

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA (UESB)
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS (DCSA)
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

SANDRA CARLA OLIVEIRA FREITAS

**AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS COMO APOIO NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS
EDIFÍCIOS HORIZONTAIS, EM VITÓRIA DA CONQUISTA**

**VITÓRIA DA CONQUISTA,
2012**

SANDRA CARLA OLIVEIRA FREITAS

**AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS COMO APOIO NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS
EDIFÍCIOS HORIZONTAIS, EM VITÓRIA DA CONQUISTA**

Monografia apresentada ao Departamento de Ciências Sociais Aplicadas (DCSA) como requisito parcial para obtenção do Grau de Bacharel em Ciências Contábeis na Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB).

Área de Concentração: Contabilidade do Terceiro Setor

Orientador: Prof. Me. Wellington Prado Junior

VITÓRIA DA CONQUISTA,

2012

F938i Freitas, Sandra Carla Oliveira.

As informações contábeis como apoio na gestão de condomínios edilícios horizontais, em Vitória da Conquista / Sandra Carla Oliveira Freitas, 2012.

70f.: il.: color.

Orientador (a): Wellington Prado Júnior.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) –
Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Vitória da Conquista, 2012.

1. Contabilidade gerencial. 2. Condomínios – Gestão.
I. Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia. II. Prado Júnior, Wellington. II. T.

CDD: 658.1511

SANDRA CARLA OLIVEIRA FREITAS

**AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS COMO APOIO NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS
EDILÍCIOS HORIZONTAIS, EM VITÓRIA DA CONQUISTA**

Monografia apresentada ao Departamento de Ciências Sociais Aplicadas (DCSA) como requisito parcial para obtenção do Grau de Bacharel em Ciências Contábeis na Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB).

Área de Concentração: Contabilidade do Terceiro Setor

Orientador: Prof. Me. Wellington Prado Junior

Vitória da Conquista, ___/___/_____.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Wellington Prado Junior
Mestre em Contabilidade pela FVC
Orientador

Prof. Abmael Farias Cruz
Mestre em Ciências Sociais pela PUC-SP

Prof. Jorge Luiz Santos Fernandes
Mestre em Contabilidade pela FVC

Aos meus familiares e amigos que me apoiaram e motivaram durante todo esse processo, mostrando que vale a pena persistir para enfim chegar ao final dessa jornada com a certeza de dever cumprido.

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar, a Deus que sempre esteve a frente de tudo já realizado por mim até o presente momento.

A minha família, que sempre me apoiou e aconselhou em minhas decisões e em todos os momentos da minha vida.

Aos amigos que fiz durante este processo de aprendizado na Universidade, e aos que permaneceram meus amigos e souberam compreender minha ausência e distância durante este processo.

Ao meu orientador, que me mostrou o melhor roteiro a ser seguido durante esta pesquisa.

A todos, o meu eterno agradecimento.

RESUMO

A atuação do síndico, suas funções e a prestação de contas aos condôminos são desde muito tempo, motivo de longas discussões. Surgem dúvidas quanto à aplicação dos recursos, a existência e execução dos orçamentos, dentre outras ferramentas que visam uma melhor e transparente gestão, dando a ambas as partes a segurança e satisfação resultantes de um trabalho de qualidade. A Contabilidade, detentora dessas ferramentas pode participar desse processo de gestão desde os simples demonstrativos de prestações de contas a informações para tomada de decisão. Além disso, a constante verticalização das cidades abre aos profissionais contábeis mais um campo de atuação, frente ao grande crescimento de construção de condomínios edilícios atualmente. O objetivo geral dessa pesquisa é fazer um diagnóstico da utilização das informações contábeis pelos gestores dos condomínios horizontais residenciais, em Vitória da Conquista. Para tanto, serão analisados os critérios utilizados pelos condomínios residenciais horizontais, para apresentação de relatórios econômico-financeiros, pretendendo-se evidenciar a importância das informações contábeis para melhor controle e gestão dos condomínios horizontais residenciais. Por fim, entende-se que a Contabilidade Condominial deve atuar como ferramenta mais importante, buscando o equilíbrio da gestão e controle dos condomínios, levando confiabilidade e segurança aos seus usuários.

Palavras-chave: Condomínio Edifício. Contabilidade Terceiro Setor. Síndico.Gestão.

ABSTRACT

The performance of the liquidator, his duties and accountability to the shareholders is a long time, cause of lengthy discussions. Questions arise regarding the application of resources, the existence and implementation of budgets, among other tools with the purpose of a better and transparent management, giving both parties the safety and satisfaction resulting from a quality job. Accounting, holder of these tools may participate in this management process from simple statements of accounts to information for decision making. Moreover, the constant vertical cities open to a more professional accounting field, with the large growth of the construction of vertical residential condominiums today. The overall objective of this research is to diagnose the use of accounting information by managers of residential high-rise condominiums in Vitoria da Conquista. For this, it will be analyzed the criteria used by the residential vertical to present economic and financial reports, intending to highlight the importance of accounting information for better control and management of residential high-rise condominiums. Finally, it is understood that the Condominium accounting should act as most important tool, seeking a balance of control and management of condominiums, leading reliability and security to its users.

Keywords: Vertical residential condominium. Third-sector accounting. Liquidator. Management.

LISTA DE GRÁFICOS

| | | |
|------------|---|----|
| Gráfico 1 | – Tipo de Administração de Condomínio..... | 38 |
| Gráfico 2 | – Frequência da prestação de contas aos condôminos..... | 39 |
| Gráfico 3 | – Exercício de outra atividade além do cargo de Síndico..... | 39 |
| Gráfico 4 | – Como se tornou síndico..... | 40 |
| Gráfico 5 | – Conciliação das atividades de síndico com as demais atividades profissionais..... | 41 |
| Gráfico 6 | – Existência de um contador para auxílio na prestação de contas do condomínio..... | 41 |
| Gráfico 7 | – Significado do profissional contador para o síndico..... | 42 |
| Gráfico 8 | – Auxílio da contabilidade na apresentação dos demonstrativos financeiros para os condôminos..... | 42 |
| Gráfico 9 | – Planejamento das despesas e receitas do Condomínio..... | 43 |
| Gráfico 10 | – Obtenção de mais informações financeiras sobre a administração do seu condomínio..... | 44 |
| Gráfico 11 | – Principais ferramentas utilizadas pelos síndicos para controle financeiro | 44 |
| Gráfico 12 | – Nível de conhecimento dos síndicos..... | 45 |

LISTA DE ABREVIATURAS

| | |
|------|---|
| BP | Balço Patrimonial |
| CF | Constituição Federal |
| CFC | Conselho Federal de Contabilidade |
| CNPJ | Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica |
| CPC | Comitê de Pronunciamentos Contábeis |
| CSLL | Contribuição sobre o Lucro Líquido |
| CTN | Código Tributário Nacional |
| DCTF | Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais |
| DIRF | Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte |
| DRE | Demonstração do Resultado do Exercício |
| NBC | Norma Brasileira de Contabilidade |
| ONG | Organização Não Governamental |
| PIS | Programa de Integração Social |
| RAIS | Relação Anual de Informações Sociais |

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1 INTRODUÇÃO | 11 |
| 1.2 TEMA E PROBLEMA | 11 |
| 1.3 OBJETIVOS..... | 12 |
| 1.3.1 Objetivo Geral | 12 |
| 1.3.2 Objetivo Específico | 12 |
| 1.4 HIPÓTESE DA PESQUISA | 13 |
| 1.5 JUSTIFICATIVA | 13 |
| 1.6 METODOLOGIA..... | 13 |
| 1.7 LIMITAÇÕES DE PESQUISA | 14 |
| 1.8 ORGANIZAÇÃO DA PESQUISA | 14 |
| 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA..... | 15 |
| 2.1 CONTABILIDADE DO TERCEIRO SETOR..... | 15 |
| 2.1.1 Entidades do Terceiro Setor | 15 |
| 2.1.2 Aspectos Tributários das Entidades do Terceiro Setor | 16 |
| 2.1.2.1 Imunidade | 16 |
| 2.1.2.2 A Isenção das entidades do Terceiro Setor..... | 17 |
| 2.1.3 Classificação das Entidades do Terceiro Setor | 18 |
| 2.2 O CONDOMÍNIO | 19 |
| 2.2.1 Breve Histórico | 19 |
| 2.2.2 Conceito de Condomínio | 20 |
| 2.2.3 A Administração do Condomínio Edifício | 21 |
| 2.2.4 Aspectos Constitutivos do Condomínio Edifício | 23 |
| 2.2.4.1A Convenção Condominial | 23 |
| 2.2.5 Aspectos Administrativos..... | 24 |
| 2.2.5.1 Assembleia Geral..... | 25 |
| 2.2.5.2 O Síndico e o Subsíndico | 26 |
| 2.2.5.2.1 <i>Dificuldades de ser Síndico</i> | 27 |
| 2.2.5.3 Conselho Consultivo | 28 |
| 2.2.6 Aspectos Operacionais | 28 |
| 2.2.7 Aspectos Contábeis do Condomínio Edifício | 29 |
| 2.2.7.1 A Contabilidade Condominial | 30 |
| 2.2.7.2 A Previsão Orçamentária..... | 32 |
| 2.2.7.3 A Documentação e os Livros Contábeis..... | 33 |
| 3 METODOLOGIA DA PESQUISA | 35 |
| 3.1 TÉCNICA DA PESQUISA DE CAMPO | 35 |
| 3.2 INSTRUMENTO DA PESQUISA..... | 37 |
| 3.3 RESULTADOS DA PESQUISA | 37 |
| 3.3.1 Apresentação e análise dos resultados | 37 |

| | |
|---|-----------|
| 3.3.1.1 Tipo de Administração de Condomínio – Questão nº 1 | 38 |
| 3.3.1.2 Frequência da prestação de contas aos Condôminos – Questão nº 2 | 38 |
| 3.3.1.3 Exercício de outra atividade além do cargo de Síndico – Questão nº 4 | 39 |
| 3.3.1.4 Como se tornou síndico – Questão nº 3..... | 40 |
| 3.3.1.5 Conciliação das atividades de síndico com as demais atividades profissionais – Questão nº 5..... | 41 |
| 3.3.1.6 Existência de um contador para auxílio na prestação de contas do condomínio e o significado deste profissional na visão do síndico – Questões nº 6 e 7..... | 41 |
| 3.3.1.7 Auxílio da Contabilidade na apresentação dos demonstrativos financeiros e administrativos para os condôminos – Questão nº 8. | 43 |
| 3.3.1.8 – Planejamento das despesas e receitas do Condomínio – Questão nº 9..... | 43 |
| 3.3.1.9 Obtenção de mais informações econômico-financeiras sobre a administração do seu condomínio - Questão nº 13 | 44 |
| 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS..... | 47 |
| 4.1 QUANTO A PROBLEMÁTICA DO TRABALHO | 47 |
| 4.2 QUANTO AOS OBJETIVOS | 48 |
| REFERÊNCIAS | 49 |
| APÊNDICE..... | 51 |
| APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO | 51 |
| ANEXOS..... | 54 |
| ANEXO A – LEI 4.591/64 – LEI DO CONDOMÍNIO | 54 |
| ANEXO B – LEI 10.406 – 10 DE JANEIRO DE 2002 – CÓDIGO CIVIL ARTIGOS 1314 A 1358. | 59 |
| ANEXO C – MODELO DE PLANO DE CONTAS PARA ENTIDADES DO TERCEIRO SETOR..... | 65 |

1 INTRODUÇÃO

No decorrer do dia a dia percebe-se a possível existência de conflitos entre síndicos e condôminos. De um lado estes surgem em sua maioria, por não serem informadas as aplicações das taxas extras e mensalidades pagas para a administração do condomínio. Por outro lado, existe a provável incapacidade gerencial de muitos síndicos em exercerem sua função, visto que na maior parte, os mesmos recebem essa tarefa quase que por imposição ou possuem outra atividade profissional como principal, deixando as obrigações de síndico em segundo plano.

Apesar dos condomínios estarem desobrigados à escrituração contábil completa, estes devem apresentar o livro caixa e a prestação de contas anuais, visto que o condomínio apresenta-se como entidade, uma pessoa jurídica sujeita a obrigações e que realiza atividades que se igualam as de uma empresa do ramo do comércio ou prestação de serviços. Este fato, somado aos conflitos já mencionados, tornam a função do síndico ainda mais complexa e arduosa, ao lidar com as operações que envolvem o patrimônio dos condôminos.

Tomando como base o conceito de que a Contabilidade possui como objeto de estudo o patrimônio e suas mutações, observa-se que a existência de uma parceria entre a ciência contábil e o síndico é completamente favorável e por que não dizer, imprescindível. O intuito dessa pesquisa é demonstrar de que forma a Ciência Contábil, com suas ferramentas, pode auxiliar na gestão de condomínios, otimizando as receitas, racionalizando as despesas, com o objetivo de diminuir a insatisfação dos síndicos e condôminos e auxiliar o gestor na tomada de decisões.

1.2 TEMA E PROBLEMA

A administração dos condomínios é geralmente formada da seguinte composição: o síndico é o principal gestor, ele é quem decide e detém a maior responsabilidade sobre tudo que ocorre no condomínio e para isso necessita estar ciente de todo o funcionamento, obrigações tributárias, contábeis, sociais, a legislação que trata dessas instituições, dentre tantas outras ferramentas indispensáveis para a boa administração. De acordo com a Lei do Condomínio nº 4.591/64, alguns condomínios podem nomear o subsíndico, que na falta ou impedimento do síndico é ele que fica a frente do condomínio tomando todas as decisões pertinentes ao bom funcionamento e a ordem condominial. Em seguida os conselheiros

fiscais, tendo por função a de fiscalizar as contas do síndico, sendo de sua responsabilidade também aprovar gastos extraordinários, os quais tiverem sido aprovados.

Pode-se citar ainda as administradoras de condomínios como grandes instrumentos de trabalho e segurança para auxílio ao síndico, pois dispõe aos condomínios consultorias de ordem jurídica, contábil, além de solucionar problemas com a manutenção do prédio ou ser intermediadora de conflitos entre condôminos e síndicos. Porém a sede em conquistar mais clientes, pode comprometer a administração e/ou auxílio ao síndico. Existe, porém, a Contabilidade, que é detentora de várias técnicas que geram informações imprescindíveis para uma gestão eficiente. Esta analisa as diferentes variações do patrimônio, buscando a melhor maneira de usá-lo, aplicá-lo ou multiplicá-lo, ou seja, é a tradutora da linguagem complicada dos números e planilhas para os leigos gestores que costumam ser os síndicos, com sua pouca experiência ou sobrecarga com atividades “extra-síndico”.

O que se observa na cidade de Vitória da Conquista é que a Contabilidade de Condomínios pode ser um *nicho* de mercado em expansão, visto que, diante das funções inerentes a essa ciência a administração de Condomínios Edifícios pede profissionais especializados na área que englobe todas ou a maior parte de sua necessidade tributária/legislativa, administrativa e contábil. O que leva a realizar essa pesquisa são os seguintes questionamentos: Qual o conhecimento do síndico, em nível de administração/contabilidade, para exercer de forma eficiente a sua função? A Contabilidade vem sendo aplicada na gestão de condomínios? Quais as principais ferramentas utilizadas na gestão condominial?

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Objetivo Geral

Analisar a maneira com que as informações contábeis poderiam ser utilizadas na administração de condomínios edifícios residenciais horizontais da cidade de Vitória da Conquista em 2012.

1.3.2 Objetivo Específico

- Identificar os instrumentos contábeis que são ou poderiam ser utilizados pelos síndicos na gestão de condomínios;

- Descrever parcialmente as funções da Contabilidade do Terceiro Setor e sua aplicabilidade na gestão de condomínios.

