

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO SÓCIO ECONOMICO
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS CONTÁBEIS**

JULIANA ARRAES POERSCH

**O USO DA CONTABILIDADE PARA UM ADEQUADO CONTROLE
CONDOMINIAL**

**FLORIANÓPOLIS
2010**

JULIANA ARRAES POERSCH

**O USO DA CONTABILIDADE PARA UM ADEQUADO CONTROLE
CONDOMINIAL**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis, da Universidade Federal de Santa Catarina, como um dos pré-requisitos para a obtenção do grau de bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Prof. Roque Brinckmann.

**FLORIANÓPOLIS
2010**

JULIANA ARRAES POERSCH

**O USO DA CONTABILIDADE PARA UM ADEQUADO CONTROLE
CONDOMINIAL**

Esta monografia foi apresentada no curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina, obtendo a nota final _____ atribuída pela banca examinadora constituída pelo professor orientador e membros abaixo mencionados.

Florianópolis, SC, de junho de 2010.

Professora Valdirene Gasparetto, Dra.
Coordenadora de Monografias do Departamento de Ciências Contábeis

Professores que compuseram a banca examinadora:

Professor Roque Brinckmann, Dr.
Orientador

Professor Ari Ferreira de Abreu, Dr.
Membro

Professor Fernando Murcia, Dr.
Membro

**Florianópolis
2010**

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, José Francisco, que infelizmente nos deixou no final dessa jornada, e Solange, pelo apoio, carinho e dedicação em todos os momentos.

Aos meus familiares, pelo incentivo.

Ao meu namorado Marcos, pela paciência e ajuda.

Ao professor Roque, que me ajudou na confecção deste trabalho.

A todos os colaboradores que contribuíram de alguma forma para a realização deste trabalho.

RESUMO

POERSCH, Juliana Arraes. **O uso da contabilidade para um adequado controle condominial.** 2010, 57 páginas. Monografia. Curso de Ciências Contábeis. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, SC.

Com o crescente número de entidades condominiais, surge também uma cobrança maior por parte dos condôminos em saber se a sua cota está sendo corretamente calculada e empregada. Para que isso se cumpra, são necessárias transparências nas contas e conhecimentos específicos para que os demonstrativos elaborados sejam fidedignos e confiáveis como instrumentos para a tomada de decisão. Apesar de não ser obrigatória, a contabilidade em condomínios vem crescendo para atender essa nova demanda. Este estudo teve por finalidade apresentar primeiramente os principais instrumentos do condomínio e a sua forma de administração. Através de uma pesquisa bibliográfica, o trabalho busca identificar as formas contábeis que podem ser aplicadas em um condomínio edilício. Como apresentado aqui, há vários conhecimentos que um gestor deve ter para tomar decisões dentro do condomínio de forma correta e planejada. Na maioria das vezes a administração feita pelo síndico, com a assessoria de seus conselheiros, tem recorrido à contratação de empresas específicas para assuntos contábeis e na área de recursos humanos. São apresentados também os principais aspectos contábeis que atendem essa gestão, como o regime de caixa, a prestação de contas e a previsão orçamentária. O condomínio será colocado na situação de contribuinte tributário, calculando e recolhendo vários tributos sobre a sua folha de pagamento e também de prestadores de serviços. Para finalizar serão apresentados os relatórios contábeis que poderiam ser aplicados no controle contábil dos condomínios.

Palavras-chave: Condomínios, Contabilidade, Controle, Tributos.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Tipos de tributos e seus conceitos.....	15
Quadro 2 - Mudanças na legislação com o novo código civil.....	19
Quadro 3 - Legislação Básica.....	20
Quadro 4 - Legislação Complementar.....	20
Quadro 5 - Tipos de Assembléia e <i>quorum</i>	26
Quadro 6 - Relação das áreas de conhecimentos para o controle condominial.....	30
Quadro 7 - Despesas ordinárias e extraordinárias.....	33
Quadro 8 - Ferramentas contábeis e suas principais características.....	49

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Alíquotas do INSS para o ano de 2010.....	39
Tabela 2 - Imposto de Renda Pessoa Física para o ano de 2010.....	43
Tabela 3 - Percentual das Contribuições.....	44

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADN	Ato Declaratório Normativo
AGE	Assembléia Geral Extraordinária
AGO	Assembléia Geral Ordinária
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento
CFC	Conselho Federal de Contabilidade
CLT	Consolidação das Leis do Trabalho
CMC	Cadastro Municipal de Contribuintes
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para o Financiamento Seguridade Social
CST	Coordenadoria do Sistema de Tributação
CTN	Código Tributário Nacional
DAM	Documento de Arrecadação Municipal
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
INSS	Instituto Nacional da Seguridade Social
IR	Imposto de Renda
ISS	Imposto Sobre Serviços
LC	Lei Complementar
PIS	Programa de Integração Social

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	10
1.1.	TEMA E PROBLEMA.....	10
1.2.	OBJETIVOS.....	11
1.2.1.	Objetivo Geral.....	11
1.2.2.	Objetivos Específicos.....	11
1.3.	JUSTIFICATIVA.....	11
1.4.	METODOLOGIA.....	12
1.5.	LIMITAÇÃO DA PESQUISA.....	13
1.6.	ORGANIZAÇÃO DA PESQUISA.....	13
2.	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	14
2.1.	CONTABILIDADE.....	14
2.1.1.	Tributos.....	14
2.1.2.	Controle.....	15
2.2.	CONDOMÍNIOS.....	17
2.2.1.	Conceito.....	17
2.2.2.	Legislação.....	18
2.2.3.	Convenção.....	21
2.2.4.	Regimento Interno.....	21
2.2.5.	Órgãos Administrativos.....	22
2.2.6.	Sistemas de Administração.....	27
2.2.7.	Natureza Jurídica.....	28
3.	CONTABILIDADE EM CONDOMÍNIOS.....	29
3.1.	REGIME CONTÁBIL.....	32
3.2.	DESPESAS CONDOMINIAIS.....	32
3.3.	RECEITAS CONDOMINIAIS.....	34
3.4.	PRESTAÇÃO DE CONTAS.....	34
3.5.	PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA.....	36
3.6.	FUNDO DE RESERVA.....	38
3.7.	TRIBUTAÇÃO INCIDENTE.....	38
3.7.1.	INSS.....	39
3.7.2.	FGTS.....	40
3.7.3.	PIS.....	41
3.7.4.	ISS.....	42
3.7.5.	IR.....	43
3.7.6.	Contribuições Sociais.....	44
3.7.7.	Contribuições Sindicais.....	45
3.8.	RESULTADOS OBTIDOS.....	46
4.	CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES.....	51
4.1.	RECOMENDAÇÕES A TRABALHOS FUTUROS.....	52
	REFERÊNCIAS.....	53

1. INTRODUÇÃO

Com os anos foi possível verificar um crescimento exponencial da construção de condomínios edilícios, principalmente os verticais. Devido a este fato, além de alterações no âmbito jurídico, como primeiramente a elaboração da lei nº 4.591 de 1964, também foi necessária uma administração condominial mais organizada, muitas vezes com um profissional qualificado auxiliando essas instituições.

A figura que sempre é lembrada quando se trata desse assunto é a do síndico, pois ele é eleito o gestor e terá que responder legalmente pelo condomínio, além de ficar responsável pelas funções administrativas desta entidade.

Segundo Queiroz (1994), referindo-se as atribuições do síndico determinadas pela legislação, lembra que duas delas são alusivas a necessidade de o condomínio manter um controle contábil: a prestação de contas às assembleias de condôminos e a guarda de toda a documentação do condomínio durante cinco anos. O autor lembra ainda que elas remetem a contabilidade, pois estas entidades não são obrigadas a fazer a sua contabilidade.

Hoje em dia, para uma administração condominial correta e transparente, é exigido que o administrador tenha conhecimento em muitas áreas, como questões legais, trabalhistas, financeiras e contábeis, pois a rotina condominial é complexa e exige com isso profissionais qualificados. Tendo em vista uma necessidade cada vez maior de obter informações precisas para a tomada de decisão, a contabilidade tornou-se uma ferramenta fundamental para a administração de condomínios, já que o objetivo desta entidade, ao contrário das empresas, não é a obtenção de lucro, mas sim evitar o déficit, o que pode ser alcançado com auxílio de um bom controle contábil.

1.1. TEMA E PROBLEMA

A contabilidade esta cada dia mais presente nos condomínios, assumindo um papel importante para o controle das contas condominiais. Há uma preocupação especial por parte dos condôminos, cobrando sempre do gestor uma prestação de contas, com o objetivo de saber se as suas cotas estão sendo destinadas corretamente.

Há várias responsabilidades dentro de um condomínio, sendo que a sua maioria é delegada a figura do síndico. Existe uma série de informações as quais o administrador deve ter conhecimento para o bom funcionamento do condomínio, e é disso que surge a seguinte

questão: Como a contabilidade pode ser uma ferramenta útil para um controle das contas condominiais?

1.2. OBJETIVOS

O objetivo do trabalho irá apresentar o motivo da pesquisa, enquanto os objetivos específicos são os aspectos específicos para alcançar o objetivo geral formulado.

1.2.1. Objetivo Geral

Este trabalho tem como objetivo principal apresentar a contabilidade como um instrumento fundamental para a função controle da gestão na entidade condominial.

1.2.2. Objetivos Específicos

Para que o objetivo geral do trabalho seja alcançado, serão trabalhados os seguintes objetivos específicos:

- Descrever os aspectos jurídicos e administrativos próprios dos condomínios edilícios;
- Identificar as responsabilidades do gestor do condomínio;
- Detalhar quais as responsabilidades do condomínio junto aos órgãos governamentais;
- Apresentar a prestação de contas;
- Apresentar o uso da contabilidade para o controle condominial.

1.3. JUSTIFICATIVA

De acordo com Schwartz (1997), para que se possa administrar um condomínio faz-se necessário uma série de conhecimentos específicos, como legislações, obrigações tributárias, itens que precisam de manutenção constante no condomínio, documentos que precisam ser guardados e a periodicidade e tipos de seguro.

Ainda segundo a mesma autora, há algumas atribuições que são inicialmente do síndico, mas que, na maioria dos casos, é contratada uma assessoria de condomínios para exercê-las, como elaborar a previsão orçamentária e levar para aprovação em assembleia dos condôminos; realizar todos os controles contábeis pertinentes a organização condominial;

fazer e remeter aos condôminos as taxas condominiais ordinárias e as extraordinárias, quando houver; pagar as despesas do condomínio; e conduzir a parte de recursos humanos do condomínio, administrando os funcionários e elaborando as guias junto aos órgãos competentes para o pagamento do FGTS, INSS, PIS, IR.

Objetivando o controle adequado dos custos operacionais do condomínio, a contabilidade tem um importante papel. A parte financeira de um condomínio deve estar bem clara e os lançamentos contábeis devem estar detalhados de acordo com sua receita ou despesa, usualmente em demonstrativos mensais. Como se faz necessário um conhecimento técnico para tais procedimentos, na maioria das vezes é contratada uma assessoria de condomínios para auxiliar na gestão junto ao síndico.

1.4. METODOLOGIA

Para a elaboração de uma monografia, é necessário saber qual metodologia será usada na pesquisa, de modo a atingir os seus objetivos.

Para o desenvolvimento da pesquisa, foi escolhido o modelo apresentado por Beuren et al (2006), que divide a metodologia em três formas: quanto aos objetivos, quanto aos procedimentos e quanto a abordagem do problema.

No que tange aos objetivos da pesquisa, os autores determinam que, através da escolha dos objetivos, é possível enquadrar uma pesquisa em exploratória, descritiva ou explicativa.

Neste trabalho, a pesquisa será descritiva, já que, conforme os mesmos autores conceituam, este tipo de pesquisa identifica relações entre algumas variáveis, observando e interpretando os fatos de uma determinada população. A presente pesquisa tem esta tipologia em relação aos seus objetivos, pois identifica a relação entre o controle contábil e o condomínio.

Quanto aos seus procedimentos, a pesquisa será bibliográfica, já que utiliza livros e artigos publicados em relação ao tema proposto.

