

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
PUC-SP**

Danilo Prado Figueiredo

Manual de Contabilidade para Condomínios: uma abordagem prática

MESTRADO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS, CONTROLADORIA E FINANÇAS

São Paulo

2024

Danilo Prado Figueiredo

Manual de Contabilidade para Condomínios: uma abordagem prática

MESTRADO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS, CONTROLADORIA E FINANÇAS

Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, PUC-SP, como exigência parcial para a obtenção do título de MESTRE PROFISSIONAL em Ciências Contábeis, Controladoria e Finanças, sob a orientação do Prof. Dr. José Carlos Marion.

São Paulo

2024

F475

Figueiredo, Danilo Prado

Manual de Contabilidade para Condomínios: uma abordagem prática – São Paulo: [s.n.], 2024.

98 p.; 30 cm.

Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis, Controladoria e Finanças) -- Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Programa de Estudos Pós-graduados em Ciências Contábeis, Controladoria e Finanças, 2024.

Orientador: Prof. Dr. José Carlos Marion

1. Condomínios. 2. Prestação de contas. 3. Contabilidade. 4. Gestão. I. Marion, José Carlos. II. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Programa de Estudos Pós-graduados em Ciências Contábeis, Controladoria e Finanças. III. Título.

CDD 657

Danilo Prado Figueiredo

Manual de Contabilidade para Condomínios: uma abordagem prática

Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, PUC-SP, como exigência parcial para a obtenção do título de MESTRE PROFISSIONAL em Ciências Contábeis, Controladoria e Finanças, sob a orientação do Prof. Dr. José Carlos Marion.

Aprovado em: _de ____ de 2024.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. José Carlos Marion
Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC/SP)

Prof. Dr. Fernando de Almeida Santos
Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC/SP)

Prof. Dr. Ricardo Pereira Rios
Centro Universitário São Roque (UNISR)

Ao Matheus, meu querido filho.

AGRADECIMENTOS

Concluir essa etapa da carreira requer dedicação, persistência e resiliência e sem o apoio recebido seria impossível.

Primeiramente, agradeço ao Único Criador, o Deus trino; Onisciente, Onipotente, Onipresente; “[...] Eu sou o Senhor e não há outro” (Isaías 45:18).

Ao Professor Doutor José Carlos Marion, que fui abençoado por tê-lo não só como professor, mas também como orientador, pois já exercia forte influência na minha vida profissional e agora pessoal, por poder aprender com seus ensinamentos. Agradeço principalmente por acreditar em minha pessoa e, com isso, fazer com que eu superasse desafios que jamais imaginei que seria capaz. Se não fosse seu incentivo, certamente eu não chegaria até aqui. Esse foi um dos grandes privilégios da minha vida!

Ao Professor Doutor Fernando de Almeida Santos, coordenador do curso de Mestrado em Ciências Contábeis, Controladoria e Finanças da PUC-SP, a quem tenho muitas estimas, pois foi fundamental ao meu ingresso no mestrado. Além do convívio e honra de tê-lo como professor e pelas enormes contribuições ao meu trabalho.

Ao Professor Doutor Windsor Espenser Veiga, que além de um grande professor e grande parceiro na publicação de um capítulo de livro e de um artigo científico, tornou-se um grande amigo.

Ao Professor Doutor Ricardo Pereira Rios, diretor acadêmico e administrativo no Centro Universitário São Roque, pelos importantes subsídios ao meu trabalho.

À minha querida esposa, Nádia, grande companheira, fator de equilíbrio no meu lar e, conseqüentemente na minha vida.

Ao meu filho Matheus, maior realização da minha vida, que faz com que cada momento seja uma alegria constante.

Por fim, agradeço aos colegas de curso pela convivência intensa e ricas oportunidades de aprendizado com as experiências profissionais de cada um.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Requisitos para o gozo da Imunidade Tributária	27
Quadro 2 – Requisitos para o gozo da Isenção Tributária.....	28
Quadro 3 – Instituições Isentas e Imunes do IRPJ e da CSLL.....	29
Quadro 4 – Obrigações Acessórias para Entidades do Terceiro Setor	31
Quadro 5 – Entidades obrigadas ou desobrigadas a terem uma auditora externa.....	34
Quadro 6 – Fases da Pesquisa Científica.....	44
Quadro 7 – Protótipo de Plano de Contas.....	52

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Modelo de Balanços Patrimoniais	57
Tabela 2 – Modelo de Demonstração do Resultado do Exercício	59
Tabela 3 – Modelo de Controle de Aplicações Financeiras	62
Tabela 4 – Modelo de Demonstrativo Financeiro Comparativo Orçado	62
Tabela 5 – Modelo de Demonstrativo de Composição de Taxa Condominial.....	63

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Terceiro Setor.....	23
---------------------------------------	----

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABRASSP	Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais
ABRAINCC	Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias
AGE	Assembleia Geral Extraordinária
AGO	Assembleia Geral Ordinária
AICPA	American Institute of Certified Public Accountants
CAGED	Cadastro Geral de Empregados e Desempregados
CC	Código Civil
CCM	Cadastro de Contribuintes Mobiliários
CF	Constituição Federal de 1988
CFC	Conselho Federal de Contabilidade
CGU	Controladoria Geral da União
CNAE	Classificação Nacional das Atividades Econômicas
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
COAF	Conselho de Controle de Atividades Financeiras
COFINS	Contribuições para a Seguridade Social
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
DCTF	Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais
DCTFweb	Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundos
DIRF	Declaração do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte
ECD	Escrituração Contábil Digital
ECF	Escrituração Contábil Fiscal
EFD	Escrituração Fiscal Digital
EFD-Reinf	Escrituração Fiscal Digital de Retenções e Outras Informações Fiscais
eSOCIAL	Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhista
FGV	Fundação Getúlio Vargas
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo
IRPJ	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica

IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte
NBC TA 200 (R1)	Normas Brasileiras de Contabilidade de Auditoria Independente de Informação Contábil Histórica
NBC TG 1011	Normas Brasileiras de Contabilidade – Contabilidade para pequenas empresas
OSCIP	Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público
PC	Computador Pessoal
PIS/PASEP	Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público
PJs	Pessoas Jurídicas
PNP	Programa Nacional de Publicização
RAIS	Relação Anual de Informações Sociais
RFB	Receita Federal do Brasil
RH	Recursos Humanos
SEFIP	Sistema Empresa de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social
TCLE	Termo de Consentimento Livre e Esclarecido

Figueiredo, D.P. *Manual de Contabilidade para Condomínios: uma abordagem prática*. 2023. 98 p. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis, Controladoria e Finanças). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2024.

RESUMO

Os Condomínios são entidades com características bem peculiares, considerando a sua natureza jurídica própria. A Contabilidade pode garantir o controle patrimonial, a eficiência, a segurança e a transparência na prestação de contas para os usuários internos e externos das informações econômico-financeiras. Perante o exposto, o presente estudo foi desenvolvido com o objetivo geral de demonstrar a importância da Contabilidade na prestação de contas condominiais. Buscou-se base teórica em autores, normas e legislações. A metodologia da pesquisa foi fundamentada na experiência de mais de dez anos do pesquisador e no seu conhecimento da legislação aplicada no segmento de Condomínios, além de três entrevistas qualitativas com especialistas no assunto. Com isso, aproveitou-se o ensejo, para desenvolver um Manual de Contabilidade para Condomínios. De forma prática e objetiva, espera-se desse trabalho, base de orientação e adequação às práticas contábeis nos Condomínios Residenciais.

Palavras-chave: Condomínios; Prestação de Contas; Contabilidade, Gestão.

Figueiredo, D.P. *Accounting Manual for Condominiums: a practical approach*. 2024. 98 p. Dissertation. (Master's Dissertation in Accounting, Controllershship and Finance). Pontifical Catholic University of Sao Paulo, Sao Paulo, 2024.

ABSTRACT

Condominiums are entities with very peculiar characteristics, considering their own legal nature. Accounting can guarantee asset control, efficiency, security and transparency in the provision of accounts for internal and external users of economic and financial information. In view of the above, this study was developed with the general objective of demonstrating the importance of Accounting in the provision of condominium accounts. Theoretical basis was sought in authors, standards and legislation. The research methodology was based on the researcher's experience of more than ten years and his knowledge of the legislation applied in the Condominiums segment, in addition to three qualitative interviews with experts on the subject. As a result, the opportunity was taken to develop an Accounting Manual for Condominiums. In a practical and objective way, this work is expected to provide guidance and adaptation to accounting practices in Residential Condominiums.

Keywords: Condominiums; Accountability; Financial Statements; Management.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	15
1.1. Justificativas e Contribuições do Estudo	17
1.2. Objetivo Geral e Específico	18
2. REFERENCIAL TEÓRICO	20
2.1. Terceiro Setor	20
2.2. A participação do Terceiro Setor na Economia Brasileira.....	24
2.3. Contabilidade Aplicada ao Terceiro Setor	26
2.4. Definição de Condomínios	34
2.5. Regras e Legislações Aplicadas a Condomínios	38
3. METODOLOGIA DA PESQUISA.....	41
3.1. Resultados e Discussões	42
4. MODELO CONTÁBIL PARA CONDOMÍNIOS	47
4.1. A Contribuição da Contabilidade para os Condomínios	47
4.2. Protótipo de Plano de Contas Contábil para Condomínios.....	50
4.3. Modelo de Relatórios Contábeis e Financeiros	54
4.4. Modelo de Convenção Condominial	63
4.5. Modelo de Regulamento Interno para Condomínios	79
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	85
REFERÊNCIAS	86
APÊNDICE – QUESTIONÁRIO.....	94

1. INTRODUÇÃO

Em uma década, o Brasil experimentou um desenvolvimento repentino na construção de casas e edifícios residenciais. O avanço na urbanização, a busca por maior segurança e qualidade de vida e a necessidade de evitar aglomerações, impulsionada pela pandemia de COVID-19, têm feito com que pessoas escolham morar em prédios e condomínios. Segundo o IBGE (2019), o número de apartamentos já corresponde a 14,2% dos 72,4 milhões de domicílios existentes no país. Isso representa 10,3 milhões de moradias, ou seja, um crescimento de 321% nos últimos 35 anos. No tocante aos condomínios, os números impressionam ainda mais, posto que, de acordo com a ABRASSP (2022), são 68 milhões de pessoas morando em condomínios no país, o equivalente a 1/3 da população brasileira e 450 mil síndicos em atividade, sendo 216.189 mulheres, representando 51% e 205.202 homens, representando 49%. Por faixa etária, temos 46% de síndicos na faixa de 46 a 60 anos, 23% na faixa de 31 a 45 anos, 19% acima de 61 anos e 12% abaixo de 30 anos. Ainda segundo a ABRASSP (2022), a receita anual movimentada pelos condomínios brasileiros ultrapassou o montante de 165 bilhões de reais e a renda per capita é superior a R\$ 6 mil. O potencial econômico desses edifícios tem elevado as demandas por profissionais e serviços, como síndicos, zeladores, outros serviços de apoio administrativo, serviços de manutenção, montagem de móveis, instalação, conserto ou reforma nas residências e nos espaços comuns dos condomínios. Conforme dados da ABRAINCA, esse setor foi responsável por mais de 134 mil vagas de empregos formais, abertas em 2021.

A série de exigências para o bem-estar dos moradores, bem como o crescimento em número e tamanho dos condomínios, fizeram surgir a complexidade de sua gestão, exigindo, com isso, controles internos apropriados e novos mecanismos contábeis e financeiros, para a prestação de contas aos condôminos, e suporte contábil e financeiro aos síndicos e demais gestores nas tomadas de decisões. Essas estratégias têm como escopo melhorar seus processos e atender às necessidades dos usuários internos e externos. Por essa razão, é justificada a relevância do tema objeto da pesquisa e, a partir dessa demanda, são colocadas as seguintes questões-problema, que direcionam os estudos e procedimentos realizados neste trabalho: por que a Contabilidade é importante para a prestação de contas dos Condomínios? Qual é o mérito e a contribuição da Contabilidade para o controle dos bens patrimoniais dos Condomínios?

Segundo Iudícibus (2010), um relatório denominado “Objetivos dos Demonstrativos Financeiros”, do Grupo de Estudos sobre os Objetivos dos Demonstrativos Financeiros, publicado em 1973, pelo AICPA, mostra que a função fundamental da contabilidade “[...] tem permanecido inalterada desde seus primórdios”. Sua finalidade é prover os usuários dos demonstrativos financeiros com informações que os ajudarão a tomar decisões. Sem dúvida, tem havido mudanças substanciais nos tipos de usuários e nas formas de informação que eles têm procurado. Todavia, a função dos demonstrativos financeiros é fundamental e profunda, já que seu objetivo básico é prover informação útil para a tomada de decisões econômicas.

Para Marion (2022), a Contabilidade é o instrumento que fornece o máximo de informações úteis para a tomada de decisões dentro e fora da empresa. Os dados coletados pela Contabilidade são apresentados periodicamente aos interessados, de maneira resumida e ordenada, formando, assim, os relatórios contábeis, que são elaborados de acordo com as necessidades dos usuários. Esses relatórios são conhecidos como demonstrações financeiras ou, ainda, demonstrações contábeis.

Segundo Matarazzo (1997), as demonstrações financeiras fornecem uma série de dados sobre a empresa, de acordo com regras contábeis. A análise de balanços transforma esses dados em informações e serão tanto mais eficientes quanto melhores informações produzir.

A gestão de um Condomínio é composta por um conjunto de atividades, planos, métodos de trabalho, indicadores e demais procedimentos internos, utilizados com vistas a assegurar a conformidade dos atos dos gestores, dentre os quais estão incluídos registros financeiros de contas a pagar e receber, controles dos bens patrimoniais, além de diversas obrigações tributárias, trabalhistas e previdenciárias, que exigem as mesmas competências técnicas dos gestores de empresas privadas ou públicas. O Código Civil é a principal legislação vigente no que tange à Contabilidade para Condomínios. O artigo 22, § 1º, da Lei n.º 4.591/1964, embora nele não haja menção explícita à Contabilidade de Condomínio, apresenta as responsabilidades que competem ao síndico, dentre as quais estão: prestar contas à assembleia dos condôminos e mantê-las guardadas durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, além de manter arquivada toda a documentação relativa ao condomínio.