1.4 HIPÓTESE DA PESQUISA

A hipótese levantada pela pesquisadora, parte da idéia de que os síndicos, necessitam de um auxílio contábil para administrar os Condomínios.

1.5 JUSTIFICATIVA

A temática desta pesquisa se revela importante devido a crescente necessidade de profissionais capacitados para a gestão de condomínios e provável falta de síndicos preparados para exercer tal função que exige diversas características, tais como conhecimento de legislação e tributação de impostos, de administração e planejamento de recursos, de relações trabalhistas, e outras funções inerentes aos profissionais contábeis. A prestação de contas, a confecção de orçamentos e apresentação de balanços, tais como aplicação de recursos, geração de receitas e redução de despesas, quando mal administradas são por vezes as causas de grandes problemas na tomada de decisões. Além disso, se faz necessária a criação de material bibliográfico para essa área tendo em vista que a contabilidade de condomínios pode vir a ser um grande campo de atuação para o profissional contábil, ainda não percebido ou não desenvolvido, por não terem sido realizadas tantas pesquisas relacionadas a esse tema.

1.6 METODOLOGIA

O presente trabalho se caracterizará como uma pesquisa de campo, que se desenvolve através da observação dos fatos tal como ocorrem não permitindo isolar e controlar as variáveis, mas perceber e estudar as relações estabelecidas. A pesquisa será desenvolvida por meio da observação direta das atividades de condomínios edifícios residenciais horizontais, escolhidos aleatoriamente na cidade de Vitória da Conquista, onde será realizada a aplicação de questionários aos síndicos para captar suas explicações e interpretações sobre o problema levantado e a hipótese de pesquisa.

Segundo Tozoni-Reis (2009, p. 28) esta modalidade de pesquisa, se caracteriza por possuir as seguintes fases:

- 1 - *delineamento da pesquisa*: elaboração do projeto de pesquisa;
- 2 - *revisão bibliográfica*: para delinear melhor o problema de pesquisa, permitindo, também que o pesquisador se aproprie de conhecimentos para a compreensão mais aprofundada do assunto e do tema;
- 3 - *coleta de dados*: ida ao campo para, através da aplicação de algumas técnicas e instrumentos, coletar dados para análise;
- 4 - *organização dos dados*: estudo exaustivo dos dados coletados organizando-os em categorias de análise;
- 5 - *análise e interpretação dos dados*: discussão dos resultados obtidos na coleta de dados com o apoio de autores e obras que tratam dos mesmos temas ou temas próximos;
- 6 - *redação final*: elaboração do relatório final da pesquisa na forma exigida para o nível de investigação empreendido-monografia trabalho de conclusão de curso, dissertação de mestrado, tese de doutorado ou outro tipo de relatório.

1.7 LIMITAÇÕES DE PESQUISA

O presente trabalho está direcionado para utilização de técnicas eficazes no auxílio à gestão de um condomínio, para essa demonstração foi realizada uma pesquisa de campo, tendo como amostra a administração de condomínios edifícios residenciais horizontais da cidade de Vitória da Conquista em 2012.

1.8 ORGANIZAÇÃO DA PESQUISA

Este trabalho está organizado em quatro capítulos, para facilitar a compreensão e manter-se nas normas de apresentação de trabalhos. No primeiro capítulo são descritas a introdução referente a presente pesquisa sobre o tema proposto, onde surge o problema e definem-se os objetivos que se buscam atingir, tendo em seguida a justificativa, a metodologia de pesquisa, a limitação da pesquisa e organização do trabalho.

No segundo capítulo tem-se o embasamento teórico do trabalho, onde estão mencionados todos os conceitos legais e organizacionais utilizados para atingir os objetivos propostos no trabalho.

No terceiro capítulo todos os itens da pesquisa de campo, serão descritos, detalhando todo o processo realizado para a elaboração deste trabalho.

O quarto capítulo ficou reservado para as considerações finais.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Este capítulo trata do levantamento bibliográfico utilizado para comprovar a hipótese de pesquisa levantada pelo pesquisador, além de demonstrar conceitos necessários para a compreensão do assunto tratado.

2.1 CONTABILIDADE DO TERCEIRO SETOR

2.1.1 Entidades do Terceiro Setor

São organizações sem fins lucrativos, que possuem como objetivo suprir necessidades da sociedade não fornecidas ou não totalmente atendidas pelo Estado. Em geral, são formadas por grupos nos quais os componentes possuem uma ideia em comum e unem recursos para atingir tais metas em benefícios de muitos nas diversas áreas, tais como: cultura, religião, ciência, artes, filantropia dentre outras.

Tenório (1999, p. 22), afirma que: “As ONGs caracterizam-se por serem organizações sem fins lucrativos, autônomas, isto é, sem vínculo com o governo, voltadas para o atendimento das necessidades de organizações de base popular, complementando a ação do Estado.”

Para uma gestão eficiente as entidades sem fins lucrativos geralmente utilizam planejamento de atividades, desenvolvem uma ideia clara de sua missão e outras utilizadas no decorrer da sua atuação na sociedade. Porém, em sua maioria falta a organização e definição de funções para os membros, muitas optam pela informalidade, nem todas delimitam a sua missão e objetivo na comunidade entre outros fatores primordiais que influenciam na gestão dessas organizações.

Petri (1981, p. 12 apud OLAK, 2009, p. 4), em seu livro Contabilidade para Entidades sem fins lucrativos, diz que:

Entidades sem fins lucrativos não são aquelas que não têm rentabilidade. Elas podem gerar recursos através de: atividades de compra e venda; de industrialização e venda dos produtos elaborados; e de prestação de serviços, obtendo preço ou retribuição superior aos recursos sacrificados para sua obtenção, sem por isso perderem a característica de sem fins lucrativos. O que lhes dá essa característica é o fato de não remunerarem seus proprietários (acionistas, sócios ou associados) pelos recursos por eles investidos em caráter permanente (capital social, fundo social ou patrimônio), com base nos recursos próprios por elas gerados (ganhos ou lucros), e a eles não reverterem o patrimônio (incluindo os resultados) dessa maneira, no caso de descontinuidade.

Apesar de não buscarem o lucro em suas operações, as entidades do Terceiro Setor possuem patrimônio e adquire recursos através de doações recebidas ou arrecadações feitas em projetos da própria organização e despesas para manter a instituição, podendo assim atuar na sociedade. Daí surge a necessidade de controle e clareza dos resultados obtidos e o repasse dessas informações para todos os membros e usuários dos serviços prestados por essas entidades, e a Contabilidade constitui em si a ferramenta capaz de desenvolver e fornecer as informações necessárias. Através de relatórios contábeis, como o livro caixa ou o registro diário de entradas e saídas de recursos, é possível melhor controle dessas instituições.

2.1.2 Aspectos Tributários das Entidades do Terceiro Setor

Existem diferenças entre as entidades do terceiro setor e as entidades de fins lucrativos, por isso faz-se necessária a criação de regras aplicadas a administração financeira e também para os registros contábeis destas. O conceito de patrimônio está compreendido sob a mesma ideia para, ambas, as entidades – lucrativas ou não -, o que de fato diferencia na contabilização, é a nomenclatura de algumas contas, a tributação e a forma de apresentação das demonstrações contábeis exigidas.

A Norma Brasileira de Contabilidade (NBC T 10.19) determina que as demonstrações contábeis das entidades sem fins lucrativos, as contas Capital Social, Prejuízos ou Lucros Acumulados, serão substituídas pelas expressões Patrimônio Social, Déficit ou Superávit do Exercício, assim como a nomenclatura de algumas demonstrações como o Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) passa a ser Demonstração do Déficit ou Superávit do Exercício. Vale ressaltar, no entanto, que a Contabilidade destas instituições possui como base legal a Lei das Sociedades por Ações, a mesma utilizada na escrituração das demais empresas do setor privado.

As entidades do terceiro setor, por objetivarem o bem coletivo ou o suprimento de ações que o governo nem sempre consegue oferecer a sociedade, possui o privilégio de desobrigação da contribuição de alguns impostos, que viriam a incidir sobre os recursos obtidos.

2.1.2.1 Imunidade

Afirma a Constituição Federal (CF) no art. 150 que:

[...] sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios: instituir impostos sobre: (a) patrimônio, renda ou serviços, uns dos outros; (b) templos de qualquer culto; (c) patrimônio, renda ou serviços dos partidos políticos, inclusive suas fundações, das entidades sindicais dos trabalhadores, das instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, atendidos os requisitos da lei.

Porém, o §4º do art. 150, trata da imunidade a ser aplicada em algumas entidades, complementando a redação anterior do art. 150. A imunidade de que trata este parágrafo, compreende apenas sobre o patrimônio, a renda e os serviços relacionados com as finalidades essenciais para o funcionamento da entidade sem fim lucrativo.

O Código Tributário Nacional (CTN) descreve em seu art. 14 os requisitos configuradores da imunidade:

- I - não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a qualquer título;
- II – aplicarem integralmente, no País, os seus recursos na manutenção dos seus objetivos institucionais;
- III – manterem escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão.

Assim, só possuem imunidade, aquelas entidades que observarem o que foi descrito no art. 14 do CTN, sujeito a pena de suspensão do benefício, face ao descumprimento desta norma.

Embora imunes da cobrança de impostos, devem, por exemplo, recolher os tributos devidos sobre os rendimentos por elas pagos ou creditados, apresentar à Receita Federal, quando for o caso, a Declaração de Contribuições e Tributos Federais (DCTF), com informações mensais relativas ao Imposto de Renda Retido na Fonte, se tiverem efetuado pagamento ou crédito de rendimentos sujeitos a esse imposto, e a Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) sobre a folha de pagamento, se tiverem empregados, nos prazos e nas condições estabelecidas para as demais entidades; apresentar a Declaração de Imposto de Renda na Fonte (DIRF) anual, relativa ao ano em que tiverem pago ou creditado rendimentos sujeitos ao desconto do Imposto de Renda na Fonte, observadas as instruções vigentes para o respectivo ano; apresentar ao Ministério do Trabalho a Relação Anual de Informações Sociais (RAIS).

2.1.2.2 A Isenção das entidades do Terceiro Setor

Ao contemplar as isenções das entidades sem fins lucrativos, a Lei nº 9.532/1997, diz:

Art. 15. Consideram-se isentas as instituições de caráter filantrópico, recreativo, cultural e científico e as associações civis que prestem os serviços para os quais houverem sido constituídas e os coloquem à disposição do grupo de pessoas a que se destinam, sem fins lucrativos.

§ 1º A isenção a que se refere este artigo, aplica-se, exclusivamente, em relação ao imposto de renda da pessoa jurídica e a contribuição social sobre o lucro líquido, observando o disposto do parágrafo subsequente.

§ 2º Não estão abrangidos pela isenção do imposto de renda os rendimentos e ganhos de capital auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável.

Vale ressaltar que, estão exclusas da isenção aquelas entidades consideradas imunes, conforme os pré-requisitos estabelecidos no art. 150 da CF, mencionado anteriormente. O que de fato difere a imunidade da isenção é o fato de a primeira ser uma limitação criada por uma norma constitucional ao poder de tributar, enquanto que a segunda é a parcela que a lei exclui da hipótese de tributação.

Segundo o art. 176 do CTN, “a isenção, ainda quando prevista em contrato, é sempre decorrente de lei que especifique as condições e requisitos exigidos para sua concessão, os tributos a que se aplica e, sendo caso, o prazo da sua duração.”

2.1.3 Classificação das Entidades do Terceiro Setor

Definir as entidades sem fins lucrativos, já se caracteriza uma árdua tarefa, logo classificá-las em grupos, também requer grande esforço. Vale salientar que não há, em termos oficiais, um classificação para o segmento em questão.

Na tentativa de organizar essas entidades, afim de melhor compreensão, Salamon e Anheier (1993 apud OLAK; NASCIMENTO, 2009), elaboraram o seguinte quadro:

Quadro 1 – Classificação das entidades sem fins lucrativos

| |
|--|
| Grupo 1 – Cultura e Recreação |
| <ul style="list-style-type: none"> • Esportes, artes, museus, zoológicos, recreação, clubes sociais; |
| Grupo 2 – Educação e Pesquisa |
| <ul style="list-style-type: none"> • Escolas e educação superior, treinamento vocacional; • Pesquisa médica, ciência e tecnologia, estudos de política empresarial; |
| Grupo 3 – Saúde |
| <ul style="list-style-type: none"> • Hospitais, reabilitação, asilos, saúde mental; • Saúde pública, educação sanitária; |
| Grupo 4 – Serviços Sociais |
| <ul style="list-style-type: none"> • Bem-estar da criança, serviços para jovens, famílias, idosos e deficientes; • Ajuda de emergência, complementação de rendimentos, assistência material; |
| Grupo 5 – Meio Ambiente |
| <ul style="list-style-type: none"> • Conservação de recursos naturais, controle da poluição; • Proteção e bem-estar dos animais, vida selvagem e preservação de ambientes rurais; |
| Grupo 6 – Desenvolvimento e Habitação |

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Desenvolvimento econômico, social e comunitário; • Habitação • Emprego e treinamento |
| Grupo 7 – Lei, Direito e Política <ul style="list-style-type: none"> • Organizações de direito, minorias étnicas, associações civis; • Serviços legais, prevenção do crime, reabilitação de delinquentes, apoio à vítimas; • Partidos Políticos |
| Grupo 8 – Intermediários Filantrópicos e Promoção do Voluntariado <ul style="list-style-type: none"> • Grupos econômicos de concessão de recursos, organizações de captação de recursos; • Organizações de intermediários; |
| Grupo 9 – Atividades Internacionais <ul style="list-style-type: none"> • Programas de intercâmbio, assistência de desenvolvimento, amparo em desastres; • Direitos humanos e organizações pacifistas |
| Grupo 10 – Religião <ul style="list-style-type: none"> • Organizações religiosas; |
| Grupo 11 – Associações Profissionais e Sindicatos <ul style="list-style-type: none"> • Organizações de empregados, sindicatos, associações profissionais; |
| Grupo 12 – Não Classificados em Outros Grupos <ul style="list-style-type: none"> • Não classificados em outros grupos; |

Fonte: HUDSON (1999, p.237 apud OLAK; NASCIMENTO, 2009, p. 12).

Baseando-se nesta classificação, destacaremos o Grupo 6, que trata das organizações que visam o desenvolvimento econômico, habitação e emprego e treinamento e dentre elas, enfatizaremos os Condomínios, objeto de estudo desta pesquisa.

2.2 O CONDOMÍNIO

2.2.1 Breve Histórico

Os condomínios surgiram no Brasil no início do século XX, devido à necessidade da criação de habitações que tivessem melhor aproveitamento de espaço além de um preço acessível frente à crise habitacional que a sociedade estava passando.

Durante este período, a abolição da escravidão, a crise cafeeira, o começo da industrialização, foram apontadas como motivo de imigração de uma grande massa de trabalhadores, dentre outros fatores, que fizeram das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro grandes centros industriais, e, como tais foram as principais cidades afetadas pela crise habitacional no Brasil, naquela época, tal como escreve Lopes (1997 apud FARBER; SEGRETI, 2004, p.22), que dentre os inúmeros fatores que ocasionaram o surgimento da crise habitacional e impulsionaram o surgimento de uma nova técnica de construção horizontal com o conseqüente aprimoramento da matéria jurídica, estão as duas grandes guerras do último século, o êxodo rural, a explosão demográfica, a formação de megalópoles e o anseio de aquisição de casa própria.