E por fim a sua abordagem é de caráter qualitativo. Richardson (1999, p.80 *apud* BEUREN et al, 2006, p.91) coloca que “os estudos que empregam uma metodologia qualitativa podem descrever a complexidade de determinado problema, analisar a interação de certas variáveis, compreender e classificar processos dinâmicos vividos por grupos sociais”.

Diante do exposto pode-se afirmar que a pesquisa tem seu caráter descritivo, elaborado através de uma pesquisa bibliográfica e com uma abordagem qualitativa, pois aqui pretende-se destacar os processos de controle contábil em entidades condominiais.

A natureza da pesquisa será aplicada e o seu método será dedutivo.

1.5. LIMITAÇÃO DA PESQUISA

Neste caso específico, a limitação se deve ao fato de existir pouca literatura sobre o assunto da contabilidade em condomínios, já que a maioria dos autores trabalha apenas dos aspectos jurídicos do desta organização. A parte contábil é pouco tratada na literatura, e os poucos autores que tratam desse assunto o fazem de forma pouco aprofundada.

Por ser a espécie de condomínio predominante na grande Florianópolis, nesta pesquisa a ênfase será nos condomínios edifícios verticais.

1.6. ORGANIZAÇÃO DA PESQUISA

A pesquisa está dividida em quatro capítulos. No primeiro capítulo está exposta a organização metodológica do trabalho, onde são apresentadas as considerações iniciais, o tema e o problema, os objetivos gerais e específicos, a justificativa, os limites e a metodologia da pesquisa.

O segundo capítulo é dedicado a fundamentação teórica do trabalho, onde são discutidos os conceitos legais e administrativos dos condomínios. Neste capítulo ainda são apresentados os conceitos de contabilidade e sua função, a definição de tributos e também a de controle interno.

No terceiro capítulo encontra-se o desenvolvimento do trabalho, onde são apresentados alguns itens da gestão condominial, como a prestação de contas, o orçamento anual, os tipos de despesa e as obrigações tributárias incidentes sobre esta entidade, e a ligação destes com a contabilidade, traçando um vínculo destes itens com o controle contábil

Por último são apresentadas as considerações finais e as recomendações a trabalhos futuros.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1. CONTABILIDADE

A contabilidade é uma ciência social que serve para o controle do patrimônio e para apurar o resultado das entidades, tanto as que visam o lucro quanto as sem fins lucrativos, prestando as informações necessárias para o usuário (interno e externo) que tiver interesse na situação patrimonial de alguma entidade. Gonçalves e Baptista (2007, p.23) completam essa informação dizendo que esta ciência usa métodos especificamente desenvolvidos para “coletar, registrar, acumular, resumir e analisar todos os fatos que afetam a situação patrimonial de uma pessoa.” Marion (2005) ainda defende que é este o instrumento que auxilia a tomada de decisões, coletando todos os dados, mensurando-os e transformando esses dados em informações que contribuem este processo.

Szuster et al. (2009) trazem um conceito mais detalhado sobre contabilidade, em que definem que esta ciência mede os aspectos quantitativos e qualitativos de qualquer organização, sendo uma ferramenta de gestão e controle para as entidades. A contabilidade tem como principal produto as informações financeiras, econômicas e patrimoniais relevantes para o planejamento e o controle, fornecendo informações essenciais para auxiliar os seus usuários no processo de tomada de decisão.

Os autores, ao elaborarem esse conceito, tratam a contabilidade como uma ciência que produz valiosas informações para as decisões e o controle das contas das entidades, através de dados econômicos e financeiros, além da situação patrimonial.

Ainda sobre as funções da contabilidade, FABRETTI (2007, p. 33) comenta que a contabilidade é um “instrumento gerencial para a tomada de decisões”. Por isso ela deve sempre apresentar relatórios objetivos e atualizados, fornecendo dados suficientes para a tomada de decisão.

2.1.1. Tributos

O artigo 3º do CTN conceitua tributo da seguinte maneira:

“Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção por ato lícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.”

Em outras palavras podemos afirmar que o tributo é uma valor em moeda, que deve ser pago independente da vontade do contribuinte, que não é ocasionado pelo descumprimento de qualquer lei ou norma e que o seu pagamento é estabelecido conforme dita a legislação, e não de modo que melhor convém a autoridade.

Quanto a espécie de tributação, Oliveira et al. (2007) as divide em três, conforme mostra o quadro abaixo:

Quadro 1: Tipos de tributos e seus conceitos.

Espécie de Tributo	Conceito
Impostos	Tributo não vinculado, já que é devido em função de uma atividade independente da atividade do Estado relacionada ao contribuinte.
Taxas	Ela é definida no art. 77 do CTN, que determina que o seu fato gerador é “o exercício do poder de polícia, ou a utilização, efetiva ou potencial de serviço público específico e divisível, prestado ao contribuinte ou posto à sua disposição”.
Contribuições de melhoria	São os valores cobrados quando as obras públicas trazem valorização imobiliária aos contribuintes.

Fonte: a autora, com base em Oliveira et al (2007).

2.1.2. Controle

Quando define controle interno, Crepaldi (2004, p.242) coloca que:

“São todos os instrumentos da organização destinados à vigilância, fiscalização e verificação administrativa, que permitem prever, observar, dirigir ou governar os acontecimentos que se verificam dentro da empresa e que produzam reflexos em seu patrimônio.”.

Infere-se deste conceito que o controle interno serve para uma verificação constante da situação financeira e patrimonial, na qual os usuários dessas informações fiscalizam a distribuição dos recursos obtidos.

A função controle dentro de uma organização envolve o registro de todas as operações e fatos ocorridos na empresa, fornecendo os dados e as informações e, com isso, controlando os fatos que tenham influência econômico-financeira na entidade. Esta definição esta fortemente ligada ao processo de tomada de decisão na organização, já que é a base de apoio a todas as decisões relativas ao uso de recursos. (Nascimento e Reginato, 2009)

Já para Lunkes e Schnorrenberger (2009), controle é definido como uma das funções da controladoria, responsável por medir o desempenho atual e compará-lo com o esperado, fazendo os ajustes quando necessário.

Figueiredo e Caggiano (1993) mencionam que, apesar de muitos autores tratarem no mesmo conceito as funções de planejamento e controle, eles são dois conceitos distintos, mas fortemente ligados um ao outro, pois na área de controle eles trabalham com duas atividades: na primeira é comparado o desempenho real apurado pelo controle com o determinado na fase de planejamento, e na segunda são feitas modificações, caso seja necessário, a partir dessa checagem.

Os mesmos autores ainda comentam que o controle funciona como um sistema de *feedback*, possibilitando o confronto entre o objetivos planejados e os efetivados. Eles ainda colocam que “o controle é essencial para a realização do planejamento de curto e longo prazo”.

Infere-se desta afirmação que, com a informação obtida através de uma contabilidade adequada, será tomada uma decisão e que, a partir dessa decisão e das ações tomadas em consequência disso, será feito um *feedback* e todas as informações obtidas serão avaliadas para verificar se os objetivos planejados foram conquistados e, caso não tenham sido, definir quais as modificações que podem ser feitas.

Nascimento e Reginato (2009) colocam ainda que o controle objetiva assegurar a eficácia das entidades, examinando se os recursos a disposição foram empregados da maneira mais eficaz, atingindo as expectativas dos seus beneficiários.

Sobre o controle contábil, os mesmos autores comentam que, como a contabilidade tem como função recolher todos os dados da empresa e transformá-los em informações, ela é um importante banco de dados, pois é atualizado constantemente e serve como base para a “geração de informações tempestivas, úteis e adequadas, necessárias para suprir e avaliar o processo de gestão”.

No ambiente condominial, é possível verificar, segundo este conceito, se as despesas condominiais estão de acordo com o que está aprovado na previsão orçamentária. E a partir desse controle que poderá ser corrigido eventuais desvios nas contas do condomínio.

Para finalizar, Attie (1992) comenta que, mesmo se a entidade tiver sistemas de controle, políticas e componentes bem determinados, se não dispuser de pessoal qualificado para verificar adequadamente o que foi planejado, toda a estrutura do processo será comprometida.

2.2. CONDOMÍNIOS

Segundo Maluf e Marques (2009), a origem do condomínio está nos primórdios da civilização, já que em Roma eram construídas casas por andares e, mesmo antes disso, na Antiguidade houve registros desse tipo de edificação entre os Sumérios.

Ainda segundo o mesmo autor, logo após a Primeira Guerra Mundial, muitas cidades adotaram a divisão das propriedades em prédios, para tentar solucionar problemas como o aproveitamento do espaço disponível. Com isso buscou-se tornar a propriedade privada mais acessível para que os trabalhadores criassem condições para se fixarem perto de seus locais de trabalho.

Para Souza (2007), o homem do campo tem sido atraído em direção as cidades por atividades de caráter mercantil, industrial, cultural e financeiro. Com o êxodo do campo em direção a cidade, o homem viu-se obrigado a buscar novas técnicas de construção de moradias para abrigar toda essa gente. É devido a esse processo que o homem então busca o melhor aproveitamento econômico do solo urbano, surgindo assim as megalópoles.

Lopes (1997) comenta que a “crise habitacional” surgiu principalmente devido ao êxodo rural, as duas grandes guerras, a explosão demográfica e a formação das megalópoles, e em decorrência disso, houve a necessidade do desenvolvimento dessa nova técnica de construção.

Maluf e Marques (2009) argumentam ainda que, com a evolução dos condomínios em edifícios, esse tipo de construção tornou-se um sucesso, já que começaram a ser feitas, principalmente nas metrópoles, construções com aspectos voltados para o público de alta renda.

2.2.1. Conceito

O condomínio é o direito simultâneo de uma ou mais pessoas sobre o mesmo bem, não incidindo tal direito sobre uma determinada parte, mas sim sobre uma fração ideal. Como ele é determinado pela propriedade em comum, o condomínio significa o direito dos condôminos sobre um determinado bem (FELIPPE e ANDRADE JR., 2001).

Dentro do condomínio existem as áreas de propriedade exclusiva e as que são de propriedade comum a todos os condôminos. A lei nº 10.406/02, em seu art. 1331, trata desse assunto afirmando que poderá haver partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade

comum a todos os condôminos. Para esclarecer este artigo, os parágrafos seguintes colocam que:

“§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 e 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 condomínio.

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

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

Apesar de aqui o legislador colocar que “pode haver” área comum, sempre irá existir essa área de propriedade coletiva nos condomínios edifícios verticais. Tanto que, quando alguém adquirir uma unidade autônoma, ela não compra apenas aquele espaço respectivo, mas também uma fração da área comum.

2.2.2. Legislação

A legislação aplicável aos condomínios edifícios foi inicialmente regida pela lei nº 4.591/64, que tratou o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, organizando a vida entre os moradores dessas edificações.

Para Maluf e Marques (2009, p.4),

“Essa nova legislação que passou a regular a matéria foi, a princípio, recebida com receio, pois se temia conflitos econômicos entre os diversos proprietários, com a inevitável repercussão no Judiciário. Pensava-se que ela se converteria em choques e intermináveis demandas, e isso infelizmente se confirmou, pois são muitos os litígios oriundos das relações condominiais.”

Para a sua época, essa lei se mostrou extremamente avançada. Porém, ela precisava de uma reforma para preencher algumas lacunas existentes, vindas do convívio condominial, além de faltar uma regulamentação para as novas modalidades de condomínio, como por exemplo os condomínios de lotes e os condomínios agrários. Foi neste contexto que o Novo Código Civil, em vigor desde 11 de janeiro de 2003, revogou partes da lei nº 4.591/64 e trouxe algumas novas providências quanto à organização condominial, além de nomeá-lo condomínio edifício e separá-lo dos denominados condomínios tradicionais.

Entre as principais mudanças de uma lei para outra, o quadro abaixo mostra algumas das principais.

Quadro 2: Mudanças na legislação com o Novo Código Civil.