Por conseguinte, qualquer irregularidade na prestação de contas pode representar um sério risco para a gestão, impactando diretamente na saúde financeira do Condomínio e causando sérios transtornos para o síndico, para o conselho fiscal, para os condôminos

e demais pessoas relacionadas à administração condominial. Por todos esses motivos, a Contabilidade é essencial para a prestação de contas, assegurando um bom desempenho do trabalho administrativo. Ademais, aproveitou-se a experiência de dez anos do pesquisador no segmento de Contabilidade para Condomínios e no seu conhecimento dos preceitos da legislação aplicada, para desenvolver um Manual de Contabilidade para Condomínios, focando-se em uma abordagem prática.

1.1. Justificativas e Contribuições do Estudo

Os Condomínios são copropriedades, isto é, eles surgem quando duas ou mais pessoas possuem domínio, posse ou propriedade simultaneamente de um determinado bem, ou partes de um bem. Essas pessoas são chamadas de condôminos, pois compartilham os mesmos direitos e deveres, regidos por um regulamento. Os Condomínios possuem peculiaridades distintas das demais entidades, considerando a sua natureza jurídica própria. Não exercem atividades econômicas com ou sem finalidade de lucros e não possuem personalidade jurídica, porém são equiparados a empresas, tendo a obrigatoriedade de prestarem contas mensalmente, de manterem um síndico e de obterem um número de inscrição no CNPJ. Tal obrigatoriedade se mostra necessária, em razão do Condomínio, porque embora ele tenha uma natureza jurídica própria, não pode se confundir com seus proprietários, os condôminos. Desse modo, o síndico e demais gestores necessitam de demonstrativos econômico-financeiros que lhes transmitam segurança e confiança para exercerem sua gestão, em busca dos objetivos propostos.

À luz das justificativas elencadas, a Contabilidade pode contribuir para a governança condominial, com seus fundamentos, princípios, padrões, critérios e procedimentos, para a maior solidez dos controles, confiabilidade das informações e proteção do patrimônio dos condôminos, direcionando os esforços e as ações do síndico, do conselho fiscal, dos condôminos e demais agentes envolvidos (internos e externos), ao gerenciamento administrativo, provendo, aos seus usuários e demais partes interessadas, demonstrativos orçamentários, financeiros e análises econômico-financeiras; tendo em vista o êxito nas decisões tomadas. Além disso, a Contabilidade é enfatizada como um sistema seguro, eficiente e adequado na transparência da prestação de contas e controle patrimonial, em virtude de o Condomínio possuir vários titulares que repartem o domínio dos bens comuns distintos e separados, como, por exemplo: o solo, fundações, pilastras, elevadores, vestíbulos, escadas, áreas de lazer, morada do zelador etc. Informa-se, desse

modo, que este trabalho concilia a teoria e a prática contábil para um estudo de caso de um Condomínio Residencial, localizado no interior de São Paulo.

1.2. Objetivo Geral e Específico

O objetivo geral deste estudo consiste na elaboração de um manual contábil para Condomínios de acordo com as normas vigentes, em razão da relevância da Contabilidade como ferramenta na prestação de contas e controle patrimonial. Assim sendo, ela pode certificar eficiência e segurança para ativos, evitar possíveis erros e fraudes orçamentárias e apresentar a saúde financeira ao síndico, ao conselho fiscal, aos condôminos, às instituições financeiras e demais usuários internos e externos, garantindo a confiabilidade na tomada das decisões.

Para a consecução do objetivo geral, foram elaboradas as tratativas dos objetivos específicos elencados a seguir:

a-) demonstrar uma forma de controlar o patrimônio do Condomínio Residencial por meio da Contabilidade;

b-) expor o mérito de uma auditoria contábil externa para averiguação do Balanço Patrimonial, da Demonstração de Resultado do Exercício e demais relatórios contábeis e financeiros, ainda que o Condomínio Residencial não tenha finalidade lucrativa.

Na introdução, apresentam-se as circunstâncias e os subsídios pelos quais atribui-se o propósito deste trabalho. Em seguida, para trazer sustentabilidade ao estudo, abordam-se as justificativas e contribuições concebíveis da derradeira pesquisa. Por último, elenca-se o objetivo geral e os objetivos específicos, onde verificam-se os fundamentos e os parâmetros deste trabalho.

No referencial teórico, abordam-se os principais conceitos e características sobre os impactos sociais gerados pelo Terceiro Setor. Discute-se a representatividade do Terceiro Setor na economia brasileira e qual é o papel da Contabilidade, da Auditoria Contábil, bem como das Normas Brasileiras de Contabilidade que afetam o Terceiro Setor. Em seguida, trata-se dos principais aspectos relacionados à conceituação de Condomínio, regras, normativas e legislações específicas e, por último, desde uma perspectiva histórica, mostra-se uma visão ampla sobre a formação dos condomínios até chegar aos condomínios residenciais.

Na sequência, expõem-se modelos de relatórios contábeis e demonstrativos financeiros e orçamentários aplicáveis a Condomínios. Por fim, elucida-se a relevância

da Contabilidade para os Condomínios, além da apresentação de um modelo contábil para Condomínio e um modelo do elenco das contas contábeis.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

O referencial teórico foi estruturado elencando-se a relevância do Terceiro Setor, mediante seu surgimento nos início dos anos 70 nos Estados Unidos, onde passou a ser relacionado com instituições voluntárias, criadas por particulares, como universidades, hospitais, igrejas, e outros tipos de organizações sociais, até sua chega na década de 90 no Brasil, designando-se como o conjunto de entidades privadas, sem a finalidade de lucros, buscando atender a demandas específicas da sociedade, por meio da captação de doações não só monetárias, mas também roupas, acessórios e alimentos, junto a entidades privadas e particulares, realizando também parcerias com o Poder Público (Albuquerque, 2006).

Em seguida, apresenta-se a importância da Contabilidade como ferramenta de apoio à gestão e direcionamento de decisões para as organizações com ou sem fins lucrativos, expondo seus métodos, conceitos, regras e normas aplicadas ao Terceiro Setor. Posteriormente, apresenta-se a definição de Condomínios, abordando aspectos históricos e práticos, evidenciando sua importância para o Terceiro Setor, visto que são entidades que não visam lucros, mas que detém elevados recursos financeiros e bens patrimoniais, cujos detentores são todos aqueles que fazem parte do Condomínio, chamados de condôminos, o que demonstra a necessidade de uma gestão eficaz e confiável. Por fim, enfatiza-se uma abordagem prática das principais regras e legislações aplicadas ao segmento condominial.

2.1. Terceiro Setor

A expressão Terceiro Setor tem origem no termo inglês *Third Sector*, é o campo da sociedade que está ligado diretamente às atividades filantrópicas e sociais sem fins lucrativos, que prestam serviços públicos. Essas atividades devem estar direcionadas no que tange à solidariedade, à voluntariedade e ao consenso, na busca do bem comum. Dessa forma, seu principal atributo é o conjunto das organizações sem fins econômicos, constituídas sob a forma jurídica de direito privado, cuja abrangência é corresponder ao interesse público social, sem qualquer limitação quanto à possibilidade de atendimento das necessidades de seus usuários.

Para Salamon (1992), Anheier (1992) e Falconer (1999), o Terceiro Setor abrange um amplo leque de entidades, e esse termo vem sendo utilizado paralelamente a outras

expressões relacionadas, como setor de caridade (*charitable sector*), setor independente (*independent sector*), setor voluntário, setor isento de impostos (*tax exempt sector*), economia social (*economie sociale*), Organizações Não-Governamentais (ONGs), setor sem fins lucrativos (*nonprofit sector*), organizações filantrópicas, organizações da sociedade civil, entre outras, o que resulta numa multiplicidade de termos presentes na literatura nacional e internacional.

Segundo Fernandes (1994), a ideia de um “Terceiro Setor” supõe um “primeiro” e um “segundo”, e nesta medida faz referência ao Estado e ao Mercado. A referência, no entanto, é indireta, obtida pela negação – “nem governamental, nem lucrativo”. Em termos explícitos e positivos, o conceito designa simplesmente um conjunto de iniciativas particulares com um sentido público.

Drucker (1999) esclarece que a fonte de recursos é provavelmente o que mais diferencia a instituição sem fins lucrativos das empresas privadas e do governo. As empresas privadas levantam recursos vendendo aos seus clientes e ao governo através de cobrança de impostos; já a instituição do Terceiro Setor tem de obter os recursos de doadores, pelo menos grande parte deles, ou seja, de pessoas que desejam participar da causa, mas não são os beneficiários, sendo assim, essas entidades administram recursos para doadores.

Slomski *et al.* (2017) declaram que o Terceiro Setor pode ser entendido como uma conjunção do Primeiro com o Segundo Setor, pois as entidades que compõem o Terceiro Setor possuem características tanto do Estado quanto do mercado.

De acordo com Paes (2019), o Terceiro Setor é o conjunto de organismos, organizações ou instituições sem fins lucrativos dotados de autonomia e administração própria que apresentam como função e objetivo principal atuar voluntariamente na sociedade civil visando o seu aperfeiçoamento.

O Terceiro Setor, no que concerne à legislação brasileira, está regulado da seguinte forma:

- Pela Lei nº 9.637/98, que trata sobre a qualificação de entidades como organizações sociais, sobre a criação do PNP, a extinção dos órgãos e entidades que menciona e a absorção de suas atividades por organizações sociais, e dá outras providências;
- Pelo Decreto Legislativo nº 3.100/99, regulamentando a Lei nº 9.790/99, que dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins

lucrativos, como institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências;

- Pela Lei nº 13.204/2015, que estabelece o regime jurídico das parcerias voluntárias, envolvendo ou não transferências de recursos financeiros, entre a administração pública e as OSCIP, em regime de mútua cooperação, para a consecução de finalidades de interesse público;
- Pela Lei nº 9.532/997, que no seu artigo 12º, §3º, diz que considera-se entidade sem fins lucrativos a que não apresente superávit em suas contas ou, caso o apresente em determinado exercício, destine referido resultado, integralmente, à manutenção e ao desenvolvimento dos seus objetivos sociais;
- Pela Lei nº 13.019/2014 que, no seu artigo 2º, item I, refere-se à organização da sociedade civil letra a, entidade privada sem fins lucrativos que não distribua entre os seus sócios ou associados, conselheiros, diretores, empregados, doadores ou terceiros eventuais resultados, sobras, excedentes operacionais, brutos ou líquidos, dividendos, isenções de qualquer natureza, participações ou parcelas do seu patrimônio, auferidos mediante o exercício de suas atividades, e que os aplique integralmente na consecução do respectivo objeto social, de forma imediata ou por meio da constituição de fundo patrimonial ou fundo de reserva.

Por conseguinte, essa peculiaridade de uma organização privada, mas com a finalidade de lucro, cuja natureza jurídica e objeto é de propósito social ou público, evidencia um vínculo do Terceiro Setor com os outros setores econômicos, passando a ser acompanhados e fiscalizados pelo Estado, em razão do seu impacto social, embora não sejam integrantes da administração estatal.

Segundo Santos (2023), são consideradas empresas do Terceiro Setor as Organizações Não-Governamentais (ONGS), que não têm fins lucrativos, porém possuem objetivos sociais, filantrópicos, culturais, recreativos, religiosos e artísticos. São instituições não-governamentais que têm como objetivo gerar serviços de caráter público.

No que tange às questões relacionadas aos interesses particulares das PJs, em conformidade com o CC, instituído pela Lei n.º 10.406/2002, em seu artigo 44, são PJs de direito privado:

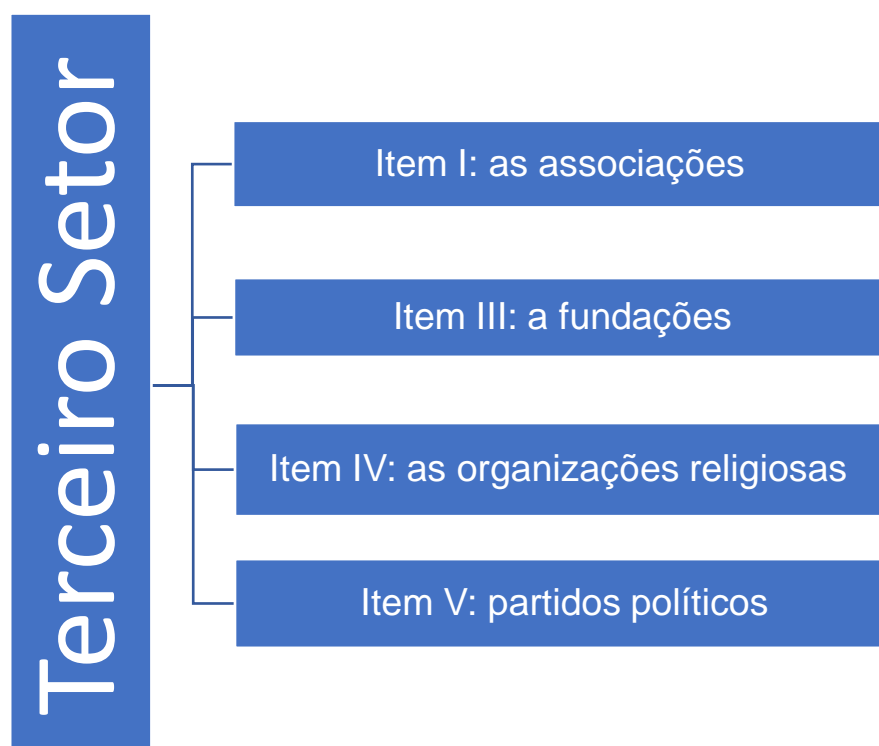
Item I – as associações,

Item II – as sociedades;

- Item III – as fundações;
- Item IV – as organizações religiosas e
- Item V – os partidos políticos.

Destas, somente o Item II – as sociedades não fazem parte do Terceiro Setor. Essa classificação é demonstrada na Figura 1:

Figura 1 – Terceiro Setor



Fonte: Elaborada pelo autor. Baseada na Lei n.º 10.406/2002.

Do artigo 53 ao 61, são traçadas as diretrizes de constituição e organização das associações e aqui incluem-se os condomínios, que são associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos. Do artigo 62 ao 69, são traçadas as diretrizes de constituição e organização das fundações. As organizações religiosas e os partidos políticos serão organizados e funcionarão conforme a Lei nº 10.825/2003.

