

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO SÓCIO ECONÔMICO  
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**RAFAEL RODRIGUES DOS SANTOS**

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS:  
UMA ANÁLISE DA GESTÃO DA ADMINISTRAÇÃO**

**FLORIANÓPOLIS, SC**

**2017**

**RAFAEL RODRIGUES DOS SANTOS**

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS:  
UMA ANÁLISE DA RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO**

Monografia apresentada à Universidade Federal de Santa Catarina como pré requisito para a obtenção de título acadêmico de bacharel em Ciências Contábeis.  
Orientadora: Prof. Dr. Sérgio Murilo Petri.

**FLORIANÓPOLIS, SC**

**2017**

**RAFAEL RODRIGUES DOS SANTOS**

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS:  
UMA ANÁLISE DA GESTÃO DA ADMINISTRAÇÃO**

Esta monografia foi apresentada como trabalho de conclusão de curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC, obtendo nota média de \_\_\_\_\_, atribuída pela banca constituída pelos professores abaixo mencionados.

---

Professor Dr. Marcelo Haendchen Dutra

Coordenador de Monografias do Departamento de Ciências Contábeis

Professores que compuseram a banca:

---

Prof. Dr. Sérgio Murilo Petri

Orientador

---

Prof. Dr. Irineu Afonso Frey

Membro

---

Prof. Msc. Viviane Theiss

Membro

Florianópolis, 29 de dezembro 2017.

## RESUMO

SANTOS, Rafael R. **Administração de Condomínios: Uma análise da responsabilidade da administração. 48p.** Monografia do Curso de Ciências Contábeis. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

Com a evolução das estruturas denominadas condomínios, tornou-se necessário entender o funcionamento da administração e as responsabilidades dos condomínios. Esta pesquisa teve como objetivo compreender o modo como se dá a administração dentro dos condomínios, apresentando os equívocos encontrados. Para tanto, foi feita uma pesquisa documental em toda a legislação relacionada aos condomínios e a conceituação da sua estrutura, além disso, nos documentos pertinentes a administração do condomínio e seus relatórios contábeis. Foi realizada ainda uma entrevista não estruturada com os membros da administração dos condomínios e com o responsável pela contabilidade dos mesmos. Pode-se destacar a quantidade de falhas encontradas nos quatro condomínios pesquisados, dentre as principais, falta de documentação hábil, não cumprimento de normas estabelecidas nas devidas convenções e regimentos internos. Foi então realizada uma série de sugestões, de caráter administrativo, aos síndicos e conselheiros dos condomínios a fim de regularizar os equívocos encontrados.

**Palavras Chave:** Prestação de Contas. Administração de Condomínios. Responsabilidade Civil.

## **LISTA DE ABREVIATURAS**

**AGE** – Assembleia Geral Extraordinária

**AGO** – Assembleia Geral Ordinária

**CAGED** – Cadastro Geral de Empregados e Desempregados

**CND** – Certidão Negativa de Débitos

**DIRF** – Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte

**FGTS** – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

**INSS** – Instituto Nacional do Seguro Social

**IR** – Imposto de Renda

**IRRF** – Imposto de Renda Retido na Fonte

**ISS** – Imposto Sobre Serviço

**RAIS** – Relação Anual de Informações Sociais

# SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	8
1.1	TEMA E PROBLEMA	9
1.2	OBJETIVOS	9
1.2.1	<b>Objetivo geral</b>	9
1.2.2	<b>Objetivos Específicos</b>	10
1.3	JUSTIFICATIVA	10
1.4	METODOLOGIA	11
1.5	DELIMITAÇÃO DA PESQUISA	11
1.6	ESTRUTURA DO TRABALHO	12
<b>2</b>	<b>FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA</b>	13
2.1	CONDOMÍNIOS	13
2.2	ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO	14
2.2.1	<b>Síndico</b>	14
2.2.2	<b>Conselho Fiscal ou Consultivo</b>	16
2.2.3	<b>Convenção</b>	17
2.2.4	<b>Regimento Interno</b>	18
2.2.5	<b>Assembleias Gerais</b>	19
2.2.6	<b>Fundo de Reserva</b>	21
2.2.7	<b>Prestação de Contas</b>	21
2.3	CONTROLES INTERNOS	22
2.4	DEMANDAS DE PROCESSOS JUDICIAIS	24
2.5	ESTUDOS ANTERIORES	24
<b>3</b>	<b>ANÁLISE DOS CONTROLES INTERNOS</b>	26
3.1	APRESENTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS	26
3.1.1	<b>Condomínio A</b>	26
3.1.2	<b>Condomínio B</b>	27
3.1.3	<b>Condomínio C</b>	27
3.1.4	<b>Condomínio D</b>	28
3.2	CONTROLES INTERNOS AVALIADOS EM RELAÇÃO À ADMINISTRAÇÃO	28

3.2.1	Assembleia Geral Ordinária.....	29
3.2.2	Prestação de Contas .....	29
3.2.3	Assembleia Geral Extraordinária.....	30
3.2.4	Recebimento e administração de recursos .....	30
3.2.5	Análise da documentação hábil.....	31
3.2.6	Envio da Documentação a Contabilidade .....	31
3.3	PRINCIPAIS REIVINDICAÇÕES NA DEMANDA JUDICIAL.....	31
3.4	ANÁLISE DOS DADOS OBTIDOS DE CADA CONDOMÍNIO .....	33
3.5	SUGESTÕES AOS PROBLEMAS ENCONTRADOS NOS CONDOMÍNIOS .....	39
3.6	ANÁLISE DOS RESULTADOS DA PESQUISA .....	41
<b>4</b>	<b>CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES .....</b>	<b>42</b>
4.1	QUANTO AO PROBLEMA DA PESQUISA.....	42
4.2	QUANTO AOS OBJETIVOS DA PESQUISA .....	42
4.3	LIMITAÇÕES.....	43
4.4	RECOMENDAÇÕES PARA FUTURAS PESQUISAS .....	43
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>44</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Com o crescimento da população nos últimos anos em conflito com a limitação da área urbana, o valor por metro quadrado para a construção de residências em grandes centros tem se tornado inviável. O mercado imobiliário notou uma alternativa para driblar esse entrave, verticalizar suas estruturas, o que gera a oportunidade de criar setenta apartamentos ou salas comerciais onde caberiam quatro casas. Isso acaba provocando um aumento significativo no número de condomínios, sejam eles comerciais ou residenciais. Todavia, há uma dúvida em torno do funcionamento de um condomínio.

Existe uma variação desses condomínios, de empreendimentos mais simples até megaempreendimentos, do subúrbio até áreas de classe financeira alta, todos com o objetivo zelar pelo patrimônio comum e garantir aos seus proprietários condições básicas como, saneamento, segurança, água, energia elétrica, dentre outros. Todavia a convivência em conjunto é amparada por uma série de normas jurídicas, noções de deveres e direitos dos indivíduos. Dessa forma, surge a necessidade de um indivíduo que fique responsável pela administração desse condomínio, uma grande oportunidade de abertura de negócios para profissionais com capacitação nas áreas de administrativa, finanças, contabilidade, direito e relações humanas.

Paralelamente a contabilidade vem exercendo um papel crucial na divulgação de informações relevantes que auxiliem nas tomadas de decisões de seus usuários, uma forma de absorver essas informações é através dos demonstrativos contábeis. Segundo Marion (2003), relatórios contábeis são informações coletadas pela contabilidade, através de um modelo pré-estabelecido, para informar seus usuários, internos e externos, sobre os eventos contábeis de determinado período.

Evidentemente os condomínios possuem uma gama de responsabilidades jurídicas e administrativas. Nesse trabalho será observada a hierarquia das normas vigentes que regem o condomínio e a quem cabe à responsabilidade de administrar suas atividades e representar o condomínio, civilmente e criminalmente. Será abordado também como a prestação e contas é exposta aos condôminos.

## 1.1 TEMA E PROBLEMA

De fato, os condomínios não são novidade no nosso cotidiano, através da história há inúmeros relatos do início desse tipo de moradia comum, com o passar do tempo, já era de se esperar que essas estruturas viessem a evoluir, porém mesmo com o número crescente de condomínios e com suas evoluções através da história, encontram-se ainda muitos proprietários que desconhecem os aspectos técnicos em relação ao funcionamento desses condomínios.

Desde a criação de uma convenção do condomínio, onde constarão as normas gerais, até a realização de uma simples assembleia, fica claro que para os proprietários, por vezes, é difícil entender como se darão as receitas, como são compostas as despesas, se uma regra constante na convenção do condomínio realmente está de acordo com as leis, a quem se reportar em casos de adversidade.