Itens alterados	Lei 4.951/64	Novo Código Civil
Multa pela inadimplência	Multa variável de 1% a 20%.	Multa de no máximo 2%.
Condômino anti-social	Nada consta.	Multa de até 10 vezes o valor da taxa condominial.
Aluguel de vaga da garagem	Nada consta.	Condômino tem a preferência.
Parte comum de uso exclusivo	Nada consta.	Quando há benefício exclusivo, o condômino beneficiado que irá pagar as despesas relativas a essa parte.
Débitos anteriores	Nada consta.	O novo proprietário é responsável pelos débitos existentes antes da compra do imóvel.
Anulação da assembleia	Nada consta.	Pode ocorrer se algum dos condôminos não for convocado.

Fonte: a autora.

Em diversos condomínios há, além da multa pela inadimplência, uma assessoria jurídica contratada para fazer a cobrança das cotas em atraso. Nesses casos o morador deve se certificar que realmente há um contrato entre o condomínio e a empresa contratada, além de verificar se o que o advogado cobra dos seus honorários é o que foi previamente contratado.

Além disso, é costume em algumas administradoras conceder descontos nas taxas de condomínio dos moradores que pagam a fatura dias antes do vencimento. Essa medida não é recomendada, pois esse desconto caracteriza uma multa acima do limite permitido de 2%. Outra razão para esse desconto não ser aplicado em condomínios está no fato de que se trata de uma entidade sem fins lucrativos, onde toda a receita arrecada será usada para a manutenção do condomínio. Com isso, caso algum morador tenha esse desconto na sua taxa, o valor arrecadado pelo condomínio será inferior do que o valor necessário para cobrir as despesas mensais.

Ainda segundo a lei nº 10.406/02, para a administração do condomínio deve haver uma equipe composta pelo síndico, conselho fiscal e pela assembléia geral.

Para um melhor entendimento das leis que regem esta entidade, segue abaixo dois quadros, um com a legislação básica do condomínio e a outra com a legislação complementar.

Quadro 3: Legislação Básica

Código Civil Brasileiro de 1916 (artigos 524, 623 a 646, 856 a 863, 1.143 e 1.288 a 1.340)	Dispõe de maneira geral sobre o instituto do condomínio.
Lei nº 4.591/64	Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.
Decreto nº 55.815, de 08 de março de 1965.	Escrituração dos registros criados pela Lei 4.591/64.
Lei nº 9.267/96	Alteração do §4º do artigo 24 da Lei 4.591/64.
Novo Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406/02 (art. 1.314 a 1.358)	Dispõe sobre o instituto do condomínio e especificamente sobre o condomínio edilício.
Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato – (Seção IV – art. 22 ao 34)	Dispõe sobre deveres e direitos provenientes da relação de locação

Fonte: Fraga e Mello (2003)

Quadro 4: Legislação Complementar

Lei nº 1.512/51	Alteração da Lei de Economia Popular.
Lei nº 4.864/65	Estímulo a indústria de construção civil.
Lei nº 2.757/56	Dispõe sobre a situação dos empregados, porteiros, zeladores, faxineiros e serventes de prédios de apartamentos residenciais.
Lei nº 3.270/56	Fixa em seis horas o trabalho diário de cabineiros de elevador.
Lei nº 5.488/68	Correção monetária nos casos de liquidação de sinistros.
Lei nº 6.015/73, art. 167, I nºs 17 e 23	Lei dos Registros Públicos.
Lei nº 6.766/76	Lei do Parcelamento do Solo Urbano
Lei nº 6.514/77	Segurança e Medicina do Trabalho
CPC art. 12, IX, 275, III, 285, IV, 720, 1.110, 1.112 e 1.117	Código de Processo Civil.
Lei nº 8.099	Aborda a disciplina do bem de família legal.
Lei nº 9.099/95	Dispõe sobre os juizados especiais cíveis.
Lei nº 9.307/96	Lei de arbitragem.

Fonte: Fraga e Mello (2003)

2.2.3. Convenção

A convenção é um instrumento obrigatório a todos os condomínios edilícios, conforme determina o artigo nº 1333 do Código Civil de 2002. É através dela que são determinados os principais direitos e obrigações dos condomínios.

De acordo com Souza (2007), a convenção é um instrumento normativo e institucional. Normativa por se tratar de um conjunto de normas e institucional, pois deve disciplinar o convívio social entre os moradores do condomínio.

Este documento vai discriminar as partes exclusivas e as de propriedade comum. Schwartz (2004) as enumera algumas de suas características:

- Discriminar a área relativa ao que cada proprietário possui, em metros quadrados, tanto no que se refere à propriedade particular quanto a propriedade comum;
- Mencionar a fração ideal, em porcentagem, que cada propriedade tem direito à área do terreno;
- Determinar quais são as vagas de garagem dos condôminos, quais de visitante (quando houver), e quem são os possuidores.

Embora o Regimento Interno acabe o fazendo mais detalhadamente, a convenção é o instrumento que deve definir os direitos e os deveres dos condôminos, assegurando os direitos de cada um dos condomínios e exigindo o cumprimento de seus deveres,

Quanto aos usuários da Convenção, Souza (2007) argumenta o seu poder vincula a todos os que entrarem no universo do condomínio, incluindo os prestadores de serviços e os visitantes.

Com isso é possível verificar que, a partir do momento em que é aprovada a convenção, todos devem seguir as suas regras, desde o proprietário até o entregador, passando inclusive pelos funcionários do condomínio.

2.2.4. Regimento Interno

É o conjunto de normas que regularizam a conduta de todos que vivem, trabalham ou passam pelo condomínio para que exista uma convivência pacífica entre todos. A lei dos condomínios cita o Regimento Interno como um dos documentos obrigatórios do condomínio, sendo que a sua forma e seu *quorum* de aprovação deverão constar na Convenção.

Este regimento completa a convenção, decidindo assuntos mais específicos do ambiente condominial, como animais de estimação nos apartamentos, horários e usos de áreas comuns como piscina, salão de festas, quadra de esportes, entre outros.

Além desses temas, é este instrumento que traz as penalidades e multas para os casos de descumprimento da convenção.

Os principais itens estabelecidos pelo Regimento Interno, segundo Schwartz (2004), são:

- O detalhamento dos direitos e deveres de cada condômino;
- Os itens que serão vedados aos condôminos, seus familiares e visitantes;
- Como devem ser usados os interfonos, elevadores, piscina, áreas de garagem, sauna e salão de festas;
- Quais as funções de cada funcionário do condomínio.

É a partir deste documento que os moradores terão os seus direitos e deveres dentro do condomínio estabelecido com os detalhes cabíveis.

2.2.5. Órgãos Administrativos

A administração do condomínio é exercida por três órgãos criados pela lei nº 4.591/64 e reforçado pelo Código Civil, além de serem estabelecidos em convenção própria. Esses órgãos têm por função, conforme comenta Carvalho (1999, p.23) “gerir os negócios do condomínio e zelar pelas coisas comuns”.

Essas figuras da administração do condomínio são o síndico, o conselho consultivo e a assembleia geral dos condôminos.

2.2.5.1. Síndico

O síndico é o representante legal do condomínio, sendo normalmente eleito pela maioria simples dos votos em assembléia convocada para este fim. Este serviço pode caber tanto a um morador do edifício quanto a um síndico profissional.

Muitos autores argumentam que, mesmo a lei permitindo uma pessoa estranha ao condomínio para o cargo de síndico, o ideal seria um morador. Souza (2007) justifica essa colocação comentando que, embora a lei deixe o condomínio escolher uma pessoa de fora para exercer o cargo de síndico, é recomendável que seja uma pessoa do prédio, para que seja

mais fácil saber de tudo o que ocorre dentro condomínio, exercendo suas funções de uma maneira mais eficiente.

Após a eleição em AGO, o gestor passa a ser o representante legal do condomínio edilício, desempenhando a função de mandatário, visando sempre o interesse coletivo e administrando os interesses comuns.

É recomendado a todos que quiserem ocupar o cargo de síndico e que não tenham conhecimento jurídico ou contábil, que tenham uma boa assessoria nesses assuntos, já que, se houver algum problema, é o gestor eleito que representará o condomínio judicialmente.

O art. 186 da lei nº 10.406/02 determina que “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar o direito ou causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”. Por ser o síndico o representante do condomínio, tanto a sua ação quanto a sua omissão são de sua inteira responsabilidade.

Além da responsabilidade civil e criminal inerentes ao gestor do condomínio, o síndico também deve ter um cuidado especial com as contas do condomínio, pois conforme considera Franco (1999), se alguma despesa for paga com atraso, o gestor deve esclarecer o motivo, se por omissão ou por indisponibilidade financeira.

O art. 1348 da lei nº 10.406/02 apresenta em seus incisos as funções atribuídas ao síndico como sendo as seguintes as suas principais:

- I – convocar 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.”

Apesar de não haver dispositivo em lei determinando a obrigação de remuneração ao cargo de síndico, a convenção do condomínio é que ira decidir quanto a isso, podendo o trabalho ser de forma gratuita, com remuneração ou com a isenção da taxa condominial.

O seu mandato pode ser de até dois anos, podendo ser reeleito várias vezes. O tempo de mandato e a permissão para a reeleição também cabem a convenção do condomínio.

2.2.5.2. Conselho Fiscal

O conselho consultivo ou fiscal constitui um dos três órgãos administrativos do condomínio. A sua função é assessorar o síndico nas suas decisões, fiscalizando a administração do condomínio no que diz respeito as partes contábil e econômico-financeira.

Este órgão já estava previsto no art. 23 da lei nº 4591/64 e foi novamente colocado no Novo Código Civil, em seu art. 1356, que dita que poderá haver um conselho fiscal no condomínio, formado por três membros e eleitos em assembleia juntamente com o síndico, que deverá assessorar as contas do condomínio e dar o seu parecer. Os membros do conselho não devem permanecer no cargo por mais de dois anos. Em muitas assembleias, é comum que sejam eleitos dois conselheiros suplentes, para que, na falta de algum deles, não seja necessário convocar uma nova assembleia apenas para este fim.

Com isso é possível verificar que a lei não obriga os condomínios a terem conselho consultivo, mas dita que a convenção é que irá determinar a sua criação e também as suas atribuições. Como eles têm os mesmos interesses que os outros moradores, é obrigatório que membros sejam condôminos. (SOUZA, 2007)

2.2.5.3 Assembleia Geral

A Assembleia Geral, juntamente com o síndico e com o conselho consultivo, completa a organização administrativa do condomínio.

Este é o órgão supremo do condomínio, já que é através dela que os condôminos manifestam a sua vontade sobre os interesses comuns (FRANCO, 1999).

Pacheco (2002) comenta que as Assembleias Gerais são necessárias sempre que houver assuntos de interesse do condomínio a serem deliberadas. É ainda neste órgão que se reúnem os poderes dos condôminos, sendo assim o instrumento deliberativo do condomínio.

Ainda sobre esse assunto, Souza (2007) dita que é neste órgão que se tem o poder legislativo dos condôminos. É com a reunião dessa comunidade que a assembleia elabora, altera e define todas as normas do condomínio. É também aqui que são decididos os assuntos importantes e de interesse dos condôminos.

Por ser o órgão máximo do condomínio, toda assembleia deverá ser convocada conforme determina a convenção. A maior preocupação é que a convocação tenha sido do conhecimento de todos os condôminos, sob pena de nulidade. (PINASSI, 1999)

Franco (1999, p 66) conclui com o seguinte:

“Na hierarquia dos órgãos do condomínio a Assembleia Geral situa-se no plano mais alto, razão pela qual suas deliberações obrigam o síndico, o Conselho Consultivo, os condôminos e demais ocupantes do edifício, salvo no que eventualmente conflitarem com a lei, com a Convenção do Condomínio, ou quando violarem direitos individuais dos condôminos”

Com isso é possível entender que os assuntos deliberados em assembleia, desde que não seja contra a lei ou nocivo a algum condômino, vale para todos os proprietários e moradores do condomínio.

Há dois tipos de assembleia geral: a ordinária e a extraordinária. A AGO é a reunião anual dos condôminos na qual são apresentadas as prestações de contas, a previsão orçamentária para o próximo exercício e para, eventualmente, elegerem o síndico e o conselho consultivo, além de ter poderes para alterar o Regimento Interno. Ela é regulamentada pelo art. 1350 do código civil de 2002 e é de caráter obrigatório.