Quem não integra o Terceiro Setor são as sociedades empresárias com finalidade econômica, que visam lucros, as fundações ou associações criadas ou autorizadas por Lei pelo Poder Público, integrantes da Administração Direta ou Indireta, os sindicatos, associações de classe ou de representação de categoria, cuja atuação é para representantes e filiados (endógena), e não para a comunidade (exógena) e os serviços sociais autônomos

que, segundo o artigo 240 da CF, são entidades privadas de serviço social e de formação profissional vinculadas ao sistema sindical.

2.2. A participação do Terceiro Setor na Economia Brasileira

O Terceiro Setor representa uma esfera única da sociedade que não se encaixa nem no setor público (governo) nem no setor privado (empresas com fins lucrativos).

Segundo Dowbor (2002), com a globalização, o Estado perdeu boa parte de sua articulação social. Numa criativa formulação do relatório sobre o desenvolvimento humano das Nações Unidas, o Estado-nação tornou-se pequeno demais para as grandes ações e grande demais para as pequenas intervenções. Esse segundo ponto mostra um desajuste entre a dimensão dos problemas e os instrumentos de intervenção, uma vez que nem tudo foi globalizado. As escolas de nossos filhos, os aspectos de segurança, moradia e qualidade de vida, tudo isso são necessidades essenciais do nosso cotidiano e eminentemente locais.

Nesse cenário, o Terceiro Setor tem caráter estratégico e significativa relevância no âmbito de qualquer sociedade que se preocupe com o desenvolvimento social e a consolidação de valores democráticos, pluralistas, comprometidos com a solidariedade humana e o sentido de comunidade. Ele é composto quase que, em sua totalidade, de mão de obra voluntária, pessoas que trabalham e não recebem remuneração para isso. Ele é mantido com iniciativas privadas e até mesmo com incentivos do Estado, com repasse de verbas públicas. As entidades do terceiro setor têm como objetivo principal melhorar a qualidade de vida dos necessitados, seja o público infante-juvenil, adultos, idosos, animais, meio ambiente, obras de filantropia etc.

Segundo Casey (2016, 2022) e Salamon *et al.* (2017), o surgimento e a ascensão de atividades do Terceiro Setor podem ser percebidos como a combinação de um fenômeno de caráter espontâneo, em que a sociedade anseia por maior ativismo e participação cívica em meio a problemas vistos como relevantes para sua comunidade, e a oportunidade deliberada por políticas que permitiram a atuação de organizações sem fins lucrativos em atividades antes desempenhadas por governos, além da possibilidade de prestarem serviços de responsabilidade social para as empresas com fins lucrativos.

No Brasil, há defasagem por parte do Estado mediante suas atribuições como gestor do poder público, com isso, a sociedade se manifesta e se organiza através de

movimentos que se transformam em entidades sem finalidade lucrativa, e ganham força e importância na medida em que atuam junto à sociedade.

Conforme Thomioka *et al.* (2004), percebe-se uma ação mais organizada da sociedade. Até os anos 1990, tínhamos uma ação mais definida na ação social, promovida pelos movimentos religiosos, variadas instituições da área da saúde, com importantes contribuições do trabalho voluntário. A partir dos anos 1990, o surgimento da “Ação Cidadania contra a Fome, a Miséria e pela Vida” constituiu fato de extrema relevância para revitalizar uma consciência adormecida na sociedade brasileira: a solidariedade traduzida em esforço voluntário.

A atuação do Terceiro Setor fortalece o engajamento social à medida que cria grupos civis participativos, que buscam melhorias para temas de interesse público. Além do Estado, as atividades do Terceiro Setor também encontram parcerias em empresas com fins lucrativos. Nas últimas décadas, é possível notar que as empresas privadas têm adotado, de maneira assertiva, ações de responsabilidade social, assumindo, portanto, um papel que vai além de gerar valor por meio de um produto ou serviço. Dessa forma, uma parcela significativa das empresas destina recursos (materiais ou não) para a execução de atividades que visem o bem coletivo. Normalmente, as empresas atuam em atividades públicas por meio de doações ou criação de fundações ou institutos, colaborando, assim, com o desenvolvimento do Terceiro Setor.

Nesse sentido, a mensuração do valor econômico do Terceiro Setor, num contexto nacional e regional, permitirá a proposição de ações em direção a seu fortalecimento. Para tanto, é necessário o desenvolvimento de ferramentas que permitam uma análise sistêmica de sua atividade, isto é, o Terceiro Setor deve ser percebido como parte integrante de um sistema, atuando na demanda e oferta de bens e serviços, criando empregos e gerando renda. Diante disso, a abordagem insumo-produto, com foco em atividades do Terceiro Setor, coloca-se como adequada para essa situação, pois permite mapear a interdependência produtiva a partir da estrutura de compra e venda das atividades econômicas (setores interdependentes) das economias nacional e regional.

De acordo com o G1 (2023), um estudo, divulgado no dia 23/03/2023, mostra que o Terceiro Setor tem grande relevância para a economia brasileira, com participação de 4,27% no PIB brasileiro, bem próximo do setor agrícola, que representa 4,57% e mais que o dobro do setor de fabricação de automóveis, que é de 1,73%. A área, formada por organizações de iniciativa privada sem fins lucrativos, que prestam serviços para a sociedade, por meio da educação, saúde, atividades religiosas, artísticas e condominiais,

emprega 6 milhões de trabalhadores, o equivalente a 6% do total de postos de trabalho do país.

Ademais, constata-se a relevância do Terceiro Setor na economia brasileira, através dos seus serviços e produtos que visam às necessidades da população e, dessa maneira, colabora com o Estado no cumprimento do seu dever de inclusão social, política e econômica, economia solidária, geração de emprego, renda e consumo.

2.3. Contabilidade Aplicada ao Terceiro Setor

A Contabilidade é uma ferramenta essencial para as pessoas jurídicas e físicas, pois através dela é possível manter uma organização financeira adequada, de modo que os usuários internos e externos consigam compreender a real situação da Entidade. Por esse motivo, há a necessidade de padronização e transparência dos dados, para fornecer confiabilidade de suas informações, prevenindo contra possíveis fraudes e auxiliando no processo de tomada de decisões. Seu campo de atuação é o estudo e o registro dos fenômenos econômicos e financeiros que afetam o patrimônio das Entidades. Ela é essencial para a tomada de decisões, o controle, a transparência e a prestação de contas dos gestores e dos *stakeholders*. A Contabilidade também acompanha as mudanças sociais, tecnológicas e ambientais que ocorrem no mundo, buscando se adaptar e se atualizar para atender às demandas e aos desafios do mercado.

Como elucidado anteriormente, de acordo com Iudícibus (2021), o objetivo básico da Contabilidade pode ser resumido no fornecimento de informações econômico-financeiras, sociais e ambientais, para vários usuários, de forma que propiciem decisões racionais.

Segundo Marion (2022), a Contabilidade é o instrumento que fornece o máximo de informações úteis para a tomada de decisões dentro e fora da empresa. Ela pode ser feita para um indivíduo, pessoa física (desde que haja necessidade em virtude do volume de negócios) ou para uma Entidade (pessoa jurídica) com ou sem fins lucrativos.

A Contabilidade, portanto, estuda a formação e a variação do patrimônio das entidades, sejam elas pessoas físicas ou jurídicas, com fins lucrativos ou não. Tem a finalidade de fornecer controles e informações sobre a composição do patrimônio e suas variações, com o objetivo de prover os usuários internos e externos com informações e avaliações dos aspectos econômicos, financeiros e sociais, estando condicionada aos aspectos legais e fiscais, conforme Santos e Veiga (2022).

As entidades sem fins lucrativos, sejam elas condomínios, associações, sindicatos, partidos, fundações ou ONGs, devem prestar contas da origem e aplicação dos recursos que dispõem para as atividades que exercem, com isso, aplica-se a essas entidades a Contabilidade do Terceiro Setor.

Na Constituição Federal de 1988, no seu art. 150, inciso VI, letra “b” e “c”, seção II, das limitações do Poder de tributar, está escrito:

Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios instituir impostos sobre os templos de qualquer culto (igrejas, salões, centros, que professam qualquer tipo de fé religiosa) e partidos políticos, inclusive suas fundações, das entidades sindicais dos trabalhadores, das instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, atendidos os requisitos da lei. (Brasil, 1988)

Dessarte, os critérios para a imunidade tributária são estabelecidos pela Lei nº 9.532/97, alterada pela Lei nº 9.718/98, onde para efeito do disposto no art. 150, inciso VI, alínea "c", da Constituição, considera-se imune a instituição de educação ou de assistência social que preste os serviços para os quais houver sido instituída e os coloque à disposição da população em geral, em caráter complementar às atividades do Estado, sem fins lucrativos. Considera-se entidade sem fins lucrativos a que não apresente "superávit" em suas contas ou, caso o apresente em determinado exercício, destine referido resultado, integralmente, à manutenção e ao desenvolvimento dos seus objetivos sociais.

Para o gozo da imunidade tributária, visto é algo constitucional, as instituições estão obrigadas a atender a oito requisitos, apresentados no Quadro 1:

Quadro 1 – Requisitos para o gozo da Imunidade Tributária

Requisito	Descrição
1	Não remunerar, por qualquer forma, seus dirigentes pelos serviços prestados.
2	Aplicar integralmente seus recursos na manutenção e desenvolvimento dos seus objetivos sociais.
3	Manter escrituração completa de suas receitas e despesas em livros revestidos das formalidades que assegurem a respectiva exatidão.
4	Conservar em boa ordem, pelo prazo de cinco anos, contado da data da emissão, os documentos que comprovem a origem de suas receitas e a efetivação de suas despesas, bem como a realização de quaisquer outros atos ou operações que venham a modificar sua situação patrimonial.
5	Apresentar, anualmente, declaração de rendimentos, em conformidade com o disposto em ato da secretaria da receita federal.
6	Recolher os tributos retidos sobre os rendimentos por elas pagos ou creditados e a contribuição para a seguridade social relativa aos empregados, bem como cumprir as obrigações acessórias daí decorrentes.
7	Assegurar a destinação de seu patrimônio à outra instituição que atenda às condições para gozo da imunidade, no caso de incorporação, fusão, cisão ou de encerramento de suas atividades, ou a órgão público.
8	Outros requisitos, estabelecidos em lei específica, relacionados com o funcionamento das entidades a que se refere este artigo.

Fonte: Elaborado pelo autor, baseado na Lei n.º 9.532/1997.

No que tange aos aspectos da isenção tributária, o § 3º do art. 12 da Lei nº 9.532/97, conforme nova redação dada pela Lei nº 9.718/98, abrange as instituições e fundações de caráter beneficente, filantrópico, caritativo, religioso, cultural, instrutivo, científico, artístico, literário, recreativo, esportivo e as associações e sindicatos que tenham por objeto cuidar dos interesses de seus associados.

A isenção tributária aplica-se, exclusivamente, em relação ao IRPJ e à CSLL, conforme o art. 15 da Lei nº 9.532/97. Não abrange os rendimentos com ganhos de capital auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável. Essas entidades estão sujeitas a recolher o PIS no montante equivalente a 1% sobre a folha de pagamento, conforme a Lei nº 9.715/98, arts. 2º, II e 8º, II. Quanto à COFINS, a Medida Provisória nº 1.858, reeditada sob os nºs. 1991, 2.037, 2.113 e, por último, Medida Provisória nº 2.158, de 24.08.2001, estabeleceu em seu art. 14, Inc. X que, a partir de 01 de fevereiro de 1999, não incidirá esse tributo sobre as atividades próprias das associações e fundações sem fins lucrativos.

Para o gozo da isenção tributária, as instituições estão obrigadas a atender a cinco requisitos, apresentados no Quadro 2:

Quadro 2 – Requisitos para o gozo da Isenção Tributária

Requisito	Descrição
1	Não remunerar, por qualquer forma, seus dirigentes pelos serviços prestados.
2	Aplicar integralmente seus recursos na manutenção e desenvolvimento dos seus objetivos sociais.
3	Manter escrituração completa de suas receitas e despesas em livros revestidos das formalidades que assegurem a respectiva exatidão.
4	Conservar em boa ordem, pelo prazo de cinco anos, contado da data da emissão, os documentos que comprovem a origem de suas receitas e a efetivação de suas despesas, bem como a realização de quaisquer outros atos ou operações que venham a modificar sua situação patrimonial.
5	Apresentar, anualmente, Declaração de Rendimentos, em conformidade com o disposto em ato da Secretaria da Receita Federal.

Fonte: Elaborado pelo autor, baseado na Lei n.º 9.532/1997.

Por não produzirem renda e nem prestarem serviços, os Condomínios não estão sujeitos ao imposto de renda, visto que é um tributo que incide sobre a renda e os ganhos de capitais obtidos por pessoas físicas e jurídicas, logo são considerados isentos do IRPJ e da CSLL. No Quadro 3, são apresentadas as instituições isentas e imunes do IRPJ e da CSLL, dentre elas estão os Condomínios.

Quadro 3 – Instituições Isentas e Imunes do IRPJ e da CSLL

Tipos de Instituições	Isentas e Imunes do IRPJ e da CSLL
Fundações	São isentas do IRPJ e da CSLL.
Associações de Classe	São isentas do IRPJ e da CSLL.
Entidades Beneficentes	São isentas do IRPJ e da CSLL.
ONGs	São isentas do IRPJ e da CSLL.
OSCIPs	São isentas do IRPJ e da CSLL.
Condomínios	São isentas do IRPJ e da CSLL.
Igrejas e Templos religiosos	São imunes do IRPJ e da CSLL.
Partidos Políticos	São imunes do IRPJ e da CSLL.
Sindicatos de Trabalhadores	São imunes do IRPJ e da CSLL.

Fonte: Elaborado pelo autor, baseado na Lei n.º 9.532/1997

Conseqüentemente, a imunidade, a isenção e os serviços relevantes que prestam à sociedade, não tornam essas entidades isentas de prestação de contas, pelo contrário, estão submetidas a inúmeras obrigações acessórias das demais pessoas jurídicas.

Dessa forma, mediante o seu caráter de utilidade pública, as instituições sem fins lucrativos necessitam da Contabilidade como instrumento de apoio econômico-administrativo, controle financeiro e segurança patrimonial, mantendo íntegra a saúde da organização, evitando possíveis erros e fraudes, além de atender ao COAF, quando necessário, garantindo a confiabilidade, a eficiência e a transparência na prestação de

contas aos usuários internos e externos. Assim sendo, gera-se maior facilidade na captação de recursos e boa reputação e credibilidade no mercado.