Esse processo de urbanização desordenado e acelerado sucedeu na marginalização das camadas menos favorecidas, que não tinham condições financeiras de adquirir ou alugar um imóvel. A solução encontrada para atender essa classe foi à criação dos chamados cortiços, que posteriormente viriam a se tornar condomínios. De acordo com a professora Maria de Fátima Cabral Marques Gomes (2005, p.2), “[...] é nesse período que surgem no Brasil as favelas e multiplicam-se os cortiços (subdivisão de moradias em um número possível de cubículos) enquanto espaço de habitação coletiva das camadas empobrecidas da população.”

Machado e Júnior (1998, p. 3 apud FARBER; SEGRETI, 2004, p.2) argumentaram sobre os problemas habitacionais:

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 alta a se encaminhar aos edifícios.” Continua os autores, “Em nosso cotidiano, observamos que, estando inserido dentro de uma série de novidades, tudo que se relaciona com o condomínio tem evoluído fantasticamente, causando-nos até certo espanto, naturalmente absorvido pelo anseio de cada vez mais ver crescer na mentalidade de todos (condôminos principalmente) a necessidade da boa convivência na edificação, seja horizontal, seja vertical, a fim de que a melhoria na qualidade de vida reflita /diretamente em nossas vidas e entre os demais que convivem conosco.

2.2.2 Conceito de Condomínio

Pode-se conceituar condomínio como um conjunto de imóveis, destinados ou não a habitação, situados numa área em comum, cuja propriedade é distribuída de forma individualizada. Assim, temos os condomínios edilícios como “[...] 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.” (PINTO, 2000, p. 9).

O termo condomínio nasceu do latim: “*com*” conjuntamente e “*dominum*” domínio ou “*dominus*” senhor. Para Oliveira (2005, p.15) “o condomínio é formado por uma associação de pessoas denominadas condôminos, que são proprietários conjuntamente com outros do mesmo objeto”. Para a manutenção de propriedade comum, haverá direitos e deveres iguais ou na proporção da fração ideal de cada unidade autônoma.

O fomento das edificações horizontais fez surgir à necessidade de regras mais ágeis que tornasse a administração dessas propriedades mais prática. Assim surge a legislação que trata dos condomínios, Mello Neto (1996, p. 12) afirma que:

a Lei nº 4.591/64 veio a “dinamizar” as relações entre condôminos, estabelecendo regras que facilitassem ou possibilitassem a administração de Condomínios integrados por um grande número de condôminos, bem como as adequou à realidade das unidades autônomas e das áreas comuns.

Com o novo Código Civil nos artigos de 1331 a 1358, foi instituída uma nova nomenclatura para os condomínios em edificações, o termo Condomínio Edilício. Segundo Farber e Segreti (2004, p. 3):

No que se refere à legislação aplicável aos condomínios, os mesmos foram inicialmente regidos pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Posteriormente, com a entrada em vigor da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (que instituiu o novo Código Civil), vários artigos da Lei nº 4591/64 foram revogados, remanescendo poucos dispositivos, especialmente os referentes à incorporação imobiliária.

Sobre as inovações trazidas na regulamentação dos condomínios edilícios, tem-se como a primeira novidade, o fato de não ser mais compulsório o registro a Convenção de Condomínio perante o Registro de Imóveis, pois terá ela validade desde que aprovada por 2/3 dos titulares das frações ideais. Todavia, dispõe o parágrafo primeiro do artigo 1.333 a necessidade de respectivo registro para a oposição dos ditames da Convenção perante terceiros. Desta feita, é necessário o registro para que sejam resguardados os direitos e deveres do condomínio perante outros que não os condôminos. Foi ainda alterada a multa condominial, que anteriormente era de 20% sob o valor da contribuição condominial e passou a não ultrapassar 2% da mesma. Além dessas, temos ainda as implantação de pagamento de multa frente a má conduta ou conduta antissocial de qualquer condômino, chegando ao valor máximo de 10 vezes o valor da contribuição condominial, e ainda, a destituição do síndico, poderá ser realizada mediante voto da maioria dos condôminos e não mais 2/3, como descrevia na antiga lei dos condomínios.

2.2.3 A Administração do Condomínio Edilício

A ideia inicial da administração de condomínio edilício seria que assim como a sua formação, a mesma fosse realizada em conjunto. Mello Neto (1996, p.61) afirma que a regra

do Condomínio tradicional é de que o Condomínio fosse administrado por todos os condôminos, admitindo-se que por mandato outorgado ou falta de oposição dos demais um dos condôminos passasse a exercer a administração comum.

Porém, a Lei nº 4.591/64, prevendo as dificuldades dessa administração em comum instituiu em seu art. 22: “Será eleito, na forma prevista pela convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder a 2 anos, permitida a reeleição.”

Mesmo escolhendo o síndico, é imprescindível a participação de todos os condôminos em assembleias, para auxiliar a administração nas decisões, principalmente, mais difíceis ou que envolvem a coletividade. De acordo Farber e Segreti (2004), para se administrar um condomínio deve ser estabelecido um corpo diretivo que é representado pelos próprios condôminos, composto pelo síndico, conselho fiscal e pela assembleia geral dos condôminos, conforme prevê a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

O Código Civil trata da Administração dos Condomínios Edilícios, assim como a Lei nº 4.591/64, em seu art. 1.347 que a “A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.”

O novo código civil, Lei 10.406/02, em seu art. 1.356 acrescenta que: “Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos em assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”.

Para administrar o condomínio o síndico poderá optar dentre três modalidades de gestão, sendo a primeira o síndico o responsável por toda a gestão, a segunda o síndico terceiriza parte da gestão tendo como assessoria uma administradora e a terceira modalidade seria a terceirização completa da administração do condomínio tal como expõe Farber e Segreti (2004, p. 4):

[...]no tocante à administração do condomínio, facilmente podemos identificar três modalidades de gestão de um condomínio: autogestão, cogestão e terceirização. Na autogestão, o síndico, eleito na forma da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 assume total responsabilidade e procede a administração do condomínio. Na cogestão, o síndico recorre a uma assessoria administrativa, ou seja, partilha suas tarefas com empresas especializadas na administração de condomínios, mas sem transferências das responsabilidades legais, as quais ficam dirigidas ao síndico. Já a terceirização, uma das tendências atuais do mercado imobiliário, trata-se da eleição da própria administradora de condomínios como síndico, esta, assim, assumindo total responsabilidade, administrando e representando legalmente o condomínio.

A Administração do Condomínio Edilício deve ter dentre outros objetivos, a redução das despesas, a melhor aplicação dos recursos e a prestação de contas aos condôminos, e isto

independem da modalidade de gestão. Oliveira (2005, p.30) afirma que, independente da modalidade adotada, são fundamentais o equacionamento das despesas e receitas e uma atenção especial ao cumprimento das leis trabalhistas, previdenciárias, civis e das notas de segurança. Assim torna-se possível a gestão eficiente, de que toda entidade necessita.

2.2.4 Aspectos Constitutivos do Condomínio Edifício

Para se constituir um condomínio, são necessários alguns procedimentos normativos básicos: elaboração da convenção condominial registrada em órgão competente, inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, a escolha do síndico, a nomeação do conselho e no caso de Vitória da Conquista faz-se necessário a inscrição no cadastro municipal.

2.2.4.1A Convenção Condominial

A Convenção trata de itens fundamentais para o funcionamento do condomínio e boa convivência entre os condôminos, tais como: a utilização das áreas externas de comum acesso (como parques, salões de eventos, corredores, elevadores) como das áreas de acesso privado ou de domínio particular de todos os proprietários, como a utilização de garagens, execução de reformas, observações sobre barulho ou a presença e comportamento de animais domésticos, entre outros aspectos.

Depois de elaborado, o documento deverá ser discutido e aprovado por no mínimo 2/3 (dois terços) dos condôminos, além de ser obrigatório o registro em cartório, sendo este o mesmo Cartório de Registro de Imóveis onde a incorporação foi registrada.

Pinto (2000, p. 10), afirma que:

A Convenção é um documento subsidiário e complementar a toda legislação em vigor no País, destinada somente a normatizar situações específicas. Tudo o que importa em restrição de uso das unidades autônomas deve ser elaborado com muita cautela e conhecimento, sem prejudicar o direito dos co proprietários, sob pena de, quanto à restrição, tornar a Convenção inaplicável.

A inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) se faz necessária, pois como dito nos tópicos anteriores o condomínio edifício se caracteriza como uma entidade do terceiro setor, sem fins lucrativos, mas com diversas características e obrigações idênticas a de uma empresa do setor privado.

Ainda na convenção poderão ser levantados pontos que tratam dos direitos e deveres dos condôminos, ou se for da preferência, pode-se criar o regimento interno, que trará a normatização, ou seja, o que é aceito ou não no condomínio e como proceder diante das situações advindas da convivência entre os proprietários no decorrer diário.

Segundo Pinto (2000, p. 12) afirma que: “O Regimento Interno não é obrigatório. Pode ser elaborado com a Convenção, destacando minúcias sobre Direitos e Deveres dos Condôminos, simplesmente como ato administrativo.”

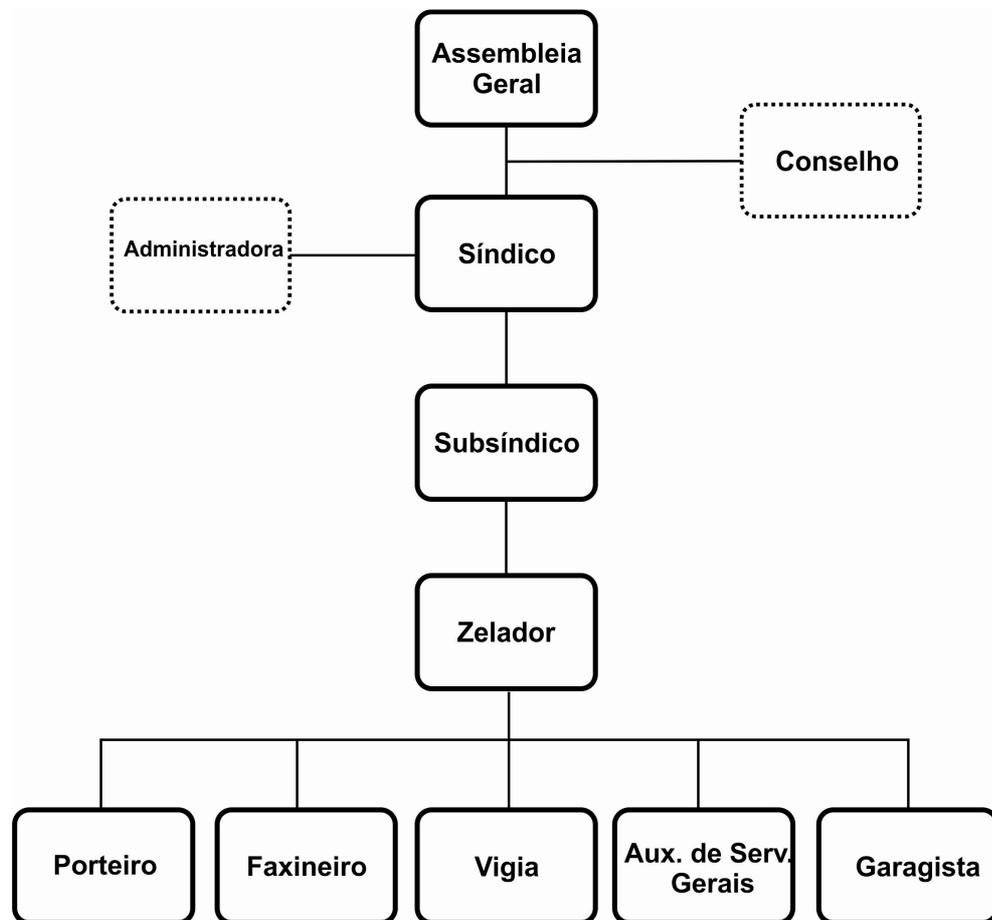
2.2.5 Aspectos Administrativos

Para se administrar o Condomínio, se faz necessária a criação do corpo diretivo, formado pelo síndico, Assembleia geral e Conselho Consultivo. Cabe à convenção decidir sobre a existência da figura do subsíndico e outras comissões que auxiliarão na administração, de acordo com a necessidade do condomínio. Existem ainda as administradoras de condomínios, que assim como o conselho consultivo, exerce a função de assessoria aos síndicos.

Caso exista o Conselho Fiscal, este atuará como fiscalizador, como o próprio nome sugere. Em alguns condomínios, pode-se “eleger” ou atribuir a função de auxiliar do síndico a qualquer outro funcionário, como o zelador ou porteiro, desde que tenha a confiança e capacidade para atuar como tal e não seja membro do conselho fiscal.

Assim, pode-se observar a figura 1, que demonstra a organização administrativa em um condomínio edifício:

Figura 1 – Organização Administrativa de um condomínio edilício



Fonte: Elaboração própria.

2.2.5.1 Assembleia Geral

A Assembleia Geral é o supremo órgão de um condomínio, deve ser convocada pelo síndico ou por condôminos, na forma que a convenção vier a determinar e é utilizada para debater assuntos comuns a todos os condôminos. Caso não esteja de acordo com o que a convenção estabeleceu a minoria, ainda que seja apenas um condômino, poderá requerer judicialmente a anulação da Assembleia, alegando estar fora das regras pré-estabelecidas. Uma das dificuldades do síndico é garantir a assiduidade dos demais condôminos nas Assembleias, gerando por muitas vezes conflitos e desgaste pela falta de comunicação das decisões tomadas e possíveis reclamações infundadas, de condôminos que não participaram do debate em Assembleia.

São dois tipos de assembleias: as ordinárias e as extraordinárias. As ordinárias ocorrem anualmente em período determinado pela convenção, e já possuem a pauta quase

estabelecida, acrescentando um ou outro assunto que possam surgir, são eles: prestação de contas do ano anterior, aprovação de orçamento para ano seguinte, eleição de síndico ou conselho consultivo (em final de mandato), deliberação de rotinas administrativas, criação de comissões especiais conforme a necessidade do condomínio, entre outras.

As assembleias gerais extraordinárias ocorrem diante de um assunto urgente ou grave que não pode esperar a convocação ordinária, para ser discutido e resolvido. Devem também ser convocadas, de acordo as normas estabelecidas na convenção.

Dentre as características da assembleia geral estão: caráter obrigatório, são órgãos supremos nas decisões do condomínio, devem tratar de assuntos inscritos no dia, as deliberações devem obedecer aos quóruns estabelecidos em lei ou, na convenção do condomínio.

Tabosa Filho (2011, p. 29) afirma que:

O Código Civil Brasileiro, Lei 10.406/02, estabelece alguns quóruns, conforme abaixo:

- Alteração/Aprovação da Convenção – 2/3 dos condôminos – art. 1.351;
- Destituição do síndico – maioria absoluta art. 1349;
- Construção de novo pavimento ou mesmo outro edifício destinado a novas unidades condominiais – 100% - art. 1.343;

Por fim, tudo o que aconteceu de fato na assembleia, deverá ser lavrado em Ata, em texto claro e objetivo, evitando redações desnecessárias ou detalhes de discussões irrelevantes, sendo esta aprovada na próxima assembleia geral a ser convocada.

2.2.5.2 O Síndico e o Subsíndico

O síndico é o representante dos condôminos, eleito em assembleia com um mandato de duração de dois anos, e este pode ser prorrogado pelo mesmo período de tempo. De acordo Oliveira (2005, p. 51) o síndico é o representante legal eleito pela assembleia dos condôminos. Embora seja dotado de poderes executivos, com condições de tomar várias decisões importantes, pode ser substituído a qualquer momento, da mesma forma que foi eleito, por uma assembleia convocada especificamente para esse fim.

O síndico responde civil e criminalmente pelo condomínio, e sua função é sem dúvida imprescindível para o bom funcionamento do condomínio.