Há ainda o agravante de que o condômino não toma conhecimento de diversas práticas utilizadas pela administração do condomínio por não haver uma prestação de contas eficaz e transparente, por má administração ou até mesmo por má fé. Qual a situação em relação aos atos administrativos dentro dos condomínios e quais os principais equívocos da administração na gestão do condomínio?

## 1.2 OBJETIVOS

Neste capítulo serão apresentados os objetivos desta pesquisa.

### 1.2.1 Objetivo geral

Esse trabalho tem como objetivo analisar a gestão de um condomínio por meio de suas normas vigentes, suas práticas administrativas e de seus relatórios contábeis.

### 1.2.2 Objetivos Específicos

Os objetivos específicos demonstram como neste trabalho, pretende-se atingir o objetivo geral. Os objetivos específicos dessa pesquisa são:

- ❖ Descrever como é realizada a administração do condomínio;
- ❖ Apontar os equívocos encontrados nas análises de cada condomínio;
- ❖ Fornecer sugestões para os condomínios adequarem suas práticas administrativas.

### 1.3 JUSTIFICATIVA

Para Karpát (2002), o condomínio funciona como uma espécie de associação sem fins lucrativos que visa à continuidade de suas atividades, é de crucial importância que a administração zele pelo patrimônio coletivo. Todavia pela falta de profissionalização da administração e pela falta de informação em relação à estrutura condominial, o patrimônio comum fica a mercê da má administração e da má fé.

Segundo Dower (2004), ainda a necessidade de os condôminos entenderem, com a máxima transparência, como a administração aplicou os recursos recebidos dos, tanto para os casos da cota mensal obrigatória, quanto para as despesas de emergência ou para a melhoria do condomínio.

Segundo Karpát (2002), os condomínios não estão obrigados a manter a escrituração contábil. Não havendo uma fiscalização dos condôminos ou do próprio conselho fiscal, o síndico estará livre para exercer a administração da forma que desejar, tanto agindo de má fé ou administrando o condomínio de forma equivocada.

Nesta pesquisa notou-se uma grande demanda de processos judiciais movidas por condôminos contra síndicos e conselhos fiscais, nos mais diversos temas, movidas a alguns anos atrás e nos dias atuais e em todas as regiões do país. Nesse sentido, fica clara a necessidade de a administração do condomínio manter suas atividades da forma mais correta e transparente possível, a fim de evitar que uma decisão na sua gestão, seja ela equivocada ou

até mesmo com intenções obscuras, interfira na continuidade do condomínio e no patrimônio comum.

#### 1.4 METODOLOGIA

Para Gil (1999, p. 65), os procedimentos de uma pesquisa indicam o modo pelo qual o estudo foi conduzido, ou seja, como foram coletados os dados. Considerando os procedimentos técnicos, este trabalho empregará uma pesquisa documental, pois fará análise de documentos já elaborados, como leis, livros e artigos científicos.

Segundo Richardson (1999, p. 80 apud BEUREN et al, 2003, p. 91) “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”, posto isto, esse estudo quanto a abordagem do problema se caracteriza como qualitativa. Foi realizado um questionário não estruturado com o síndico e com o responsável pelos serviços contábeis em uma conversa presencial, nos quatro condomínios pesquisados.

Do ponto de vista da tipologia quanto aos objetivos, o presente trabalho tem como característica ser descritivo, pois fará a descrição dos dados de um determinado grupo. Para Cervo e Bervian (1983, p.55), “trata-se do estudo e descrição das características, propriedades ou relações existentes na comunidade, grupo ou realidade pesquisada.”

#### 1.5 DELIMITAÇÃO DA PESQUISA

Esta pesquisa delimitou-se em colher informações sobre como são realizadas as administrações dos condomínios de Florianópolis, para isso realizou-se uma pesquisa em quatro condomínios, sendo dois comerciais e dois residenciais, a fim de identificar possíveis erros e fraudes nessa administração. Essa busca por possíveis equívocos limitou-se a demanda de processos judiciais movidos por condôminos contra os administradores do condomínio.

Em relação aos dados colhidos, a pesquisa delimitou-se em obter informações relativas a um exercício social do condomínio, no caso o ano de 2016, analisando a documentação e eventos realizados apenas nesse período. No que tange a escolha dos condomínios, escolheu-se quatro condomínios, pois houve uma limitação temporal, tendo em vista que as entrevistas foram realizadas de forma presencial, tanto com contadores quanto com gestores.

## 1.6 ESTRUTURA DO TRABALHO

Este estudo está subdividido em 4 (quatro) capítulos, cuja estrutura se apresenta da seguinte forma:

- a) Capítulo 1 – Apresenta a introdução, tema e problema, objetivos da pesquisa, justificativa, metodologia, delimitação da pesquisa e estrutura do trabalho.
- b) Capítulo 2 – Refere-se aos conceitos e assuntos relacionados aos condomínios, a administração dos condomínios, seus controles internos, as demandas judiciais e os trabalhos similares.
- d) Capítulo 3 – Refere-se à apresentação dos dados obtidos na análise dos controles internos dentro dos condomínios.
- e) Capítulo 4 – Apresenta a conclusão da pesquisa, demonstrando como foram alcançados os objetivos.

## 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Neste capítulo serão abordadas as bibliografias pesquisadas sobre os seguintes temas:

### 2.1 CONDOMÍNIOS

Nota-se que em centros urbanos a grande maioria conhece um condomínio apenas pela convivência cotidiana, entretanto ao aprofundar-se no conceito de condomínio, não é tão claro esse entendimento.

Na Lei nº. 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 consta que:

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

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

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

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

Segundo Dower (2004, p.243), o termo condomínio denota o caso de haver uma propriedade comum, ou seja, que terá mais de um proprietário, cada um com a sua quota-participação.

Para Karpát (2002, p.27), “Condomínio é a propriedade em comum, onde cada condômino pode exercer todos os direitos compatíveis e com a impossibilidade de divisão”.

Quando se analisa esses pontos de vista, fica claro que condomínio é uma propriedade comum com característica de associação sem fins lucrativos, onde seus proprietários ratearão, de acordo com a sua fração, as despesas do condomínio, podendo ele ser pessoa física, jurídica, residencial, comercial, horizontal e vertical.

## 2.2 ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Segundo Schwartz (2004), administrar um condomínio exige uma série de conhecimentos, como as tarefas obrigatórias constantes na convenção; legislação municipal, estadual e federal; obrigações trabalhistas, tributárias e assessorias, retenções de impostos; além de toda a gestão das pessoas que habitam no meio comum.

Na lei 10.406/02, em seu Art. 1.347 do Código Civil consta que “A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.”

### 2.2.1 Síndico

O síndico nesse caso é o responsável legal do condomínio, um representante eleito em assembleia por maioria simples dos votos para exercer as funções as quais a ele compete, a fim de gerir condomínio.

Conforme Pinassi (1999, p.53) o síndico tem diversas tarefas, citadas abaixo: Representação legal do condomínio; defesa dos interesses comuns do condomínio; exercer a política administrativa interna; impor multas aos condôminos nocivos; executar as atribuições que lhes são conferidas pela Lei e Convenção; prestar contas de suas atividades condominiais; guardar os documentos atinentes à entidade, obedecendo os prazos prescricionais legais.

De acordo com o Art. 22 da Lei 4.591/64, compete ao síndico:

§ 1º Compete ao síndico:

- a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;
- b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;
- d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;
- e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;

f) prestar contas à assembléia dos condôminos.

g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

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

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

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

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

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

Ainda sobre as funções do síndico, No Art. 1348 da Lei 10.406/2002, o Código Civil consta:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Quando se observam as funções impostas ao síndico, é possível notar que além da responsabilidade a ele atribuída pelos condôminos a respeito da gestão do condomínio, existe também uma responsabilidade civil, ou seja, o síndico responde legalmente por seus atos a frente da gestão, embora tenha sido eleito como um representante.

Para Rodrigues (2003, p.6) “A responsabilidade civil é a obrigação que pode incumbir uma pessoa a reparar o prejuízo causado a outra, por fato próprio, ou por fato de pessoas ou coisas que dela dependam”.

De acordo com o Código Civil:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Sobre a reparação civil, do ato ilícito, cabe alisamos o seguinte artigo do mesmo instrumento legal:

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Desde o momento de início do mandato até o último dia do mesmo, o síndico tem a responsabilidade de zelar pelo patrimônio comum e pela competência de sua gestão, desde o edital de convocação para uma AGE até a prestação de contas do exercício remetido.