No que diz respeito à apresentação de demonstrativos financeiros aos gestores e demais usuários internos e externos, segundo a ITG 2002 (R1), aprovada pela Resolução CFC nº 1.409/12, emitida em 21/09/2012, que trata sobre as Entidades sem finalidade de lucros, as demonstrações contábeis, que devem ser elaboradas pela Entidade sem Finalidade de Lucros, são o Balanço Patrimonial, a Demonstração do Resultado do Exercício, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e as Notas Explicativas, conforme previsto na NBC TG 26 ou na Seção 3 da NBC TG 1000, quando aplicáveis. Essa norma regulamenta a Contabilidade das Entidades do Terceiro Setor, visando auxiliar os gestores, os profissionais da Contabilidade e os demais responsáveis legais dessas instituições.

Além dessa norma, aplicam-se também às entidades sem fins lucrativos, os Princípios de Contabilidade, as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS), a NBC ITG 1000 (R1), que diz respeito à Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, a NBC ITG 1001, no que tange à Contabilidade para Pequenas Empresas e a NBC ITG 1002, com relação à Contabilidade para Microentidades, naqueles aspectos não abordados pela ITG 2002 (R1). Os instrumentos auxiliares, exigidos pelo Governo, no que concerne às entidades que fazem parte do Terceiro Setor, precisam cumprir algumas obrigações acessórias, que são apresentadas no Quadro 4:

Quadro 4 – Obrigações Acessórias para Entidades do Terceiro Setor

Tipos de Obrigações	Base Legal
DCTF	Solução de Consulta COSIT nº 111/2017; CC Lei nº 10.406/2002; IN RFB nº 1.110/2010, art.2º caput e incisos. I, II e III; art. 3º caput e inciso VI e § 9º com as alterações promovidas pela IN RFB nº 1.484/2014; IN RFB nº 1.478/2014, art.3º, com a alteração promovida pela IN RFB nº 1484/2014; IN RFB nº 1599/2015.
DCTFweb	IN RFB nº 2005/2021, art. 4º.
DIRF	IN RFB nº 1990/2020, arts. 2º e 3º.
ECF	Manual da ECF Página 14, Atualização 12/2016; Ato Declaratório Executivo COFIS 101/2016; IN SRF 1.422/2013.
ECD	Manual da ECD Página 7-Atualização 12/2016; IN RFB no 1.420/2015 art. 3º-A.
EFD Contribuições	Guia Prático da EFD Contribuições Atualização: 15/10/2015; IN RFB 1.252/2012 - Artigo 4º, § 3º; Art. 5º II, § 5º.
EFD ICMS/IPI	Se tiver Inscrição Estadual (a depender do Estado), apresentação da movimentação mensal e inventário periódico, relacionada a transações envolvendo mercadorias, inclusive as imunes de tributos como os livros; emissão de NF-e; emissão de NFC-e, se for o caso.
EFD-Reinf	IN RFB nº 2043/2021, art. 4º
eSOCIAL	Decreto nº 8.373/2014, Portaria nº 300/2019, entre outras.

Fonte: Elaborado pelo autor

O trabalho contábil nas entidades do Terceiro Setor alcança também outros pontos relevantes, tais como: a coleta de documentos pessoais dos responsáveis legais das entidades, confecção de Atas, Estatutos, contratos, requerimentos, procuração digital, solicitação de certidão de uso de solo, registro em cartório, na RFB, no CCM, expedido pela Prefeitura Municipal, e demais órgãos competentes, quando necessário. Assistência em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, principalmente para realizar a prestação de contas. Elaboração de planilhas complementares e comparativas, para fácil entendimento dos usuários internos e externos. Renovação de procuração eletrônica ou do certificado digital da entidade, elaboração de boletos de cobrança de mensalidades para associados, condôminos etc.

Outra atuação relevante da Contabilidade frente as organizações com ou sem finalidades de lucros, são os trabalhos de auditoria contábil interna e externa. O § 5º do art. 3 do Decreto n.º 8.242/2014 obriga as Entidades beneficentes de assistência social à auditoria externa, para fins de concessão do Certificado de Entidade de Fins Filantrópicos. Há também outras situações que obrigam as Entidades sem fins lucrativos a terem auditoria contábil, desde que estejam sujeitas em uma das situações especificadas a seguir:

- Conforme a Lei Complementar n.º 187/2021, em seu art. 3º, item VII, que determina que sejam apresentadas as demonstrações contábeis e financeiras

devidamente auditadas por auditor independente, legalmente habilitado nos Conselhos Regionais de Contabilidade, quando a receita bruta anual auferida for superior a R\$ 4,8 milhões por ano. Este limite é fixado pelo inciso II do caput do art. 3º da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006 (Lei da Micro e Pequena Empresa).

- O art. 19 e § 2º e § 3º do Decreto n.º 3.100/99 estabelece que a Organização da Sociedade Civil de Interesse Público deverá realizar auditoria independente da aplicação dos recursos objeto do Termo de Parceria, de acordo com a alínea "c", inciso VII, do art. 4º da Lei nº 9.790, de 1999, nos casos em que o montante de recursos for maior ou igual a R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). A auditoria independente deverá ser realizada por pessoa física ou jurídica habilitada pelos Conselhos Regionais de Contabilidade. Os dispêndios decorrentes dos serviços de auditoria independente deverão ser incluídos no orçamento do projeto como item de despesa.
- De acordo com o art. 3º da Lei n.º 11.638/2007 e Parágrafo Único, aplicam-se às sociedades de grande porte, ainda que não constituídas sob a forma de sociedades por ações, as disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sobre escrituração e elaboração de demonstrações financeiras e a obrigatoriedade de auditoria independente por auditor registrado na Comissão de Valores Mobiliários. Considera-se de grande porte, para os fins exclusivos desta Lei, a sociedade ou conjunto de sociedades sob controle comum que tiver, no exercício social anterior, ativo total superior a R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) ou receita bruta anual superior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

A natureza jurídica ou regime jurídico são as exigências e normas legais que os responsáveis pela Entidade deverão acatar. O Quadro 5 mostra os tipos de Empresas sujeitas ou não à auditoria externa, de acordo com os códigos de sua natureza jurídica.

Quadro 5 – Entidades obrigadas ou desobrigadas a terem uma auditoria externa

Código	Natureza Jurídica	Obrigada/Desobrigada
101-5	Órgão Público do Poder Executivo Federal	Obrigada
102-3	Órgão Público do Poder Executivo Estadual ou do Distrito Federal	Obrigada
103-1	Órgão Público do Poder Executivo Municipal	Obrigada
104-0	Órgão Público do Poder Legislativo Federal	Obrigada

105-8	Órgão Público do Poder Legislativo Estadual ou do Distrito Federal	Obrigada
106-6	Órgão Público do Poder Legislativo Municipal	Obrigada
107-4	Órgão Público do Poder Judiciário Federal	Obrigada
108-2	Órgão Público do Poder Judiciário Estadual	Obrigada
110-4	Autarquia Federal	Obrigada
111-2	Autarquia Estadual ou do Distrito Federal	Obrigada
112-0	Autarquia Municipal	Obrigada
113-9	Fundação Pública de Direito Público Federal	Obrigada
114-7	Fundação Pública de Direito Público Estadual ou do Distrito Federal	Obrigada
115-5	Fundação Pública de Direito Público Municipal	Obrigada
116-3	Órgão Público Autônomo Federal	Obrigada
117-1	Órgão Público Autônomo Estadual ou do Distrito Federal	Obrigada
118-0	Órgão Público Autônomo Municipal	Obrigada
119-8	Comissão Polinacional	Obrigada
121-0	Consórcio Público de Direito Público (Associação Pública)	Obrigada
122-8	Consórcio Público de Direito Privado	Obrigada
123-6	Estado ou Distrito Federal	Obrigada
124-4	Município	Obrigada
125-2	Fundação Pública de Direito Privado Federal	Obrigada
126-0	Fundação Pública de Direito Privado Estadual ou do Distrito Federal	Obrigada
127-9	Fundação Pública de Direito Privado Municipal	Obrigada
128-7	Fundo Público da Administração Indireta Federal	Obrigada
129-5	Fundo Público da Administração Indireta Estadual ou do Distrito Federal	Obrigada
130-9	Fundo Público da Administração Indireta Municipal	Obrigada
131-7	Fundo Público da Administração Direta Federal	Obrigada
132-5	Fundo Público da Administração Direta Estadual ou do Distrito Federal	Obrigada
133-3	Fundo Público da Administração Direta Municipal	Obrigada
134-1	União	Obrigada
201-1	Empresa Pública	Obrigada
203-8	Sociedade de Economia Mista	Obrigada
204-6	Sociedade Anônima Aberta	Obrigada
205-4	Sociedade Anônima Fechada	Desobrigada
206-2	Sociedade Empresária Limitada	Desobrigada
207-0	Sociedade Empresária em Nome Coletivo	Desobrigada
208-9	Sociedade Empresária em Comandita Simples	Desobrigada
209-7	Sociedade Empresária em Comandita por Ações	Obrigada
212-7	Sociedade em Conta de Participação	Desobrigada
213-5	Empresário (Individual)	Desobrigada
214-3	Cooperativa	Desobrigada
215-1	Consórcio de Sociedades	Desobrigada
216-0	Grupo de Sociedades	Desobrigada
217-8	Estabelecimento, no Brasil, de Sociedade Estrangeira	Desobrigada
219-4	Estabelecimento, no Brasil, de Empresa Binacional Argentino-Brasileira	Obrigada
221-6	Empresa Domiciliada no Exterior	Desobrigada
222-4	Clube/Fundo de Investimento	Obrigada
223-2	Sociedade Simples Pura	Desobrigada
224-0	Sociedade Simples Limitada	Desobrigada
225-9	Sociedade Simples em Nome Coletivo	Desobrigada
226-7	Sociedade Simples em Comandita Simples	Desobrigada
227-5	Empresa Binacional	Obrigada

228-3	Consórcio de Empregadores	Obrigada
229-1	Consórcio Simples	Obrigada
230-5	Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (de Natureza Empresária)	Desobrigada
231-3	Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (de Natureza Simples)	Desobrigada
232-1	Sociedade Unipessoal de Advogados	Desobrigada
233-0	Cooperativas de Consumo	Desobrigada
234-8	Empresa Simples de Inovação - Inova Simples	Desobrigada
235-6	Investidor Não Residente	Desobrigada
303-4	Serviço Notarial e Registral (Cartório)	Desobrigada
306-9	Fundação Privada	Obrigada
307-7	Serviço Social Autônomo	Desobrigada
308-5	Condomínio Edilício	Desobrigada
310-7	Comissão de Conciliação Prévia	Desobrigada
311-5	Entidade de Mediação e Arbitragem	Desobrigada
313-1	Entidade Sindical	Desobrigada
320-4	Estabelecimento, no Brasil, de Fundação ou Associação Estrangeiras	Desobrigada
321-2	Fundação ou Associação Domiciliada no Exterior	Desobrigada
322-0	Organização Religiosa	Desobrigada
323-9	Comunidade Indígena	Desobrigada
324-7	Fundo Privado	Obrigada
325-5	Órgão de Direção Nacional de Partido Político	Obrigada
326-3	Órgão de Direção Regional de Partido Político	Obrigada
327-1	Órgão de Direção Local de Partido Político	Obrigada
328-0	Comitê Financeiro de Partido Político	Obrigada
329-8	Frente Plebiscitária ou Referendária	Obrigada
330-1	Organização Social (OS)	Obrigada
331-0	Demais Condomínios	Desobrigada
332-8	Plano de Benefícios de Previdência Complementar Fechada	Obrigada
399-9	Associação Privada	Desobrigada
401-4	Empresa Individual Imobiliária	Obrigada
402-2	Segurado Especial	Obrigada
408-1	Contribuinte individual	Desobrigada
409-0	Candidato a Cargo Político Eletivo	Desobrigada
411-1	Leiloeiro	Desobrigada
412-0	Produtor Rural (Pessoa Física)	Desobrigada
501-0	Organização Internacional	Desobrigada
502-9	Representação Diplomática Estrangeira	Desobrigada
503-7	Outras Instituições Extraterritoriais	Desobrigada

Fonte: Elaborado pelo autor, baseado na Lei n.º 11.638/2007.

2.4. Definição de Condomínios

Quando há uma união de pessoas, com o objetivo de manter uma propriedade comum, com direitos e deveres iguais, na proporção de sua fração ideal, temos um condomínio. Dado que, a mesma coisa pertencer a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas direitos iguais sobre o todo e cada uma de suas partes. À vista disso, os

condomínios são os domínios ou espaços divididos por diferentes proprietários, onde cada um possui sua unidade privativa, mas compartilham áreas em comum, de acordo com as especificações feitas no ato da compra.

Segundo Farber e Segreti (2004), condomínio pode ser definido como uma associação de pessoas para manutenção de propriedade comum, com direitos e deveres iguais ou na proporção da fração ideal de cada condômino. A característica principal do condomínio é a convivência simultânea em dois graus de utilização do bem, dentro de uma mesma propriedade, quais sejam: o uso pleno do imóvel dentro da unidade privativa e o uso restrito, compartilhado, das áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo uma convenção previamente estabelecida.

De acordo com o Parecer Normativo CST N° 76, de 09 de fevereiro de 1971, o condomínio em edificação, que tem por fim exclusivo cuidar dos interesses comuns dos coproprietários do Edifício, na forma da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, não é pessoa jurídica ou equiparada. Dessa forma, o número do CNPJ de um condomínio tem por finalidade atender as obrigações trabalhistas e previdenciárias, bem como os requisitos legais e atuais do Sistema Público de Escrituração Digital.

Cabe ressaltar que, de acordo com o CC, arts. 1.314 a 1.358, a palavra condomínio pode referir-se tanto ao aspecto físico e estrutural do condomínio geral, de frações ideais, como do condomínio edilício ou especial. Mas pode, também, referir-se a uma ressignificação, isto é, um modo de vida em condomínio, pois suas áreas comuns são compartilhadas entre todos os condôminos, não podendo ser alienadas ou divididas, tornando-se uma propriedade com uso restrito.