Já a AGE pode ser realizada sempre que algum condômino achar necessário, podendo ser convocada tanto pelo síndico como por um quarto dos condôminos.

Para facilitar o entendimento, o quadro a seguir sintetiza os tipos de assembleia e o *quorum* específico para alguns dos principais itens.

Quadro 5: Tipos de assembleia e *quorum*

TIPOS DE ASSEMBLÉIA	PRINCIPAIS FINALIDADES	QUORUM	ARTIGO DO CÓDIGO CIVIL
Ordinária	<ul style="list-style-type: none"> ✓ aprovação de contas ✓ eleição de síndico ✓ previsão orçamentária ✓ aprovação do Regimento Interno 	Os dois primeiros itens são pela maioria dos presentes O último por dois terços dos votos dos condôminos.	Artigo 1.350
Extraordinária	<ul style="list-style-type: none"> ✓ aprovação da Convenção 	Subscrita pelos titulares de no mínimo dois terços das frações ideais.	Artigo 1.333
Extraordinária	<ul style="list-style-type: none"> ✓ alteração da Convenção 	Dois terços dos votos dos condôminos	Artigo 1.351
Extraordinária	<ul style="list-style-type: none"> ✓ troca de motor do elevador (obra necessária, urgente e com gasto excessivo) ✓ pintura da fachada (obra necessária, não urgente e com gasto excessivo) ✓ automação de portões (obra útil) ✓ compra de quadros de Picasso para o <i>hall</i> (obra voluptuária) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ maioria dos presentes ✓ maioria dos presentes ✓ maioria dos condôminos ✓ dois terços dos condôminos 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Artigo 1.341, § 2º ✓ Artigo 1.341, § 3º ✓ Artigo 1.341-II ✓ Artigo 1.341-I
Não é necessário assembleia	<ul style="list-style-type: none"> ✓ manutenção da bomba d'água que queimou (obra necessária, gasto pequeno) 	-	Artigo 1.341, §1º
Especial Extraordinária	<ul style="list-style-type: none"> ✓ construção de outro pavimento ✓ mudança de destino 	Unanimidade dos condôminos	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Artigo 1.343 ✓ Artigo 1.351
Especial Extraordinária	<ul style="list-style-type: none"> ✓ reconstrução por destruição parcial ou total 	Metade mais uma das frações ideais	Artigo 1.357

Fonte: SCHWARTZ (2004, p.44)

2.2.6. Sistemas de Administração

O §2º do art. 1348 do código civil de 2002 permite que o gestor transfira, mediante aprovação em assembleia e desde que não seja contrario a convenção, os seus poderes de representação ou as suas funções administrativas, total ou parcialmente.

Com isso é possível verificar que, se aprovado em assembléia de condôminos, o síndico pode passar uma parte ou todas as funções administrativas a pessoa de sua confiança.

São vários os tipos de administração. Souza (2007) define quatro sistemas como os mais comuns:

- 1) A administração indireta;
- 2) O síndico profissional;
- 3) A co-gestão; e
- 4) A auto-gestão.

A administração indireta é o sistema mais conhecido e mais usado. A administração do condomínio é feita por empresa especializada. (SOUZA, 2007)

Entre alguns dos serviços prestados por essas empresas é possível destacar:

- 1) Emissão de boletos de cobrança da taxa condominial;
- 2) Elaboração da previsão orçamentária;
- 3) Pagamento das contas do condomínio;
- 4) Elaboração dos balancetes mensais;
- 5) Emissão, controle e pagamento de todos os encargos incidentes sobre folha de pagamento ou pagamentos a terceiros.

Na Co-gestão os próprios condôminos administram o condomínio, com a ajuda de um profissional, geralmente um contador. Essa pessoa normalmente é contratada apenas para determinadas tarefas como a parte contábil ou de recursos humanos.

Já a auto-gestão difere da co-gestão por não contar com a colaboração de um profissional externo ao condomínio. Aqui, são os próprios condôminos que cuidam da administração do prédio.

Aqui se faz importante o conhecimento em contabilidade e legislação trabalhista pelos condôminos que fazem parte da administração. Queiroz (1994) coloca ainda que, o ponto favorável a este modo de administração, é o fato da redução das despesas, pois há uma equipe formada com moradores e trabalhando sem remuneração.

O bom funcionamento deste sistema dependerá exclusivamente “do grau de conscientização e de participação dos moradores do prédio.” (SOUZA, 2007, p. 108)

E por último temos o síndico profissional, sendo o sistema de administração no qual o gestor não reside no condomínio. Em seu art. 1347, o código civil de 2002 permite que o síndico seja alguém de fora do condomínio.

2.2.7. Natureza Jurídica

É muito debatida a questão da personalidade jurídica do condomínio, já que, conforme comentam Maluf e Marques (2009), a personalidade jurídica para o condomínio não foi determinada pelo legislador, por isso os especialistas no assunto ditam que o condomínio “é uma ficção jurídica existente na órbita do direito”.

Sobre a personalidade jurídica do condomínio, Pacheco (2002, p.66), comenta que: “O condomínio, por lei, não é reconhecido como pessoa jurídica, a exemplo das sociedades comerciais, mas sim uma comunidade de interesses comuns de proprietários de uma determinada edificação ou conjunto de edificações.”.

Para algumas obrigações, como imposto de renda sobre autônomos e outros impostos municipais, estaduais e federais, o condomínio é tido como entidade isenta desses recolhimentos. Já para as obrigações trabalhistas e arrecadação de imposto de renda retido na fonte dos empregados, e recolhimento do ISS, os condomínios são obrigados a efetuar tais recolhimentos, sob a pena de multa.

3. CONTABILIDADE EM CONDOMÍNIOS

Apesar de ser um tema tratado na contabilidade, o exercício desta em condomínios não é obrigatória já que, para efeitos civis e fiscais estas entidades não são pessoas jurídicas. (CARVALHO, 1999)

Porém, a antiga lei dos condomínios e o novo código civil ditam que cabe ao síndico prestar contas nas assembleias para este fim e manter os documentos relativos ao condomínio guardados por cinco anos “para eventuais necessidades de verificação contábil” (art. 22, §1º, g). Queiroz (1994) coloca que esses dois itens são referências, sendo uma direta e a outra indireta, da necessidade do condomínio de ter algum controle contábil.

A contabilidade tem como objeto o estudo do patrimônio de uma entidade, identificando todos os bens, direitos e obrigações de um condomínio.

Através do conceito de contabilidade como sendo a ciência que fornece informações para o planejamento e controle, provendo aos usuários informações para a tomada de decisão. (SZUSTER et al., 2009), é possível verificar que, no caso do condomínio, a contabilidade deve fornecer informações tanto ao seu representante quanto aos condôminos, já que todos esses usuários tem o direito de saber como os recursos das suas taxas condominiais estão sendo usadas.

A resolução do CFC nº 560/83, determina as atribuições específicas dos contabilistas, e as formas que são expressos os seus trabalhos. Esta resolução traz a elaboração de balancete como demonstrativo exclusivo ao contabilista, e também coloca que, entre as suas formas de expressão, está a prestação de contas, amplamente usada para dar transparência ao processo.

Por ser o condomínio de uma entidade sem fins lucrativos, a contabilidade desta entidade deve respeitar outra resolução do CFC, a nº 877/00 que trata das entidades sem finalidade de lucros. Esta resolução traz em um dos seus itens, a seguinte redação:

“10.19.1.6 – Aplicam-se às entidades sem finalidade de lucros os princípios fundamentais da contabilidade, bem como as normas brasileiras de contabilidade e sua interpretações técnicas e comunicados técnicos, editados pelo conselho federal de contabilidade.”

Dito isso, é possível afirmar que os relatórios contábeis das entidades condominiais devem seguir os princípios e as normas contábeis cabíveis.

A administração de um condomínio cabe principalmente ao síndico, “órgão administrativo mais importante do condomínio, uma vez que ele atua em caráter permanente na administração do edifício” (FRANCO, 1999, p.21). Ele exerce todas as funções executivas

do condomínio, controlando os negócios do condomínio. Este representante é assessorado pelo conselho consultivo, que tem como função, de acordo com Carvalho (1999, p.29) “orientar e aconselhar o síndico”. Porém, a lei nº 10.406 de 2002 da o direito ao síndico de transferir, total ou parcialmente, a outra pessoa física ou jurídica, as funções administrativas e os poderes de representação, desde que essa transferência tenha sido aprovada em assembleia.

Dentre as inúmeras atividades que cabem ao gestor de um condomínio, é possível citar algumas das principais, de acordo com Farber e Segreti (2006):

- 1) Preparar as rotinas de pagamentos como folha de pagamento e férias, além de admissão e demissão de funcionários e todos os encargos decorrentes dessas operações;
- 2) Pagar as contas do condomínio;
- 3) Elaborar, calcular, emitir e cobrar as taxas condominiais;
- 4) Elaborar as previsões orçamentárias, os balancetes mensais, as cartas, os avisos e os editais de convocação de assembleias;
- 5) Prestar contas anualmente; entre outros.

Com todas essas tarefas, é possível verificar que o responsável pela administração precisa ter um amplo conhecimento sobre vários itens, como mostra o quadro abaixo:

Quadro 6: Relação das áreas de conhecimento para o controle condominial

Áreas de Conhecimento	Conhecimentos específicos
Legislação	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Condominial; ✓ Trabalhista; ✓ Tributária; ✓ Inquilinato.
Tipos de administração	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Co-gestão; ✓ Auto-gestão; ✓ Administração indireta; ✓ Síndico profissional.
Contabilidade	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prestação de contas; ✓ Retenção e recolhimento de impostos; ✓ Guarda de documentos.
Manutenção e Conservação	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Elevadores; ✓ Jardins; ✓ Caixa d'água; ✓ Materiais Elétricos; ✓ Portões, etc.
Tipos de Seguro e coberturas	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Incêndio, raios, explosão, implosão; ✓ Responsabilidade civil do condomínio; ✓ Vendaval, granizo e fumaça; ✓ Danos elétricos; ✓ Desmoraonamento.

Fonte: a autora, com base em SCHWARTZ (2007, p.143)

Por causa de situações como as expostas no quadro acima, é recomendável que haja uma assessoria ao síndico por parte de uma empresa especializada, com um suporte para todos esses assuntos (SCHWARTZ, 2004).

Hoje em dia há condomínios que movimentam mais recursos do que pequenas empresas. Já o síndico, na maioria das vezes, não tem tempo nem conhecimento para cuidar das tarefas do condomínio, como o cálculo e reconhecimento das obrigações, o pagamento dos funcionários e das despesas, a contabilidade, entre outros (CARVALHO, 1999).

A partir dessa dificuldade, surgem as assessorias de condomínios, empresas especializadas nas funções administrativas do condomínio.

Apesar de possuir CNPJ, o condomínio não pode ser tratado como pessoa jurídica por não ter como finalidade o lucro apesar de ter uma receita mensal. Essa deve ser utilizada para a manutenção do edifício, objetivando apenas que os recursos recebidos cubram as despesas mensais e destine a cota prevista para o fundo de reserva, ou seja, tendo como meta o equilíbrio das contas, evitando o déficit. Farber e Segreti (2006) argumentam que as despesas condominiais têm como principal finalidade o atendimento as necessidades do condomínio, não objetivando o lucro. Eles colocam que toda despesa deve corresponder a um serviço prestado ao condomínio ou a algum benefício conhecido pelos condôminos.

O condomínio não tem como objetivo principal a obtenção de lucros, mas sim o de manter o equilíbrio nas suas contas, por isso não tem caráter de pessoa jurídica. Exatamente por não se tratar de uma pessoa jurídica, o condomínio não é legalmente obrigado a ter livros contábeis como uma empresa, porém deve ter na sua guarda a parte trabalhista e previdenciária.

Conforme o exposto é possível concluir que as receitas do condomínio devem servir exclusivamente para o atendimento das necessidades de manutenção do condomínio, objetivando apenas que haja recursos para pagar todas as contas do mês, e manter as finanças do condomínio sempre equilibradas, tentando fazer com que as receitas arrecadadas cubram as despesas realizadas e o depósito para o Fundo de Reserva.

