos que

percebeu (Art. 1319 do CC). No que tange à administração do condomínio, o Código Civil apregoa que a deliberação da maioria dos condôminos, verificada através de seus respectivos quinhões, é necessária para a escolha do seu administrador. Este pode, ainda, ser estranho ao condomínio. Depreende-se desse texto que a eleição ou escolha do administrador decorre da vontade de maioria, em assembléia especialmente convocada para esse fim. O administrador escolhido pode ser um dos condôminos, que exercerá, durante certo período de tempo, as funções de síndico, ou ainda, poderá ser escolhido ou contratado, junto ao mercado, um administrador profissional para o condomínio, que receberá uma remuneração pelos serviços prestados. Cabe destacar que, segundo entendimentos da literatura que versa sobre o tema, amparado em jurisprudências, mesmo que haja um administrador profissional contratado, a responsabilidade do síndico não é substituída, sendo que em determinadas situações, quando há direitos de terceiros envolvidos e não houve dolo no ato administrativo, todos os condôminos respondem pelas obrigações assumidas, independentemente de concordarem ou não com as escolhas administrativas do síndico escolhido, desde que o mesmo tenha realizado as suas ações de acordo com o estabelecido na Convenção de Condomínio.

Quando considerados sob o aspecto econômico-financeiro, a gestão de recursos destinados à manutenção das atividades condominiais comuns cabe ao síndico, de acordo com as determinações do Código Civil Brasileiro. Periodicamente, o síndico deve realizar uma prestação de contas, sendo que, de acordo com o mesmo Código Civil, não há obrigatoriedade de profissionalização desse processo de gestão, seja por intermédio das qualificações do administrador-síndico, seja por intermédio da escrituração contábil regular das receitas e despesas administradas em determinado período de tempo.

Considerando-se os aspectos jurídicos, financeiros e econômicos expostos anteriormente, pode-se constatar, visualmente, o aumento do número de estabelecimentos que surgiram nos últimos vinte anos, sob a égide da forma jurídica dos condomínios, o que proporcionou um aumento no nível de complexidade das operações realizadas, assim como no volume de recursos administrados, o que poderia resultar em uma maior necessidade de controle e rigor no processo de administração condominial, seja pela profissionalização de sua administração, em determinados casos, seja pela obrigatoriedade de escrituração contábil regular, a partir de determinado montante de recursos administrados.

Juridicamente, o condomínio não se constitui como pessoa jurídica, embora esteja sujeito à inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ). A referida inscrição tem por finalidade um registro administrativo, não se constituindo em equiparação jurídica às pessoas jurídicas de fato. Por outro lado, o condomínio exerce a gestão de recursos de terceiros (condôminos), que muitas vezes não dispõem de tempo e conhecimento técnico específico para analisar a prestação de contas realizada, o que em algumas situações pode provocar, em tese, uma gestão negligente, por falta de conhecimento técnico ou, na pior das hipóteses, fraudulenta, com o desvio de recursos administrados.

Ao se analisar mais profundamente o Código Civil, em seu artigo 1179, § 2º, observa-se que é dispensado da escrituração contábil o pequeno empresário, nos termos do artigo 970. O referido artigo remete à lei que estabelecerá tratamento diferenciado ao pequeno empresário, que atualmente estaria configurado como aquele que possui receita bruta anual inferior a R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais). Observa-se que a legislação possui um tratamento diferenciado quanto à exigência de escrituração contábil para as atividades empresariais e para as atividades condominiais. Há condomínios que administram, mensalmente, quantias superiores aos limites estabelecidos em lei para a atividade empresária no período de um ano, mas que, mesmo assim, não possuem

qualquer escrituração contábil regular ou responsável técnico pela sua prestação de contas, atribuindo-se responsabilidade apenas ao síndico.

Tendo em vista a natureza, a complexidade e o vulto dos recursos disponíveis nos condomínios, bem como a legislação que rege as questões dessa atividade, considera-se de extrema importância a existência de prestações de contas com transparência e clareza necessária para que exista um adequado nível de *disclosure* das operações realizadas pelo gestor, bem como para que o próprio gestor possa utilizar as informações geradas pelos demonstrativos para justificar os atos de sua administração, por intermédio de um adequado processo de tomada de decisão.