Cabe a ele ser o responsável por toda a documentação do condomínio e por representar o condomínio em juízo, quando solicitado. Compete a ele também, entre outras funções:

- A convocação das assembleias sejam elas ordinárias ou extraordinárias;
- O cumprimento da Convenção, do Regimento Interno e de tudo que tenha sido determinado em assembleia;
- A coordenação dos funcionários do condomínio;
- A elaboração do balanço de orçamentos e despesas anuais;
- A contratação de um seguro condominial;
- A conservação das partes comuns da edificação. (OLIVEIRA, 2005, p. 52)

Apesar de serem atribuídas aos síndicos diversas funções e responsabilidades, não são exigidos pré-requisitos para a execução do cargo. Nem todos os síndicos recebem pelo cargo exercido, alguns recebem pelo serviço prestado a isenção da taxa de condomínio entre outros benefícios. Isto é decidido no ato de constituição da convenção, onde estará estabelecido o valor dos honorários, além da carga horária a ser cumprida pelo síndico ou no caso de terceirização é discutido o valor a ser pago para a empresa contratada. Pinto (2000, p. 13), afirma que a remuneração do Síndico é facultativa. A Convenção pode e deve prever os honorários. Quando é omissa, necessita discutir e aprovar o assunto em Assembleia Extraordinária, especialmente convocada.

O trabalho do síndico, não caracteriza em hipótese alguma vínculo empregatício, por isso não se aplica nenhuma norma relativa a legislação trabalhista. Além disso, depois de discutida a remuneração do síndico, o mesmo, não poderá realizar retiradas sem autorização ou aprovação em assembleia, tornando-se essa atitude arbitrária sujeita a responder por crime de apropriação indevida.

O cargo do subsíndico, não é previsto em lei, estando na convenção às atribuições dadas a ele. Basicamente, as funções do subsíndico restringem a substituir o síndico, quando o mesmo não estiver disponível. Assim, todas as funções do síndico são atribuídas ao subsíndico quando este estiver atuando como tal.

2.2.5.2.1 Dificuldades de ser Síndico

A grande maioria dos síndicos eleitos não conseguem alcançar suas metas, temem as cobranças dos vizinhos, não são bem preparados para o cargo ou não possuem o tempo disponível necessário para uma gestão eficiente. Diante disto, surge o medo de ser síndico, oriundo da visão de administrações passadas, que tiveram resultados frustrantes, pois mantiveram os mesmos fatores e por isso chegam ao mesmo resultado. Oliveira (2005), afirma que a falta de conhecimento é um dos motivos que levam os moradores a evitarem

assumir o cargo de síndico. Temem as responsabilidades e a sobrecarga de atividades. Preferem até se omitir, não participam, não questionam, tentando evitar qualquer atribuição que lhes possam dirigir.

Além disso, o não reconhecimento do esforço para exercício deste cargo, assim como a falta de cooperação e comparecimento às assembleias para discussão e decisões que afetarão a todos, por vezes desmotiva o síndico, principalmente quando passa a ser alvo de indagações irrelevantes além de conflitos desgastantes.

Diz o professor Antônio José Ferreira Carvalho (apud TABOSA FILHO, 2011, p. 33):

É lamentável que alegando motivos diversos a maioria dos condôminos procure se furtar a colaborar, não aceitando a função de Síndico. Os condôminos precisam se conscientizar de que, dando também a sua quota de sacrifícios, cooperam com a coletividade e estão zelando por seu patrimônio, evitando a deterioração, ao tempo que valorizam [...].

2.2.5.3 Conselho Consultivo

Embora não seja mencionado na Lei 10.406/02, o Conselho Consultivo tem sua criação no art. 23 da Lei 4.591/64, sendo composto por 3 membros e ter prazo de mandato de 2 anos, renováveis por mais dois. São atribuições do Conselho: fiscalizar a gestão do síndico, conferir e analisar as contas dos condomínios, emitir pareceres técnicos sobre as contas e apresentá-los às assembleias, autorizar despesas não previstas no orçamento, deliberar propostas de alteração de orçamento, auxiliar o síndico em suas atividades, dentre outros.

2.2.6 Aspectos Operacionais

Para o bom funcionamento das rotinas diárias do condomínio, são delegadas atividades exercidas por funcionários contratados ou prestadores de serviços terceirizados pelo síndico. Dentre elas destacam-se as do Zelador e Porteiro/Vigilante. Estes trabalham para garantir o conforto, segurança e a boa convivência e comunicação entre o síndico, condôminos e conforme for o caso, a administradora do condomínio.

O zelador, por vezes tem sua função confundida com a do faxineiro, já que ambos trabalham pelo zelo do patrimônio condominial. Porém, no caso do condomínio, o zelador possui a função de gestor do edifício, ele quem deve intermediar a comunicação entre síndico e administradora, supervisiona as demais atividades dos funcionários e acompanha o dia-a-dia

dos edifícios. Nem todos os condomínios possuem condições ou orientação para contratar uma pessoa capaz de exercer essa função, sendo esta em sua maioria, atribuída ao próprio síndico, sobrecarregando-o.

Assim como o zelador, o porteiro exerce uma importante tarefa, funcionando como o “cartão de visitas” do condomínio. Além disso, fica responsável pelo recebimento de correspondências, entrada de visitantes mediante autorização de um condômino, zelar pela guarda do livro de ocorrências e demais outras atividades que estão diretamente ligadas à segurança do condomínio.

2.2.7 Aspectos Contábeis do Condomínio Edilício

A Contabilidade, conforme regulamentação do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) é caracterizada como ciência social aplicada, e como tal possui como objeto de estudo o patrimônio das pessoas físicas e/ou jurídicas, e suas mutações. Esta poderá ser aplicada em diversos campos, servindo a vários usuários de acordo ao grau da necessidade de informação que cada um desejar. Pode-se, assim afirmar, que ela poderá ser aplicada a entidades com fins lucrativos ou não, como o caso dos condomínios edilícios residenciais.

Segundo Farber e Segreti (2004, p. 9):

Por não se tratar de uma empresa, o objetivo dos condomínios residenciais não é o de ter lucro, mas o de evitar déficits, meta que pode ser melhor alcançada se for realizada uma boa administração contábil. Considerando-se esse objetivo, faz-se necessária uma boa e organizada gestão, baseada em adequado planejamento, um plano de contas bem elaborado, uma previsão financeira e orçamentária adequada às reais necessidades e compatível com a receita e o apoio de profissionais qualificados, não apenas na área contábil, mas também com conceitos na área jurídica e de recursos humanos.

A Lei 10.406/02, em seu artigo 1348, que trata das atribuições do síndico, inclui entre essas a apresentação das contas em assembleia, assegurando que o mandatário, na qualidade de gestor do condomínio cumprirá o dever de todo aquele que administra algo alheio, ou seja, o prestar contas. Além disso, esta prestação de contas deverá atender as normas estabelecidas no Código de Processo Civil (CPC), que traz em seu capítulo IV, art. 917 que as contas deverão ser apresentadas “em forma mercantil, especificando-se as receitas e a aplicação das despesas, bem como o respectivo saldo” e ainda serão “instruídas com os documentos justificativos”.

2.2.7.1 A Contabilidade Condominial

Para o registro e controle dos fatos ocorridos, faz-se necessária a organização de contas, que traduzam a vida econômico-financeira do condomínio. As contas, também conhecidas como “rubricas”, identificam a origem e aplicação dos recursos obtidos, possibilitando a elaboração de relatórios e a visualização da evolução ou decadência financeira, com a finalidade de elaborar estratégias que visam a melhoria ou aumento patrimonial, traçando metas e objetivos.

Tabosa Filho (2011, p. 218) afirma que:

As contas têm por objetivo o registro e o controle dos fatos responsáveis pela gestão do patrimônio e das finanças da empresa. Todos os acontecimentos, recebimentos de taxa de condomínio, compras, vendas, empréstimos, despesas diversas, são registrados em contas próprias.

A Ciência Contábil, por intermédio da NBC T 3.2, organizou as contas em dois grandes grupos denominados ATIVO E PASSIVO. O registro dos bens e direitos é feito no Ativo enquanto o registro das obrigações da entidade é feito no Passivo. Todas essas são classificadas como as Contas Patrimoniais, que como sugere o próprio nome, tratam do patrimônio da entidade. Existem ainda as Contas de Resultado, onde são contabilizadas as receitas e despesas, obtendo assim o resultado do período registrado.

A Resolução do CFC nº 1.282, de 28 de maio de 2010, traz em seu art. 7º a seguinte orientação:

O Princípio do Registro pelo Valor Original determina que os componentes do patrimônio devem ser inicialmente registrados pelos valores originais das transações, expressos em moeda nacional.

§ 1º As seguintes bases de mensuração devem ser utilizadas em graus distintos e combinadas, ao longo do tempo, de diferentes formas:

I - Custo histórico. Os ativos são registrados pelos valores pagos ou a serem pagos em caixa ou equivalentes de caixa ou pelo valor justo dos recursos que são entregues para adquiri-los na data da aquisição. Os passivos são registrados pelos valores dos recursos que foram recebidos em troca da obrigação ou, em algumas circunstâncias, pelos valores em caixa ou equivalentes de caixa, os quais serão necessários para liquidar o passivo no curso normal das operações.

Para melhor entendimento, as contas são agrupadas de acordo a natureza da atividade de cada entidade, formando um plano de contas para cada empresa, de acordo sua necessidade. Para isso são observados os Princípios Contábeis geralmente aceitos de acordo a Lei 11.638/07 e a legislação específica da atividade exercida pela entidade. Assim, as contas

funcionam por meio do método descrito por Lucca Paccioli, denominado Método das Partidas Dobradas, onde são realizados lançamentos de débito e crédito de acordo com a natureza da conta. As contas do Ativo e as despesas possuem natureza devedora, portanto serão sempre debitadas. Já as contas do Passivo e as Receitas são de natureza credora e serão creditadas.

Existem ainda duas formas de registrar o momento em que os fatos contábeis ocorreram, são chamados de regimes de escrituração, que podem ser por regime de Caixa ou de Competência.

Para os condomínios, devido a sua despersonalização de pessoa jurídica não obrigada a apresentar livros fiscais, fica dispensada a escrituração pelo regime de competência. Tabosa Filho(2011, p. 221), afirma que:

o ideal é fazer as escriturações das despesas e receitas de um condomínio pelo regime de caixa, já que os valores realizados sempre estarão de acordo com os extratos bancários e de contas caixas apresentados, não gerando dificuldade de apresentação e facilitando a leitura das prestações de contas.

O autor, dentre outros aspectos informa que, faz se necessária à elaboração de um elenco de contas, específico, para os condomínios. Vale ressaltar que, o gestor (síndico ou administradora) precisa mudar a visão de que só a prestação de contas aos condôminos em assembleia será suficiente. A Contabilidade possui ferramentas, que geram dados e informações pelos quais o bom gestor poderá alavancar o empreendimento e valorizar seu patrimônio.

Iudícibus (1998, p. 26), destaca a interpretação da informação contábil, no sentido de que, além de meio de comunicação, ela é uma forma de promover a motivação de todo o corpo organizacional. A informação contábil é útil ao processo de controle das seguintes formas:

- a) Como meio de comunicação - os relatórios contábeis são importantes fontes de informações a respeito dos planos e políticas da administração em especial das formas de comportamento ou ação que a administração deseja praticar;
- b) Como meio de motivação – a informação contábil pode auxiliar neste processo, dando informações como o trabalho está sendo executado pelo pessoal contratado, dando condições da administração criar ambiente de formação e motivação, de forma que os objetivos organizacionais sejam atingidos;
- c) Como meio de verificação – periodicamente, a administração necessita avaliar a qualidade dos serviços executados pelos empregados. A informação contábil pode auxiliar nesse processo de avaliação, embora o desempenho humano não deva ser avaliado isoladamente com informações econômicas.

Dentre as funções da Contabilidade pode-se destacar a apuração de lucro ou prejuízo, onde se tratando de condomínios são apurados o déficit ou superávit do exercício. Para isso, utiliza-se de técnicas, tais como: escrituração, demonstrações financeiras, análise de balanços, auditoria e outras. Através dos demonstrativos resultantes desses procedimentos, é possível obter base segura para a tomada de decisão, pois espelham a realidade do patrimônio analisado. Para os condomínios edifícios residenciais, a Contabilidade tem ainda maior utilidade como base confiável de informações, diante da suposta desconfiança que ronda a relação condômino e síndico.

2.2.7.2 A Previsão Orçamentária

O ato de planejar consiste em prever decisões a serem tomadas futuramente, com base no que se tem no presente. De acordo Gonçalves e Baptista (1998, p.24): “Planejar significa decidir entre diversas alternativas que se apresentam, qual curso tomar para atingir com mais eficiência e eficácia o objetivo almejado.”

O planejamento estaria intrínseco na espécie humana, auxiliando nas mais diversas atividades, seja inconscientemente, planejando o que será feito durante o dia ou sistematicamente em grandes organizações, visualizando os futuros lucros ou a prevenção de déficits. Para Takeshy e Rezende (2000 p.33), “pode-se conceituar planejamento como um método de ordenação de atividades com vistas a alcançar os objetivos propostos e, portanto, atingir um futuro desejado”. O seu propósito básico não é o de prever o futuro, mas o de examinar alternativas futuras, analisar o leque de escolhas, priorizar, optar por uma delas, no sentido de minimizar ações incorretas e prever e prover meios e recursos necessários, no intuito de buscar a redução de incertezas e minimizar os riscos.

Assim como nas demais atividades, a gestão de condomínio necessita de planejamento, ainda que tenha em vista a receita oriunda das taxas de condomínio e que sua movimentação seja um tanto quanto rotineira, é preciso prever a aplicação desses recursos, as possíveis despesas extras e viabilizar a valorização do imóvel. Planejamento está ligado ao controle qualitativo, ao cumprir metas e objetivos almejados. Segundo Braga (1989, p.229): “O planejamento é necessário para a fixação de padrões e metas”.

Entende-se por orçamento um planejamento ligado ao controle quantitativo, por se tratar de descrever valores orçados que serão futuramente comparados aos valores reais, para efeitos de controle. Braga (1989, p.230) afirma que “o sistema orçamentário traduz, em

quantidades físicas e valores monetários, o desenvolvimento e os resultados de todos os planos das unidades operacionais e órgãos administrativos da empresa.”

Procedimento de caráter obrigatório para os síndicos é a elaboração da previsão orçamentária, que tem como característica o planejamento de contas, analisando as despesas e receitas do condomínio, devendo esta ser aprovada em Assembleia Geral. Pode ser realizada mensalmente, trimestralmente, semestralmente ou anualmente, de acordo com a necessidade do administrador e do condomínio.

Vale salientar que, as despesas do condomínio diferenciam-se das despesas das demais empresas, por não objetivarem o lucro. A Lei Nº 10.406/02 trata as despesas do condomínio em seu art. 1.315: “O Condômino é obrigado, na proporção de sua parte a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeito.”

Portanto, todas as despesas do condomínio são direcionadas para o bom funcionamento no atendimento às necessidades dos condôminos. Essas despesas são classificadas em ordinárias e extraordinárias. Conforme antiga Lei 4.591/64, que não alterou a legislação de que trata as despesas no Código Civil.

As ordinárias são as denominadas rotineiras, ou seja, essenciais para o condomínio e sua continuidade. São elas: as despesas com pessoal, encargos sociais, material de consumo, material de escritório, manutenção (elevadores, jardins, extintores), administrativas e segurança. Já as despesas extraordinárias, caracterizam-se em ser imprevistos e de ordem urgente ou benfeitorias nas áreas de uso comum.