Para que isso se cumpra, a realização de uma boa contabilidade é um instrumento capaz de alcançar isso com maior eficiência. Levando em conta esse objetivo, uma gestão organizada, baseada em um planejamento adequado, num plano de contas bem organizado, com as previsões financeira e orçamentária compatíveis com as reais necessidades do condomínio, além do apoio de profissionais tanto na área contábil quanto na jurídica e na de recursos humanos. (FARBER e SEGRETI, 2006)

3.1. REGIME CONTÁBIL

A contabilidade de condomínios é atualmente feita pelo regime de caixa, considerando todas as receitas e despesas de um período determinado, geralmente mensais, independente de seus fatos geradores.

Marion (2005) coloca que esse regime é amplamente utilizado em empresas como ferramenta auxiliar, já que, oficialmente, não é reconhecido como um sistema perfeito. Também comenta que este regime é comum nas entidades sem fins lucrativos, como o condomínio, já que, apesar de recomendado, são dispensados da adoção do regime de competência.

3.2. DESPESAS CONDOMINIAIS

Apesar de a lei nº 4.591/64 ditar que cada condômino arcará com as despesas do condomínio conforme a forma de rateio que a convenção estabelecer e que, no caso de omissão desta forma será adotado o critério da fração ideal, o art. 1336 da lei nº 10.406/02 é claro ao informar que cada condômino deverá “contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de sua fração ideal”, salvo disposições em contrário na convenção, deixando claro que, apesar de o legislador optar por uma forma de rateio, deixa em aberto para os condôminos, na sua convenção, determinarem a forma que melhor convém ao condomínio.

Entre os deveres dos condôminos, o pagamento das despesas de condomínio é considerado um dos principais, abrangendo não apenas os recursos gastos com a manutenção ou conservação do edifício, como também as reformas e melhorias aprovadas em assembléia (LOPES. 1998).

As despesas de condomínio podem ser basicamente de dois tipos:

- Despesas Ordinárias: São as despesas necessárias para o funcionamento do condomínio. Entre elas é possível citar o consumo de água e energia elétrica, a folha de pagamento dos funcionários, a limpeza, manutenção e conservação das áreas e dos equipamentos de uso comum.
- Despesas Extraordinárias: São as despesas de valores altos e ocorridas em situações esporádicas, podendo ser com imprevistos ou para benfeitorias no condomínio. São obras as obras realizadas na estrutura ou na parte externa do prédio, as necessárias para manter as condições de moradia e as que devem ser feitas sob a pena de causar prejuízos ao condomínio (PACHECO. 2002). Também cabe lembrar

que essas despesas devem passar pela AGE, que determinará o valor da obra e do rateio aos condôminos, respeitando o *quorum* de cada obra.

Para esclarecer a diferença entre os dois tipos de despesa, segue abaixo um quadro com os principais itens.

Quadro 7: Despesas ordinárias e extraordinárias

Despesas Ordinárias	Despesas Extraordinárias
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Salários e encargos; ✓ Consumo de água, luz e gás; ✓ Manutenção do elevador, piscina, sauna e jardins; ✓ Honorários da administradora; ✓ Material elétrico e de limpeza; ✓ Prêmio de seguros; ✓ Telefone de uso coletivo. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Indenizações trabalhistas; ✓ Benfeitorias voluptuárias; ✓ Pintura de fachada; ✓ Instalação de sistema de segurança; ✓ Fundo de obras; ✓ Projetos de paisagismo e decoração; ✓ Impermeabilização; ✓ Aquisição de móveis e equipamentos.

Fonte: FARBER e SEGRETI (2006, p.10)

Ao tratar do pagamento das despesas extraordinárias, Souza (2007) comenta que a lei 8.245/91, também conhecida como a lei do inquilinato, determina que essas despesas devem ser pagas pelo proprietário do imóvel, ficando os locatários responsáveis pelo pagamento das despesas ordinárias do condomínio.

O novo código civil diferenciou ainda a quantidade de votos necessários para a realização de obras de caráter voluptuária e útil, sendo necessário na primeira o voto de dois terços dos condôminos e na segunda a maioria dos condôminos.

Cabe ressaltar que, em se tratando de uma despesa do condomínio que deve ser paga com urgência e sem tempo hábil pra a convocação de uma assembleia, o síndico deverá fazê-lo e depois prestar contas aos condôminos, justificando o motivo. Um exemplo disso é quando há algum ex funcionário na justiça contra o condomínio e a decisão sai a seu favor.

Fica claro aqui que deve ser feito um controle contábil das despesas ordinárias, já que os limites aprovados em assembleia devem ser respeitados. Para o controle das despesas extraordinárias, como no caso de obras no condomínio, há que se respeitar um orçamento previamente aprovado em assembleia específica. Deve ser feito mensalmente os lançamentos contábeis das despesas, tanto ordinárias quanto extraordinárias, a fim de comparar com o proposto e verificar se esta sendo cumprido.

Normalmente as despesas extraordinárias ocorrem em função de obras de melhorias para o edifício, tendo o gestor do condomínio que ter um cuidado maior nesses lançamentos,

já que deve usar apenas o valor previamente aprovado em assembleia convocada para este fim.

Caso haja um rateio específico para esta despesa extraordinária, o correto é que o valor arrecadado seja depositado em uma conta apenas para este fim.

Além do mais todos os documentos comprovantes do pagamento devem ser guardados, para fins de fiscalização, trazendo aqui mais uma forma de alusão a prática contábil.

Para o pagamento das despesas, Schwartz (2004) recomenda que todo gestor ou administradora tenha uma tabela de pagamento com os dias das despesas fixas mensais, principalmente os tributos, do condomínio, facilitando o pagamento em dia dessas contas. Também comenta que, para que o condomínio possua uma boa saúde financeira, é recomendado que, ao contratar com um fornecedor, negocie a sua data de pagamento para algum dia posterior ao vencimento das taxas condominiais.

3.3. RECEITAS CONDOMINIAIS

Carvalho (1999) coloca que, assim como as despesas, as receitas dos condomínios também podem ser classificadas como ordinárias e extraordinárias, sendo que no primeiro caso configuram-se as cotas condominiais arrecadadas em função do rateio do valor do orçamento previamente aprovado, no segundo caso são as cotas extras, que podem ser usadas para cobrir as despesas extraordinárias mediante rateio aprovado, ou podem vir de outras atividades do condomínio, como aluguel de salão ou multas regimentais.

Além das multas previstas pelo regimento interno, há também as multas pela inadimplência dos condôminos. Essas multas são devidas ao condomínio sempre que o responsável pelo pagamento da taxa não o fizer até a data prevista.

3.4. PRESTAÇÃO DE CONTAS

Entre uma das funções do síndico determinada pela legislação vigente, está a prestação de contas anual, devendo ser demonstrados todos os recursos do condomínio arrecadados e de que forma foram utilizados. Esta prestação deve ser feita na AGO convocada para este fim. Queiroz (1994) ainda coloca que o gestor não é obrigado a prestar contas sempre que é solicitado por algum condômino. O que ocorre hoje em dia é a elaboração dos demonstrativos

mensais sobre a movimentação do condomínio, que são submetidos ao Conselho Consultivo, ficando a prestação anual das contas para a AGO.

Esta ferramenta é na realidade um resumo de todo o recurso que o condomínio recebeu e gastou em um determinado período de tempo. Essas contas devem ser minuciosamente prestadas, com relatórios dos gastos e recebimentos do período, saldos da conta corrente, poupança e fundo de reserva (estes dois últimos quando houver), além dos valores a receber de inadimplentes. (CARVALHO, 1999)

Apesar de o contador ter como um de seus demonstrativos a prestação de contas, não significa que ela deve ser feitas apenas por um profissional contábil. Sobre essa obrigatoriedade Farber e Segreti (2006, p.12) comentam que:

“A falta de realização da contabilidade pelas entidades condominiais tem gerado os demonstrativos mensais de prestação de contas sem refletir a situação das contas como ativo permanente, provisão de férias e décimo terceiro salário, créditos a receber de inadimplentes, obrigações com fornecedores, etc. Portanto, os ditos demonstrativos não revelam a situação patrimonial do condomínio, conseqüentemente estas informações não são de conhecimento dos condôminos.”.

Deduz-se que os demonstrativos atualmente apresentados não refletem o contexto do condomínio, já que são apresentados apenas os recebimentos e os pagamentos do mês, ignorando a real posição do patrimônio da entidade.

Farber e Segreti (2006) comentam também que uma prestação de contas transparente gera confiança e tranqüilidade para os condôminos, pois eles vêem que as suas cotas estão sendo empregadas sustentando os serviços necessários para o bom funcionamento do condomínio.

Os mesmos autores citam ainda que, mensalmente, pelo costume e não pela força da legislação, o síndico ou a administradora do condomínio elabora um balancete detalhado com seus respectivos documentos comprobatório anexados. Esses documentos são então submetidos ao síndico e ao conselho consultivo do condomínio para que os seus membros dêem o seu parecer. Apenas na AGO é que as contas serão aprovadas ou reprovadas pelos condôminos.

Na prestação de contas pode-se constatar se todos os recursos recebidos pelo condomínio foram aplicados corretamente, se a conta do fundo de reserva teve os seus repasses mensais aplicados conforme determina a convenção do condomínio, se a previsão orçamentária aprovada foi efetivamente realizada, entre outros.

É neste instrumento que é feito um dos controles mais importantes para a saúde financeira da entidade é feita, já que são levantadas as receitas e as despesas do condomínio as quais o gestor deve apresentá-las de forma transparente.

Cabe lembrar que a prestação de contas não precisa ser elaborada e assinada por um contador para ser legítima, mas se o condomínio optar pela elaboração de demonstrativos e escrituração contábeis, para tornar legítimos os relatórios para fins de auditoria e perícia, esta prática deverá ser obrigatoriamente feita por um contador.

Há um Projeto de Lei nº 6, de 2002, proposto na Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo, que prevê sobre a obrigação de os condomínios terem as suas prestações de contas mensais e anuais elaboradas por profissionais na contabilidade. O autor do projeto justificou-se argumentando que, por maior que seja a boa vontade do síndico, ele não possui a habilidade e nem o tempo disponível para executar todos os atos administrativos do condomínio. Ele ainda conclui o projeto alegando que a “a tarefa de contabilizar receitas e despesas e emitir uma análise das contas cabe ao contabilista”.

Para finalizar, Queiroz (1994) cita ainda que o ato de prestar contas não apenas apresentar e aprovar os balancetes, mas sim satisfazer os condôminos no que diz respeito a todos os atos praticados em favor do condomínio.

3.5. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

Sobre as verbas para as despesas do condomínio, Souza (2007) comenta que, já que os condôminos são obrigados a contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, conforme determina o art. 1336, §1º, eles têm o direito de saber pelo que estão pagando. É por esse motivo que toda empreitada do condomínio, referentes à estrutura da edificação ou ao serviço comum aos condôminos, deverão ser feitas apenas quando aprovadas em assembleia geral convocada para este fim, mediante apresentação de orçamento.

A lei vigente determina que, anualmente, os condôminos devem se reunir em assembleia ordinária para aprovar os recursos para o pagamento das despesas do condomínio. O art. 24 da lei nº 4.591/64 determina que essas verbas sirvam as despesas “de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas”, ou seja, as despesas ordinárias do condomínio. O Código Civil de 2002 determina que o *quorum* exigido para a aprovação do orçamento é a maioria dos presentes em assembleia convocada para este fim.

Sobre os orçamentos anuais, Franco (1999) mostra que, até alguns anos atrás, essa prática se mostrou quase impossível de ser praticada devido aos altos índices de inflação que se alteravam freqüentemente. Com isso, ficou comum a prática de rateio mensal das despesas. Porém hoje essa situação é diferente, já que as flutuações existentes nos preços atualmente são

pequenas, e normalmente uma previsão de margem de segurança já pode resolver o problema. (FARBER e SEGRETI, 2006)

Para a elaboração do orçamento, Carvalho (1999) coloca que é aconselhável acrescentar um valor para despesas eventuais, a fim de que, caso ocorra algum imprevisto que demande recursos, ou algum reajuste de despesa significativa do condomínio, o mesmo tenha recursos para efetuar o pagamento sem precisar chamar assembleia para rateio extraordinário ou revisão da previsão orçamentária.