A convivência social em condomínios muitas vezes é afetada pelos atos administrativos do síndico, sendo que esses atos, muitas vezes por falta de conhecimento técnico e/ou falta de assessoramento adequado, provocam o surgimento de passivos de natureza trabalhista e civil. Em determinadas circunstâncias, tais passivos poderiam ser evitados mediante um processo de gestão adequado, com o suporte de profissionais contábeis, especializados em prestações de contas.

Por intermédio desse trabalho de pesquisa, são apresentados dados que comprovam a inexistência de padrões no formato de prestação de contas condominiais, o que dificulta a comparabilidade e a visualização por parte dos condôminos, principais interessados nesse processo, das receitas administradas, despesas pagas e a falta de registro patrimonial dos bens de longa duração.

Na próxima seção, são relatados os aspectos metodológicos da pesquisa, para em seguida, serem apresentadas a análise e discussão dos dados e as conclusões do trabalho.

3. Metodologia

De acordo com Marconi e Lakatos (2010, p.65), o "método é o conjunto das atividades sistemáticas e racionais que, com maior segurança e economia, permite alcançar o objetivo – conhecimentos válidos e verdadeiros - traçando o caminho a ser seguido, detectando erros e auxiliando as decisões do cientista". Deste conceito, pode-se observar que o método não deve ter por objetivo somente avaliar os resultados da investigação científica, mas deve detalhar o processo percorrido na investigação e apresentar os resultados da pesquisa realizada.

Para que se pudesse atingir os objetivos propostos no presente artigo, foi realizado um estudo do tipo descritivo (Cooper e Schindler, 2003). A pesquisa descritiva busca inferir sob uma amostra conhecida a fim de entender o objeto de interesse assim como ele existe. A presente pesquisa, dessa forma, buscou descrever o processo de prestação de contas, mediante análise de balancetes de uma amostra de condomínios residenciais e não residenciais.

Inicialmente, foi realizada uma pesquisa de natureza bibliográfica. De acordo com Alves-Mazzoti e Gewandsznader (2002, p.179), dois aspectos são tradicionalmente associados à revisão da bibliografia pertinente a um problema de pesquisa: a análise e pesquisas anteriores sobre o mesmo tema e a discussão do referencial teórico.

Após a fase inicial de pesquisa bibliográfica, foi realizada a pesquisa documental, mediante a coleta de informações a respeito dos condomínios a serem pesquisados. A pesquisa documental ocorreu, inicialmente, por intermédio da coleta de dados primários, ocorrida em Maio de 2012, que se caracterizaram mediante o fornecimento dos balancetes ou relatórios de prestações de contas dos condomínios residenciais e não residenciais, localizados na cidade de Londrina - PR. A amostra de condomínios pesquisa foi intencional e por conveniência, uma vez que os documentos foram fornecidos, sem identificação específica do condomínio, por escritórios contábeis e administradoras de condomínios de propriedade de pessoas que tinham conhecimento

com os pesquisadores. Ao final do processo de coleta de dados, foram submetidos à análise um total de 17 condomínios.

Os dados coletados foram digitados em planilhas Microsoft Excel®, com a descrição detalhada de todas as informações, especialmente as receitas e despesas descritas nos referidos relatórios. De forma complementar, foi realizada a análise de conteúdo dos relatórios, de acordo com o proposto por Bardin (1977), bem como foi realizada a estatística descritiva dos dados numéricos constantes dos relatórios de prestação de contas disponibilizados.

4. Análise dos dados e discussão dos resultados

Conforme descrito na seção relativa à metodologia, foram coletados dados de 17 condomínios residenciais e não residenciais, situados na cidade de Londrina – PR, que constituíram a amostra de pesquisa.

A primeira análise efetuada diz respeito ao porte dos condomínios. Realizando-se uma analogia com as empresas em geral, a determinação de porte das empresas, via de regra, é realizada mediante a análise do valor das receitas totais auferidas, parâmetro esse utilizado, inclusive, para fins de enquadramento tributário e legal.