Por se tratar do mandatário do condomínio, ou seja, aquele que recebe mandato ou procuração para agir em nome de outro, e representante legal do condomínio, esse poderá ser acionado judicialmente por não estar em concordância com as atribuições consequentes de suas responsabilidades com o cargo, que fica claro no Art. 667 do Código Civil: “O mandatário é obrigado a aplicar toda sua diligência habitual na execução do mandato, e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua ou daquele a quem substabelecer, sem autorização, poderes que devia exercer pessoalmente.”

Caso o síndico seja acionado e comprovado o prejuízo ao condomínio, o Art. 942 do Código Civil menciona que os bens do responsável ficam sujeitos à reparação desse prejuízo, e se houver mais de um autor, todos respondem solidariamente.

## **2.2.2 Conselho Fiscal ou Consultivo**

Para auxiliar o síndico em suas tarefas, os condôminos elegerão um Conselho Fiscal ou Consultivo, que atuará como uma consultoria e uma auditoria, impedindo que equívocos ou ilicitudes sejam aprovadas sem ser percebidos em prestação de contas. Na Lei 4.591/64 é informado que:

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

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

Na definição do Art. 1.356 do Código Civil vigente: “Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”.

Tendo como base a legislação vigente, o conselho fiscalizará e servirá de consultoria nas atividades do síndico no condomínio, portanto pode-se listar as atribuições do Conselho Fiscal com base nas tarefas que competem ao síndico: supervisionar as contas do condomínio; notificar o síndico sobre eventuais irregularidades; orientar, questionando, aprovando ou reprovando as contas do síndico; os membros podem eleger o presidente do conselho; participar de decisões relevantes ao funcionamento do condomínio, como a seguradora, o banco com o qual o condomínio trabalhará, convocação de assembleias extraordinárias;

### **2.2.3 Convenção**

A convenção funciona como a ordem geral dentro do condomínio, como um manual de práticas, definindo como funcionarão as atividades do condomínio, todavia sem desrespeitar as normas vigentes. Segundo Michaelis (1998) convenção é “Acordo, ajuste, combinação, convênio. Pacto entre partidos políticos beligerantes. Reunião nacional para modificar as instituições políticas.”

Para Rachkorsky (2009), a convenção é o documento que assegura aos condôminos o zelo pela propriedade comum e a boa convivência entre os condôminos, explicitando quais os seus deveres e direitos, e as punições em caso de desobediência.

De acordo com Avvad (2004, p. 66-69), uma convenção deve apresentar os seguintes tópicos: Fixação das quotas proporcionais nas despesas: a convenção definirá a fração ideal de cada unidade, que serão aplicadas às despesas, gerando o valor que cada unidade contribuirá; Forma de administração: deliberando como pode ser feita a administração, o mandato do síndico, a

escolha do conselho fiscal; Como se darão as assembleias: como serão convocadas, quem as pode convocar, *quórum* mínimo; Estabelecimento de penalidades: terá a convenção conter informações sobre o tipo de penalidades a serem aplicadas aos condôminos caso não cumpram com suas obrigações para com o condomínio; Regimento interno: Incluir e aprovar o Regimento Interno do condomínio, sempre observando a legislação vigente.

O Código Civil arrola em seu texto os seguintes artigos em relação a convenção:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

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

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

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

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

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

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

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

#### **2.2.4 Regimento Interno**

O Regimento Interno do condomínio, nada mais será que um regulador da convivência interna dos moradores, para Contreras e Dolci (1999) ele servirá como um complemento a

convenção, sendo a linha que define os direitos e deveres dos moradores, em especial nas áreas de uso comum, a parte indivisível da propriedade,

Comentado isso, nota-se que o regimento interno funciona como um complemento para a convenção do condomínio.

O Art. 9º da Lei 4.591/64 prevê que:

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

Conforme Dower (2004), a convenção estabelece os direitos e deveres dos moradores do condomínio perante terceiros enquanto o regimento interno impõe os deveres dos moradores e frequentadores para que haja uma convivência harmoniosa no interior do condomínio.

### **2.2.5 Assembleias Gerais**

No conceito do Dicionário Aurélio (1986), “ASSEMBLÉIA: Reunião de numerosas pessoas para determinado fim, especialmente de liberativo”.

Segundo o Art. 24 da Lei 4.591(1964) a assembleia geral ordinária ocorrerá anualmente, através da convocação do síndico, com uma lista de itens a serem tratados no dia e com o intuito de aprovar, por maioria absoluta dos presentes, a prestação de contas por realizada pelo síndico. O texto ainda relata:

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

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

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

§ 4º Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça. Redação dada pela Lei nº 9.267, de 25.3.1996).

De acordo com o Art. 25 da Lei 4.591(1964), pode ainda haver uma assembleia extraordinária, convocada também pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto das unidades, se for de interesse geral. No parágrafo único dispõe ainda que “Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais”.

O Código Civil, em relação as assembleias, prevê que:

Art. 1350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

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

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

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

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

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

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

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

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

Considerando o visto anteriormente, a assembleia funcionará como a ordem maior dentro do condomínio, tratando os assuntos cruciais para a harmonia e manutenção do bem-estar comum, com poder de alterar a convenção e regimento interno, destituir o síndico, conselho consultivo e subsíndico, desde que caso haja quórum, sempre respeitando a legislação vigente.

### 2.2.6 Fundo de Reserva

O fundo de reserva é a forma mais tradicional de arrecadação extra, geralmente constando na convenção o percentual a ser aplicado mensalmente. Tem como principal objetivo garantir a continuidade das atividades ordinárias caso haja alguma despesa imprevista e emergencial, além do acúmulo de recursos para possíveis melhorias futuras.

De acordo com a Lei 4.591/1964, em seu 9º artigo:

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

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

A obrigatoriedade da formação do fundo de reserva não é uma requisição específica da convenção do condomínio, uma vez que se tornou obrigatória a convenção e nela é imperativa a formação do fundo de reserva.

### 2.2.7 Prestação de Contas

A obrigatoriedade da prestação de contas está prevista na Lei 4591/64 e no Código Civil, como uma competência do síndico, ou seja, pelo menos uma vez ao ano na AGO, onde serão explicitados todos os relatórios contábeis, controles de despesas e receitas, documentação hábil de manutenção e negativas de débitos.

A prestação de contas, para Conselho Federal de Contabilidade (2003, p. 78):

É o conjunto de documentos e informações disponibilizados pelos dirigentes das entidades aos órgãos interessados e autoridades, de forma a possibilitar a apreciação, conhecimento e julgamento das contas e da gestão dos administradores das entidades, segundo as competências de cada órgão e autoridade, na periodicidade estabelecida no estatuto social ou na lei.

Para Queiroz (1994) o ato de prestar contas não é apenas apresentar e aprovar os balancetes, demonstrar de forma transparente suas atitudes a frente da gestão, garantindo a confiança dos condôminos.

Farber (2005) sustenta que a transparência é a maior das prestações de contas, demonstrando aos condôminos representados pelo síndico, que a cota paga mensalmente está sendo utilizada para a sustentabilidade e manutenção das atividades do condomínio.

### 2.3 CONTROLES INTERNOS

De acordo com Boynton et al. (2002, p. 113):

Controles Internos: são um processo operado pelo conselho de administração, pela administração e outras pessoas, desenhado para fornecer segurança razoável quanto à consecução de objetivos nas seguintes categorias: a) confiabilidade de informações financeiras; b) obediência (*compliance*) às leis e regulamentos aplicáveis; c) eficácia e eficiência de operações.

O Instituto dos Auditores Internos do Brasil – AUDIBRA (1992, p. 48) demonstra a relação entre controle interno e a tomada de decisões:

Controles internos devem ser entendidos como qualquer ação tomada pela administração (assim compreendida tanto a alta administração como os níveis gerenciais apropriados) para aumentar a probabilidade de que os objetivos e metas estabelecidos sejam atingidos.

Pode-se entender que os controles internos são diretrizes que servirão para nortear o gestor a fim de alcançar o ápice da gestão, no caso dos condomínios, para aprimorar a gestão do bem comum e evitar que sejam encontradas brechas para a má fé e a má administração.