Cabe ressaltar que esse valor para despesas eventuais não substitui o Fundo de Reserva, já que o primeiro caso refere-se a uma despesa que teve o seu valor aumentado eventualmente, como por exemplo um vazamento no condomínio pode causar uma conta de água maior do que o normal, e o segundo caso deve ser usado somente com despesas de emergência e necessidade comprovada.

Quanto a forma de rateio das despesas orçadas, o legislador determinou que é dever do condômino “contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”.

Como visto neste artigo, o rateio das despesas não será feito necessariamente com base na fração ideal, podendo ser usado também o número de unidades do condomínio, o número de ocupantes de cada unidade, entre outros.

Este é um item em que o conceito de controle deverá ser aplicado, pois após a aprovação desta previsão os itens devem ser mensalmente checados para verificar se há alguma discrepância e se esse é o valor que está sendo efetivamente cobrado pelo responsável pela elaboração da taxa condominial.

A previsão orçamentária esta intimamente ligada com as receitas e despesas ordinárias do condomínio, já que é através dos lançamentos e do acompanhamento dessas últimas que será possível verificar se o que foi previsto está sendo realizado ou se há divergências ou erros.

Este controle é feito mensalmente, através de demonstrativos mensais. A previsão é confrontada com as receitas arrecadadas e as despesas do período, visando verificar se houve desvios e tentando aproximar o que foi aprovado o mais próximo da realidade.

O controle aqui se faz fundamental, pois se houver a necessidade de rever a previsão, serão verificados quais itens da despesa estão mais elevados do que o proposto, e qual será o novo valor a ser rateado entre os condôminos.

3.6. FUNDO DE RESERVA

Conforme conceitua Carvalho (1999, p.53)

“Fundo de Reserva é a parcela da arrecadação do condomínio, à parte das contribuições ordinárias, e que se destina a suportar despesas não previstas no orçamento, de emergência e necessidades comprovadas.”

Com esse conceito o Fundo de Reserva pode ser visto como um item de fundamental importância para um controle eficiente nas contas do condomínio, já que seu uso deve ocorrer apenas quando o condomínio tiver alguma emergência ou situações de necessidades comprovadas, sem que seja necessário ser feito uma chamada de capital para este fim.

A lei nº 4591/64 previa que as convenções condominiais determinariam como seria constituído esse fundo e qual seria o seu limite máximo. Apesar de não ter sido citado no Novo Código Civil, muitos condomínios continuam usando devido a importância de manter sempre uma reserva de recursos. (RIBEIRO, 2004)

Caso a convenção não determine como será arrecadado o fundo e qual será o seu valor, Franco (1999) explica que caberá a Assembleia dispor sobre o assunto, normalmente fixando um percentual sobre as despesas ordinárias.

O autor ainda comenta que alguns profissionais da área defendem que o Fundo de Reserva não deve ser usado pelo gestor do condomínio para suprir o caixa e que, em caso de falta de recursos, deve cobrar uma cota suplementar. Porém o déficit deve ser suprido o mais rápido possível, pois algumas despesas como o salário dos funcionários, os seguros e as contas de água e luz, considerados serviços essenciais ao condomínio e não podem ficar em atraso correndo o risco de ter os seus serviços básicos suspensos.

Há que ser feito mensalmente um controle referente ao depósito mensal do fundo de reserva, já que ele normalmente é o equivalente a uma porcentagem sobre a taxa condominial. Este controle é importante para demonstrar uma transparência nas informações prestadas aos condôminos, onde os recursos estão sendo corretamente destinados.

3.7. TRIBUTAÇÃO INCIDENTE

Além das normas e princípios fundamentais da contabilidade, Oliveira et al. (2007) comentam que o contador deverá obedecer a legislação tributária no que se refere à apuração, registro, arrecadação e divulgação dos diversos tipos de tributos incidentes sobre as entidades.

No condomínio há o pagamento de tributos tanto sobre a folha de pagamento quanto referente à retenção de prestadores de serviços.

Como em qualquer entidade tomadora de serviço, caso o condomínio não pague esses valores, terá que arcar com as multas devidas.

Oliveira et al. (2007, p.456) comentam que, com a lei nº 10833/03, o condomínio irá usar a contabilidade também para o cálculo dos impostos retidos referentes a contribuições específicas. Eles ainda mencionam que: “O condomínio passou a atuar com responsabilidade, sendo um sujeito passivo da obrigação tributária, como responsável tributário, devendo reter um valor, que não lhe pertence, e repassá-lo ao governo”.

3.7.1. INSS

O INSS é o órgão responsável pelo recolhimento das contribuições para diversos benefícios, como a aposentadoria e auxílio doença.

3.7.1.1. INSS sobre folha de pagamento

O condomínio, na qualidade de empregador, deve recolher de seus funcionários um valor a ser descontado em folha, calculado sobre os rendimentos mensais e também deve recolher a parte patronal, que é de 20% sobre a folha de pagamento.

A portaria nº 350 de 31/12/2009 determinou a nova tabela do INSS, com os seguintes valores:

Tabela 1: Alíquotas INSS a partir do vencimento 01/2010

Salário Contribuição	Alíquota
até R\$ 1.024,97	8%
de R\$ 1.024,98 a R\$ 1.708,27	9%
de R\$ 1.708,28 a R\$ 3.416,54	11%

Fonte: Previdência Social

3.7.1.2. INSS sobre autônomo

A lei nº 10.666/03 determina que quando contratado qualquer serviço de autônomo, o condomínio, assim como os outros tomadores de serviço deverão reter 11% do valor a ser pago para repassar para a previdência social.

Além dessa retenção de 11%, o condomínio deverá ainda recolher para a previdência o equivalente a 20% do valor pago ao prestador de serviços autônomo.

Oliveira et al. (2007, p.452) listam os serviços autônomos que podem existir no condomínio:

“São considerados autônomos todas as pessoas físicas que prestam serviços de jardinagem, pintura, eletricidade, encanamento, faxina, pessoa que retira entulhos do condomínio, pessoa que realiza limpeza da caixa d`agua, síndico que goza da isenção do pagamento das quotas condominiais, advogado, engenheiro, administrador, etc.”

Deve-se destacar desta listagem o caso do síndico, já que, mesmo quando tem como forma de remuneração a isenção da taxa condominial, deve ser feita a retenção do INSS.

Schwartz (2004) coloca que o síndico deve ser enquadrado como contribuinte individual e deverá ter a retenção conforme a legislação determina.

3.7.2. FGTS

O FGTS é regido pela lei nº 8036/90, mas foi instituído em 1966 a fim de garantir o tempo de serviço do empregado optante (PEGAS, 2003).

Assim como as pessoas jurídicas, o condomínio também deve depositar mensalmente, em nome de seus funcionários, até o dia 07 de cada mês, o equivalente a 8% sobre a remuneração devida.

Este fundo é constituído de uma verba que é disponibilizada quando o trabalhador se aposenta ou morre. Também há outros casos previstos na lei regulamentadora, dentre os quais é possível citar:

- 1) Demissão sem justa causa;
- 2) Suspensão de trabalho avulso;
- 3) Término de contrato por prazo determinado;
- 4) Aquisição da casa própria;
- 5) Quando o trabalhador ou seu dependente for portador de HIV, for acometido de neoplasia maligna ou estiver em estágio terminal em razão de grave doença.

Nos casos de 13º salário e férias, o FGTS também deverá incidir sobre esses valores.

Quando ocorre demissão sem justa causa, além do percentual de 8% sobre o saldo do salário e 13º salário, o condomínio, assim como os outros empregadores, deverá depositar ainda o equivalente a 50% de multa sobre os depósitos na conta vinculada do empregado.

Já nos casos de demissão com justa causa, o empregador deverá fazer o recolhimento de 8% sobre o saldo de salário e 13º salário.

É válido lembrar que este valor não será descontado do trabalhador, já que este pagamento é uma obrigação do condomínio.

3.7.3. PIS

O PIS surgiu na década de 70 e é hoje administrado conforme o decreto nº 4751/03.

Segundo o Tesouro Nacional, este fundo tem os seguintes objetivos:

- Inteirar o empregado na vida no desenvolvimento das empresas;
- Garantir o patrimônio individual progressivo do empregado e do servidor público;
- Incentivar a poupança e ajustar as distorções na distribuição da renda; e
- Permitir o uso paralelo dos recursos acumulados no fundo, favorecendo o desenvolvimento econômico-social.

Atualmente os valores recolhidos a título de PIS são alocados no Fundo de Amparo ao Trabalhador e são destinados a manutenção do Programa de Seguro Desemprego, Abono Salarial e financiamento de programas para o Desenvolvimento Econômico pelo BNDES.

Em seu artigo 13º, a Medida Provisória 2158-35/01 determinou que todas as entidades sem fins lucrativos que se enquadrem como empregadoras devem ter como a base de cálculo para o pagamento do PIS, a alíquota de 1% sobre o valor da folha mensal de salários. Ressaltando que como folha de pagamento são considerados os rendimentos de qualquer natureza, como férias, 13º salário, horas extras, adicional noturno, entre outros.

Não fazem parte da base de cálculo do PIS o salário família, o FGTS pago ao trabalhador quando da rescisão contratual, o aviso prévio indenizado e a indenização por dispensa.

3.7.4. ISS

O ISS é de competência dos municípios e regido pela LC 116/2003.

Esta lei trouxe algumas inovações, como Fabretti (2007) comenta:

- a) Ampliação do alcance da lei, subordinando os tomadores de serviço também como responsáveis (comércio, indústria, serviços e pessoa jurídica isenta ou imune);
- b) Amplia a competência, deixando os municípios definirem os responsáveis pelo recolhimento do tributo, mediante legislação;
- c) Seu art. 8º fixou a alíquota máxima em 5%;
- d) O legislador omitiu-se quanto a fixação de uma alíquota mínima.

Ao ampliar o alcance da lei, os condomínios passaram a ser contribuintes, já que, mesmo não sendo pessoa jurídica, são tomadores de serviços.

Este imposto é cobrado sobre os serviços prestados, excluídos os casos previstos em lei, e a sua base de cálculo é o valor do serviço.

O artigo 5º da mesma LC determina que o contribuinte é o prestador de serviço, não especificando se pessoa física ou jurídica.

O ISS será pago pela prestação de serviço tanto de contribuinte individual (pessoa física) quanto de pessoa jurídica.

No caso do contribuinte individual, os condomínios devem exigir que estes tenham cadastro na prefeitura para que possam adquirir nota fiscal. Com isso o autônomo que não tiver talonário de nota fiscal, deverá adquirir a nota fiscal na prefeitura em que possui o cadastro e já paga a guia de ISS no momento da compra, emitida com a alíquota da sua atividade apresentada.

Já para a pessoa jurídica, o valor do ISS será retido na nota fiscal de prestação de serviço, com a alíquota relativa à sua atividade desenvolvida.

A responsabilidade do recolhimento, no caso da pessoa jurídica, é do condomínio, já que é ele o tomador do serviço.

O condomínio deverá ser cadastrado no CMC para poder gerar a DAM, devendo pagá-la até o dia 15 do mês seguinte, conforme determina a LC 116/03.

Mesmo não sendo pessoa jurídica, o condomínio edilício deve pagar este tributo por ser vinculado diretamente ao fato gerador. A responsabilidade pelo crédito tributário pode inclusive ser atribuída ao condomínio.

Em Florianópolis, o código tributário municipal é determinado pela lei nº 5054/97.

O art. 269 deste código, acrescido pela LC 377/2010, estabelece que o condomínio edilício, quando contratar serviços em que o imposto é devido, é responsável por substituição tributária pelo pagamento deste tributo.

3.7.5. IR

O condomínio possui algumas obrigações acessórias, pois não basta ele reter e recolher os tributos, ele deve informar a movimentação aos órgãos competentes.