Com base nos valores dessas despesas, será rateado para os demais condôminos o valor a ser recolhido e devidamente aplicado para o atendimento das necessidades do condomínio, proporcional a área habitada por cada condômino, afim do benefício comum.

2.2.7.3 A Documentação e os Livros Contábeis

Conforme Novo Código Civil, é de responsabilidade do síndico, organizar e guardar os documentos do condomínio por 5 (cinco) anos e dos empregados do condomínio por 30 (trinta) anos. Estes documentos podem ser fiscais, legais ou pessoais (dos empregados). Dentre esses, destacam-se os livros obrigatórios: Livro de Atas, Livro de Presença dos Condôminos nas Assembleias e Livro do Conselho Consultivo.

Diante das possíveis verificações posteriores de contas, é necessário, guardar tais documentos em boa ordem, para o caso de perícias ou auditorias e ainda consultas de condôminos.

3 METODOLOGIA DA PESQUISA

Este estudo nasceu da observação da necessidade de se descrever os conceitos da escrituração dos fatos contábeis e dos modelos atuais dos relatórios econômico-financeiros dos condomínios, visando o aprimoramento dos registros das transações e das informações para o aumento da confiabilidade dessas e, conseqüentemente, melhor gestão das entidades condominiais.

Com o intuito de atingir os objetivos do trabalho, analisar a maneira com que as informações contábeis poderiam ser utilizadas na administração de condomínios edifícios residenciais horizontais da cidade de Vitória da Conquista, a busca do conhecimento deu-se por meio de pesquisa do acervo bibliográfico existente sobre os assuntos estudados, o qual inclui livros, dissertações, artigos científicos, revistas e jornais especializados e consultas a sites da Internet.

A busca do conhecimento se deu através de uma pesquisa de campo que visou identificar os instrumentos contábeis que são ou poderiam ser utilizados pelos síndicos na gestão de condomínios e utilizou uma abordagem exploratória, pois teve o objetivo de ampliar os conhecimentos da pesquisadora sobre o tema.

O eixo da pesquisa de campo teve como amostra os condomínios edifícios residenciais horizontais da cidade de Vitória da Conquista, sendo que os questionários foram direcionados aos Síndicos dessas entidades, os quais são os seus legítimos representantes podendo-se considerar que os mesmo são os principais usuários das informações econômico-financeiras produzidas pelos condomínios.

3.1 TÉCNICA DA PESQUISA DE CAMPO

Dentre as técnicas disponíveis, neste estudo optou-se, em complemento à pesquisa bibliográfica, a utilização da entrevista estruturada, com aplicação de um questionário, no intuito de alcançar os objetivos propostos com maior rapidez e segurança. Tozoni-Reis (2009 p.29), a respeito da entrevista, afirma que “[...] a entrevista pode também ser pensada como entrevista estruturada ou semi-estruturada, segundo o grau de sistematização delas. O questionário, instrumento muito usado na pesquisa de campo, é o máximo da estruturação possível para uma entrevista”.

Toda investigação, pressupõe uma coleta de dados. Os dados são informações adquiridas por observações, ou medidas dos valores de uma ou mais variáveis normalmente fornecidos por um conjunto de entidades. Marconi (2007, p. 32), afirma que “é tarefa cansativa e toma, quase sempre, mais tempo do que se espera. Exige do pesquisador paciência, perseverança e esforço pessoal, além do cuidado registro dos dados e de um bom preparo anterior”.

O instrumento da pesquisa foi feito, considerando-se que a mesma foi dirigida aos síndicos de condomínios edilícios residenciais horizontais. Esse público foi escolhido devido ao fato de serem os síndicos os únicos representantes legais dessas entidades, de acordo com a Lei nº 10.406/02. Além disso, pode-se considerar que os síndicos seriam os principais usuários das informações econômico-financeiras produzidas pelos condomínios, conforme explanado nos capítulos anteriores.

Sobre o método de pesquisa, foi escolhido e aplicado o método de amostragem não-casual, optando-se pela amostragem aleatória simples, que de acordo com Marconi (2007, p 42 apud MANN, 1970, p. 110), “ a escolha de um indivíduo, entre uma população, é a o acaso (aleatória), quando cada membro da população tem a mesma probabilidade de ser escolhido.”

Antes da aplicação do questionário, foi realizado um pré-teste do mesmo, com o fim de refinar o instrumento. O pré teste de instrumentos é recomendado para identificar problemas antes que a verdadeira coleta de dados comece. Marconi (2007, p. 100), afirma que:

O pré teste serve também para verificar se o questionário apresenta três importantes elementos:

- a. Fidedignidade. Qualquer pessoa que o aplique obterá sempre os mesmos resultados.
- b. Validade. Os dados recolhidos são necessários à pesquisa.
- c. Operatividade. Vocabulário acessível e significado claro.

Quanto ao meio para aquisição de dados, foi feita a entrega em mãos pessoalmente ao síndico, a fim de adquirir maior confiabilidade dos síndicos através do contato pessoal com os mesmos. Devido à dificuldade da pesquisadora em encontrar pessoalmente os síndicos, optou-se pelo intermédio de funcionários do prédio, deixando alguns questionários na portaria ou com algum morador, para posterior entrega.

Para análise dos dados, utilizou-se do programa Excel versão 2011 para M.S. Windows, onde foram efetivados exames através da aplicação estatística descritiva e elaboração de gráficos para melhor representar os resultados obtidos.

3.2 INSTRUMENTO DA PESQUISA

Conforme descrito anteriormente, neste estudo optou-se pela aplicação de um questionário, com o objetivo de alcançar as metas propostas com maior segurança e rapidez.

O referido questionário encontra-se no Apêndice A deste trabalho e foi elaborado com o intuito de medir e avaliar a aplicação das ferramentas contábeis e a qualidade das informações produzidas pelas entidades condominiais.

Para isso, o mesmo foi elaborado com 19 questões, sendo 10 delas fechadas, 1 questão aberta e 8 questões de múltipla escolha. Para Marconi (2007, p. 101) as questões abertas “[...] são as que permitem ao informante responder livremente, usando linguagem própria, e emitir opiniões”, enquanto as questões fechadas ou dicotômicas “[...] são aquelas em que o informante escolhe sua resposta em duas opções: sim e não”, e as questões de múltipla escolha “[...] são perguntas fechadas mas que apresentam uma série de possíveis respostas, abrangendo várias facetas do mesmo assunto”.

Não foi de caráter obrigatório a identificação dos participantes ou nome do condomínio, visando a proteção da identidade dos respondentes. Todas as demais questões foram de preenchimento obrigatório.

Foram entregues pessoalmente pelo autor deste trabalho 30 questionários impressos, dando o prazo de 2 a 3 dias para responder, devido a dificuldade em encontrar a maioria dos síndicos em suas residências. Destes apenas 12 retornaram devidamente respondidos e válidos para a análise dos dados.

3.3 RESULTADOS DA PESQUISA

3.3.1 Apresentação e análise dos resultados

Após validação, teste do instrumento e coleta de dados, foi feita a análise dos dados, apresentando-se a seguir os resultados obtidos.

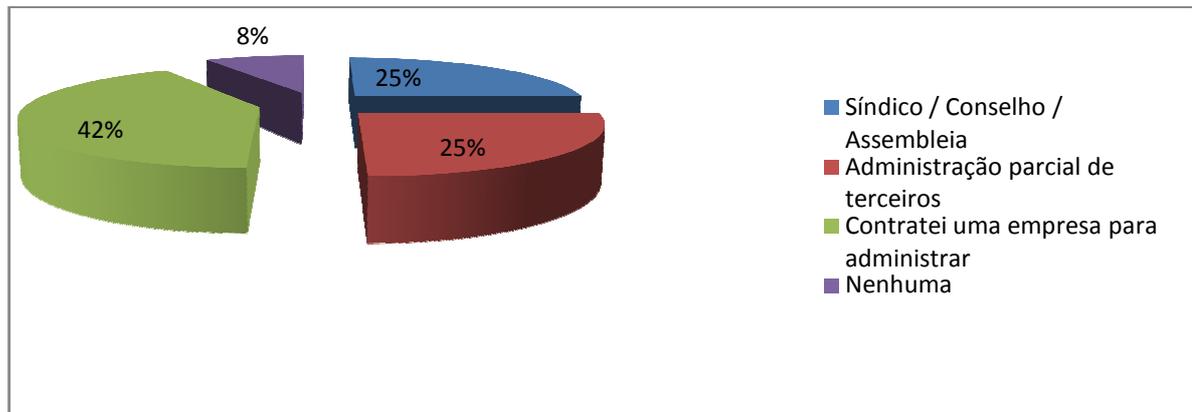
Para análise dos dados foi utilizado o programa Excel, versão Office 2011, de acordo com as considerações iniciais. O software Excel, detém ferramentas aplicadas a estatística, além de oferecer de forma prática a elaboração de gráficos que proporcionam melhor entendimento dos dados coletados.

Trataremos dos resultados obtidos, conforme abaixo apresentado.

3.3.1.1 Tipo de Administração de Condomínio – Questão nº 1

Procurou-se mensurar qual a forma de administração do condomínio verificando se os síndicos optaram pela parceria com administradoras ou se estão seguros para administrarem com equipe própria, obtendo o seguinte resultado:

Gráfico 1 – Tipo de Administração de Condomínio



Fonte: Dados da Pesquisa.

O gráfico mostra que a maioria dos prédios, optaram pela contratação de uma empresa especializada para a administração do condomínio. O que reafirma a ideia de que, apesar de assumir o cargo, o síndico sente a necessidade de ser auxiliado por profissionais que estejam mais bem preparados e detenham maior tempo para dedicação a esse trabalho.

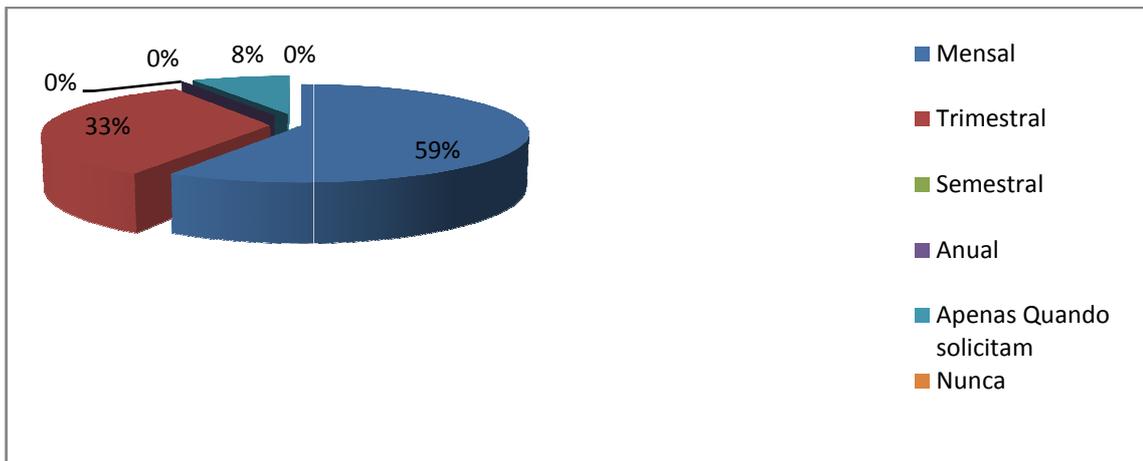
Porém a impessoalidade que se caracteriza nesse tipo de administração feita por uma empresa especializada, devido ao volume de prédios a serem atendidos, permite sugerir que essa seja realizada pela administração parcial de terceiros, na qual seria possível a parceria entre um contador e o síndico no intuito de melhor traduzir as informações contábeis para o síndico que conhecendo a fundo a rotina do seu prédio, teria mais segurança para a tomada de decisões.

3.3.1.2 Frequência da prestação de contas aos Condôminos – Questão nº 2

A frequência da prestação de contas se mostrou um importante dado, pois revela a periodicidade necessária da elaboração de relatório em tempo hábil e de fácil compreensão

para os síndicos, dando-lhes maior confiabilidade para repassar as informações aos moradores. Foram obtidos os seguintes dados:

Gráfico 2 – Frequência da prestação de contas aos condôminos



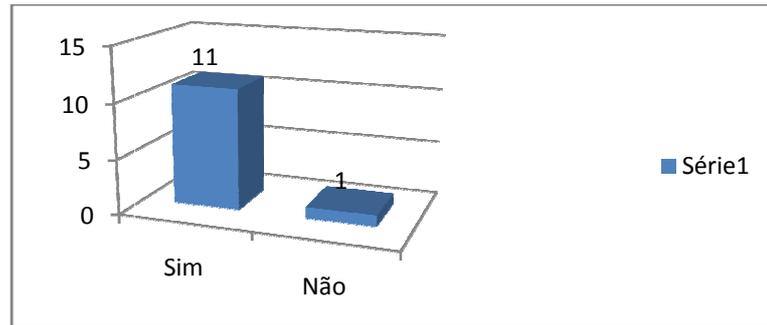
Fonte: Dados da Pesquisa.

É demonstrado através deste gráfico, que a maioria dos síndicos questionados, optaram pela prestação de contas mensal aos condôminos, o que facilita a transparência da administração, facilita o controle de documentação, mas exige agilidade e habilidade para apresentar os relatórios de forma inteligível para os usuários da informação repassada.

Novamente percebe-se a necessidade de um profissional que possua tais características, para auxiliar o síndico na prestação de contas, conforme mencionado no decorrer dessa pesquisa.

3.3.1.3 Exercício de outra atividade além do cargo de Síndico – Questão nº 4

Buscou-se mensurar o grau de tempo dedicado ao cargo de síndico, verificando se existe o exercício de outras atividades. Obtendo o seguinte resultado:

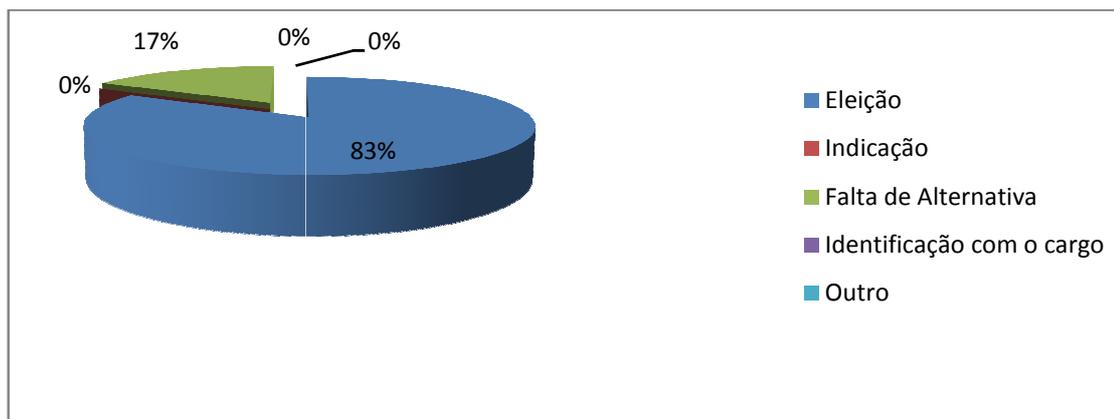
Gráfico 3 – Exercício de outra atividade além do cargo de Síndico

Fonte: Dados da Pesquisa.

O gráfico mostra que 99% dos síndicos entrevistados, possuem outra atividade profissional, o que reafirma a hipótese da pesquisa, quando menciona que grande parte dos síndicos veria sua função como atividade extra, não dedicando o tempo necessário para uma melhor gestão e justifica o fato de mais de 50% dos síndicos optarem por administração parcial e total de terceiros.