De uma forma mais individualizada Oliveira, Perez Jr. e Silva (2009, p.78) explicitam os principais objetivos do conjunto de sistema de controle interno:

- a) verificar e assegurar os cumprimentos às políticas e normas da companhia, incluindo o código de ética nas relações comerciais e profissionais;
- b) obter informações adequadas, confiáveis, de qualidade e em tempo hábil, que sejam realmente úteis para as tomadas de decisões;
- c) comprovar a veracidade de informes e relatórios contábeis, financeiros e operacionais;
- d) proteger os ativos da entidade, o que compreende bens e direitos;
- e) prevenir erros e fraudes. Em caso de ocorrência dos mesmos, possibilitar a descoberta o mais rápido possível, determinar sua extensão e atribuições de corretas responsabilidades;
- f) servir como ferramenta para a localização de erros e desperdícios, promovendo ao mesmo tempo a uniformidade e a correção;
- g) registrar adequadamente as diversas operações, de modo a assegurar a eficiente utilização dos recursos da empresa;
- h) estimular a eficiência do pessoal, mediante a vigilância exercida por meio de relatórios;
- i) assegurar a legitimidade dos passivos da empresa, com o adequado registro e controle das provisões, perdas reais e previstas;
- j) assegurar o processamento correto das transações da empresa, bem como a efetiva autorização de todos os gastos incorridos no período;
- k) permitir a observância e estrito cumprimento da legislação em vigor.”

Para Sá (apud PORTO, 2009): “A finalidade do controle é a fidelidade da informação; a certeza de que as coisas aconteceram tal como deveriam. (...) O controle é o “olho” do dono, ou seja, a “presença”, através de instrumentos (que podem ser aparelhos, impressos, pessoas etc.)”.

Levando em conta o que se viu anteriormente, pode-se aferir que os controles internos funcionarão como as diretrizes a serem traçadas pelo gestor afim de que a qualidade seja alcançada, fazendo com que os erros sejam identificados rapidamente.

De acordo com Almeida (1996, p. 49), os controles internos servirão com as seguintes funções:

- a) preventivos ou “a priori” - reduzindo a frequência com que as causas de exposição ocorrerão, servindo como um guia;
- b) detectivos ou concomitantes - detectando as causas de exposição durante a ocorrência do fato;
- c) corretivos ou “a posteriori” - auxiliando na investigação e correção das causas de exposição detectadas, pois os fatos já ocorreram.

## 2.4 DEMANDAS DE PROCESSOS JUDICIAIS

De acordo com Marcio Rachkorsky (2017), há uma diferença entre má gestão e falta de informação, contudo a administração poderá ser responsabilizada por equívocos realizados na gestão do condomínio. Posto foi explicitado no quadro 1 alguns dos processos judiciais movidos por condôminos contra a administração do condomínio.

QUADRO 1: PROCESSOS JUDICIAIS

<b>Processo</b>	<b>Acusação</b>	<b>Local</b>	<b>Julgamento</b>
ACR 3357904 PR 0335790-4	Apropriação indébita	Paraná	03/08/2006
AC 4818277 PR 0481827-7	Dano Moral	Paraná	23/08/2008
APL 00300727920118190001 RJ 0030072-79.2011.8.19.0001	Descumprimento da obrigação de prestar contas	Rio de Janeiro	05/12/2013
APR 369535 SC 2004.036953-5	Apropriação indébita e estelionato	Santa Catarina	12/04/2005
AC 20090389068 SC 2009.038906-8	Descumprimento da obrigação de prestar contas	Santa Catarina	05/11/2014
APL 00129891120118190208 RJ 0012989-11.2011.8.19.0208	Descumprimento da obrigação de prestar contas	Rio de Janeiro	07/10/2014
APC 20130110910964	Contas inadequadas e aprovação de valores não demonstrados	Distrito Federal	30/09/2015
ACJ 20140610154688	Formação de quadrilha e ameaça	Distrito Federal	07/07/2015
AC 10701120450948001 MG	Contas rejeitadas em assembleia	Minas Gerais	12/02/2014
AC 4057349 PR 0405734-9	Diferença nas contas do condomínio	Paraná	29/11/2007

FONTE: JUSBRASIL (2017)

## 2.5 ESTUDOS ANTERIORES

Durante a pesquisa, foram utilizados como base alguns trabalhos que se assemelham ao referido, no quadro 2 foram elencados os trabalhos que maior grau de alinhamento com esta pesquisa:

QUADRO 2: ESTUDOS ANTERIORES

Autor (ano)	Objetivo	Instrumento de Pesquisa	Resultado
AZAMBUJA, 2016	Compreender quais as ferramentas necessárias para uma melhor gestão dos condomínios	Pesquisa Bibliográfica e questionário estruturado aplicado a cinco condomínios	Foi identificado que os condomínios que possuem uma um prestador de serviços contábeis apresentam maior qualidade na gestão
NASCIMENTO; CORTIAL, 2013	Identificar como a contabilidade foi aplicada nos processos gerenciais de controle do patrimônio condominial	Pesquisa Bibliográfica e questionário estruturado	Uma crescente na busca por serviços contábeis, embora não obrigatória
CUNHA, 2010	Analisar a administração de um condomínio catarinense por meio das demonstrações contábeis e balancetes financeiros	Pesquisa Bibliográfica	Encontrou-se uma série de equívocos por ausência de pessoal capacitado e omissões nas demonstrações contábeis
COSTA, 2004	Propor a realização da auditoria externa como instrumento de auxílio à gestão de condomínios	Pesquisa Bibliográfica, estudo realizado em três condomínios	Foram identificados vários equívocos em relação a administração dos condomínios estudados, justificando a aplicação de uma auditoria externa
SUM GONI, 2008	Discutir os relatórios contábeis apresentados e a relevância de elaborar e apresentar um balanço patrimonial nas prestações de contas efetuadas pelos síndicos de condomínios residenciais.	Pesquisa de Campo, questionário estruturado aplicado em vinte condomínios	Apresentaram-se deficiências no que se refere a evidenciar de forma precisa e clara a situação financeira e patrimonial da entidade condominial.

### **3 ANÁLISE DOS CONTROLES INTERNOS**

#### **3.1 APRESENTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS**

Nos itens seguintes estão dispostos os dados e as principais características dos condomínios pesquisados, como dados cadastrais, natureza jurídica, forma de administração, estrutura da administração e dimensão do condomínio.

##### **3.1.1 Condomínio A**

Condomínio situado no bairro do Centro em Florianópolis que iniciou suas atividades em 1985 como um condomínio comercial de padrão moderado. Além das 72 salas comerciais situadas no prédio, o condomínio conta com 10 lojas comerciais no seu ático. As principais vantagens do condomínio A são sua estrutura e a flexibilidade da convenção, elas permitem que proprietários das salas as agrupem caso as mesmas sejam coladas, ou seja, vizinhas de parede. Por exemplo, um dos andares do condomínio é formado por uma academia, que engloba todas as salas daquele mesmo andar.

O condomínio A é administrado por um síndico externo, ou seja, uma pessoa não ligada ao condomínio, possuindo remuneração mensal. O síndico utiliza uma sala própria no condomínio para seu cargo, não tem horário fixo para estar presente, todavia permanece no condomínio praticamente todo o horário comercial. O condomínio conta ainda com um Conselho Fiscal eleito em assembleia, constituído por três membros, coincidentemente os três membros possuem, juntos, em torno de 35% das salas comerciais.

A contabilidade é externa, uma empresa contábil que funciona no mesmo condomínio presta todos os serviços contábeis, incluindo a folha de pagamento e o pagamento das despesas, além de ser responsável pela emissão dos boletos e controle da inadimplência.

### **3.1.2 Condomínio B**

Também é situado no bairro do Centro de Florianópolis, um prédio comercial que conta com 9 salas comerciais de alto padrão. O condomínio não possui nenhum inquilino, são doze proprietários diferentes e todos exercendo suas atividades em suas respectivas salas.

A administração do condomínio se dá por uma síndica eleita em assembleia para representar os interesses de todos os condôminos, a síndica é interna, ou seja, proprietária de uma das salas comerciais e não possui qualquer remuneração. A síndica não possui horário fixo e por se tratar de uma arquiteta, raramente está no condomínio. Não há Conselho fiscal, embora seja prevista sua obrigação na convenção. Os serviços contábeis são prestados por uma empresa externa, inclusive a folha de pagamento, mas os pagamentos de despesas e o controle das receitas são administrados pela própria síndica.

### **3.1.3 Condomínio C**

Situado no bairro Praia Brava em Florianópolis o condomínio C se trata de um empreendimento residencial de alto padrão, com 36 apartamentos, a principal característica desse condomínio é o fato de ser, para a grande maioria dos proprietários um imóvel para investimento. Há apenas dois condôminos que residem durante todo o ano no condomínio.

O condomínio C conta com a administração interna de uma síndica eleita em assembleia geral por se tratar de uma das duas pessoas que residem no condomínio. A síndica conta ainda com o auxílio de um Subsíndico e do Conselho Fiscal composto por três membros, ambos eleitos em assembleia. Embora não seja obrigatória a presença da síndica durante todo o tempo, por residir no condomínio à mesma se faz presente a todo instante, salvo em casos especiais.