Um caso disso é a declaração de imposto de renda retido na fonte (DIRF), devendo o condomínio informar os rendimentos pagos, assim como o imposto de renda retido dos funcionários no exercício anterior.

Por não ser considerado uma pessoa jurídica, o condomínio, mesmo se inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, não precisa apresentar a Declaração de Imposto de Renda de Pessoa jurídica, já que toda a sua receita é para a manutenção do prédio, não visando o lucro.

Porém na condição de empregador, o condomínio deve reter normalmente o Imposto de Renda Retido na Fonte sobre os rendimentos do trabalho de seus empregados.

Tabela 2: Imposto de Renda Pessoa Física 2010

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a deduzir do IR (R\$)
Até 1.499,15	-	-
De 1.499,16 a 2.246,75	7,5	112,43
De 2.246,76 a 2.995,70	15	280,94
De 2.995,71 a 3.743,19	22,5	505,62
Acima de 3.743,19	27,5	602,78

Fonte: Receita Federal

Além desses descontos, há ainda a dedução do valor de R\$ 150,69 para cada dependente.

No que diz respeito à retenção do imposto de renda sobre os serviços prestados por autônomos, os condomínios, por não serem caracterizados como pessoa jurídica, conforme dita Higuchi et al. (2006, p.139) “ não possuem condições que os obriguem a reter o imposto de renda na fonte sobre os rendimentos que pagarem quando o cumprimento dessa obrigação exigir a condição de pessoa jurídica da fonte pagadora”.

O parecer normativo CST nº 37/72 foi quem determinou o disposto acima, desobrigando o condomínio desta retenção, já que o mesmo não é pessoa jurídica.

Já o ADN CST nº 29/86 esclareceu que a remuneração paga a profissionais liberais, trabalhadores autônomos e empreiteiros de obras (pessoa física) sem vínculo empregatício, não estão submetidos a esta retenção.

3.7.6. Contribuições Sociais

A partir da lei nº 10.833/03, os condomínios edilícios foram incluídos como entidades tomadoras de serviços, devendo reter os valores relativos a determinadas contribuições.

Os serviços específicos são os descritos nesta mesma lei, ditando o seguinte:

“art. 30. Os pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas a outras pessoas jurídicas de direito privado, pela prestação de serviços de limpeza, conservação, manutenção, segurança, vigilância, transporte de valores e locação de mão-de-obra, pela prestação de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, bem como pela remuneração de serviços profissionais, estão sujeitos a retenção na fonte da contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL, da COFINS e da contribuição para o PIS/PASEP.”

Apesar de a lei falar em pessoa jurídica neste artigo, ela apresenta na sequência, no § 1º, inciso IV, o condomínio edilício como entidade que tem a obrigação de reter o valor dessas contribuições.

Oliveira et al. (2007) colocam que, com mais essa obrigação tributária, os condomínios devem atuar na área contábil, já que há essa responsabilidade de calcular impostos e as contribuições devidas e repassar os valores devidos aos órgãos responsáveis, devendo o condomínio cada vez mais, ter um profissional da área contábil para exercer um controle sobre essas apurações, retenções e pagamentos de tributos.

A alíquota aplicada será de 4,65% sobre o valor a ser pago, referente as contribuições conforme mostra a tabela abaixo:

Tabela 3: Percentual das Contribuições

Contribuição	Alíquota
PIS	0,65%
COFINS	3%
CSLL	1%
TOTAL	4,65%

Fonte: Lei 10.833, art. 31

O § 1º do mesmo artigo ressalta que, mesmo se a empresa prestadora do serviço se enquadrar no regime da não cumulatividade para PIS/PASEP e COFINS, as alíquotas continuam de 0,65% e 3%, respectivamente.

Esta retenção, porém, só deve ser retida quando o valor da nota fiscal de serviços for superior a R\$ 5.000,00. Ressalta-se também que, caso o mesmo prestador de serviço emitir duas ou mais notas fiscais no mesmo mês, e se o somatório dessas notas for superior ao valor estabelecido, a retenção também deve ser feita.

3.7.7 Contribuição Sindical

A CLT determina, em seu artigo 578 que,

“As contribuições devidas aos sindicatos pelos que participem das categorias econômicas ou profissionais ou das profissões liberais representadas pelas referidas entidades serão, sob a denominação de “contribuição sindical”, pagas, recolhidas e aplicadas na forma estabelecida neste capítulo.”.

Tanto contribuição sindical patronal quanto a dos empregados é recolhida uma vez por ano.

3.7.7.1 Contribuição Sindical Patronal

A contribuição sindical patronal é o pagamento que os órgãos empregadores, neste caso os condomínios edilícios, fazem para o sindicato patronal de sua região.

O condomínio, por não visar o lucro, deve pagar a contribuição mínima determinada pela legislação.

Entre as funções dos sindicatos patronais, determinadas pelo art. 592 da CLT, é possível citar os seguintes:

- 1) Cooperativas;
- 2) bibliotecas;
- 3) congressos e conferências;
- 4) assistência técnica, jurídica, médica, dentária, hospitalar e farmacêutica, entre outros.

3.7.7.2 Contribuição Sindical dos empregados

Os funcionários do condomínio, por sua vez, também têm um sindicato próprio, devendo pagar uma anuidade que equivale à remuneração de um dia de trabalho. Este desconto só poderá ser feito no caso de empregados sindicalizados, ou seja, os que tiverem um sindicato de sua categoria.

Este sindicato, por sua vez, tem boa parte de suas funções iguais as do sindicato patronal, apresentando apenas algumas a mais para o benefício do empregado, como as seguintes:

- 1) Assistência a maternidade;
- 2) Auxílio-funeral;
- 3) Colônias de férias e centros de recreação;
- 4) Educação e formação profissional; e
- 5) Bolsas de estudo.

Este recolhimento deve ser feito uma vez ao ano, na folha de pagamento do mês de março com o pagamento em abril, e se, caso algum empregado seja contratado, deverá ser paga a contribuição no mês em que foi admitido.

Cabe ressaltar que ninguém é obrigado a se filiar ou manter-se filiado a um sindicato. Porém esse fato não isenta os trabalhadores de recolherem as contribuições decorrentes da lei e de natureza tributária, como é o caso das contribuições sindicais.

3.8. RESULTADOS OBTIDOS

Os recursos de qualquer entidade são considerados a parte mais polêmica de qualquer organização. Neste caso esta preocupação se deve ao pagamento da cota condominial.

O gestor do condomínio tem em uma das suas obrigações a de prestar contas em assembleia geral, mesmo que para as funções administrativas tenha sido contratada uma empresa de assessoria.

Farber e Segreti (2006) destacam que, na maioria das vezes, o gestor apresenta aos condôminos um demonstrativo mensal, também chamado de balancete, contendo apenas os

valores recebidos, as despesas pagas no período e a apuração dos saldos finais nas contas, não sendo assim informados de qual a real situação patrimonial do condomínio.

É dessa falta de controle que os usuários de informações financeiras não têm uma real noção da situação do condomínio, já que esses demonstrativos apresentados não oferecem os saldos de contas a pagar e a receber. Já quanto aos bens adquiridos pelo condomínio, como os móveis e os equipamentos, também não há um controle patrimonial.

Com os dados apresentados foi possível identificar o controle contábil deve ser uma ferramenta usada cada vez mais na administração condominial e que a sua falta tem gerado demonstrativos que não refletem a real situação do condomínio.

Mais um motivo para a contabilidade ser usada nos condomínios esta no seu próprio conceito, já que objetiva fornecer informações sobre o patrimônio das entidades, dando ciência a todos os usuários do condomínio, que são possuidores desse patrimônio.

Para um controle condominial apropriado, devem ser geradas várias informações, muitas delas na área da contabilidade, para que este resultado seja alcançado.

Entre os controles contábeis que podem ser usados pelos condomínios para proporcionar uma maior transparência nas contas, é possível destacar os seguintes, de acordo com Farber e Segreti (2006):

- Balancete;
- Livro Razão;
- Livro Diário;
- Plano de Contas;
- Livro de Inventário;
- Balanço Patrimonial.

O balancete é um tipo de controle que demonstra todos os movimentos ocorridos em uma conta num determinado período, de forma ordenada, normalmente extraídos da conta corrente do condomínio. Ele pode apresentar suas informações resumidas ou mais detalhadas, onde os nomes das empresas prestadoras, o motivo de cada despesa e o número do cheque usado para este pagamento pode ser colocado (Schwartz, 2004). O balancete é feito com os dados retirados do livro Razão. Atualmente este relatório é único relatório contábil usado pelas assessorias de condomínios.

O livro Razão é usado “para resumir e totalizar, por conta ou sub-conta, os lançamentos efetuados no Diário” (FARBER E SEGRETI, 2006 p.13). Ele é um livro auxiliar do livro Diário e, por ser separado em contas, permite conhecer a composição das contas a

qualquer momento. Marion (2005) argumenta que, apesar de ter sido durante muito tempo um relatório opcional, hoje ele é obrigatório e indispensável em qualquer entidade, chamando-o inclusive de “instrumento mais valioso para o desempenho da contabilidade”.

No livro Diário todos os fatos econômicos são registrados, por ordem cronológica, e controlados por meios de lançamentos contábeis. Considerado o principal livro utilizado para o registro de operações que envolvem o patrimônio das entidades, o uso deste demonstrativo é um exemplo da preocupação do gestor em mostrar de uma forma clara tudo o que ocorre no período em que é síndico. Este livro, quando feito conforme a legislação, constitui-se em uma prova, a favor da empresa, de todos os fatos nele lançados e comprovados pelos respectivos documentos. (Gonçalves e Baptista, 2007)

Para que todos esses relatórios tenham uma mesma nomenclatura nas suas contas, um plano de contas previamente estabelecido, com normas e tipologias determinadas, torna-se um facilitador para o usuário dessas informações. A contabilidade tem valor informativo, por isso a preparação de um Plano de Contas adequado é essencial para que todos os seus usuários sejam alcançados (Iudícibus Martins e Gelbcke, 2003).

No que tange ao livro de Inventário, é um instrumento que, apesar de ter uma enorme importância, não é empregado em condomínios. Ele serve para efetuar o registro dos bens do condomínio, para fins de controle interno.

Por fim há o balanço patrimonial, que apresenta todos os bens, direitos e obrigações dos condomínios, sendo importante por apresentar uma situação completa da empresa. Neves e Viceconti (2003) colocam que esta demonstração visa expressar os dados financeiros e patrimoniais de uma organização, através de uma apresentação ordenada das origens desses recursos e de suas aplicações.

O quadro apresentado a seguir sintetiza as principais características de cada uma dessas ferramentas para o controle contábil.

Quadro 8: Ferramentas contábeis e suas principais características.

Ferramentas Contábeis	Características
Balancete	Demonstra todos os movimentos ocorridos em um determinado período, normalmente extraídos da conta corrente.
Livro Diário	Através de lançamentos contábeis, todos os fatos econômicos são registrados por ordem cronológica.
Livro Razão	Apresenta de uma forma resumida os valores apresentados nas contas do Livro Diário.
Plano de Contas	Facilita a visualização da informação, estabelecendo uma nomenclatura específica.
Livro de Inventário	Registra todos os bens.
Balanco Patrimonial	Apresenta uma completa situação financeira e patrimonial de uma organização.

Fonte: a autora.

Quanto à responsabilidade fiscal do condomínio, mesmo não sendo considerado uma pessoa jurídica, a entidade deve estar atenta as suas obrigações tributárias. Aqui é necessário ressaltar a importância da contabilidade, pois esta sempre foi uma das atribuições da contratação de serviços contábeis, já que há cálculos tributários sobre prestadores de serviços, além da folha de pagamento dos funcionários. Neste quesito é essencial um controle no que diz respeito ao cálculo, prazos e pagamento das guias, já que qualquer atraso ou esquecimento no pagamento acarretará em multas.

Através desses controles contábeis referentes aos impostos e as formas de controle contábil apresentadas, o gestor poderá trabalhar com mais eficiência, produzindo uma maior transparência na sua gestão, pois todos os recursos obtidos são planejados e controlados desde a definição do seu valor de rateio até o pagamento de todos os tributos devidos pelo condomínio.