Antigamente, os condomínios eram ocupados pelo público da classe baixa, pois eram considerados desconfortáveis e ofereciam pouca privacidade. Mas, atualmente, esse cenário mudou, posto que os condomínios atuais oferecem excelente qualidade de vida, lazer, conforto, tecnologia, segurança, privacidade, sustentabilidade e interação com o ambiente. Conseqüentemente, a demanda por esse tipo de moradia cresce a cada dia no Brasil, tornando-se opção de moradia para milhões de brasileiros, atraindo, principalmente, o público da classe média alta. Recentemente, os condomínios tornaram-se uma segunda residência para férias, uma moradia temporária para estudantes e uma excelente opção para investidores que buscam diversificar a carteira, convertendo-se em uma tendência de negócios que vem ganhando espaço no mercado brasileiro.

Dessa forma, no Brasil, o condomínio é tratado como uma propriedade simultânea, ou seja, quando a coisa pertence a mais de uma pessoa, e, ao mesmo tempo,

é concorrente, todos têm igual direito, de forma ideal, podendo usar a coisa toda, dentro dos limites da convivência harmônica. Atualmente, o Poder Municipal, por meio de leis municipais de regulação territorial, usa inúmeras terminologias para designar condomínio, tais como: Condomínio Fechado, Loteamento Fechado, Condomínio Urbanístico, Condomínio de Terrenos, Loteamento de Acesso Controlado, Condomínio de Lotes.

Segundo Sornberger *et al.* (2009), no Brasil, o aumento populacional nos centros urbanos, aliado ao aumento da violência, fizeram com que muitas famílias passassem a viver em condomínios, os quais já foram considerados, no passado, como opção de pouca privacidade, desconfortáveis e ocupados, em sua grande maioria, pela classe baixa.

Concernente à nova edificação, uma vez classificada como R2.02 ou R.3, tem sua fase de construção regulamentada pela Lei 4.591/1964, Título II, e sua organização e administração regulamentada pela Lei 4.591/1964, Título I. O Código Civil, Lei n.º 10.406/2002, dedica diversos artigos ao tratamento jurídico do condomínio, que também prevê as espécies de condomínios. Há basicamente duas espécies: condomínio geral ou tradicional (que pode ser: convencional ou voluntário, eventual e necessário ou involuntário); e, condomínio edilício, que se subdivide em condomínio vertical, condomínio de casas e multipropriedade.

Condomínio geral ou tradicional é caracterizado por haver dois ou mais proprietários, exercendo o domínio sobre um mesmo objeto, móvel ou imóvel, divisível ou indivisível, isto é, um único bem possui dois ou mais sujeitos ativos como donos ao mesmo tempo. Por exemplo: um carro, uma chácara, um caminhão, um apartamento, uma moto, um lote etc. O art. 1314 da Lei n.º 10.406/2022, Subseção I, Dos Direitos e Deveres dos Condôminos, elucida que cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la. Em seu Parágrafo Único, diz que nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Dentro da modalidade de condomínio geral ou tradicional, temos o condomínio convencional ou voluntário, quando duas ou mais pessoas adquirem ou colocam um bem em comum para deles usufruir e gozar, podendo durar até quando as partes assim o desejarem, muito embora a legislação ainda não tenha definido o limite temporal de sua existência. Assim, enquanto houver frutos advindos da propriedade condominial, existirá o condomínio, como, por exemplo, aquisição de um imóvel por duas ou mais pessoas. A

segunda modalidade é o condomínio eventual, que é caracterizado por depender da vontade de terceiros, isto é, quando ocorre doação ou herança testamentária. A última modalidade é o condomínio necessário ou involuntário, que é caracterizado seguindo as determinações da lei, ou seja, por uma imposição legal, como paredes compartilhadas, cercas de separação, muros de divisa etc.

Por fim, a etimologia da palavra edifício é relativa a edil, ao funcionário que, na Roma Antiga, era responsável por assegurar o bom funcionamento dos edifícios. Logo, condomínio edilício, também chamado de condomínio em edifícios, é a outra espécie de condomínio, referindo-se ao conjunto de edifícios, prédios ou construções, que possui uma área exclusiva e outra de uso comum entre os moradores. Sua composição provém de unidades autônomas que, juntas, formam uma edificação maior e, nessa medida, participam com frações ideais do todo, como, por exemplo, se num edifício residencial, o apartamento é propriedade exclusiva e há partes como elevadores, piscinas, portaria etc., são partes comuns, sendo que cada condômino é dono de seu apartamento mais uma fração ideal nas partes comuns. Ademais, um condomínio edilício precisa ter um regimento interno e uma convenção condominial, conforme estabelece o Código Civil, do art. 1.331 ao art. 1.358.

A primeira subdivisão de condomínio edilício é o condomínio vertical, caracterizado pelo edifício de apartamentos no formato de torre, ou seja, prédio com imóveis que são construídos um acima do outro. A outra subdivisão é o condomínio de casas, também chamado de lotes, fechado ou horizontal, é caracterizado pelas casas construídas em um mesmo plano, ou seja, lado a lado e com pouca distância entre uma e outra. Ambos têm sua estrutura legal baseada na escritura pública e na convenção particular referentes ao terreno que se pretende construir o edifício ou o conjunto de casas com unidades autônomas, classificadas pela Prefeitura como habitações agrupadas verticalmente (R2.02) e conjunto residencial (R.3), em concordância com a Lei n.º 7.805/1972, atualizada pelas Leis n.º 8.001/1973 e 8.881/1979. Conforme o art. 1358-A, § 1º, § 2º e § 3º, da Lei n.º 10.406/2002, pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes: I – o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; II – o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei n.º

4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e documentais. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor (Incluído pela Lei nº 13.465/2017).

A última subdivisão de condomínio edilício é o condomínio de multipropriedade ou *time sharing* que: é um tipo em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde à faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. A Lei 13.777/2018 alterou as Leis nº 10.406/2002, Código Civil, e 6.015/1973, Lei dos Registros Públicos, para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro.

2.5. Regras e Legislações Aplicadas a Condomínios

Todo condomínio em edificações deve ter, obrigatoriamente, o ato de instituição, que é o ato pelo qual o proprietário do imóvel, decide transformá-lo em diversas unidades autônomas, a Convenção de Condomínio, onde é estipulado as diretrizes e normas dos condôminos que compartilham um mesmo empreendimento e o Regulamento ou Regimento Interno, que é um documento em que expõe as regras, direitos e deveres dos condôminos.

De acordo com o art. 1.333 do Código Civil de 2002, a Convenção de Condomínio é um documento escrito no qual se estipulam os direitos e deveres de cada condômino, e deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais.

Segundo Gonçalves (2020), consiste a Convenção de Condomínio em um estatuto disciplinar das relações internas dos condôminos, é uma autêntica lei interna da comunidade, disciplinando que, entretanto, acordada pelos condôminos (art. 1.333 do Código civil), está submetida a restrições legais, de sorte que a convenção harmoniza algum exercício da liberdade dos condôminos com os parâmetros indeclináveis da Lei.

Ainda segundo Gonçalves (2020), o regulamento, ou regimento interno, complementa a convenção. Geralmente, contém regras minuciosas sobre o uso das coisas comuns e é colocado em quadros, no andar térreo, próximo aos elevadores ou à portaria, fixados na parede, ou seja, nele, encontram-se aquelas regras relativas ao dia a dia da vida condominial.

Conforme o CC Lei n.º 10.406/2002, o regimento interno do Condomínio é um documento formal, como item que deve ser previsto na convenção do condomínio. Constitui um regramento de condutas e disciplinas que devem ser seguidas por todos os usuários

A Lei 4.591/64, conhecida como Lei de Condomínio, é a primeira lei criada exclusivamente para reger a convivência em condomínios. Apesar de ter sido derogada em 2003, com a chegada do Código Civil, a Lei continua sendo uma das principais referências para a Legislação condominial.

O art. 1º estabelece que 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. O artigo 1347 do Novo Código Civil estabelece que a assembleia condominial elegerá um síndico, por prazo não superior a dois anos, renováveis, podendo ou não ser condômino. O síndico pode delegar parte desta responsabilidade a terceiros, ou seja, a uma empresa especializada em administração condominial.

Segundo Machado e Tavares Junior (1998), o síndico é o representante legal do condomínio, respondendo civil e criminalmente pelos seus atos à frente do condomínio, ou seja, sua responsabilidade não se restringe ao previsto na lei do condomínio, mas, ainda, em outras leis. Desse modo, como exemplo, os autores citam o código de defesa do consumidor (Lei nº 8.078/1990) e a Lei que trata de crimes de ordem tributária, econômica e das relações de consumo (Lei nº 8.137/1990).

Além do síndico, há também um conselho fiscal composto por condôminos eleitos juntamente com o síndico na assembleia ordinária, para um mandato não superior a dois anos, sendo permitida a reeleição. A função dos membros do conselho fiscal é fiscalizar a atuação do síndico, bem como a movimentação dos recursos financeiros e emitir um parecer sobre a prestação de contas em assembleia. É importante relatar que os membros do conselho fiscal não são remunerados pelos seus serviços prestados em prol do condomínio.

Em relação à assembleia geral dos condomínios, a lei nº 10.406/2002 prevê que o síndico deverá convocar, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos com o objetivo de aprovar, pela maioria dos presentes, o orçamento para as despesas de condomínio, as quais compreendem aquelas decorrentes da conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e outras áreas correlatas. A referida

lei prevê, ainda, que as decisões tomadas em assembleia, em cada caso, pelo *quórum* que a convenção fixar, tornam-se obrigatórias a todos os condôminos.

A legislação prevê a obrigatoriedade da existência da convenção de condomínio, bem como do regimento interno. A convenção deve estar inscrita no cartório de registro de imóveis, assim como a averbação das suas eventuais alterações.

O art. 9 da Lei nº 4.591/1964 estabelece 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 do condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o regimento interno da edificação ou conjunto de edificações.

A Lei nº 10.406/2002, conforme art. 1.348, parágrafo 2º, define que a administração do condomínio cabe ao síndico, o qual “[...] pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção”.

Para Segreti e Farber (2006), em relação à administração do condomínio, identificam-se três modalidades de gestão, apresentadas a seguir:

- Autogestão: na autogestão, o síndico, eleito na forma da Lei nº 10.406/2002, assume total responsabilidade e procede a administração do condomínio;
- Cogestão: na cogestão, o síndico recorre a uma assessoria administrativa, ou seja, partilha suas tarefas com empresas especializadas na administração de condomínios, mas sem transferências das responsabilidades legais;
- Terceirização: na terceirização, uma das tendências atuais do mercado imobiliário, trata-se da eleição da própria administradora de condomínios como síndico, esta, assim, assumindo total responsabilidade, administrando e representando legalmente o condomínio.

3. METODOLOGIA DA PESQUISA

Este estudo foi caracterizado como pesquisa qualitativa, como ferramenta de apoio e investigação do trabalho, em que o conhecimento deve ser construído e acumulado, para atingir o objetivo proposto. De acordo com Medeiros, Varela e Nunes (2017), a abordagem de pesquisa qualitativa é “[...] flexível, mas não significando ausência de rigor metodológico. Isso demonstra a complexidade existente ao se pesquisar o social, haja vista que é preciso saber se adaptar ao contexto e daí extrair análises pertinentes”.

Utilizou-se também, como estratégia para entender o fenômeno estudado, a fim de amparar esta pesquisa, uma amostra com três participantes, onde aplicou-se individualmente as entrevistas qualitativas com TCLE aprovado pelo comitê de ética da PUC-SP, evitando riscos aos participantes, garantindo o total sigilo e respeito aos seus direitos.

Os entrevistados foram três especialistas, um síndico condominial, um conselheiro fiscal e um administrador de condomínios e professor universitário. É importante acentuar que os três entrevistados não possuem vínculo de parentesco e não se conhecem. Aplicou-se um questionário composto de 10 (dez) perguntas abertas, as quais demandaram a opinião ou explicação dos entrevistados.

Para a aplicação do mesmo, adotou-se o sistema de gerenciamento de pesquisas Google Forms. Em seguida foi encaminhado o link do questionário. A duração da pesquisa é de aproximadamente 40 (quarenta) minutos e não oferece nenhum risco ou compromisso aos participantes.

Os dados foram analisados individualmente de forma interpretativa, por se tratar de perguntas abertas. As respostas dos especialistas permitiram construir os alicerces que deram sustentação a esta investigação. Tais justificativas foram fundamentais para a elaboração da conclusão desta pesquisa. O questionário da entrevista se encontra no Anexo A. O Quadro 6 mostra as seis fases da pesquisa científica.

Quadro 6 – Fases da Pesquisa Científica

Fases	Atividades realizadas na fase
Fase 1: Desenvolvimento de um Protótipo de Plano de Contas.	Desenvolveu-se um protótipo de Plano de Contas Contábil para Condomínios, baseado na legislação específica e na experiência do pesquisador.
Fase 2: Desenvolvimento das Demonstrações Contábeis.	Desenvolveu-se um modelo de Balanço Patrimonial e um modelo de Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), baseados na legislação contábil específica.
Fase 3: Desenvolvimento de Relatórios Administrativos-Financeiros.	Desenvolveu-se um modelo de Controle de Aplicações Financeiras, um Modelo de Demonstrativo Financeiro Comparativo Orçado e um Modelo de Demonstrativo de Composição de Taxa Condominial.
Fase 4: Desenvolvimento de Documentos normativos dos direitos e deveres dos condôminos.	Desenvolveu-se um modelo de Convenção Condominial e um Modelo de Regulamento Interno para Condomínios.
Fase 5: Elaboração do questionário.	Desenvolveu-se o questionário, escolheu-se o aplicativo de gerenciamento de pesquisas Google Forms e aplicou-se pré-teste.
Fase 6: Coleta, Processamento e Análise dos Dados.	Coletaram-se os dados, realizaram-se as conferências e a digitação. Em seguida, elaborou-se o processamento, exame e interpretação das informações coletadas, de forma a permitir conclusões.

Fonte: Elaborado pelo autor

3.1.1. Resultados e Discussões

Essa seção pretende analisar e discutir as respostas obtidas dos três especialistas e, com isso, realçar esta pesquisa científica.