3.3.1.4 Como se tornou síndico – Questão nº 3

Através dessa questão, procurou-se medir as razões que levaram as pessoas a serem síndicos de condomínios e como assumiram o cargo, obtendo o seguinte resultado:

Gráfico 4 – Como se tornou síndico

Fonte: Dados de Pesquisa.

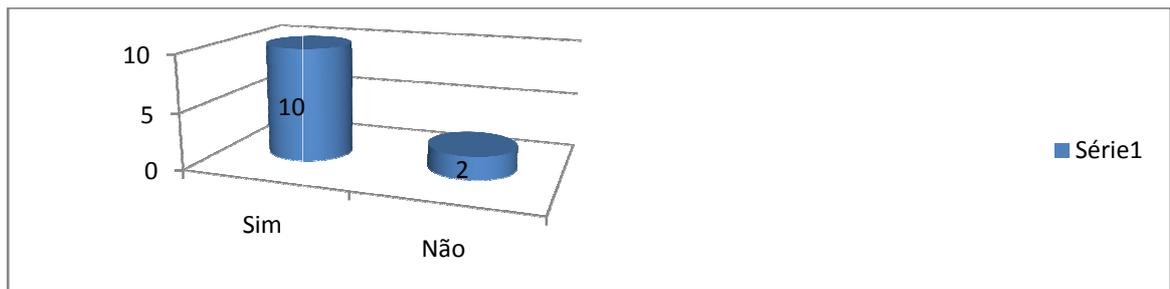
O que mostra o gráfico, é que 83% dos síndicos são eleitos pela maioria dos condôminos. Houve um caso interessante da pesquisa, em que um dos síndicos informou que se tornou síndico sem ter a menor noção do que era esse cargo e que o fez por falta de

alternativa. Com o passar do tempo, assistido pela administradora de condomínios, começou a desempenhar melhor o seu cargo, mas que enfrentou muita dificuldade em realizar as tarefas exigidas, a prestação de contas e principalmente no que diz respeito ao relacionamento com os moradores do prédio.

3.3.1.5 Conciliação das atividades de síndico com as demais atividades profissionais – Questão nº 5

Nesta questão buscou-se evidenciar se há de fato um equilíbrio no exercício das atividades de síndicos que possuem outras atividades como profissionais, chegando ao seguinte resultado:

Gráfico 5 – Conciliação das atividades de síndico com as demais atividades profissionais

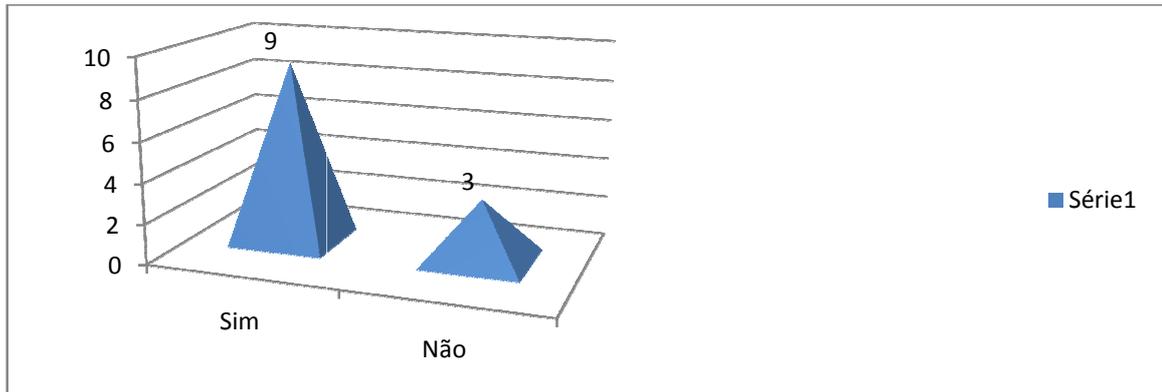


Fonte: Dados da Pesquisa.

Apesar de grande maioria dizer que conseguem conciliar as atividades extras com o cargo de síndico, fica evidente que isso se dá pelo fato de cerca de 42% dos síndicos terem optado pela terceirização da administração, conforme mostra o Gráfico 1.

3.3.1.6 Existência de um contador para auxílio na prestação de contas do condomínio e o significado deste profissional na visão do síndico – Questões nº 6 e 7.

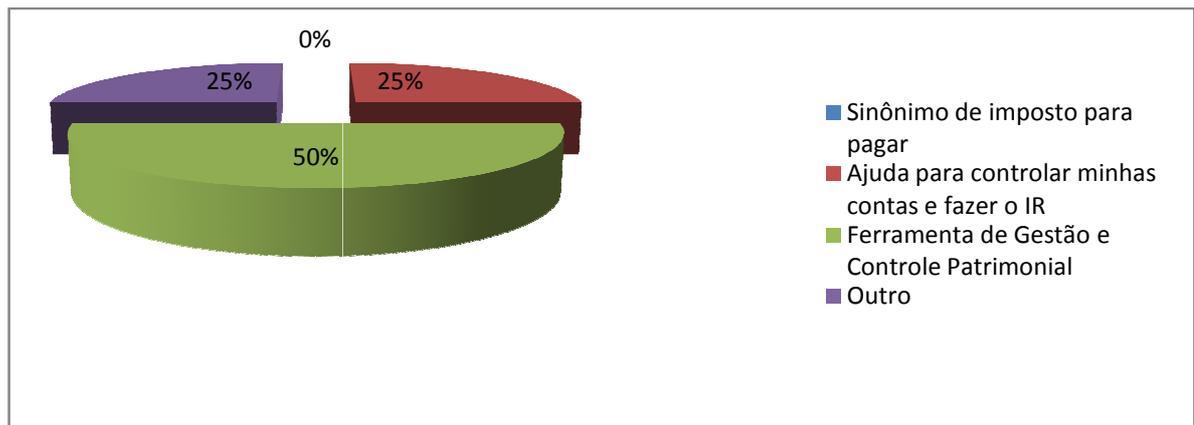
Com essa questão, buscou-se a informação sobre o que seria o Contador para o síndico e como ele o ajudaria. Obteve-se o seguinte resultado:

Gráfico 6 – Existência de um contador para auxílio na prestação de contas do condomínio

Fonte: Dados da Pesquisa.

O Gráfico 6, aponta que 90% dos síndicos, possuem contador para ajudá-lo na administração, seja como funcionário da administradora ou como contador pessoal ou de pessoa física, para auxiliá-lo.

Porém o Gráfico 7, mostra que os síndicos atribuem ao contador a função de ferramenta de gestão e controle patrimonial. Apesar de esta visão estar em transição, percebe-se que ainda existe, para alguns síndicos o conceito de que o contador seria apenas um “contabilizador” de impostos e digitador de declarações do Imposto de Renda, conforme mostra o gráfico abaixo:

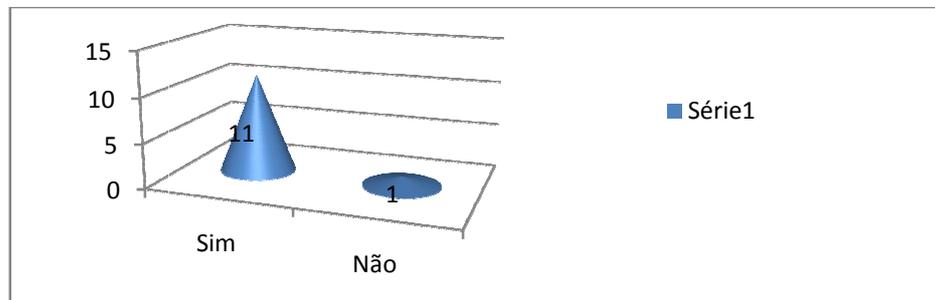
Gráfico 7 – Significado do profissional contador para o síndico

Fonte: Dados da Pesquisa

3.3.1.7 Auxílio da Contabilidade na apresentação dos demonstrativos financeiros e administrativos para os condôminos – Questão nº 8.

Na questão, foi afirmada a necessidade da transparência frente aos condôminos, com a prestação de contas mediante controle de livros caixa e demais demonstrativos financeiros. Assim, foi suscitada a dúvida aos síndicos, sobre o auxílio da Contabilidade, nesta tarefa, obtendo o seguinte resultado:

Gráfico 8 – Auxílio da contabilidade na apresentação dos demonstrativos financeiros para os condôminos



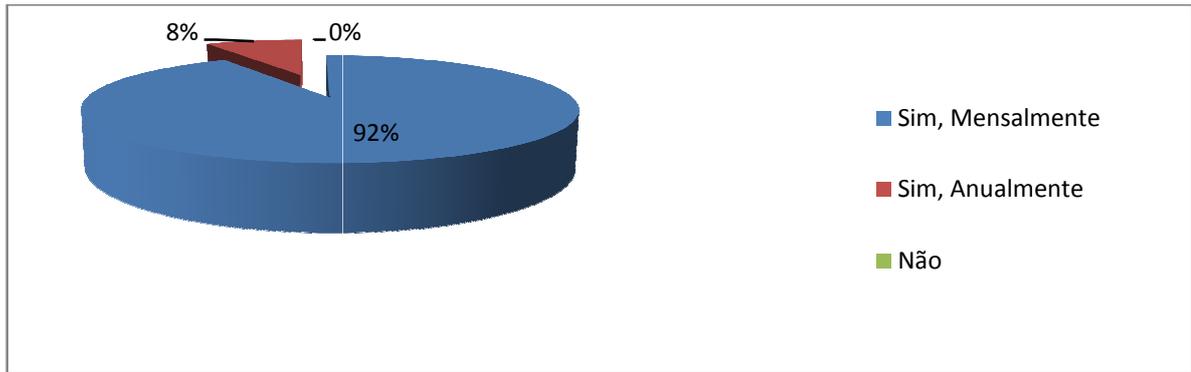
Fonte: Dados da Pesquisa.

Observa-se que 99% dos síndicos questionados, confirmam que a Ciência Contábil é em si uma auxiliadora de grande valor para a apresentação dos fatos ocorridos na administração do condomínio.

3.3.1.8 – Planejamento das despesas e receitas do Condomínio – Questão nº 9

Nesta questão, procurou-se evidenciar o uso do planejamento na administração do condomínio, através da organização das despesas e receitas a fim de obter o melhor controle dessas e ainda manter a ordem em eventuais contratempus que possam vir a acontecer, sem ter que recorrer ao aumento de taxas ou acréscimos para os condôminos.

Gráfico 9 – Planejamento das despesas e receitas do Condomínio



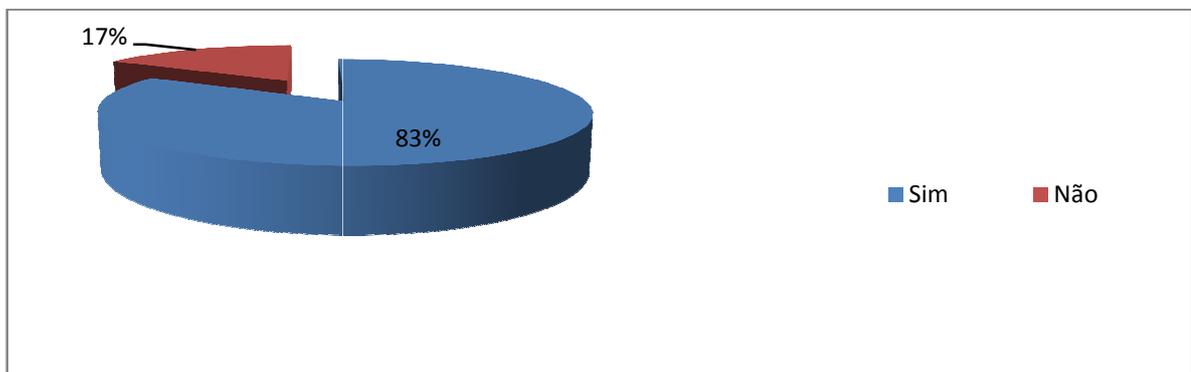
Fonte: Dados da pesquisa.

O gráfico acima, demonstra que a maioria dos síndicos questionados, utilizam a técnica do planejamento para organizar a administração do condomínio. O que responde a questão levantada na pesquisa, sobre a aplicação do planejamento pelos síndicos, na administração dos condomínios edifícios residenciais de Vitória da Conquista.

3.3.1.9 Obtenção de mais informações econômico-financeiras sobre a administração do seu condomínio - Questão nº 13

Foi levantada a questão, sobre a satisfação dos síndicos frente às informações obtidas, pelos demonstrativos utilizados atualmente, perguntando sobre a vontade ou necessidade de se obter maiores informações esclarecedoras sobre a posição financeira dos condomínios em função de uma melhor gestão.

Gráfico 10 – Obtenção de mais informações financeiras sobre a administração do seu condomínio

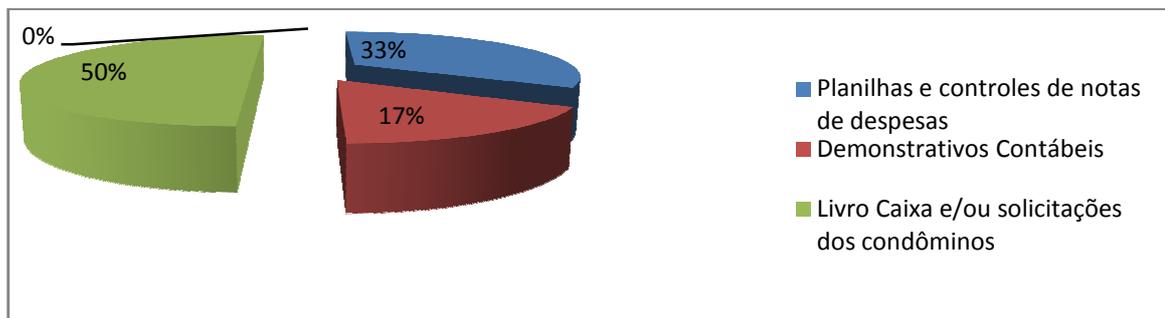


Fonte: Dados da pesquisa.

A pesquisa aponta que mais da metade dos síndicos questionados, gostariam de obter melhores informações sobre a posição econômica do seu patrimônio, no caso, o condomínio. Entretanto, boa parte dos questionados julgaram estar satisfeitos com sua gestão e as informações recebidas.

Além disso, foram levantadas quais as principais ferramentas que os síndicos utilizam para obtenção dessas informações, chegando ao seguinte resultado:

Gráfico 11 – Principais ferramentas utilizadas pelos síndicos para controle financeiro



Fonte: Dados da pesquisa.

Percebe-se portanto, que a Contabilidade com as ferramentas já citadas no decorrer da pesquisa, auxiliaria o síndico orientando com as informações obtidas através dos dados traduzidos dos demonstrativos contábeis, melhorando assim a tomada de decisão do gestor.