Em referência ao uso da contabilidade nas organizações condominiais, GOMES (2003 *apud* FARBER e SEGRETI, 2007, p.14) finaliza a sua pesquisa sobre o seu uso para uma gestão mais eficiente da seguinte forma:

“[...] os administradores de condomínio no cenário atual ainda não aplicam os Princípios Contábeis, procedimentos e critérios contábeis de forma que possa transmitir com maior presteza a informação contábil na prestação de contas das entidades condominiais. As empresas administradoras de condomínios responsáveis pelo gerenciamento financeiro e administrativo das entidades condominiais ainda não se posicionaram de forma adequada sobre a informação contábil como meio de resguardar o patrimônio das Entidades Condominiais.”

Posto isso, pode-se verificar que os usuários da informação contábil em condomínios edilícios estão buscando sempre uma maior transparência nas informações. Na maioria dos casos, o gestor oferece uma prestação de contas incompleta, apresentando apenas algumas

informações financeiras, como os recebimentos das taxas condominiais e as despesas realizadas no período, e a apuração dos saldos das contas.

Não há nos demonstrativos condominiais apresentados atualmente, informações sobre o patrimônio do condomínio.

4. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

O tema proposto neste estudo refere-se ao controle contábil exercido por entidades condominiais como uma ferramenta importante para uma gestão organizacional. Cabe lembrar que algumas dessas entidades movimentam mais recursos que pequenas empresas.

A pesquisa buscou mostrar a resposta para a problemática: “Como a contabilidade pode ser útil para um adequado controle condominial”, demonstrando quais as ferramentas ligadas a contabilidade utilizadas pelos condomínios e como que, com um controle adequado, elas poderiam ser empregadas de maneira mais eficaz.

Este estudo buscou ser uma pesquisa que contribui para os contadores que trabalham na área, já que, apesar de não haver dispositivo na legislação obrigando que a contabilidade de entidades condominiais seja feita, há vários itens que dizem respeito a atividades relacionadas à contabilidade, como o cálculo e retenções de impostos, elaboração de prestação de contas, preparação de balancete e planejamento de previsão orçamentária.

Para solucionar o problema proposto, foram apresentadas quais as ferramentas que podem ser usadas para o controle da situação econômico-financeira do condomínio. Hoje em dia as administradoras das entidades condominiais fornecem mensalmente um relatório da demonstração de fluxo de caixa, chamados comumente de balancetes mensais, que demonstram todos os recebimentos e as despesas de forma sucinta.

O objetivo geral foi alcançado através da apresentação dos itens de controle condominial de natureza contábil. Foi proposto o controle contábil para que os itens possam ser verificados quanto a sua eficácia, podendo ser alterados se houver alguma distorção ou erro. No que tange aos objetivos específicos, estes foram alcançados no decorrer da pesquisa, através da conceituação do controle na contabilidade, a composição administrativa do condomínio, os relatórios apresentados pela assessoria contábil e as obrigações tributárias devidas pela entidade condominial.

Pretendeu-se com esta pesquisa mostrar que, mesmo a legislação sendo omissa sobre a obrigação da preparação de relatórios com formas contábeis, os profissionais da área da contabilidade devem atuar na área de condomínios, pois é um ramo que teve um crescimento exponencial nos últimos anos e que os seus usuários estão cada dia mais interessados em ter informações tanto financeiras quanto patrimoniais, a fim de auxiliar na tomada de decisão.

4.1. SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS

Em razão da escassez de informações para a elaboração desta pesquisa, fica como sugestão para trabalhos posteriores os itens listados abaixo:

- Implantação de controle patrimonial;
- Utilização do Regime de Competência para essas entidades;
- Estudo mais específico sobre a natureza jurídica do condomínio;
- Comparação entre a contratação de pessoas físicas e jurídicas, baseada nas retenções devidas

REFERÊNCIAS

- ANGÉLICO, Américo Isidoro. **Condomínio no novo código civil**. 2ª Ed. São Paulo. Editora Juarez de Oliveira, 2003.
- ATTIE, William. **Auditoria Interna**. São Paulo. Atlas, 1992.
- BEUREN, Ilse Maria et al. Metodologia da pesquisa aplicável às ciências sociais. In: BEUREN, Ilse Maria (Org.). **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. 3ª Ed. São Paulo. Atlas, 2006.
- BRASIL. Decreto-Lei nº 5452 de 1º de maio de 1943. Aprova a Consolidação das Leis do Trabalho. Disponível na Internet em <
- BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações mobiliárias. Disponível na Internet em <www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em 03/03/10.
- BRASIL. Lei nº 5.172 de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível na internet em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5172.htm>. Acesso em 25/04/10.
- BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Instituiu o Código Civil. Disponível na Internet em < www.planalto.gov.br/ccivil/leis/2002/L10406.htm >. Acesso em 05/03/10.
- BRASIL. Lei nº 10.833 de 29 de dezembro de 2003. Altera a Legislação Tributária Federal e da outras providências. Disponível na Internet em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2003/L10.833.htm>. Acesso em 01/05/2010.
- BRASIL. Medida Provisória nº 2158-35 de 24 de agosto de 2001. Altera a legislação das Contribuições para a Seguridade Social – COFINS, para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP, e do Imposto sobre a Renda, e dá outras providências. Disponível na Internet em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2158-35.htm>. Acesso em 13/05/2010.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **FGTS**. Disponível na Internet em <<http://www.caixa.gov.br/voce/fgts/index.asp> >. Acesso em 06/05/2010.
- CARVALHO, Antônio José Ferreira. **O Condomínio na prática**. 7ª ed. Rio de Janeiro. Lumem Juris, 1999.
- CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. Resolução nº 560 de 28 de outubro de 1983. Dispõe sobre as prerrogativas profissionais de que trata o artigo 25 do Decreto-lei nº 9.295, de 27 de maio de 1946. Disponível na Internet em <http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=1983/000560>. Acesso em 01/05/2010.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. Resolução nº 877 de 18 de abril de 2000. Aprova a NBC T 10 – Dos Aspectos Contábeis Específicos em Entidades Diversas, item NBC T 10.19 – Entidades Sem Finalidade de Lucros. Disponível na Internet em <<http://www.crcrs.org.br/resnormas/rescfc877.PDF>> Acesso em 01/05/2010.

CREPALDI, Silvio Aparecido. **Auditoria Contábil: Teoria e prática**. 3ª Ed. São Paulo. Atlas, 2004.

FABRETTI, Lúdio Camargo. **Contabilidade Tributária**. 10ª Ed. São Paulo. Atlas, 2007.

FARBER, João Carlos e SEGRETI, João Bosco. **Contribuição da Contabilidade para a Eficácia da Gestão e Controle de Condomínios**. In: Congresso de Controladoria e contabilidade da USP. Disponível na Internet em <<http://www.congressoeac.localweb.com.br/art62006/401.pdf>>. Acesso em 16/03/10.

FELIPPE, Donaldo José e ANDRADE JR., Samuel. **Condomínio: Conflitos & Soluções**. 7ª Ed. Campinas. Bookseller, 2001.

FIGUEIREDO, Sandra e CAGGIANO, Paulo Cesar. **Controladoria: Teoria e prática**. São Paulo. Atlas, 1993.

FISCOSOFT. Ato Declaratório Normativo CST nº 29 de 25 de junho de 1986. Disponível na Internet em <http://www.fiscosoft.com.br//main_online_frame.php?home=federal&secao=1&page=/bf/bf.php?s=1¶ms=F::expressao=cst%2029>. Acesso em 17/05/2010.

FISCOSOFT. Parecer Normativo CST nº 37 de 24 de janeiro de 1972. Disponível na Internet em <http://www.fiscosoft.com.br/main_online_frame.php?home=federal&secao=&secao=2&page=index.php?PID=6015>. Acesso em 17/05/2010.

FRAGA, Thelma Araújo Esteves e MELLO, Cleyson de Moraes. **Condomínio**. Rio de Janeiro. Freitas Bastos, 2003.

FRANCO, Hilário e MARRA, Ernesto. **Auditoria Contábil**. 2ª Ed. São Paulo. Atlas, 1992.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio: Administração, órgãos administrativos, síndico, assembleias e responsabilidades**. 2ª Ed. São Paulo. Revista dos Tribunais, 1999.

GONÇALVES, Eugênio Celso e BAPTISTA, Antônio Eustáquio. **Contabilidade Geral**. 6ª Ed. São Paulo. Atlas, 2007.

HIGUCHI, Hiromi; HIGUCHI, Fábio Hiroshi; HIGUCHI, Celso Hiroyuki. **Imposto de Renda nas Empresas: Interpretação e Prática**. São Paulo. IR Publicações, 2006.

IUDÍCIBUS, Sérgio de; MARTINS, Eliseu; GELBCKE, Ernesto Rubens. **Manual de contabilidade das sociedades por ações: aplicável às demais sociedades**. 6ª Ed. São Paulo. Atlas, 2003.

- LOPES, João Batista. **Condomínio**. 6ª ed. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 1997.
- LUNKES, Rogério João e SCHNORRENBURGER, Darci. **Controladoria: na coordenação dos sistemas de gestão**. São Paulo. Atlas, 2009.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus e MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio Edifício**. 3ª ed. São Paulo. Saraiva, 2009.
- MARION, José Carlos. **Contabilidade Empresarial**. 11ª Ed. São Paulo. Atlas, 2005.
- MINISTÉRIO DA FAZENDA. Portaria nº 350 de 16 de outubro de 2002. Dispõe sobre procedimentos de controle da origem dos recursos aplicados em operações de comércio exterior e combate à interposição fraudulenta de pessoas. Disponível na Internet em <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Portarias/2002/MinisteriodaFazenda/portmf350.htm>>. Acesso em 11/05/2010.
- NASCIMENTO, Auster Moreira e REGINATO, Luciane. **Controladoria: Um enfoque na eficácia organizacional**. 2ª Ed. São Paulo. Atlas, 2009.
- NEVES, Silvério das e VICECONTI, Paulo Eduardo V. **Contabilidade Básica e estrutura das demonstrações financeiras**. 11ª Ed. São Paulo. Frase, 2003.
- OLIVEIRA, Luís Martins de et al. **Manual de Contabilidade Tributária**. 6ª Ed. São Paulo. Atlas, 2007.
- PACHECO, Sidney Alves. **Manual do Condômino**. 2ª ed. Rio de Janeiro. Forense, 2002.
- PAULA, Maria Goreth Miranda Almeida. **Auditoria Interna: Embasamento Conceitual e Suporte Tecnológico**. São Paulo. Atlas, 1999.
- PÊGAS, Paulo Henrique. **Manual de Contabilidade Tributária**. Rio de Janeiro. Freitas Bastos, 2003.
- PINASSI, Ayrton. **Administração de Condomínio: Doutrina, Legislação, Jurisprudência e Prática**. Campinas. Agá Juris Editora e Distribuidora Ltda, 1999.
- QUEIROZ, Luiz Fernando de. **Guia do Condomínio IOB: Manual prático**. São Paulo. IOB, 1994.
- RIBEIRO, Guilherme de Barros Monteiro. **Condomínios: Gestão Financeira para Administradores**. Campinas. Millenium, 2004.
- SÃO PAULO. Projeto de Lei nº 6 de 2002. Determina que a prestação de contas mensal e anual dos condomínios seja elaborada por contabilista. Disponível na Internet em <<http://www.al.sp.gov.br>> Acesso em 15/03/10.
- SCHWARTZ, Rosely Bernardes de Oliveira. **Revolucionando o Condomínio**. 9ª ed. São Paulo. Saraiva, 2004.

SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em Edifícios: Manual do Condômino: Convenção, administração, modelo de atas e editais**. 5ª ed. São Paulo. Atlas, 2007.

SZUSTER, Natan et al. **Contabilidade Geral: Introdução a Contabilidade Societária**. 2ª Ed. São Paulo. Atlas, 2009.

TESOURO NACIONAL. **Fundo PIS/PASEP**. Disponível na Internet em <http://www.tesouro.fazenda.gov.br/pis_pasep/index.asp>. Acesso em 01/05/2010.