O entrevistado A é graduado em Administração de Empresas com MBA em Comércio Internacional pela FGV. Aposentou-se como bancário da área do comércio exterior e atualmente é síndico condominial há mais de 7 anos. Para ele, o Terceiro Setor é bem relevante, pois corresponde com mais 4% de empregos diretos na economia brasileira. Segundo ele, no atendimento às obrigações acessórias para entidades do Terceiro Setor, a Contabilidade é importante, posto que exerce o controle econômico e social. No que diz respeito à prestação de contas condominiais, ele afirma que a Contabilidade é importante na transparência das contas para os condôminos, trazendo melhor visibilidade para uma administração eficiente. No quesito de controle de bens patrimoniais, ele afirma que a Contabilidade é importante para o melhor funcionamento

do condomínio e satisfação dos condôminos. No quesito que investiga qual seria o apoio estratégico que a Contabilidade pode oferecer aos Condomínios, para o planejamento financeiro e orçamentário dos seus recursos, ele afirma que a Contabilidade é a visibilidade da situação financeira no condomínio. Diante disso, facilita a administração dos gastos e das tomadas de decisões para benfeitorias. No quesito sobre a apresentação periódica do Balanço Patrimonial e da Demonstração do Resultado do Exercício para os Condomínios, ele afirma que esses relatórios contábeis mostram a real situação do condomínio, oferecendo transparência aos condôminos. Ele afirma, no penúltimo quesito, que um condomínio, sem escrituração contábil, demonstra falta de transparência na administração dos recursos, que torna a gestão inconfiável. No último quesito, que abre espaço para o entrevistado fazer alguma observação, ressalva ou acrescentar algo para esta pesquisa científica, ele respondeu que não teria mais nada a dizer, visto que as questões anteriores estão com abordagens completas.

O entrevistado B é graduado em Ciências Contábeis e aposentou-se como auditor fiscal da Receita Federal do Brasil. Atuou por mais de 9 anos como conselheiro fiscal de Condomínio. Para ele, o Terceiro Setor agrega serviços especializados para a economia e para a sociedade, além da criação de empregos. No que diz respeito ao atendimento às obrigações acessórias, segundo ele, a Contabilidade é fundamental para as entidades do Terceiro Setor no cumprimento das obrigações, além de garantir segurança e transparência aos financiadores e aos tomadores dos serviços. No quesito sobre prestação de contas condominiais, ele afirmou que a importância da Contabilidade pode ser resumida nos seguintes tópicos:

- Segurança, critério e continuidade nos registros dos atos e fatos financeiros e econômicos;
- Apresentação de Demonstrações Contábeis fundadas na escrituração contábil e documentação suporte;
- Confiabilidade, Transparência e Facilidade de Análises das Contas e subcontas;
- Acesso aos registros de todo o período sem a necessidade prévia do exame documental, e;
- Respaldo de um profissional habilitado.

No quesito importância dos Condomínios em possuir um controle dos seus bens patrimoniais, ele respondeu que o controle dos bens patrimoniais é de suma importância

para a continuidade da prestação dos serviços do condomínio, constatando a sua existência física, capacidade de operação, fonte para a realização de seguros e para apuração de seu valor residual. Na pergunta sobre qual o apoio estratégico que a Contabilidade pode oferecer aos Condomínios, para o planejamento financeiro e orçamentário dos seus recursos, ele respondeu que a análise e a comparação das Demonstrações Contábeis, notadamente os Balancetes, possibilitam um grande apoio para conhecer a composição das Receitas, Despesas e Investimentos, proporcionando constatar a evolução e importância de cada conta na composição do seu grupo contábil/financeiro, o que é fundamental para a realização do planejamento financeiro e orçamentário. No quesito sobre a apresentação periódica do Balanço Patrimonial e da Demonstração do Resultado do Exercício para os Condomínios, ele respondeu que a apresentação das Demonstrações Contábeis possibilita o conhecimento e o acompanhamento da situação Patrimonial, Financeira e dos Resultados dos períodos apresentados, base primeira para a tomada de decisões dos Administradores, Colaborares e Acionistas ou Sócios. Nos condomínios, não é diferente, visto que eles são os sócios dessa "empresa sem fins lucrativos". No quesito que avalia sobre um Condomínio que não possui escrituração contábil, ele respondeu que um condomínio sem contabilidade não apresenta segurança ou apresenta pouca segurança. O exame da situação patrimonial e financeira depende da verificação de pastas (mensais) e seus documentos; as análises e flutuações nas receitas, gastos e investimentos são trabalhosas e difíceis de analisar. Erros nos controles e transferências de valores ou saldos são mais difíceis de detectar pela ausência das partidas dobradas, base da escrituração contábil. E, por fim, na última questão, que pergunta se o entrevistado quer fazer alguma observação, ressalva ou acrescentar algo para esta pesquisa, ele respondeu que acredita que as questões foram abrangentes e permitiram constatar a importância da contabilidade de um Manual de Contabilidade para Condomínios.

O entrevistado C é Mestre em Ciências Contábeis e Atuariais, administrador de Condomínios, desde 2001, e professor universitário. Com relação à relevância do Terceiro Setor para a economia brasileira, ele respondeu que o Terceiro Setor é fundamental para complementar as políticas públicas, promover a inovação social, gerar empregos e desenvolvimento local, fomentar o voluntariado e a participação cívica, e mobilizar recursos para investimentos sociais, desempenhando um papel essencial na economia brasileira e no bem-estar da população (em especial à geração de empregos). No quesito que avalia a importância da Contabilidade no atendimento a essas obrigações

acessórias para entidades do Terceiro Setor, ele respondeu que a Contabilidade é importante para a prestação de contas de empresas desse setor, e seu respectivo controle patrimonial da entidade. No quesito sobre a importância da Contabilidade para a prestação de contas condominiais, ele respondeu que a importância é o controle de gestão (econômico e financeira), uma vez que se trata de administrar recursos de terceiros (condôminos), é de extrema importância o controle patrimonial da entidade. Neste sentido, a Contabilidade é preventiva (acompanha a previsão orçamentária aprovada em assembleia). No quesito que avalia a importância do controle dos bens patrimoniais dos Condomínios, ele respondeu que se trata de bens coletivos (condôminos), desta forma, é necessário o respectivo controle (credibilidade e transparência da gestão condominial). No quesito que avalia o apoio estratégico que a Contabilidade pode oferecer aos Condomínios, para o planejamento financeiro e orçamentário dos seus recursos, ele respondeu que a Contabilidade apresentará os desembolsos históricos (por rubrica), colaborando para a projeção orçamentária futura. A Contabilidade, dessa forma, é o banco de dados que irá fornecer tais informações para a gestão. No quesito que avalia a importância da apresentação periódica do Balanço Patrimonial e da Demonstração do Resultado do Exercício para os Condomínios, ele respondeu que a Contabilidade (prestação de contas) deve ser tempestiva, não pode haver um lapso temporal de informação, pois compromete a tomada de decisão da gestão. Na penúltima pergunta, que diz respeito a um Condomínio que não possui escrituração contábil, ele respondeu que no Condomínio deve haver relatórios e demonstrativos acessórios para apoio à gestão, pois a ausência de recursos prejudica a gestão em tomadas de decisões futuras, e eventual rastreamento de informações. No último quesito, o entrevistado respondeu que não tem nenhuma observação a fazer, ressalva ou algo a acrescentar.

Constatou-se um elevado grau de concordância entre as respostas dos entrevistados, comprovando a relevância do Terceiro Setor para a economia brasileira e a importância da Contabilidade na prestação de contas, no controle dos bens patrimoniais, no apoio estratégico ao planejamento financeiro e orçamentário, e na gestão sindical dos recursos dos Condomínios. Observou-se, ainda, que os três entrevistados afirmaram que um Condomínio que não possui escrituração contábil prejudica a administração condominial nas tomadas de decisões e não apresenta segurança para as análises e flutuações nas receitas, gastos e investimentos, dificultando a detecção de erros nos controles pela ausência da escrituração contábil.

Notou-se, também, entre as respostas dos entrevistados, que há carência de instruções, orientações e literaturas para Condomínios, no que diz respeito à prática contábil, no auxílio à elaboração de plano de contas, demonstrações contábeis, demonstrativos da composição de taxa condominial e relatórios para controles financeiros e orçamentários, o que demonstra a necessidade de um Manual de Contabilidade para Condomínios.

4. MODELO CONTÁBIL PARA CONDOMÍNIOS

4.1. A Contribuição da Contabilidade para os Condomínios

A Contabilidade é uma ciência social aplicada, que tem como objeto de estudo o patrimônio das pessoas físicas e jurídicas, sejam de direito público ou privado, com ou sem finalidade de lucros. Assim sendo, a Contabilidade usa de técnicas peculiares para registrar e interpretar os fenômenos econômicos que afetam o patrimônio das entidades.

Segundo Iudícibus (1998), a informação contábil, além de meio de comunicação, é uma forma de promover a motivação de todo o corpo organizacional. É útil ao processo de controle das seguintes formas:

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

Os condomínios edilícios (horizontais ou verticais) residenciais, comerciais ou mistos, apesar de não possuírem personalidade jurídica, nem exercerem atividades econômicas com finalidades lucrativas, o que os torna, para efeitos fiscais, dispensados de entregar a ECF, são equiparados a empresas, tendo a obrigatoriedade de entregarem o eSocial, EFD-Reinf, DCTFweb, de confeccionarem a folha de pagamento, obedecendo a todas as leis, normas e tratativas contábeis previdenciárias e trabalhistas.

Outro ponto importante para os Condomínios é a prestação de contas, que deve ser o mais transparente possível. Logo, as entradas e saídas de recursos financeiros, bem como as aquisições de ativos fixos, precisam ser controladas adequadamente por um contador, pois é o único profissional apto a elaborar o Balanço Patrimonial, e Demonstração do Resultado do Exercício e demais relatórios contábeis.

Prestar contas é uma obrigação do gestor e sua transparência pressupõe ética, organização e zelo, o que conseqüentemente gera segurança, confiabilidade e tranquilidade por parte dos moradores, que contribuem com o pagamento de suas cotas para a sustentação da prestação dos serviços necessários à vida do condomínio. Prestar contas é uma responsabilidade do Síndico, a qual é intransferível, de acordo com a legislação vigente, conforme Farber (2004).

Destarte, faz-se necessário um planejamento financeiro e orçamentário compatível com a realidade, estipulando um valor de arrecadação mensal, através de uma taxa condominial que atenda às necessidades do condomínio. Qualquer falha nesse processo de prestação de contas poderá comprometer a credibilidade do síndico e demais gestores envolvidos com a administração, podendo deixar o condomínio deficitário, que é quando os gastos superaram demasiadamente as arrecadações, isto pode até levar a conflitos judiciais. Certamente, há imprevistos, mas na sua grande maioria, os déficits são resultados de falhas de planejamentos, elaborados, muitas vezes, por pessoas inaptas para tal função. Mediante aprovação da assembleia, o síndico do condomínio pode fazer a contratação de um gestor financeiro, ou a terceirização através de uma administradora de condomínio para repassar várias funções administrativas e financeiras.

O gerenciamento dos dados contábeis é importante, uma vez que a Contabilidade registra todos os acontecimentos administrativos da organização, além de ter o controle sobre as variações qualitativas e quantitativas, evidenciando o fato de a Contabilidade estar envolvida em todo o tempo na organização, consoante Haussamann (2001).

As despesas de condomínio são citadas no artigo 1.315 da Lei nº 10.406/2002, em sua Subseção I, Dos Direitos e Deveres dos Condôminos, onde lê-se que o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita. Dessa forma, as receitas condominiais devem ser vistas como contribuições mensais para suportar as despesas de conservação e manutenção que visam gerar benefícios para todos os condôminos. Por isso, as despesas condominiais devem estar previstas nos orçamentos de duas formas:

- a) despesas ordinárias: que são as consideradas rotineiras, necessárias à manutenção do condomínio, as quais são respondidas por todos os condôminos, incluindo os locatários, e;
- b) despesas extraordinárias: são os gastos imprevistos e os gastos com benfeitorias, ambos nas áreas de uso comum.

Para Poersch (2010), a parte financeira de um condomínio deve ser clara e bem elaborada, de acordo com suas receitas e despesas mostradas usualmente nos balancetes mensais. Sendo necessário um conhecimento técnico para tais procedimentos, os síndicos, na maioria das vezes, têm optado por terceirizar essa parte e contratar os serviços de uma administradora de condomínio para auxiliar na gestão.

Portanto, é uma das funções do síndico realizar a previsão orçamentária das contas para o próximo exercício fiscal, expondo-as em Assembleia Geral para aprovação. Essa previsão orçamentária é de suma importância porque é através dela que é feito o rateio das cotas condominiais. Logo, para que o síndico e seus demais administradores elaborem uma previsão orçamentária satisfatória, é necessário haver uma Contabilidade que dê suporte através dos seus registros, controles, relatórios e demonstrativos financeiros.

De acordo com o SECOVI-SP (2022), o índice de Custos Condominiais da Região Metropolitana de São Paulo encerrou 2022 com crescimento de 9,10%, resultado superior ao da inflação medida pelo IGP-M da FGV, que registrou aumento de 5,45% no mesmo período. O índice também se posicionou acima da inflação oficial medida pelo IPCA, calculado pelo IBGE, que teve variação de 5,79% no ano. Ainda, de acordo com o SECOVI-SP (2022), as ações por falta de pagamento das taxas condominiais, registradas no TJSP, procedentes dos 15 fóruns do município de São Paulo, em 2022, contabilizaram 9.688 processos, um aumento de 15,6% em relação às 8.383 ações registradas em 2021.

Ademais, Gomes (2003), através de sua pesquisa, demonstrou que a falta de interesse dos profissionais contábeis na realização da administração das entidades condominiais tem revelado os mais diversos modelos de relatórios de prestação de contas, de difícil entendimento, o que tem proporcionado pouco estímulo aos usuários no que tange à discussão quanto à informação gerada. Conforme resultado da pesquisa empírica, pode-se concluir que os administradores de condomínio, no cenário atual, ainda não aplicam os Princípios Contábeis, procedimentos e critérios contábeis, de forma que possam 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. A precisão da informação que a Contabilidade produz não é observada e aplicada na administração dessas entidades.