3.3.1.10 – Análise do nível de conhecimento do síndico sobre a administração e a legislação do condomínio – Questão nº 19

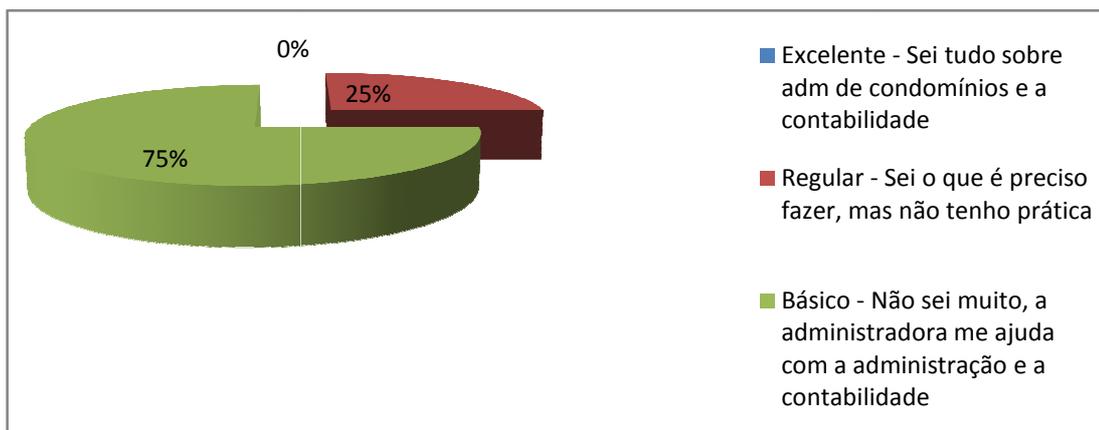
Buscou-se através desse questionamento, avaliar o nível de conhecimento dos síndicos. Através de parâmetros utilizados pela autora da pesquisa, foram assim classificados:

Excelente: caso o síndico seja um *expert* da administração de condomínios, não necessitando da ajuda de administradoras ou demais terceiros que pudessem auxiliá-lo.

Regular: quando o síndico sabe o que é preciso fazer, mas devido a falta de prática ou experiência no cargo, não possui as orientações corretas e acaba se confundindo frente a tomada de decisões.

Básico: este seria o caso quando o síndico não sabe ou não compreende suas reais funções e solicita uma administradora para auxiliá-lo com as prestações de contas, manutenção do prédio ou conciliação de conflitos.

Assim, obtemos o seguinte resultado:

Gráfico 12 – Nível de conhecimento dos síndicos

Fonte: Dados da pesquisa.

A pesquisa aponta que os síndicos consultados, possuem o conhecimento básico sobre a administração de condomínios. Fato esse que comprova a hipótese da pesquisa, apontando a necessidade de auxílio de profissionais capacitados para exercer tal cargo.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste trabalho procurou-se evidenciar que a contabilidade e a administração, sejam elas exercidas por uma empresa especializada, por um grupo de moradores ou pelo síndico, deverão sempre andar juntas, pois partindo desse princípio, todas as informações passadas pela cúpula administrativa e posteriormente gerada pela contabilidade terão mais fundamentação para apresentação e transparência aos demais moradores.

Não se pode esquecer que o síndico é um representante do bem comum, por isso deve prestar todas as informações necessárias em tempo hábil, sejam elas, econômico-financeiras ou administrativas, mas para todas essas medidas funcionarem, é preciso sempre tratar todos os atos com muita responsabilidade e prover as informações das fontes competentes e responsáveis pelas suas áreas, fazendo com que, torna-se uma administração aberta, direta e com uma saúde financeira bem balanceada.

4.1 QUANTO A PROBLEMÁTICA DO TRABALHO

As perguntas feitas no trabalho foram: "Qual o conhecimento do síndico, em nível de administração/contabilidade, para exercer de forma eficiente a sua função? A Contabilidade vem sendo aplicada na gestão de condomínios? Quais as principais ferramentas utilizadas na gestão condominial"?

A forma de solucionar essas perguntas no trabalho foi feita através da análise dos dados obtidos, representados em gráficos elaborados de forma alternativa, ou seja, diferente dos padrões apresentados na contabilidade, a fim de evidenciar os dados da pesquisa. Dessa forma, obteve-se o seguinte resultado: O síndico possui um nível básico de conhecimento contábil para executar seu cargo, pois leva em consideração que a contratação de uma administradora seria suficiente para atender ao condomínio. A Ciência Contábil tem sido aplicada na gestão de condomínios, porém não são utilizadas todas as ferramentas gerenciais que poderiam contribuir para a melhor e eficiente gestão destes, o que leva a resposta da terceira questão levantada que relata que as principais ferramentas utilizadas pelos síndicos são o Livro Caixa e demais solicitações dos condôminos.

Além disso, buscou-se através da fundamentação teórica, mostrar a maneira que é realizada atualmente a administração financeira dos condomínios, e como este nicho de mercado em expansão, é tão pouco aproveitado pelos profissionais da área. O intuito foi sugerir a utilização dos conhecimentos em contabilidade e adaptar ao meio condominial de

uma forma de fácil entendimento e clara para os condôminos, já que, a legislação condominial não exige um Contador responsável por tal escrita, mas ao mesmo tempo, necessita de uma capacitação técnica apurada.

4.2 QUANTO AOS OBJETIVOS

O objetivo geral foi alcançado, através de gráficos, planilhas, tabelas e modelos administrativos que tornaram nítida a possibilidade de o contador trabalhar junto ao síndico, com suas ferramentas gerenciais, auxiliando na tomada de decisões, traduzindo a linguagem contábil, tornando-a mais acessível e compreensível aos usuários da informação, no caso síndicos e condôminos. Quanto aos objetivos específicos foram alcançados no decorrer do estudo, discorridas as leis específicas e complementares, estruturação de um condomínio, composição administrativas, ferramentas de trabalho, abordagens práticas, e por fim, a pesquisa de campo evidenciando todos os fundamentos sugeridos.

REFERÊNCIAS

- BRAGA, R. **Fundamentos e técnicas de administração financeira**. São Paulo: Atlas, 1989.
- BRASIL. Lei 10.406, de 10.01.2002 (Código Civil Brasileiro).
- BRASIL. Lei 4.591, de 16.12.1964 (Lei dos Condomínios).
- BULGARELLI, W. **Sociedades Comerciais: sociedades civis e sociedades cooperativas; empresas e estabelecimento comercial: estudo das sociedades comerciais e seus tipos, conceitos modernos de empresas e estabelecimento, subsídios para o estudo do direito empresarial, abordagem às sociedades civis e cooperativas**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 1998.
- CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. Resolução do CFC nº 1.281, de 28 de maio de 2010. Disponível em: <http://www.normaslegais.com.br/legislacao/respcaocfc-1282_2010.htm>. Acesso em: 22 ago. 2012.
- FARBER, J. B.; SEGRETI, J. C. **Contribuição da Contabilidade para a Eficácia da Gestão e Controle de Condomínios**. 2004. Disponível em: <<http://www.congressosp-fipecafi.org/artigos42004/219.pdf>>. Acesso em: 24 ago. 2011.
- GIL, A. C. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. São Paulo: Atlas, 1988.
- GOMES, M. F. C. M. **Habitação e Questão Social: Análise do Caso Brasileiro**. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-26.htm>>. Acesso em: 20 ago. 2011.
- HENRIQUE, A. C. **Administração e Contabilidade Condominial: adaptada para Gestão de Condomínios Edifícios**. 2008. Monografia (Graduação em Ciências Contábeis) - Universidade Federal de Santa , Florianópolis, 2008. Disponível em: <<http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis-291520>>. Acesso em: 24 ago. 2011.
- MARCONI, M. A.; LAKATOS, E. M. **Técnicas de pesquisa: planejamento e execução de pesquisas, amostragens e técnicas de pesquisas, elaboração, análise e interpretação de dados**. 6. Ed. 3. reimpr. São Paulo: Atlas, 2007.
- MELLO NETO, J. A. **Manual teórico e prático do condomínio**. 2. ed. Rio de Janeiro: Aide, 1996.
- OLAK, P. A.; NASCIMENTO, D. T. **Contabilidade para entidades sem fins lucrativos (Terceiro Setor)**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2009.
- OLIVEIRA, R. D. **Manual Prático do Condomínio**. São Paulo: QuartierLatin, 2005.
- PASSARELLI, J.; BOMFIM, E.A. **Orçamento empresarial: como elaborar e analisar**. São Paulo: IOB – Thomson, 2004.
- PINTO, W. A. **O Condomínio e Suas Leis**. 4. ed. Belo Horizonte, 2000.

RIBEIRO, V. R. D. et al. **Manual de normalização para relatórios de estágio supervisionado e trabalhos de conclusão de curso (TCC) para o curso de Ciências Contábeis.** Vitória da Conquista: [s.n.], 2012.

TABOSA FILHO, M. **Gestão de Condomínio: direto ao assunto!** Brasília: SENAC DF, 2011.

TACHIZAWA, T.; REZENDE, W. **Estratégia Empresarial: tendências e desafios – um enfoque na realidade brasileira.** São Paulo: Makron Books, 2000.

APÊNDICE

APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO

Instrumento de Coleta de Dados

Eu sou Sandra Carla Oliveira Freitas, graduanda do Curso de Ciências Contábeis, pela Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia. A fim de colher informações que fundamentem a minha pesquisa sobre aplicação das informações contábeis como apoio na gestão de condomínios edifícios residenciais de Vitória da Conquista, a sua contribuição é imprescindível. Ao responder esse questionário você está autorizando a utilização de suas informações, preservando, porém, a sua identidade. Desde já agradeço a colaboração.

Bairro: _____

Nome do Condomínio (opcional):

Quantidade de Apartamentos: _____

1. Como é feita a Administração do Condomínio?

- () Síndico / Conselho/ Assembleia () Contratei uma empresa para administrar
 () Administração parcial de terceiros () Nenhuma

2. Com que frequência é feita a prestação de contas para os condôminos?

- () Mensal () Anual
 () Trimestral () Apenas quando solicitam
 () Semestral () Nunca

3. Como se tornou Síndico/ Administrador do Condomínio?

- () Eleição () Identificação com o cargo
 () Indicação () Outro
 () Falta de alternativa

4. Possui outra atividade, além da administração do Condomínio?

- () Sim Qual? _____
 () Não (passe para a questão nº 6)

5. Consegue conciliar essas atividades?

- () Sim
 () Não
 Por que? _____

6. O Condomínio tem um contador?

- Sim
 Não

7. Para você o contador do condomínio é:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Sinônimo de imposto para pagar | <input type="checkbox"/> Ferramenta de Gestão e Controle Patrimonial |
| <input type="checkbox"/> Ajuda para controlar minhas contas e fazer minha declaração de IR | <input type="checkbox"/> Outro |
-

8. Como Síndico, você precisa apresentar o livro caixa e demais demonstrativos financeiros e administrativos para os condôminos. Acredita que a Contabilidade poderia te ajudar nesta tarefa?

- Sim Como? _____
 Não Por que? _____
-

9. Você planeja as contas, despesas e receitas do condomínio que administra?

- Sim, mensalmente Não
 Sim, anualmente

10. Você está satisfeito com a sua gestão como Síndico?

- Sim
 Não Por que? _____
-

11. Utiliza o orçamento como ferramenta em sua gestão?

- Sim
 Não Por que? _____
-

12. Como aplica as receitas (taxas pagas pelos condôminos e demais arrecadações), do Condomínio?

- Guardo para quando surgir uma necessidade
 Mal consigo pagar as despesas
 Deposito na conta do condomínio
 Faço melhorias no Condomínio para valorizar o patrimônio
 Outro
-

13. Gostaria de ter mais informações econômico-financeiras sobre a administração do seu condomínio? (Ex.: como aplicar suas receitas, como estão suas despesas e como valorizar seu patrimônio e etc.)

Sim

Não

14. Qual sua maior dificuldade como Síndico?

15. Conhece a legislação que trata dos condomínios no Código Civil?

Sim

Não

16. Você sentiu-se preparado para assumir o cargo de síndico?

Sim

Não Por que? _____

17. A Administração do seu Condomínio lhe traz informações sobre como aplicar suas receitas, como estão suas despesas e como valorizar seu patrimônio ?

Sim

Não

18. Quais as principais ferramentas utilizadas na elaboração de orçamentos e planejamento do condomínio?

Planilhas e controle de notas de despesas

Demonstrativos Contábeis (Balanço, Demonstração do Superávit, etc)

Livro Caixa e/ou solicitações dos condôminos

Nenhuma

19. Avalie seu nível de conhecimento de administração/contabilidade de condomínios:

Excelente – Sei tudo sobre administração do condomínio e a contabilidade;

Regular – Sei o que é preciso fazer para administrar, mas não tenho prática;

Básico – Não sei muito, a administradora me ajuda com a administração e a contabilidade;

ANEXOS

ANEXO A – LEI 4.591/64 – LEI DO CONDOMÍNIO

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

TÍTULO I

DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I

Art. 1º. As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei.

§ 1º. Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º. A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º. Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de pro-priedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º. O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29.11.65).

§ 2º. O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29.11.65).

§ 3º. Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29.11.65).

Art. 3º. O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (VETADO).

Art. 4º. A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos (VETADO).

Parágrafo único. A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio. (Redação dada pela Lei nº 7.182, de 27.03.84).

Nota: Ver Lei nº 7.433/85, art. 2º, § 2º.

Art. 5º. O condomínio por meação de parede, soalhos e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6º. Sem prejuízo do disposto nesta lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por cota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7º. O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no registro de imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8º. Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades.

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns que corresponderá a cada uma das unidades;

- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Nota: Ver art. 6º da Lei nº 4.864/65.

CAPÍTULO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 9º. 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 assembléia, aprovar o regimento interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º. Far-se-á o registro da convenção no registro de imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º. Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º. Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a convenção deverá conter:

- 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 assembléias 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.

§ 4º. No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29.11.65).

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

- I - alterar a forma externa da fachada;
- II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- III - destinar a unidade à utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;
- IV - embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º. O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º. O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO III DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º. Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da cota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º. Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das cotas atrasadas.

Nota: Ver CPC, arts. 275, II, c e 585, IV.

§ 3º. O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º. As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º. A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV

DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data de concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela municipalidade.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quorum mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º. Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembléia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quorum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º. Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3º. Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1º. Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, como a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempataador.

§ 2º. Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o oficial de registro de imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3º. Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação (VETADO).

§ 4º. Se não contestado, o juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5º. Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6º. Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio, em execução, restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a contar da citação.

§ 7º. Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no registro de imóveis.

§ 8º. A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Os condôminos que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade. (Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.79)

§ 1º. A minoria não fica obrigado a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15. (Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.79)

§ 2º. Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quorum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta lei. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 6.709, de 31.10.79)

§ 3º. Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à cota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 6.709, de 31.10.79)

Art. 18. A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno. (Redação dada pelo DL nº 981, de 21.10.69)

CAPÍTULO V

UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU DO CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. VETADO.

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria convenção ou no regimento interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

CAPÍTULO VI

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder a 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º. Compete ao síndico:

- 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 vigilância, 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 assembléia;
- f) prestar contas à assembléia dos condôminos;
- g) manter guardada durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio. (Alínea acrescentada pela Lei nº 6.434, de 15.07.77)

§ 2º. As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

§ 3º. A convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4º. Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a convenção dispuser diferentemente.

§ 5º. O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia geral especialmente convocada.

§ 6º. A convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na convenção, um conselho consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a convenção definir suas atribuições específicas.

CAPÍTULO VII

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, com-preendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º. As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º. O síndico, nos oito dias subseqüentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a convenção previr.

§ 3º. Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção.

§ 4º. Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça. (Redação dada pela Lei nº 9.267, de 25.03.96)

Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver assembléias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo, do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26. VETADO.

Art. 27. Se a assembléia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

ANEXO B – LEI 10.406 – 10 DE JANEIRO DE 2002 – CÓDIGO CIVIL ARTIGOS 1314 A 1358**CAPÍTULO VI
DO CONDOMÍNIO GERAL****SEÇÃO I
Do Condomínio Voluntário****SUBSEÇÃO I
Dos Direitos e Deveres dos Condôminos**

Art. 1.314. 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.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

Art. 1.316. Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.

§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.

§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

Art. 1.317. Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.

Art. 1.318. As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais.

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

Art. 1.321. Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

SUBSEÇÃO II Da Administração do Condomínio

Art. 1.323. Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.

Art. 1.324. O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

Art. 1.325. A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.

§ 1º As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.

§ 2º Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.

§ 3º Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.

Art. 1.326. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

SEÇÃO II Do Condomínio Necessário

Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).