Os condomínios analisados tiveram, no período, uma média de receitas mensais de R\$ 25.733,21, totalizando um montante administrado por gestores condominiais de R\$ 463.197,82. A natureza das receitas está ligada, diretamente, à receita de condomínio, proveniente das despesas rateadas a todos os condôminos, que correspondem a aproximadamente 87% do total de receitas. Adicionalmente, são incluídas como receitas a arrecadação do Fundo de Reserva, que usualmente é estabelecido em 10% do valor da quota condominial mensal, bem como são arrecadadas receitas de utilização de salão de festas, churrasqueiras, taxas de mudança, juros de aplicação financeira, juros e multas incidentes sobre quotas condominiais em atraso. Multiplicando-se a média de receitas condominiais mensais por doze, seria obtido um total de R\$ 308.798,55 anuais, o que, em caso de empresas comerciais, industriais ou prestadoras de serviços, sujeitaria seu enquadramento como Micro-Empresa, se permitido o enquadramento dessa atividade.

Considerando-se que, no município de Londrina – PR, existem aproximadamente 400 condomínios, sejam eles horizontais ou verticais, obtém-se um total estimado mensal de R\$ 10.300.000,00, com valores anualizados da ordem de R\$ 123.600.000,00. Destaca-se que, em virtude da inexistência de obrigatoriedade de escrituração contábil regular e da existência de profissional com responsabilidade técnica sob tais prestações de contas, esse montante de recursos não está sujeita a qualquer tipo de controle, exceto aquele existente no interior de suas próprias normas, sendo esse trabalho muitas vezes executado por leigos em finanças e prestações de contas.

A segunda análise realizada diz respeito à composição das despesas rateadas. Como não há legislação que estabelece uma estrutura básica das prestações de contas, cada administradora pode adaptar os relatórios de acordo com as determinações do síndico, ou ainda, adotar um sistema padronizado, que possa ser adaptado a diversos condomínios.

De acordo com as informações provenientes dos balancetes e prestações de contas coletados, as despesas são usualmente divididas em:

- Despesas com Pessoal e Encargos;
- Despesas Administrativas;
- Despesas de Consumo;
- Despesas de Manutenção e Conservação;

Além das nomenclaturas acima descritas, foram encontradas, nos documentos pesquisados, as seguintes descrições: despesas reembolsáveis (gás/água), tarifas públicas, tarifas bancárias, outras despesas, serviços de terceiros, despesas diversas, despesas com materiais e despesas com materiais e imobilizado. Para fins de consolidação das informações, visando permitir uma análise global, após a análise específica de cada um dos grupos citados anteriormente, os dados foram unificados da seguinte forma: despesas reembolsáveis (gás/água) e tarifas públicas foram incluídas em despesas de consumo; tarifas bancárias, outras despesas e despesas diversas foram incluídas em despesas administrativas; serviços de terceiros, despesas com materiais e despesas com materiais e imobilizado foram incluídas em despesas de Manutenção e Conservação.

Uma vez consolidadas as informações, a composição das despesas dos referidos condomínios ficou assim distribuída:

Tabela 1 – Classificação por natureza das despesas

Despesas	Pessoal e Encargos		Administrativas		Consumo		Manut/Conservação	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%
Condomínio 1	R\$ 3.012,82	36,05%	R\$ 887,23	10,62%	R\$ 2.927,54	35,03%	R\$ 1.530,05	18,31%
Condomínio 2	R\$ 8.960,45	62,26%	R\$ 2.059,78	14,31%	R\$ 1.711,95	11,90%	R\$ 1.659,16	11,53%
Condomínio 3	R\$ 16.441,91	46,66%	R\$ 2.210,86	6,27%	R\$ 11.356,46	32,23%	R\$ 5.225,68	14,83%
Condomínio 4	R\$ 9.809,94	35,87%	R\$ 1.853,08	6,78%	R\$ 6.645,50	24,30%	R\$ 9.039,38	33,05%
Condomínio 5	R\$ 8.055,34	60,84%	R\$ 1.238,93	9,36%	R\$ 2.860,62	21,61%	R\$ 1.085,00	8,19%
Condomínio 6	R\$ 13.569,91	49,43%	R\$ 2.452,91	8,93%	R\$ 7.427,62	27,05%	R\$ 4.003,61	14,58%
Condomínio 7	R\$ 7.630,57	25,05%	R\$ 2.823,22	9,27%	R\$ 8.045,09	26,41%	R\$ 11.958,17	39,26%
Condomínio 8	R\$ 10.680,90	53,11%	R\$ 1.682,63	8,37%	R\$ 5.952,50	29,60%	R\$ 1.793,06	8,92%
Condomínio 9	R\$ 11.211,91	44,92%	R\$ 4.808,11	19,27%	R\$ 5.096,92	20,42%	R\$ 3.840,58	15,39%
Condomínio 10	R\$ 2.126,92	34,36%	R\$ 660,60	10,67%	R\$ 1.645,58	26,58%	R\$ 1.757,14	28,39%
Condomínio 11	R\$ 5.703,80	50,02%	R\$ 1.214,34	10,65%	R\$ 2.574,64	22,58%	R\$ 1.910,06	16,75%
Condomínio 12	R\$ 12.125,42	43,98%	R\$ 418,91	1,52%	R\$ 4.485,08	16,27%	R\$ 10.542,21	38,24%
Condomínio 13	R\$ 6.513,75	33,67%	R\$ 1.824,05	9,43%	R\$ 7.502,17	38,78%	R\$ 3.504,00	18,11%
Condomínio 14	R\$ 11.011,73	47,26%	R\$ 2.400,92	10,31%	R\$ 6.207,23	26,64%	R\$ 3.678,10	15,79%
Condomínio 15	R\$ 13.440,93	36,63%	R\$ 1.430,23	3,90%	R\$ 8.301,09	22,62%	R\$ 13.522,43	36,85%
Condomínio 16	R\$ 8.135,23	57,43%	R\$ 27,86	0,20%	R\$ 1.663,62	11,74%	R\$ 4.339,06	30,63%
Condomínio 17	R\$ 18.800,93	38,40%	R\$ 369,83	0,76%	R\$ 14.072,96	28,74%	R\$ 15.721,90	32,11%

Fonte: dados da pesquisa

Como pode ser observado na tabela 1, as despesas com pessoal e encargos são aquelas mais representativas no total de despesas dos condomínios. Com exceção do condomínio 7, que teve no período uma despesa extraordinária com manutenção e conservação, em todos os demais condomínios os funcionários tiveram uma participação superior a 30% nas despesas, o que demonstra a sua representatividade. Na média, as despesas com pessoal e encargos representam 44,47% do total de despesas da amostra pesquisada.

As outras despesas que tem maior representatividade são, respectivamente, as despesas com consumo e manutenção e conservação. Nas despesas com consumo estão incluídas aquelas ligadas às tarifas públicas, tais como água e esgoto, energia elétrica, gás e telefone. As despesas com gás são, na sua quase totalidade, reembolsadas pelos condôminos, em virtude do consumo aferido em medidores próprios. Dos condomínios pesquisados, apenas um condomínio possuía aferição individual de água, sendo que nos demais o consumo de água era objeto de rateio proporcional, juntamente com as demais despesas do condomínio. Destaca-se que esse tipo de cobrança, muitas vezes, é considerado arbitrário, uma vez que o consumo de água pode variar em função do número de pessoas residentes ou do grau de utilização do imóvel (um apartamento que esteja vazio, disponível para locação, tem atribuída a cota de consumo água, como se habitado fosse). Contudo, como não há disposição legal ou estatutária que estabeleça outra forma de rateio, essa é a forma mais comumente utilizada.

As despesas de manutenção e conservação, por sua vez, são muitas vezes recorrentes, pois nelas estão incluídas as despesas com contratos de manutenção de elevadores, limpeza de piscinas, materiais de limpeza, etc. Destaca-se que, na maioria dos condomínios, é nessa rubrica que se encontra alocada a aquisição de bens que, na contabilidade tradicional, seriam integrantes do Ativo Imobilizado. Neste ponto específico, torna-se necessário realizar uma crítica, visando ao aperfeiçoamento dos relatórios, quanto à forma de prestação de contas dos condomínios prevista em lei.

Atualmente, como visto anteriormente nessa pesquisa, os condomínios são responsáveis por um montante de recursos elevado. Muitos desses recursos são alocados em bens de longa duração, como mobiliário, equipamentos para academia de ginástica, sistemas de monitoramento (incluindo câmeras de vídeo), obras de arte e, no caso dos condomínios horizontais, veículos para vigilância, entre outros itens. Tais bens, embora de duração superior a um ano e de valor elevado, não são objeto de qualquer registro, sendo alocados como despesa. Considerando-se que não há registro permanente desses itens, assim como não há previsão de constituição de uma reserva para substituição dos mesmos, via depreciação, muitas vezes os condôminos são surpreendidos com a necessidade de utilização de recursos do fundo de reserva ou ainda, de uma despesa extra, para substituição ou reforma desses bens.