Nesse sentido, a Contabilidade torna-se uma ferramenta indispensável para apoiar a gestão dos condomínios, fornecendo ao síndico e demais administradores o controle e

a proteção dos bens patrimoniais, a eficiência, a segurança e a transparência na prestação de contas para os usuários internos e externos das informações econômico-financeiras.

4.2. Protótipo de Plano de Contas Contábil para Condomínios

O Plano de Contas ou Elenco de Contas consiste no conjunto de contas, previamente estabelecido, que será utilizado para o registro dos fatos e atos econômico-administrativos, que afetam o Patrimônio decorrente da gestão da Entidade. Dessa forma, para uma boa gestão condominial, faz-se necessário o planejamento adequado das contas contábeis. No Quadro 7, apresenta-se um protótipo de Plano de Contas para Condomínios, no entanto, o contador poderá adotar um Plano de Contas diferente, de acordo com o nível de detalhamento desejado para os registros contábeis.

Quadro 7 – Protótipo de Plano de Contas

Código	Descrição	Natureza
1.0.0.000.00000	ATIVO	Devedora
1.1.0.000.00000	CIRCULANTE	Devedora
1.1.1.000.00000	DISPONÍVEL	Devedora
1.1.1.001.00000	NUMERÁRIOS	Devedora
1.1.1.001.00001	Caixa	Devedora
1.1.1.002.00000	BANCOS CONTA MOVIMENTO	Devedora
1.1.1.002.00001	Bancos Conta Movimento	Devedora
1.1.1.003.00000	APLICAÇÕES FINANCEIRAS	Devedora
1.1.1.003.00001	Aplicações Financeiras CP	Devedora
1.1.2.000.00000	CRÉDITOS	Devedora
1.1.2.001.00000	CARNÊS A RECEBER	Devedora
1.1.2.001.00001	Taxas Condominiais a Receber	Devedora
1.1.2.001.99999	(-) Estimativa para Créditos de Liquidação Duvidosa	Credora
1.1.3.000.00000	OUTRAS CONTAS A RECEBR	Devedora
1.1.3.001.00000	ADIANTAMENTOS	Devedora
1.1.3.001.00001	Adiantamento de Salários	Devedora
1.1.3.001.00002	Adiantamento de Férias	Devedora
1.1.3.001.00003	Adiantamento de 13º Salário	Devedora
1.1.3.002.00000	ADIANTAMENTO A TERCEIROS	Devedora
1.1.3.002.00001	Adiantamento a Fornecedores	Devedora
1.1.3.003.00000	DEPÓSITOS JUDICIAIS	Devedora
1.1.3.003.00001	Depósitos Judiciais	Devedora
1.1.3.004.00000	TRIBUTOS A RECUPERAR/RESTITUIR	Devedora
1.1.3.004.00001	IRRF sobre Aplicações Financeiras a recuperar	Devedora
1.1.3.004.00002	ISS Retido sobre Serviços a Restituir	Devedora
1.1.3.004.00003	IRRF sobre Serviços a Recuperar	Devedora
1.1.3.010.00000	OUTROS CRÉDITOS	Devedora
1.1.3.010.00001	Fundos de Reserva LP	Devedora
1.2.0.000.00000	NÃO CIRCULANTE	Devedora
1.2.1.000.00000	REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	Devedora
1.2.2.000.00000	INVESTIMENTOS	Devedora
1.2.2.001.00000	INVESTIMENTOS GERAIS	Devedora
1.2.2.001.00001	Reformas estruturais	Devedora

1.2.3.000.00000	IMOBILIZADO TANGÍVEL	Devedora
1.2.3.001.00000	TANGÍVEIS	Devedora
1.2.3.001.00001	Edifícios	Devedora
1.2.3.001.00002	Veículos	Devedora
1.2.3.001.00003	Equipamentos de Segurança	Devedora
1.2.3.001.00004	Equipamentos de Informática	Devedora
1.2.3.001.00006	Móveis e Utensílios	Devedora
1.2.4.000.00000	DEPRECIACÕES ACUMULADAS	Credora
1.2.4.001.00000	DEPRECIACÕES ACUM. BENS TANGÍVEIS	Credora
1.2.4.001.00001	Depreciação Acumulada de Edifícios	Credora
1.2.4.001.00002	Depreciação Acumulada de Veículos	Credora
1.2.4.001.00003	Depreciação Acum. de Equipamentos de Segurança	Credora
1.2.4.001.00004	Depreciação Acum. de Equipamentos de Informática	Credora
1.2.4.001.00006	Depreciação Acumulada de Móveis e Utensílios	Credora
1.2.5.000.00000	IMOBILIZADO INTANGÍVEL	Credora
1.2.5.001.00000	INTANGÍVEIS	Devedora
1.2.5.001.00001	Programas de Computador	Devedora
1.2.6.000.00000	AMORTIZACÕES ACUMULADAS	Credora
1.2.6.001.00000	AMORTIZACÕES ACUM. S/ BENS INTANGÍVEIS	Credora
1.2.6.001.00001	Amortização Acum. de Programas de Computador	Credora
2.0.0.000.00000	PASSIVO	Credora
2.1.0.000.00000	CIRCULANTE	Credora
2.1.1.000.00000	FORNECEDORES	Credora
2.1.1.001.00000	FORNECEDORES NACIONAIS	Credora
2.1.1.001.00001	Fornecedores a pagar	Credora
2.1.2.000.00000	OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS	Credora
2.1.2.001.00000	OBRIGAÇÕES COM PESSOAL	Credora
2.1.2.001.00001	Salários a Pagar	Credora
2.1.2.001.00002	Pensão Alimentícia a Repassar	Credora
2.1.2.001.00003	Férias a Pagar	Credora
2.1.2.001.00004	13º Salário a Pagar	Credora
2.1.2.001.00005	Rescisões de Pessoal a Pagar	Credora
2.1.2.001.00009	Serviços Profissionais de Terceiros a Pagar	Credora
2.1.2.002.00000	OBRIGAÇÕES PREVIDENCIÁRIAS	Credora
2.1.2.002.00001	INSS a Recolher	Credora
2.1.2.002.00002	FGTS a Recolher	Credora
2.1.2.002.00003	Contribuição Sindical a Recolher	Credora
2.1.2.002.00004	Contribuição Confederativa a Recolher	Credora
2.1.2.002.00005	PIS sobre Folha de Pagamento a Recolher	Credora
2.1.2.002.00007	IRRF sobre o Trabalho Assalariado a Pagar	Credora
2.1.2.002.00008	Contribuição Assistencial a Recolher	Credora
2.1.2.002.00009	Contribuição Associativa a Recolher	Credora
2.1.3.000.00000	OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS E TRIBUTÁRIAS	Credora
2.1.3.001.00000	IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER	Credora
2.1.3.001.00001	IRRF sobre Terceiros a Pagar	Credora
2.1.3.001.00002	CSRF sobre Terceiros a Recolher	Credora
2.1.3.002.00000	IMPOSTOS RETIDOS S/ SERVIÇOS A RECOLHER	Credora
2.1.3.002.00001	INSS Retido sobre Serviços a Recolher	Credora
2.1.3.002.00002	ISS Retido sobre Serviços a Recolher	Credora
2.1.5.000.00000	OUTRAS OBRIGAÇÕES	Credora
2.1.5.001.00000	CONTAS A PAGAR	Credora
2.1.5.001.00001	Outras contas a pagar	Credora
2.1.5.002.00000	ADIANTAMENTO DE CLIENTES	Credora
2.1.5.002.00001	Adiantamento de Clientes	Credora
2.2.0.000.00000	NÃO CIRCULANTE	Credora
2.2.1.000.00000	EXIGÍVEL LONGO PRAZO	Credora
2.2.1.001.00000	EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS LP	Credora
2.2.1.001.00001	Empréstimos de Longo Prazo a Pagar	Credora

2.2.1.001.00002	Financiamentos de Longo Prazo a Pagar	Credora
2.2.1.002.00000	PROVISÕES	Credora
2.2.1.002.00001	Provisão sobre Férias e Abono	Credora
2.2.1.002.00002	Provisão de INSS sobre Férias e Abono	Credora
2.2.1.003.00003	Provisão de FGTS sobre Férias e Abono	Credora
2.2.1.004.00004	Provisão de PIS sobre Férias e Abono	Credora
2.2.1.005.00005	Provisão de 13º Salário	Credora
2.2.1.006.00006	Provisão de INSS sobre 13º Salário	Credora
2.2.1.007.00007	Provisão de FGTS sobre 13º Salário	Credora
2.2.1.008.00008	Provisão de PIS sobre 13º Salário	Credora
2.3.0.000.00000	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Credora
2.3.1.000.00000	CAPITAL SOCIAL	Credora
2.3.2.000.00000	RESERVAS DE CAPITAL	Credora
2.3.3.000.00000	AJUSTE PATRIMONIAL	Credora
2.3.4.000.00000	RESERVA DE SUPERÁVITS	Credora
2.3.5.000.00000	RESULTADOS ACUMULADOS	Devedora/Credora
2.3.5.001.00000	SUPERÁVITS E DÉFICTS ACUMULADOS	Devedora/Credora
2.3.5.001.00001	Superávit Líquido do Exercício	Credora
2.3.5.001.00002	Superávits Acumulados	Credora
2.3.5.001.00003	Déficit Líquido do Exercício	Devedora
2.3.5.001.00004	Déficits Acumulados	Devedora
3.0.0.000.00000	RECEITA	Credora
3.1.0.000.00000	RECEITA BRUTA	Credora
3.1.1.000.00000	RECEITAS OPERACIONAIS	Credora
3.1.1.001.00000	RECEITAS DE CONDOMÍNIO	Credora
3.1.1.001.00001	Taxa Condominial	Credora
3.1.1.002.00000	MULTAS E JUROS S/ CORREÇÃO MONETÁRIA	Credora
3.1.1.002.00001	Multas e Juros sobre Correção Monetária	Credora
3.1.1.003.00000	RECEITAS OPERACIONAIS DIVERSAS	Credora
3.1.1.003.00001	Recuperação de Despesas	Credora
3.1.1.003.00002	Receitas de Xerox	Credora
3.1.1.003.00003	Mala Direta	Credora
3.1.1.003.00004	Cartões de Acesso/Crachás	Credora
4.0.0.000.00000	DESPESA	Devedora
4.1.0.000.00000	DESPESA BRUTA	Devedora
4.1.1.000.00000	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	Devedora
4.1.1.001.00000	DESPESAS COM PESSOAL	Devedora
4.1.2.001.00001	Assistência Odontológica	Devedora
4.1.2.001.00002	Cesta Básica	Devedora
4.1.2.001.00003	DSR	Devedora
4.1.2.001.00004	Farmácia	Devedora
4.1.2.001.00005	Horas Extras	Devedora
4.1.2.001.00006	Indenizações	Devedora
4.1.2.001.00007	Multa Estabilidade	Devedora
4.1.2.001.00008	Assiduidade pela Dupla Função-Vigilantes	Devedora
4.1.2.001.00009	Salários	Devedora
4.1.2.001.00010	Segurança e Medicina do Trabalho	Devedora
4.1.2.001.00011	Vale Alimentação	Devedora
4.1.2.001.00012	Vale Transporte	Devedora
4.1.2.001.00013	13º Salário	Devedora
4.1.2.001.00014	Férias	Devedora
4.1.2.001.00015	INSS	Devedora
4.1.2.001.00016	FGTS	Devedora
4.1.2.001.00017	Indenizações e Aviso prévio	Devedora
4.1.2.001.00018	Assistência Médica	Devedora
4.1.2.001.00019	Seguros de Vida em Grupo	Devedora
4.1.2.001.00020	Autônomos	Devedora
4.1.2.001.00021	Uniformes	Devedora

4.1.2.001.00022	Treinamentos	Devedora
4.1.2.001.00023	PIS	Devedora
4.1.2.001.00024	Taxas de Sindicato	Devedora
4.1.2.001.00025	INSS de Terceiros	Devedora
4.1.2.001.00026	Outras Despesas com Pessoal	Devedora
4.1.2.001.00027	Operação Tapa Buraco – Asfalto	Devedora
4.1.2.001.00028	Adicional Risco de Vida	Devedora
4.1.2.001.00029	Adicional de Periculosidade	Devedora
4.1.2.002.00000	OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS	Devedora
4.1.2.002.00001	Água e Esgoto	Devedora
4.1.2.002.00002	Arrendamento e Aluguéis	Devedora
4.1.2.002.00003	Cartões de Acesso/Crachás	Devedora
4.1.2.002.00004	Combustíveis, Lubrificantes e Lavagens	Devedora
4.1.2.002.00006	Manutenção Predial e Ruas	Devedora
4.1.2.002.00007	Conservação de Ruas	Devedora
4.1.2.002.00008	Depreciações e Amortizações	Devedora
4.1.2.002.00010	Serviços Externos	Devedora
4.1.2.002.00011	Despesas com Assembleia	Devedora
4.1.2.002.00013	Despesas Legais e Judiciais	Devedora
4.1.2.002.00014	Energia Elétrica	Devedora
4.1.2.002.00015	Ferramenta sobre Equipamento sobre Utensílios	Devedora
4.1.2.002.00017	Manutenção de Máquinas e Equipamentos	Devedora
4.1.2.002.00018	Manutenção de Veículos e Motos	Devedora
4.1.2.002.00019	Manutenção de Sistemas de Informática	Devedora
4.1.2.002.00020	Materiais e Suprimentos para Escritório	Devedora
4.1.2.002.00021	Materiais para Limpeza e Consumo	Devedora
4.1.2.002.00022	Reflorestamentos, plantas, gramas, flores e adubos	Devedora
4.1.2.002.00023	Manutenção de Lagos e Áreas Verdes	Devedora
4.1.2.002.00024	Seguro e Licenciamento de Veículos	Devedora
4.1.2.002.00025	Honorários Advocáticos	Devedora
4.1.2.002.00026	Serviços Profissionais de Terceiros	Devedora
4.1.2.002.00027	Telefone	Devedora
4.1.2.002.00028	Verbas de Representação	Devedora
4.1.2.002.00029	Revistas e Publicações	Devedora
4.1.2.002.00030	Lanches, Refeições, Copa e Cozinha	Devedora
4.1.2.002.00031	Auditoria Financeira e Contábil	Devedora
4.1.2.002.00032	Diagnóstico Organizacional Recursos Humanos	Devedora
4.1.2.002.00033	Inventário Físico	Devedora
4.1.2.002.00034	Fretes e Carretos	Devedora
4.1.2.002.00035	Honorários Contábeis	Devedora
4.2.0.000.00000	RESULTADO FINANCEIRO	Devedora/Credora
4.2.1.000.00000	DESPESAS FINANCEIRAS	Devedora
4.2.1.001.00001	Descontos Concedidos	Devedora
4.2.1.001.00002	Juros Passivos	Devedora
4.2.1.001.00003	Multas	Devedora
4.2.1.001.00004	Outras Despesas Bancárias	Devedora
4.2.1.001.00005	Perdas de Aplicação Financeira	Devedora
4.2.1.001.00006	Tarifas Bancárias	Devedora
4.2.1.001.00007	Juros Pagos ou Incorridos	Devedora
4.2.1.001.00008	IRRF sobre Aplicações Financeiras	Devedora
4.2.1.002.00000	RECEITAS FINANCEIRAS	Credora
4.2.1.002.00001	Descontos Obtidos	Credora
4.2.1.002.00002	Juros e Correção Monet. sobre Aplicações	Credora
4.2.1.002.00003	Juros Ativos	Credora
4.3.0.000.00000	DESPESAS E RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	Devedora/Credora
4.3.1.000.00000	DESPESAS E RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	Devedora/Credora
4.3.1.001.00000	DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	Devedora
4.3.1.001.00001	Baixa de Imobilizado	Devedora