Art. 1.328. O proprietário que tiver direito a estremar um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297).

Art. 1.329. Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.

Art. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.

CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

SEÇÃO I Disposições Gerais

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, 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.

§ 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. (Redação dada pela [Lei nº 10.931, de 2004](#))

Redação anterior

~~§ 3º A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.~~

§ 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.

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.

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.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

- I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- II - sua forma de administração;
- III - a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;
- IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

- I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;
- III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (**Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004**)

Redação anterior

~~I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;~~

- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa

correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

- I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;
- II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

SEÇÃO II Da Administração do Condomínio

Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- I - convocar a assembléia 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 à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;
- 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 à assembléia, anualmente e quando exigidas;
- IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia 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 assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (**Redação dada pela [Lei nº 10.931, de 2004](#)**)

Redação anterior

~~Art. 1.351. Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos.~~

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 1.354. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

SEÇÃO III **Da Extinção do Condomínio**

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a 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.

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.

ANEXO C – MODELO DE PLANO DE CONTAS PARA ENTIDADES DO TERCEIRO SETOR

| |
|--|
| Código Título da Conta |
| 1. Ativo |
| 1.1 Circulante |
| 1.1.1 Disponibilidades |
| 1.1.1.01 Caixa |
| 1.1.1.02 Bancos Conta Movimento – Recursos Livres |
| 1.1.1.03 Bancos Conta Movimento – Recursos de Terceiros |
| 1.1.1.04 Bancos Conta Movimento – Recursos com Restrições |
| 1.1.1.05 Aplicações Financeiras de Liquidez Imediata – Recursos Livres |
| 1.1.1.06 Aplicações Financeiras de Liquidez Imediata – Recursos de Terceiros |
| 1.1.1.07 Aplicações Financeiras de Liquidez Imediata – Recursos com Restrições |
| 1.1.2 Créditos a Receber |
| 1.1.2.01 Aplicações Financeiras a Prazo |
| 1.1.2.02 Cheques a Depositar |
| 1.1.2.03 Mensalidades a Receber |
| 1.1.2.04 Atendimento a Receber |
| 1.1.2.05 (-) Provisão para Devedores Duvidosos |
| 1.1.2.06 (-) Títulos Descontados |
| 1.1.2.07 Adiantamentos a Empregados |
| 1.1.2.08 Adiantamento a Fornecedores |
| 1.1.2.09 Desembolsos para Ressarcimento Futuro |
| 1.1.2.10 Valores Pendentes de Prestação de Contas |
| 1.1.2.11 Créditos Tributários a serem Compensados ou Ressarcidos |
| 1.1.2.12 Antecipação de Recursos em Projetos e Parcerias |
| 1.1.2.13 Despesas Antecipadas |
| 1.1.2.14 Outros Valores a Receber |
| 1.1.2.20 Gratuidade a confirmar – Renúncia de Receita |
| 1.2 Realizável a longo prazo |
| 1.2.1 Créditos |
| 1.2.1.01 Título de capitalização |
| 1.3 Permanente |
| 1.3.1 Investimentos |
| 1.3.1.01 Bens de renda |
| 1.3.1.02 Participações societárias |
| 1.3.2 Imobilizado |
| 1.3.2.01 Imóveis de uso |
| 1.3.2.02 Utensílios |
| 1.3.2.03 Instalações |
| 1.3.2.04 Mobiliários |
| 1.3.3 (-) Depreciação Acumulada |
| 1.3.3.01 Imóveis |
| 1.3.3.02 Utensílios |
| 1.3.3.03 Instalações |
| 1.3.3.04 Mobiliário |
| 1.3.4 Diferido |
| 1.3.5 (-) Amortização Acumulada |
| 2. Passivo + Patrimônio Social |
| 2.1 Circulante |
| 2.1.1 Obrigações com Instituições de Crédito |
| 2.1.1.01 Empréstimos para Financiamento de Capital Circulante |
| 2.1.1.02 Parcela de Empréstimos transferida do Longo Prazo |
| 2.1.1.03 Créditos Rotativos |
| 2.1.1.04 Outras Operações de Crédito |
| 2.1.1.05 Parcela de Outras Operações de Crédito transferidas do Longo Prazo |
| 2.1.2 Vinculado ao fornecimento de Material e Serviços |

| |
|--|
| 2.1.2.01 Fornecedores |
| 2.1.3 Vinculado a Consignações |
| 2.1.3.01 Previdência Social |
| 2.1.3.02 Imposto de Renda na Fonte |
| 2.1.3.03 Sindical |
| 2.1.3.04 Pensão Alimentícia |
| 2.1.3.05 Convênios |
| 2.1.3.06 Outras Consignações |
| 2.1.4 Vinculado a Obrigações Tributárias |
| 2.1.4.01 Previdência Social Patronal |
| 2.1.4.02 PIS/PASEP |
| 2.1.4.03 Impostos e Contribuições – Renúncia Fiscal |
| 2.1.4.04 Cofins |
| 2.1.4.05 CSLL |
| 2.1.5 Obrigações com Empregados |
| 2.1.5.01 Salários a Pagar |
| 2.1.5.02 Provisão para 13º Salário |
| 2.1.5.03 Provisão para férias |
| 2.1.6 Recursos de Projetos ³ |
| 2.1.6.01 Recursos de Entidade Pública Nacional |
| 2.1.6.02 (-) Recursos Aplicados de Entidade Pública Nacional |
| 2.1.6.03 Recursos de Entidade Privada Nacional |
| 2.1.6.04 (-) Recursos Aplicados de Entidade Privada Nacional |
| 2.1.6.05 Recursos de Entidade Internacional |
| 2.1.6.06 (-) Recursos Aplicados de Entidade Internacional |
| 2.1.7 Recursos Pendentes de Convênios e Contratos Encerrados |
| 2.1.7.01 Recursos de Entidade Pública Nacional |
| 2.1.7.03 Recursos de Entidade Privada Nacional |
| 2.1.7.05 Recursos de Entidade Internacional |
| 2.1.8 Outras Obrigações |
| 2.1.8.01 Obrigações Não-Reclamadas |
| 2.1.9 Antecipações de Receita |
| 2.1.9.01 Recebimentos Antecipados |
| 2.2 Exigível a Longo Prazo |
| 2.2.1 Obrigações com Instituições de Crédito |
| 2.2.1.01 Empréstimos para Financiamento de Capital Circulante |
| 2.2.1.02 (-) Parcela de Empréstimos Exigível a Curto Prazo |
| 2.2.1.03 Créditos Rotativos |
| 2.2.1.04 Outras Operações de Crédito |
| 2.2.1.05 (-) Parcela de Outras Operações de Crédito Exigível a Curto Prazo |
| 2.2.2 Outras Obrigações de Longo Prazo |
| 2.3 Patrimônio Social |
| 2.3.1 Fundo Patrimonial |
| 2.3.1.01 Fundo Institucional |
| 2.3.1.02 Fundos Especiais |
| 2.3.1.03 Doações e Subvenções |
| 2.3.2 <i>Superávit ou Déficit Acumulado</i> |
| 2.3.2.01 <i>Superávit Acumulado</i> |
| 2.3.2.02 <i>Déficit Acumulado</i> |
| 2.3.2.03 <i>Superávit ou Déficit do exercício</i> |
| 3. Despesas |
| 3.1 Recursos Humanos |
| 3.1.1 Remuneração de Pessoal com Vínculo Empregatício |
| 3.1.1.01 Salários |
| 3.1.1.02 Décimo Terceiro Salário |
| 3.1.1.03 Férias |
| 3.1.1.04 Diárias |
| 3.1.1.05 Ajuda de Custos |

| |
|--|
| 3.1.1.06 Serviços Extraordinários |
| 3.1.2 Benefícios a Pessoal com Vínculo Empregatício |
| 3.1.2.01 Condução Urbana |
| 3.1.2.02 Alimentação |
| 3.1.2.03 Aperfeiçoamento Profissional |
| 3.1.3 Encargos Sociais |
| 3.1.3.01 Previdência Social |
| 3.1.3.02 Fundo de Garantia por Tempo de Serviço |
| 3.1.3.03 PIS/PASEP |
| 3.1.3 Remunerações de Pessoal sem Vínculo Empregatício |
| 3.1.3.01 Bolsa de Estagiário |
| 3.1.3.02 Honorários Profissionais |
| 3.1.3.03 Previdência Social |
| 3.1.3.04 Indenização de Gastos de Trabalho Voluntário |
| 3.2 Despesas Administrativas |
| 3.2.1. Manutenção de Infra-estrutura |
| 3.2.1.01 Conservação de Imóveis |
| 3.2.1.02 Conservação de Equipamentos |
| 3.2.1.03 Conservação de Instalações |
| 3.2.2 Serviços Comunicação |
| 3.2.2.01 Locação de Equipamento de comunicação |
| 3.2.2.02 Uso da Internet |
| 3.2.2.03 Tarifa de Telefonia |
| 3.2.3 Apoio Administrativo |
| 3.2.3.01 Aluguel de imóveis |
| 3.2.3.02 Taxas de Condomínio |
| 3.2.3.03 Tarifa de Energia Elétrica |
| 3.2.3.05 Material de Limpeza |
| 3.2.3.06 Material de escritório |
| 3.2.3.07 Aluguel de equipamentos |
| 3.2.3.08 Tarifa de Água e Esgoto |
| 3.2.3.09 Combustíveis e Lubrificantes |
| 3.2.3.10 Viagens e Estadas |
| 3.2.4 Despesas Financeiras |
| 3.2.4.01 Juros moratórios |
| 3.2.4.02 Comissões e Encargos Financeiros |
| 3.2.4.03 Multas |
| 3.3. Atividade Educacional |
| 3.3.1 Atendimento a Criança |
| 3.3.2 Atendimento a Adolescente |
| 3.3.3 Atendimento a Idoso |
| 3.3.4 Atendimento a Deficiente |
| 3.3.5 Atendimento a Comunidade Indígena |
| 3.4 Assistência Social |
| 3.4.1 Atendimento a Criança |
| 3.4.2 Atendimento a Adolescente |
| 3.4.3 Atendimento a Idoso |
| 3.4.4 Atendimento a Deficiente |
| 3.4.5 Atendimento a Comunidade Indígena |
| 3.5 Atividade Esportiva |
| 3.5.1 Atendimento a Criança |
| 3.5.2 Atendimento a Adolescente |
| 3.5.3 Atendimento a Idoso |
| 3.5.4 Atendimento a Deficiente |
| 3.5.5 Atendimento a Comunidade Indígena |
| 3.6 Assistência de Saúde |
| 3.6.1 Atendimento a Criança |
| 3.6.2 Atendimento a Adolescente |

| |
|--|
| 3.6.3 Atendimento a Idoso |
| 3.6.4 Atendimento a Deficiente |
| 3.6.5 Atendimento a Comunidade Indígena |
| 3.7 Proteção Ambiental |
| 3.7.1 Preservação de Florestas |
| 3.7.2 Preservação de Recursos Hídricos |
| 3.8 Provisionamento |
| 3.8.1 Depreciação e amortização |
| 3.8.1.01 Depreciação de Bens Imóveis |
| 3.8.1.02 Depreciação de Bens Móveis |
| 3.8.1.03 Amortização |
| 3.8.2 Impostos Taxas e Contribuições |
| 3.8.2.01 Impostos Taxas e Contribuições Federais |
| 3.8.2.02 Impostos Taxas e Contribuições Estaduais |
| 3.8.2.03 Impostos Taxas e Contribuições Municipais |
| 3.9 Despesa Extraordinária |
| 3.9.1 Perda na Baixa de Bens do Ativo Permanente |
| 3.9.2 Contrapartida de Convênios e Contratos |
| 3.9.2.01 Pessoal Encargos e Benefícios |
| 3.9.2.02 Material de Uso e Consumo |
| 3.9.2.03 Equipamentos |
| 3.9.2.04 Serviços |
| 4. Receitas |
| 4.1 Ordinárias |
| 4.1.1 Custeio |
| 4.1.1.01 Doações |
| 4.1.1.02 Subvenções |
| 4.1.1.03 Taxas de Administração |
| 4.1.1.04 Repasses Financeiros |
| 4.1.1.05 Venda de Bens e Serviços |
| 4.1.5.06 Mensalidades |
| 4.1.5.07 Atendimento Hospitalar |
| 4.1.2 Atividade Educacional |
| 4.1.2.01 Atendimento a Criança |
| 4.1.2.02 Atendimento a Adolescente |
| 4.1.2.03 Atendimento a Idoso |
| 4.1.2.04 Atendimento a Deficiente |
| 4.1.2.05 Atendimento a Comunidade Indígena |
| 4.1.3 Assistência Social |
| 4.1.3.01 Atendimento a Criança |
| 4.1.3.02 Atendimento a Adolescente |
| 4.1.3.03 Atendimento a Idoso |
| 4.1.3.04 Atendimento a Deficiente |
| 4.1.3.05 Atendimento a Comunidade Indígena |
| 4.1.4 Atividade Esportiva |
| 4.1.4.01 Atendimento a Criança |
| 4.1.4.02 Atendimento a Adolescente |
| 4.1.4.03 Atendimento a Idoso |
| 4.1.4.04 Atendimento a Deficiente |
| 4.1.4.05 Atendimento a Comunidade Indígena |
| 4.1.5 Assistência de Saúde |
| 4.1.5.01 Atendimento a Criança |
| 4.1.5.02 Atendimento a Adolescente |
| 4.1.5.03 Atendimento a Idoso |
| 4.1.5.04 Atendimento a Deficiente |
| 4.1.5.05 Atendimento a Comunidade Indígena |
| 4.1.6 Proteção Ambiental |
| 4.1.6.01 Preservação de Florestas |

| |
|---|
| 4.1.6.02 Preservação de Recursos Hídricos |
| 4.2 Receitas Financeiras |
| 4.2.1 Fundos Próprios |
| 4.2.1.01 Renda de Títulos |
| 4.2.1.02 Renda Moratória |
| 4.2.1.09 (-) Imposto de Renda na Fonte sobre Renda de Títulos |
| 4.3 Outras Receitas |
| 4.3.1 Recuperações |
| 4.9 Receitas Extraordinárias |
| 4.9.1 Ganho na Baixa de Bens do Ativo Permanente |
| 5 Variações Patrimoniais |
| 5.1 Benefícios Obtidos – Gratuidade |
| 5.1.1 Obtenção de Renúncia Fiscal |
| 5.1.1.01 Impostos Taxas e Contribuições Federais |
| 5.1.1.02 Impostos Taxas e Contribuições Estaduais |
| 5.1.1.03 Impostos Taxas e Contribuições Municipais |
| 5.1.2 Obtenção de Serviços Voluntários |
| 5.1.2.02 Educação |
| 5.1.2.03 Assistência Social |
| 5.1.2.04 Esporte |
| 5.1.2.05 Assistência à Saúde |
| 5.1.2.06 Preservação Ambiental |
| 5.2 Benefícios Concedidos – Gratuidade |
| 5.2.1 Benefício Integral |
| 5.2.1.02 Educação |
| 5.2.1.03 Assistência Social |
| 5.2.1.04 Esporte |
| 5.2.1.05 Assistência à Saúde |
| 5.2.1.06 Preservação Ambiental |
| 5.2.2 Benefício Proporcional |
| 5.2.2.02 Educação |
| 5.2.2.03 Assistência Social |
| 5.2.2.04 Esporte |
| 5.2.2.05 Assistência à Saúde |
| 5.2.2.06 Preservação Ambiental |
| 6 Encerramento do Exercício |
| 6.1 Apuração do Resultado |
| 6.1.1 <i>Superávit</i> do Exercício |
| 6.1.2 <i>Déficit</i> do Exercício |