Nos condomínios pesquisados, foram localizadas três despesas que poderiam receber um tratamento diferenciado, ao invés de comporem o total de despesas a serem rateadas aos condôminos. No condomínio 3, do total de despesas com manutenção e reparos, R\$ 2.679,00 referem-se a equipamentos para a academia de ginástica e câmeras do sistema de vigilância. No condomínio 4, foi criada uma rubrica à parte da prestação de contas, denominada aporte de capital, que se refere a reforma do salão de festas. A reforma teve um custo total de R\$ 17.966,71, não incorporados ao patrimônio do condomínio. No condomínio 6, também alocado como despesa à parte das demais despesas rateadas, há a reforma do hall, com colocação de pisos e instalação de portas, com custo total de R\$ 20.362,00. No condomínio 9, foi encontrada a aquisição de ar-condicionado, com custo total de R\$ 1.009,71, rateado como despesa de manutenção e conservação.

Nestes quatro exemplos citados, apurou-se um montante de recursos da ordem de R\$ 42.017,42, que não constarão de relatórios posteriores, não sendo possível uma análise de longo prazo ou mesmo, um efetivo controle patrimonial sobre tais bens. Considerando-se a premissa que há em muitos condomínios de que tais bens pertencem a todos, logo, não são de propriedade específica de nenhum indivíduo, tem-se uma situação nas quais pode ocorrer, em tese, um desgaste acelerado em virtude do uso inadequado e, até mesmo, em condomínios de grande porte, do desaparecimento de tais bens, uma vez que não há efetivo controle sobre os bens, por intermédio de registro.

No que diz respeito à fase de análise de conteúdo dos relatórios de prestação de contas objeto da pesquisa, as constatações foram de que a falta de padronização e de exigência de um maior detalhamento por parte de normas específicas provoca, nos elaboradores de tais relatórios, uma diversidade de nomenclaturas e uma falta de especificação de despesas que pode provocar, nos condôminos leigos em prestações de contas, a sensação de que há o desvio de recursos, em virtude da falta de transparência das informações prestadas.

Como exemplos dessas situações, inicialmente remete-se à classificação que teve que ser efetuada na presente pesquisa, em virtude da falta de padronização no formato da prestação de contas. Em alguns relatórios, o consumo de gás é alocado como serviços de terceiros; em outros relatórios, ele aparece destacado, como despesa de consumo e, em outros, é destacado como despesa reembolsável, uma vez que é faturado em virtude do consumo individual de cada condômino. Nesse caso pontual, do gás, uma questão que deveria vir destacada é o *quantum* efetivamente reembolsado, via cobrança

individual, segregado do consumo do condomínio, em virtude da existência de consumo na copa dos empregados, no salão de festas, em espaço *gourmet*, etc. Não há qualquer segregação, em nenhum dos relatórios pesquisados, o que dificulta para o condômino conhecer, efetivamente, qual o custo geral do condomínio alocado com a despesa de gás.

No decorrer do trabalho de pesquisa, foi verificado que a inexistência de padronização dos relatórios, assim como a diversidade e a complexidade das operações realizadas podem ocasionar uma dificuldade na interpretação das informações prestadas, bem como pode provocar o surgimento de oportunidades para a ocorrência de condutas inadequadas, seja por lado do síndico, seja por ações dos administradores ou prestadores de serviços contratados para a elaboração das prestações de contas condominiais.

5. Conclusões

A atividade condominial teve uma grande evolução no decorrer dos últimos quarenta anos, no Brasil. Especialmente nos últimos 20 anos, com a introdução da estabilidade econômica e o surgimento de ações governamentais visando a ampliação do crédito imobiliário, ocorreu uma expansão no setor da construção civil, com impacto direto no número de constituições de condomínio.

Entretanto, no que diz respeito ao processo de prestação de contas condominiais, não foram constatadas alterações substanciais. Muito embora o síndico seja o responsável direto por essa prestação, como usualmente ele é um morador e/ou proprietário de uma das unidades do condomínio, não detém dos conhecimentos imprescindíveis que envolvem a gestão condominial, que como demonstrado pela presente pesquisa, alcançam um volume de recursos de grande vulto.