Há uma empresa que presta os serviços contábeis, folha de pagamento e efetua os pagamentos das despesas ordinárias e dos funcionários, o controle dos recebimentos fica por conta da síndica.

### 3.1.4 Condomínio D

O referido condomínio está localizado no bairro dos Ingleses em Florianópolis, se trata de um condomínio residencial de 48 apartamentos de padrão moderado, mesmo estando localizado numa região de praias, o condomínio D têm características de um típico condomínio residencial, ou seja, os proprietários residem no imóvel ou locam os mesmos durante todo o ano.

A administração do condomínio D se dá por meio de uma Síndica e de um Conselho Fiscal de três membros, ambos eleitos em assembleia. A síndica trata dos assuntos do condomínio apenas fora de horário comercial, é também responsável pelo pagamento das despesas e salários dos funcionários. A contabilidade é externa e fica responsável apenas pelos serviços contábeis e de folha de pagamento.

No quadro 3, foi demonstrado de forma resumida a estrutura de cada condomínio, como a identificação da sua natureza, proporção e a formação da administração.

QUADRO 3: RESUMO DA ESTRUTURA DOS CONDOMÍNIOS

<b>Condomínio A</b>	<b>Condomínio B</b>	<b>Condomínio C</b>	<b>Condomínio D</b>
Comercial	Comercial	Residencial	Residencial
82 unidades	9 unidades	36 unidades	48 unidades
Sindico Externo	Síndica Interna	Síndica Interna	Síndica Interna
Conselho Fiscal	Sem conselho Fiscal	Conselho Fiscal e Subsíndico	Conselho Fiscal

FONTE: SANTOS (2017)

## 3.2 CONTROLES INTERNOS AVALIADOS EM RELAÇÃO À ADMINISTRAÇÃO

Tendo em vista que a legislação brasileira é deveras extensa e bem pouco integrada, exercer a função de administrador de um condomínio é de grande responsabilidade, pois

qualquer ato, mesmo que sem má intenção, pode incorrer em uma desavença ou até mesmo em um processo judicial. Do mesmo modo, a empresa prestadora dos serviços contábeis, tem também uma grande responsabilidade, quando se observa a quantidade de obrigações impostas pelas entidades governamentais. Dessa responsabilidade de ambas as partes, surge a necessidade dos mesmos terem certo controle de suas atividades, para que nenhuma obrigação legal seja descumprida.

Posto isto, foram elencados uma série de itens a serem avaliados a fim de demonstrar os controles internos que os administradores e contadores utilizam para exercer as atividades que os competem.

### **3.2.1 Assembleia Geral Ordinária**

Neste item, foi avaliado se o ato da convocação da assembleia se deu conforme orientado pela convenção e pela legislação vigente e se respeitou o prazo mínimo de antecedência estabelecido pelas mesmas, se houve quórum para decisões que o exigissem, se foi respeitada a proporcionalidade das unidades, se as eleições de síndico, subsíndico e conselho fiscal transcorreu como o devido, se houve aprovação do orçamento das despesas e das contribuições dos condôminos, se as medidas votadas na assembleia foram informadas a todos os condôminos no prazo de oito dias através da Ata da assembleia e se a mesma foi registrada e se o síndico apresentou a previsão orçamentária do próximo período.

### **3.2.2 Prestação de Contas**

Como exposto no capítulo 2, na seção que trata a prestação de contas, a transparência dentro dos condomínios além de uma prioridade, é uma ferramenta de proteção do síndico contra possíveis contestações futuras, assim como a prestação de contas que é obrigatória pelo menos uma vez ao ano e quando for solicitada. Embora pareça uma função relativamente fácil, o síndico encontrará diversas dificuldades, principalmente a respeito das obrigações legais, o que torna essencial a consultoria de um profissional com capacitação e experiência para orienta-lo.

Nesse sentido, analisou-se como o síndico prestou contas de sua gestão, se apresentou todos os documentos necessários para o funcionamento do condomínio, como alvará do bombeiro, seguro predial e dos funcionários; se apresentou as certidões negativas, os demonstrativos contábeis e a relação das receitas e despesas com seus respectivos documentos hábeis para comprovação.

### **3.2.3 Assembleia Geral Extraordinária**

Como foi visto anteriormente, a assembleia geral extraordinária pode ser convocada pelo síndico ou então por um quarto dos condôminos quando o síndico não quiser agir, sempre para casos de urgência e emergência.

Este item serviu para analisar se as convocações das assembleias extraordinárias ocorreram de acordo com a legislação, se houve negação por parte de algum síndico em convocá-las, se os assuntos deliberados em tal assembleia deveriam realmente constar na mesma e se foram respeitados os quóruns para aprovação das medidas.

### **3.2.4 Recebimento e administração de recursos**

Conforme a visto anteriormente, as receitas do condomínio podem ser auferidas de diversas maneiras, cota da fração ideal em relação às despesas, aluguel de espaço para eventos, aluguel de espaço para antenas, entre outros. Mas é preciso cautela, nem toda a receita pode ser usada para a quitação das despesas ordinárias, há uma parcela dessas receitas que devem permanecer no fundo de reserva, ou então formam alguma provisão para despesas futuras já previstas, como décimo terceiro e férias.

Este item serviu de parâmetro para verificar se os condomínios, por meio de sua administração, reconheceram suas receitas da forma correta; se houve segregação de provisões, fundo de reserva e fundo de obra. Analisaram-se também as cobranças foram realizadas com alguma garantia ou se existe a relação dos inadimplentes.

### **3.2.5 Análise da documentação hábil**

Uma das maiores garantias, que um síndico pode ter a seu favor é a documentação comprobatória dos seus atos na função de gestor do condomínio, principalmente dos seus gastos. Qualquer despesa que seja incorrida tem que suportada por uma documentação válida. Não só a documentação referente à movimentação financeira deve ser válida, o condomínio deve observar a uma série de normas, como o registro da ata, registro da convenção e o regimento interno.

### **3.2.6 Envio da Documentação a Contabilidade**

A escrituração contábil, embora não seja obrigatória, auxilia o síndico na gestão do condomínio servindo como base para as tomadas de decisões através de seus demonstrativos contábeis. Os relatórios contábeis fazem parte ainda da composição dos documentos necessários para realizar a prestação de contas, Além da parte de escrituração o condomínio deve prestar informações a respeito da sua folha de pagamento, como o ponto, admissões, demissões, salário, férias, décimo terceiro, adiantamentos e outros benefícios.

Posto isto, é necessário que o síndico como responsável pela gestão do condomínio envie todos os documentos contábeis para a empresa prestadora desses serviços em tempo hábil para a contabilização, além de cobrar de seus fornecedores a emissão e apresentação dos documentos hábeis no tempo correto.

## **3.3 PRINCIPAIS REIVINDICAÇÕES NA DEMANDA JUDICIAL**

Conforme visto anteriormente, a transparência é fundamental para manter a boa relação entre o gestor e seus representados. Neste capítulo foram analisadas as principais demandas judiciais e reivindicações de condôminos a respeito da gestão do síndico, conforme o apresentado no capítulo 2.

✓ ***Não convocar a AGO***

A convocação da AGO é obrigatória pelo menos uma vez ao ano, de acordo com a legislação vigente, é imprescindível para que os condôminos tomem informação da situação do condomínio, solicitem melhorias para o próximo ano e analisem a previsão orçamentária, ao não convocar o síndico pode ser acusado de omissão de informações relevantes aos condôminos e ser destituído de sua posição.

✓ ***Não Prestar Contas***

A legislação prevê a obrigatoriedade na prestação e contas da gestão do síndico e afere que ela deve ser realizada pelo menos uma vez no ano na AGO, todavia o síndico deve prestar contas de sua gestão a todo o momento em que for solicitado. A não prestação de contas pode demonstrar aos condôminos que o síndico está escondendo os documentos referentes a sua gestão. Os condôminos podem solicitar a destituição do síndico.

✓ ***Superfaturamento / Desvio de recursos***

A ausência de documentos comprobatórios como notas fiscais podem incorrer em sérias acusações contra o síndico. Uma vez que o síndico, como representante legal dos condôminos, paga uma despesa, seja ela ordinária ou extraordinária, sem que haja em contrapartida um documento legal, coloca em dúvida a existência dessa despesa e o valor gasto com ela, uma vez que não pode ser comprovada, cabe ao síndico como gestor solicitar todos os documentos legais. Os condôminos podem acusar o síndico de apropriação indébita, por superfaturamento.