Adicionalmente, a inexistência de uma padronização normativa a respeito da forma de prestação de contas provoca um nível de liberdade excessivo, que tem como resultados a alocação de custos, despesas e bens de longa duração apropriados de acordo com o critério do síndico ou do prestador de serviços contratado para elaborar a prestação de contas, o que muitas vezes pode sintetizar informações essenciais e promover a descrição detalhada de dados desnecessários, o que resulta na falta de transparência e controle efetivos dos itens que compõem os aspectos econômicos e financeiros dos condomínios.

Tal falta de padronização pode ser atribuída, em parte, em virtude da inexigência legal de profissional técnico especializado em prestação de contas, atividade essa usualmente de competência de profissional contabilista. Como não há responsabilidade técnica no processo de prestação de contas, comparativamente às empresas, é maior a probabilidade de ocorrência de condutas inadequadas por parte do síndico, do elaborador dos relatórios de prestação de contas ou de terceiros, que tenham acesso aos recursos e possibilidade de alteração de informações.

Com base no exposto anteriormente, sugere-se que os profissionais contabilistas, por intermédio de seus órgãos colegiados de classe, envidem esforços para tornar obrigatória, via alteração legislativa, a prestação de contas realizada por profissional habilitado em contabilidade, promovendo uma melhora na qualidade dos relatórios condominiais, haja vista que uma vez havendo a obrigatoriedade, poderia ser editada Norma Brasileira de Contabilidade, com conteúdo específico sobre prestação de contas condominiais.

Como sugestão para pesquisas futuras, coloca-se a oportunidade de realização de pesquisas em outras localidades, visando-se verificar a realidade em outras regiões do Brasil, com o objetivo de se constatar se a situação empírica é convergente ou divergente da encontrada na cidade pesquisada.

6. Referências

Alves- MAZZOTTI, Alda Judith; GEWANDSZNAJDER, Fernando. **O Método nas Ciências Naturais e Sociais**. 2. ed. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2002.

ANTHONY, Kathryn H., CARVALHO, Mayra, GEORGE, R. Varkki. Residential satisfaction in condomínios exclusivos (gate-guarded neighborhoods) in Brazil. *Environment and Behavior*. (Nov. 1997)

BARDIN, L. **Análise de conteúdo**. Lisboa: Edições 70, 1977

BARROS, Omar N.F., THÉRY, Hervé; ARCHELA, Rosely S; BARROS, Mirian V.F; MELLO, Neli A., GRATÃO, Lúcia H.B. Condomínios Residenciais Horizontais. In **Atlas Ambiental da Cidade de Londrina**. Disponível em [HTTP://www.uel.br/revistas/atlasambiental/](http://www.uel.br/revistas/atlasambiental/). Acesso em 01/02/2011.

BRASIL, LEI 10.406. Institui o Código Civil. Em 10/01/2002. Publicada no D.O.U em 11/01/2002.

BRIGUET, Paulo. Condomínios Horizontais Fechados se espalham por Londrina, *In Jornal de Londrina*, 22/08/2011

CERVO, Amado L.; BERVIAN, Pedro A. **Metodologia Científica**. 5. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2002.

COOPER, Donald R.; SCHINDLER, Pamela S. **Métodos de pesquisa em administração**. 7. ed. Porto Alegre: Bookman, 2003.

DATTWYLE, Rodrigo H. BARROWS, Alejandro S., CORREA, Lily Á. Los condomínios y urbanizaciones cerradas como nuevo modelo de construcción del espacio residencial en Santiago de Chile (1992-2000). *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona. Vol. VII, núm. 146(123) 2003

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 7. Ed. São Paulo: Atlas, 2010.

MEDINA, Carlos A. de. Uma Questão que nos interessa: o Condomínio. In. VALLADARES. L. (ORG) **Habitação em Questão**. Rio de Janeiro : Zahar, 1981, p. 155-192.

ROLNIK, R. A cidade e a lei: legislação política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel : FAPESP. 1999. (COLEÇÃO CIDADE ABERTA)

SOUZA, A.C. Condomínio em edifícios: manual do condômino. São Paulo: 4. ed. Atlas, 2001.