✓ ***Formação de quadrilha***

Considerando que condomínio pode ter na estrutura da sua administração um síndico e três conselheiros, se os mesmos forem cúmplices em práticas de desvio de recursos será configurada a formação de quadrilha, pois o síndico não agirá sozinho, terá ajuda do conselho fiscal. Nesse caso os envolvidos poderão ser acusados pelos condôminos, de formação de quadrilha, além da apropriação indébita, destituídos de suas funções e acionados criminalmente por seus atos a frente da gestão. Tal situação pode ser ocasionada também pela falta da documentação legal como contrapartida, se houver aprovação do conselho fiscal.

✓ ***Realização de obras de grande porte sem convocação da AGE***

A legislação vigente prevê convocação de uma AGE sempre que o assunto for de grande relevância e não puder aguardar pela próxima AGO. No caso de uma obra, o síndico deve consultar os condôminos, no que tange o orçamento da obra, a apresentação das empresas orçadas e a escolha da empresa que prestará o serviço. Em alguns casos inclusive, são eleitos o conselho de obra, com a responsabilidade de fiscalizar a obra. Caso o síndico contrate uma empresa, sem o consentimento dos demais condôminos, o mesmo pode ser acusado de favorecer uma empresa específica em troca de recursos ou favores, a conhecida propina. O síndico poderá ser destituído de sua posição e acionado judicialmente.

#### 3.4 ANÁLISE DOS DADOS OBTIDOS DE CADA CONDOMÍNIO

A fim de verificar se as demandas judiciais supracitadas poderiam estar contempladas nas atividades do condomínio, analisou-se toda a documentação do condomínio com base nos seguintes itens:

✓ ***Assembleia Geral Ordinária (AGO)***

O condomínio A realizou a convocação no prazo estabelecido conforme as normas vigentes, obteve aprovação total das contas prestadas pelo síndico, a eleição do síndico e do conselho consultivo ocorre regularmente a cada dois anos durante a AGO com quórum suficiente e a Ata da assembleia foi redigida, registrada e entregue aos condôminos no prazo legal.

No caso do condomínio B, a AGO foi convocada no tempo regular, entretanto não foi enviada aos condôminos de forma adequada, a mesma ficou exposta durante um mês na entrada do condomínio, três condôminos manifestaram o ensejo de que AGO fosse convocada através de um edital e entregue de forma individual a cada condômino. As contas do condomínio não foram aprovadas em assembleia por ausência de documentos, todos os condôminos estavam presentes na AGO e nenhum dos mesmos aceitou a prestação de contas, pois nem os relatórios contábeis estavam corretos e sequer assinados pelo contador, não foram apresentados também, o alvará de funcionamento e as certificações de para-raios e renovação dos seguros. A síndica ainda deixou de demonstrar a constituição de um fundo para emergências conforme decidido em AGE.

O condomínio conta ainda com o fato de não haver eleição de síndico a quatro anos, por falta de candidatura, a síndica se manteve no cargo. A Ata da AGO foi registrada e entregue aos condôminos.

O condomínio C teve problemas com a postagem do edital de convocação por motivo de greve, muitos dos condôminos que não residem no Estado de Santa Catarina, receberam o edital de convocação a poucos dias da realização da mesma. Em relação ao atraso, nenhum dos condôminos, a princípio, manifestou oposição a realização da AGO. Os condôminos presentes aprovaram as contas da gestão da síndica, todavia não foi redigida a Ata.

No condomínio D, a convocação ocorreu no prazo correto e as contas foram aprovadas na AGO, as eleições de síndico e do conselho fiscal são realizadas a cada dois anos de forma regular e a Ata da AGO registrada e disponibilizada em uma área virtual já estabelecida.

✓ ***Documentos Legais***

No condomínio A, o síndico apresentou na prestação de contas de sua gestão os documentos referentes à regularização, a renovação do contrato de seguro predial obrigatório e documento comprovante da vistoria do corpo de bombeiros, também em relação ao prédio, no caso a vistoria das áreas comuns.

A síndica do condomínio B apresentou apenas a renovação do seguro, pois o condomínio está desde 2015 sem realizar a vistoria dos bombeiros. Como o condomínio foi reprovado na vistoria de 2014, por problemas de vazamento nas garagens, a síndica acabou não agendando a visita do bombeiro, devido ao fato do vazamento ainda estar acontecendo. Nenhuma das salas comerciais consegue a licença do bombeiro, porque para que isso seja possível o condomínio deve ter a sua licença liberada.

No caso do condomínio C, foram apresentadas a renovação do seguro e a licença do bombeiro. Em relação ao condomínio D, não foi renovado o seguro predial, pois o condomínio está em conflito com a seguradora. No ano de 2015 houve uma perda de equipamentos domésticos quando o condomínio fora atingido por um raio. O condomínio acionou o seguro, todavia a seguradora ainda não ressarciu todo o valor referente à perda, devido à burocratização por parte da própria seguradora.

✓ ***Livro Caixa***

Embora extremamente necessário para explicar a movimentação financeira proveniente dos recursos em espécie, apenas o condomínio B apresentou na prestação de contas um livro caixa, onde continha os gastos da síndica em espécie.

✓ ***Controle de receitas***

O condomínio B apresentou um relatório discriminando as receitas, como o condomínio não possui inadimplência, foram apontadas todas as salas e suas respectivas contribuições. Os condomínios A, C e D não discriminaram suas receitas na prestação de contas, apenas demonstraram os inadimplentes, no caso dos condomínios A e C.

✓ ***Controle de despesas***

No condomínio A, o síndico apresentou um relatório que demonstrava de forma detalhada as despesas do exercício, as mesmas foram segregadas entre ordinárias e extraordinárias, sendo as ordinárias utilizadas para a realização da previsão orçamentária do próximo exercício.

A síndica do condomínio B não apresentou um relatório das despesas completo, haviam documentos em posse da síndica que não tinham sido entregues a contabilidade, fora isso, ainda haviam valores que foram ditos pela síndica que não constavam no relatório de despesas, pois esses documentos não foram enviados a contabilidade. No relatório, não havia segregação entre despesas ordinárias e extraordinárias.

Nos condomínios C e D, as síndicas apresentaram um relatório de despesas, segregando-as entre ordinárias e extraordinárias, não houve uma previsão orçamentária.

✓ ***Assembleia Geral Extraordinário (AGE)***

Nos condomínios A e C as AGE foram convocadas pelos síndicos e ocorreram normalmente, os assuntos tratados eram relevantes e necessitavam de urgência em seu tratamento. No caso do condomínio D, não houve necessidade de realização da AGE.

No condomínio B, a síndica optou por não convocar uma AGE, todavia os condôminos a convocaram a AGE por se tratar de um assunto de extrema urgência. Na garagem do condomínio, uma área pequena em que se localizam todas as vagas o esgoto estava retornando. A síndica já havia sido informada sobre o ocorrido, mas ainda não tinha

efetuado nenhum orçamento para o conserto alegando que o condomínio não tinha recursos disponíveis. Foi votado então um rateio de R\$ 150,00 por apartamento no primeiro mês para a manutenção emergencial das garagens e que fosse continuado por mais quatro meses a fim de constituir um fundo especial para emergências. A Ata dessa AGE foi redigida, entretanto não foi registrada.

✓ ***Cobrança***

Os Condomínios A e C efetuam suas cobranças por meio de boletos emitidos e controlados pelo prestador de serviços contábeis, o primeiro após trinta dias de atraso no pagamento, repassa a cobrança para um prestador de serviços jurídicos. O condomínio C não utiliza cobrança judicial como um processo habitual, mas executou judicialmente um condômino que não efetuava o pagamento do condomínio, foi solicitada a penhora do imóvel para quitação da dívida, que foi aprovada em AGE e o processo já está em andamento.

O condomínio D contratou uma empresa especializada em cobrança garantida, ou seja, é pago um valor de dez por cento da receita referente à cota condominial para que a cobrança garantida repasse ao condomínio o valor total. O serviço foi aprovado na AGO em 2012 e é bem-sucedido desde então, pois a taxa de inadimplência estava mais alta que dez por cento.

No caso do condomínio B, não existe um sistema de cobrança e controle, como o condomínio possui apenas 9 salas comerciais e não há nenhum condômino inadimplente, o mesmo se faz desnecessário.

✓ ***Composição do Caixa***

O condomínio A possui uma cota de R\$ 400,00, que deve ser utilizado para pagamento de pequenas manutenções e atividades de expediente, no final de cada mês o valor gasto deve ser sacado a fim de recompor o saldo de R\$ 400,00.

Nos condomínios C e D não existe um sistema de cota fixa, geralmente as síndicas pagam contas extras com recursos próprios e são reembolsadas ao findar o mês. No caso do condomínio do condomínio C, a síndica pagou um valor de despesas com recursos próprios que excederam ao valor que constava na conta corrente, houve a necessidade de retirar do rateio de obra.

A composição do caixa do condomínio B não existe mais, foi extinta em AGE, pois a síndica utilizava os valores para pagamento de despesas ordinárias, que deveriam ser pagas pela conta corrente através de cheque.

✓ ***Contas Bancárias***

O condomínio A possui três contas bancárias, uma conta corrente para o recebimento dos boletos e pagamento das despesas ordinárias, uma conta poupança a qual recebe a transferência do fundo de reserva e uma conta de aplicação a curto prazo, onde é depositado o valor das provisões de férias e décimo terceiro.

Os condomínios B e D têm duas contas, uma conta corrente para a movimentação mensal e uma conta poupança para o fundo de reserva, entretanto a síndica do condomínio B não faz a correta segregação do valor referente ao fundo de reserva em relação ao recebimento do condomínio, existiram gastos com despesas extraordinárias e com reembolsos a síndica que tiveram saída dessa conta poupança.

Já no caso do condomínio C, existem três contas registradas, uma conta corrente para o recebimento dos boletos e para o pagamento das despesas ordinárias, uma conta poupança que recebe a transferência do rateio do fundo de reserva e as provisões de décimo terceiro e outra conta poupança para receber a transferência do rateio para a obra. A AGE realizada no ano de 2016 foi convocada justamente por conta da obra, a síndica estava repassando os valores de forma equivocada, um percentual bem menor que o necessário, quando foi necessário o pagamento através de cheque, o fornecedor teve um prejuízo, pois o cheque não foi compensado por falta de saldo na conta de obra. O valor transferido para a conta corrente, foi gasto com algumas despesas fora desse orçamento, gerando um enorme atrito entre a síndica e alguns condôminos.

✓ ***Controle de Inadimplentes***

Apenas o condomínio D possui um sistema de cobrança garantida, ou seja, não possui inadimplência. O valor total do condomínio é repassado pela a empresa que presta esse tipo de serviço ao condomínio, com a taxa de serviço de dez por cento descontada, como uma comissão pela cobrança garantida. Em caso de inadimplência fica sob responsabilidade da empresa prestadora a cobrança dos condôminos.

O condomínio B não possui inadimplentes e os condomínios A e C tem seu controle de inadimplentes realizado pela contabilidade. O condomínio A trata seus inadimplentes como porcentagem, sem os identificar na AGO. Já o condomínio C teve o único inadimplente apontado na AGE, todavia o mesmo não estava presente.

✓ ***Documentação hábil***

O condomínio A teve dificuldades em comprovar apenas três despesas no exercício de 2016, todas foram despesas extraordinárias, com materiais para a obra das calçadas do condomínio, que tiveram que ser readaptadas a legislação.

O condomínio B deixou de comprovar diversas despesas no exercício de 2016, a síndica tem como hábito aceitar recibos no lugar de notas fiscais. Um agravante nesse caso é que vários dos serviços foram prestados por Pessoas Físicas, ou seja, deveria haver a retenção dos impostos a serem recolhidos pelo condomínio.

O condomínio C passou por situação parecida com dos condomínios A e B, nesse caso a obra é de grande porte e o prestador de serviços uma pessoa física, que apresentou apenas recibos para a síndica no início de 2016. Houve a realização de uma AGE solicitada pela síndica com orientação da contabilidade, a fim de regularizar essa situação. Nessa AGE estava presente ainda o prestador de serviços que aceitou realizar a emissão das Notas Fiscais.

O condomínio D apresentou todos os documentos conforme a legislação, toda as despesas estavam comprovadas com documentação hábil.

✓ ***Retenção INSS***

Os condomínios A e C realizaram as retenções conforme a legislação vigente. No caso do condomínio C, a retenção foi realizada em atraso, e o pagamento se deu com juros.

O condomínio B deixou de realizar a retenção de duas notas fiscais, foi pago o valor integral de ambas as notas, e o prestador de serviços não efetuou o pagamento da contribuição previdenciária.

No caso do condomínio D, as retenções de INSS foram efetuadas, todavia uma das retenções teve a alíquota indevida de 20%, que fora orientada pela contabilidade. A síndica pagou o valor referente a 20% e em relação ao prestador de serviços, teve que pagar o valor líquido de 89%, ou seja, considerando que a retenção deveria ser de 11%. O condomínio acabou absorvendo o prejuízo.

✓ ***Retenção IRRF e ISS***

Dos condomínios analisados, apenas o condomínio C teve obrigatoriedade na retenção do IR, no caso foi realizada a retenção conforme a legislação e recolhido em atraso, pois o condomínio reteve o IR somente após realização da AGE, realizada exatamente para regularizar essa situação.

✓ ***Certidões Negativas de Débito***

Todos os condomínios possuem suas Certidões Negativas de Débitos, a da Receita Federal, do INSS, ISS e FGTS. Embora tenha aido a existência das CND, não significa que a empresa não possui realmente um débito, no caso do condomínio B, como não foi informado na SEFIP a existência da retenção, para o INSS esse débito não existe, então a CND é liberada.

✓ ***Declarações Obrigatórias***

Os condomínios têm a obrigatoriedade de entregar poucas declarações, no caso dos analisados, a RAIS, o CAGED e a DIRF. Todos os condomínios entregaram as declarações no prazo estabelecido, no caso foram entregues pela empresa prestadora dos serviços contábeis.

### 3.5 SUGESTÕES AOS PROBLEMAS ENCONTRADOS NOS CONDOMÍNIOS

Ao condomínio A foram repassaram poucas sugestões, tendo em vista que o síndico, por ser bastante experiente em gestão condominial, faz uma gestão com transparência e prudência, apresentando todos os documentos necessários para a viabilidade do condomínio.

Dentre os poucos ajustes a serem feitos em relação a essa gestão, pode-se apontar a apresentação de um livro caixa, que demonstre todos os recursos em espécie aplicados pelo síndico na manutenção das atividades básicas. Embora o síndico apresente os comprovantes das despesas, para alguns condôminos pode se fazer necessário um relatório demonstrando as mesmas.

Outro a ser aprimorado seria um relatório especificando as receitas do condomínio, uma vez que o mesmo se divide entre apartamentos comerciais e lojas, fica complicado

entender de onde vem as receitas tendo em vista que uma das lojas é ocupada por um grande banco, que corresponde a x% das receitas do condomínio. Dentro desse mesmo norte, pode-se corrigir também a relação de inadimplentes, pois o síndico os trata com porcentagem por unidade devedora, não por fatia da receita total. Se no caso o banco for um inadimplente, não pode ser comparado com um apartamento comercial pequeno, tendo em vista a fração que cada um colabora.

O último sugestionado ao condomínio, foi em relação à compra de materiais para obras, três pedidos foram feitos sem que houvesse uma documentação hábil como comprovação dessa despesa, o que poderia ser questionado por algum condômino e até ser sugerida a má fé do síndico.

Em relação ao condomínio B, sugeriu-se a correta convocação das assembleias, por meio físico e eletrônico, no prazo estabelecido e de forma individual, além da proposta de eleição de síndico e conselho fiscal a cada dois anos e quando necessária, a convocação e realização da AGE e o registro das Atas.

Outro ponto, já em relação a prestação de contas, foi sugerido que a síndica enviasse em tempo a documentação hábil ao prestador dos serviços contábeis para que o mesmo confeccione os demonstrativos necessários para a correta prestação de contas. No que tange a documentação hábil fez-se a observação de que essa documentação deve ser solicitada aos prestadores de serviços contratados pelo condomínio, além das notas fiscais de compra. Foi feita a síndica também, uma proposta de confecção de um relatório de despesas a ser apresentado em assembleia.

Foi sugerido que o condomínio regularize sua situação frente aos bombeiros, a fim de obter sua certificação, permitindo assim, que os condôminos também consigam regularizar suas salas. Por último foi apontada a necessidade da criação de um caixa em espécie de R\$ 500,00 para que a síndica não utilize o recurso próprio para o pagamento das despesas básicas do condomínio.

Ao condomínio C foram sugeridos o registro da Ata em tempo estabelecido e a convocação das assembleias também por meio eletrônico, tendo em vista que por meio físico fica complicado, pois muitos residem fora do condomínio e em caso de greve, como aconteceu, pode implicar em atritos desnecessários e até no cancelamento da assembleia. Foi apontado ainda, que a síndica não publique especificamente quem está inadimplente.

Foi sugestionada a elaboração do livro caixa, para demonstrar os valores gastos pela síndica em prol do condomínio e fosse feito um controle maior, por parte da síndica para que esses gastos não sejam confundidos com despesas desnecessárias para a manutenção das atividades no condomínio, além da correta segregação das receitas do condomínio, uma vez que o condomínio possui três contas bancárias, sendo uma para cada finalidade.

Por fim foi solicitada a síndica que sempre que realizar uma despesa em nome do condomínio cobre do fornecedor um documento hábil para que possa comprová-la, e que essa documentação seja enviada o mais rápido possível evitando assim que ocorram erros como o das retenções não realizadas.

No caso do condomínio D, foi sugerida a contratação de uma seguradora. Por motivos burocráticos por parte da antiga seguradora, a síndica não aceitou a renovação do seguro predial, sem se dar conta de que o condomínio ficara sem cobertura de uma seguradora por quase um ano. Além dessa sugestão, houve também a apresentação da necessidade de a síndica criar um relatório do controle das despesas com o caixa em espécie.

### 3.6 ANÁLISE DOS RESULTADOS DA PESQUISA

Com base nos trabalhos acadêmicos supracitados, fica clara a semelhança desta pesquisa com os mesmos no que tange às dificuldades na prestação de contas por parte da administração dos condomínios. Pode-se ressaltar também, a subutilização dos serviços contábeis, que tem capacidade de gerar dados relevantes à administração e servir como consultoria no tocante às obrigações tributárias e legislativas. Esta pesquisa demonstra um avanço em relação à responsabilidade civil e criminal que pode recair sobre o síndico, demonstrando que existe uma demanda judicial de processos de condôminos contra a administração do condomínio.

## **4 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES**

### **4.1 QUANTO AO PROBLEMA DA PESQUISA**

Esta pesquisa evidenciou o modelo de administração de cada condomínio, demonstrando os principais equívocos encontrados na administração dos condomínios. No capítulo 3, foram efetuadas ainda uma série de sugestões aos administradores e condôminos dos condomínios pesquisados para que os equívocos encontrados sejam corrigidos da forma mais ágil possível, a fim de aumentar a transparência da gestão e evitar possíveis discordâncias entre a administração do condomínio e os seus representados.

### **4.2 QUANTO AOS OBJETIVOS DA PESQUISA**

Esta pesquisa objetivou demonstrar como é realizada a administração dos condomínios pesquisados, sua estrutura administrativa, a responsabilidade da administração e os principais controles internos aplicados na gestão, apontando os equívocos encontrados na análise de cada condomínio a fim de orientar para que o condomínio de adequar conforme a legislação vigente. Este estudo se deu por meio de um questionário não estruturado com a administração e contabilidade responsável.

Foi realizada ainda uma pesquisa documental dos condomínios, a fim de verificar se o condomínio tinha em sua posse todos os documentos legais obrigatórios e se observava às normas supracitadas, evitando assim fraudes e equívocos.

No capítulo 3, foram apontados os principais equívocos cometidos pela administração, que poderiam ser questionados por condôminos judicialmente, entendendo que a administração estaria agindo de má fé. Foi apresentado inclusive, um quadro que demonstra diversos processos judiciais movidos por condôminos contra condomínios.

### 4.3 LIMITAÇÕES

Neste trabalho encontrou-se uma limitação na divulgação dos dados dos condomínios pesquisados, nenhum dos síndicos responsáveis pela administração dos condomínios pesquisados aceitou a divulgação dos dados referentes à identidade do condomínio, alegando que os erros nas tomadas de decisões poderiam afetar o bom convívio dentro do condomínio.

Além disso, os resultados encontrados na pesquisa se aplicam apenas aos condomínios estudados, podendo apenas servir de parâmetro para a aplicação em outros estudos. Houveram limitações temporais na obtenção dos dados, tendo em vista que foi necessário a entrevista de forma presencial e a pesquisa documental completa do condomínio, dessa forma foram escolhidos apenas 4 condomínios.

### 4.4 RECOMENDAÇÕES PARA FUTURAS PESQUISAS

Para futuras pesquisas, recomenda-se um estudo em uma quantidade maior de condomínios. Outro tema interessante seria explicitar as principais dificuldades encontradas na prestação de contas dos condomínios, dessa vez observando a visão do síndico frente aos obstáculos encontrados. Além disso seria interessante pesquisar as vantagens da implementação de uma administração profissional nos condomínios, seja ela através de uma administradora de condomínios ou até mesmo com a contratação de um síndico externo profissional.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição** (1988). Constituição da República Federativa do Brasil (promulgada em 5 de outubro de 1988). Organização do texto: Nylson Paim de Abreu Filho. Porto Alegre: Verbo jurídico, 2006. 175 p.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 10.406**, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Lex: Novo Código Civil** (Exposição de Motivos e Texto Sancionado), Brasília, 2004. Legislação Federal.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 4.591**, 26 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as Incorporações imobiliárias. Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil/Leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil/Leis/L4591.htm). Acesso em 12 de nov. 2007.

ALMEIDA, M. C. **Auditoria: um curso moderno e completo**. 5ª Ed. São Paulo: Atlas, 1996.

AUDIBRA – Instituto dos Auditores Internos do Brasil. **Normas brasileiras para o exercício da auditoria interna**. 2ª. ed. São Paulo: Audibra, 1992, p. 48.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo Código Civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar: 2004.

BOYNTON, W.C.; JOHNSON, R.N.; KELL W.G. **Auditoria**. 7ª ed. São Paulo: Atlas, 2002.

CERVO, A.L.; BERVIAN, P.A. **Metodologia científica**. 3. ed. São Paulo: McGraw-Hill do Brasil, 1983.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Manual de Procedimentos Contábeis para Fundações e Entidades de Interesse Social**. Brasília: CFC, 2003.

CONTRERAS, Lorena Del Carmen; DOLCI, Maria Inês R. Landini. **Guia do Condomínio: Manual completo para administradores e moradores de condomínios**. São Paulo. Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor, 1999, p.10-11.

DOWER, Nelson Godoy Brasil. **Curso moderno de direito civil: direito das coisas**. v. 4, 2 ed. São Paulo, 2004.

FARBER, João Carlos. **Gestão de condomínios**: A contabilidade para reduzir a Assimetria Informacional. 2005. 145f. Dissertação (Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica) – Centro Universitário Alvares Penteado, São Paulo: UNIFECAP, 2005.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo dicionário da língua portuguesa** [2a ed.]. Rio de Janeiro : Nova Fronteira, 1986.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 1999.

HENDRIKSEN, Eldon S.. VAN BREDA, Michael F.. **Teoria da Contabilidade**. 1ª ed. 6ª reimpt.. São Paulo: Atlas, 2007. 549 p.

<https://www.jusbrasil.com.br>. Acessado em 23/04/2017.

KARPAT, Gabriel. **Condomínio**: orientações e prática. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

LUNKES, Rogério João. **Manual de Orçamento**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

MARION, José Carlos. Contabilidade empresarial. 14º ed. São Paulo: Atlas, 2008.

MICHAELIS. **Moderno dicionário da língua portuguesa**. São Paulo: Melhoramentos, 1998.

OLIVEIRA, Luís Martins; PEREZ JR., José Hernandez; SILVA, Carlos Alberto dos Santos. **Controladoria Estratégica**: 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2009.

PINASSI, Ayrton. **Administração de condomínio**: doutrina, legislação, jurisprudência e prática. São Paulo: Editora Agá Júris. 1ª Edição, 1999.

PORTO, Evandro Ferreira., **A Importância dos Controles Internos como ferramenta de apoio à gestão de Empresas de Pequeno Porte (EPP's): um estudo de caso em uma empresa de alimentos.**, disponível em:< <http://pt.scribd.com/doc/43957498/14/Objetivos-do-controle-interno>. Acessado em:> 16 de Abr.2017.

QUEIROZ, Luiz Fernando de. **Guia do Condomínio IOB**: Manual prático. São Paulo. IOB, 1994.

RACHKORSKI, Márcio. **Perigos da autogestão**. Disponível em: <http://www.sindiconet.com.br/10611/Informese/Marcio-Rachkorsky/Perigos-da-autogestao>. Acesso em 05 Abr.2017.

RAUPP, Fabiano Maury; BEUREN, Ilse Maria. Metodologia das Pesquisas Aplicável as Ciências Sociais. In: BEUREN, Ilse Maria. (Org.). Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade: teoria e prática. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**: responsabilidade civil. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, v. 4. p.6

SCHWARTZ, Rosely Bernardes de Oliveira. **Revolucionando o Condomínio**. 9ª ed. São Paulo. Saraiva, 2004.