4.3.1.002.00000	RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	Credora
4.3.1.002.00001	Ganhos na Venda de Imobilizado	Credora
4.3.1.002.00002	Vendas de Bens Obsoletos	Credora
5.0.0.000.00000	ENCERRAMENTOS	Devedora/Credora
5.1.0.000.00000	CONTAS DE ENCERRAMENTO	Devedora/Credora
5.1.1.000.00000	ENCERRAMENTO DO PERÍODO	Devedora/Credora
5.1.1.001.00000	SUPERÁVITS OU DÉFICTS	Devedora/Credora
5.1.1.001.00001	Superávit do Período	Credora
5.1.1.001.00001	Déficit do Período	Devedora

Fonte: Elaborado pelo autor

4.3. Modelo de Relatórios Contábeis e Financeiros

A prestação de contas é um processo que envolve o levantamento, organização, apresentação e análise de todas as entradas e saídas de recursos financeiros financeiras do condomínio em um determinado período. Posteriormente, convoca-se as assembleias gerais de acordo com o estatuto do condominial, onde são apresentadas as prestações de contas e demais assuntos pertinentes. Infelizmente, podem surgir dúvidas e problemas ao longo desse processo expositivo, afetando a confiança dos condôminos na administração do condomínio.

Para Farber (2004), “[...] os gestores da grande maioria dos condomínios residenciais apresentam os seus demonstrativos mensais de prestações de contas aos condôminos em forma de uma relação (denominada de balancete ou demonstração mensal)”, contendo os recebimentos e os pagamentos do mês, apuração dos saldos finais e uma relação dos condôminos em atraso, com os respectivos valores principais de dívida. Dessa forma, os condôminos não são informados quanto à real posição de bens, direitos e obrigações do condomínio.

Segundo Marion (2022), o Balanço Patrimonial é o mais importante relatório gerado pela Contabilidade. Por meio dele pode-se identificar a saúde financeira e econômica da empresa no fim do ano ou em qualquer data prefixada.

De acordo com Santos e Veiga (2022), a DRE se destina a evidenciar a formação do resultado líquido do exercício, normalmente com a apuração de lucro, por meio de demonstração vertical, confrontando as receitas, custos e despesas apuradas, obedecendo sempre ao regime de competência.

Iudícibus, Martins e Gelbcke (2003) afirmam que fluxo de caixa ou fluxo de liquidez é o curso que, no tempo, traça o confronto de recursos de recebimentos e os desembolsos por pagamentos. Forma dinâmica de conhecer o comportamento da liquidez

ou capacidade ou dispor de dinheiro para fazer frente às necessidades financeiras. Procedimento técnico de acompanhamento entre encaixes e desencaixes obtendo-se o valor líquido entre tais confrontos em períodos sucessivos.

As demonstrações contábeis devem ser complementadas por Notas Explicativas e outros quadros analíticos necessários para o esclarecimento da situação patrimonial e do resultado do exercício (artigo 176, § 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976) e as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas (NBC TG 26 R5, item 10, letra 'e').

Em vista disso, se faz necessário incluir esses relatórios contábeis e outros relatórios e demonstrativos econômico-financeiros, tais como: Controle de Aplicações Financeiras, Demonstrativo de Composição de Taxa Condominial e Demonstrativo Financeiro Comparativo Orçado, para apresentar aos condôminos a posição atualizada da situação financeira e patrimonial do Condomínio em um determinado período, como rege o Estatuto. Ademais, o síndico e demais gestores responsáveis assegurar-se-ão de transparência e responsabilidade na administração condominial.

A Tabela 1 apresenta um modelo de um Balanço Patrimonial (BP) aplicado a Condomínio, com valores fictícios comparando os dois últimos exercícios findos.

Tabela 1 – Modelo de Balanços Patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 20X2 e 31 de dezembro de 20X1		
GRUPOS E CONTAS CONTÁBEIS	20X2	20X1
ATIVO	12.841.000,00	11.793.000,00
CIRCULANTE	6.820.000,00	6.093.600,00
DISPONÍVEL	5.494.000,00	4.972.500,00
NUMERÁRIOS	2.000,00	2.500,00
Fundo de caixa	2.000,00	2.500,00
BANCOS CONTA MOVIMENTO	22.000,00	20.000,00
Banco conta movimento	22.000,00	20.000,00
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	5.470.000,00	4.950.000,00
Fundo de reserva	620.000,00	550.000,00
Aplicação financeira 1	3.550.000,00	3.300.000,00
Aplicação financeira 2	1.300.000,00	1.100.000,00
CLIENTES	1.292.000,00	1.090.000,00
CARNÊS A RECEBER	1.292.000,00	1.090.000,00
Taxa condominial	1.050.000,00	950.000,00
Acordos judiciais a receber	603.000,00	450.000,00
Lotes Abandonados	139.000,00	90.000,00
PCLD - Provisão para créditos de liquidação duvidosa	500.000,00	400.000,00
OUTRAS CONTAS A RECEBER	34.000,00	31.100,00
ADIANTAMENTO A FUNCIONÁRIOS	24.000,00	23.100,00

Adiantamento de férias e abono	20.000,00	21.100,00
Adiantamento de 13º salário	4.000,00	2.000,00
DEPÓSITOS JUDICIAIS	10.000,00	8.000,00
Depósitos judiciais sobre reclamações trabalhistas	10.000,00	8.000,00
NÃO CIRCULANTE	6.021.000,00	5.699.400,00
IMOBILIZADO TANGÍVEL	10.041.000,00	9.160.000,00
BENS TANGÍVEIS	10.041.000,00	9.160.000,00
Edifícios	6.010.000,00	5.820.000,00
Veículos	1.020.000,00	830.000,00
Equipamentos de segurança	1.980.000,00	1.940.000,00
Equipamentos de informática	311.000,00	130.000,00
Máquinas e equipamentos de manutenção	410.000,00	320.000,00
Móveis, utensílios e equipamentos de escritório	310.000,00	120.000,00
DEPRECIACÕES ACUMULADAS	4.039.000,00	3.480.000,00
DEPRECIACÕES ACUMULADAS BENS TANGÍVEIS	4.039.000,00	3.480.000,00
Depreciação acum. edifícios	1.944.000,00	1.910.000,00
Depreciação acum. Veículos	550.000,00	415.000,00
Depreciação acum. equipamentos de segurança	950.000,00	870.000,00
Depreciação acum. equipamentos de informática	160.000,00	65.000,00
Depreciação acum. máquinas e equiptos. manutenção	275.000,00	160.000,00
Depreciação acum. móveis, utens. equiptos. escritório	160.000,00	60.000,00
IMOBILIZADO INTANGÍVEL	25.000,00	25.000,00
BENS INTANGÍVEIS	25.000,00	25.000,00
Licenças de programas de computador	25.000,00	25.000,00
AMORTIZAÇÕES ACUMULADAS	6.000,00	5.600,00
AMORTIZAÇÕES ACUMULADAS BENS INTANGÍVEIS	6.000,00	5.600,00
Amortização acum. de programas de computador	6.000,00	5.600,00
PASSIVO	12.841.000,00	11.793.000,00
CIRCULANTE	1.661.000,00	1.293.000,00
FORNECEDORES	448.000,00	210.000,00
Fornecedores a pagar	448.000,00	210.000,00
OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS	1.176.800,00	1.059.850,00
OBRIGAÇÕES COM PESSOAL	246.350,00	202.000,00
Salários A Pagar	220.500,00	180.000,00
Pensão alimentícia a repassar	4.900,00	2.700,00
Serviços profissionais de terceiros a pagar	20.950,00	19.300,00
OBRIGAÇÕES PREVIDENCIÁRIAS	219.450,00	199.850,00
INSS a recolher	145.000,00	137.000,00
FGTS a recolher	42.000,00	38.000,00
PIS sobre folha de pagamento a pagar	4.900,00	4.200,00
IRRF sobre trabalho assalariado a pagar	26.500,00	19.600,00
Contribuição assistencial a recolher	1.000,00	1.000,00
Contribuição associativa a recolher	50,00	50,00
PROVISÕES	711.000,00	658.000,00
Provisão sobre férias e abono	410.000,00	385.000,00
Provisão de INSS sobre férias e abono	138.000,00	125.000,00
Provisão de FGTS sobre férias e abono	42.000,00	35.000,00
Provisão de PIS sobre férias e abono	3.900,00	3.500,00

Provisão de 13º salário	67.100,00	65.000,00
Provisão de INSS sobre 13º salário	18.000,00	15.000,00
Provisão de FGTS sobre 13º salário	4.300,00	4.000,00
Provisão de PIS sobre 13º salário	680,00	500,00
Provisão para reclamações trabalhistas	27.020,00	25.000,00
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	3.200,00	4.400,00
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER	200,00	300,00
IRRF sobre terceiros a pagar	70,00	40,00
CSRF sobre terceiros a pagar	130,00	260,00
IMPOSTOS RETIDOS A/SERVIÇOS A RECOLHER	3.000,00	4.100,00
ISS retido sobre serviços a recolher	1.100,00	2.450,00
INSS retido sobre serviços a recolher	1.900,00	1.650,00
OUTRAS OBRIGAÇÕES	30.000,00	14.650,00
ADIANTAMENTO DE CLIENTES	30.000,00	14.650,00
Recebimento antecipado taxa condominial	30.000,00	14.650,00
NÃO CIRCULANTE	1.550.000,00	1.600.000,00
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	1.550.000,00	1.600.000,00
FINANCIAMENTOS A LONGO PRAZO	1.550.000,00	1.600.000,00
Financiamentos de longo prazo a pagar	1.550.000,00	1.600.000,00
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	9.630.000,00	8.900.000,00
RESULTADOS ACUMULADOS	9.630.000,00	8.900.000,00
SUPERÁVITS E DÉFICTS ACUMULADOS	9.630.000,00	8.900.000,00
Superávits acumulados	9.630.000,00	8.900.000,00

Síndico
Fulano de Tal
CPF: 000.000.000-00

Contador
Fulano de Tal
CT CRC: SP-000000/O-0

Fonte: Elaborada pelo autor

A Tabela 2 apresenta um modelo de uma Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), com valores fictícios, comparando os dois últimos exercícios findos.

Tabela 2 – Modelo de Demonstração do Resultado do Exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 20X2 e 31 de dezembro de 20X1		
GRUPOS E CONTAS CONTÁBEIS	20X2	20X1
RECEITAS	12.039.350,00	11.119.000,00
RECEITA BRUTA	12.039.350,00	11.119.000,00
RECEITAS OPERACIONAIS	12.039.350,00	11.119.000,00
RECEITAS DE CONDOMÍNIO	11.760.000,00	10.920.000,00
Taxa condominial	11.760.000,00	10.920.000,00
MULTAS, JUROS e CORREÇÃO MONETÁRIA	264.600,00	187.050,00
Multas, juros e correção monetária	88.200,00	72.350,00
Multas referentes a notificações e acordos	176.400,00	114.700,00
RECEITAS OPERACIONAIS DIVERSAS	14.750,00	11.950,00
Receitas com copiadora	950,00	780,00

Receitas com mala direta	12.050,00	10.020,00
Receitas com cartões de acesso e crachás	1.750,00	1.150,00
DESPESAS	11.242.400,00	10.049.800,00
DESPESAS OPERACIONAIS	10.905.400,00	9.735.800,00
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	11.018.400,00	9.777.800,00
DESPESAS COM PESSOAL	7.471.000,00	6.531.000,00
Salários e ordenados	2.600.000,00	2.400.000,00
Assiduidade dupla função de vigilante	190.000,00	175.000,00
Horas extras	337.280,00	322.605,00
Adicional de periculosidade	372.000,00	350.000,00
Segurança e medicina do trabalho	28.000,00	25.000,00
Vale-alimentação	505.000,00	490.000,00
Vale-transporte	52.000,00	49.000,00
13º salário	405.000,00	380.000,00
Férias	540.000,00	205.000,00
INSS	680.000,00	560.000,00
FGTS	208.000,00	192.000,00
Assistência médica	900.000,00	870.000,00
Assistência odontológica	11.000,00	9.900,00
Cesta básica	460.000,00	380.000,00
Seguros de vida em grupo	80.000,00	68.000,00
Uniformes	35.000,00	25.000,00
Treinamentos	19.000,00	8.700,00
PIS	48.000,00	20.000,00
Taxas sindicais	720,00	795,00
OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS	3.547.400,00	3.246.800,00
Água e esgoto	26.500,00	18.500,00
Energia elétrica	124.000,00	89.000,00
Telefone e internet	67.000,00	50.000,00
Arrendamento e aluguéis	195.000,00	185.000,00
Combustíveis, lubrificantes e lavagens	169.500,00	162.000,00
Manutenção predial e ruas	270.500,00	315.000,00
Reparação e recuperação asfáltica	318.000,00	340.000,00
Manejo de animais silvestres	32.500,00	23.000,00
Despesas com serviços externos	200,00	150,00
Despesas com assembleia	21.000,00	20.050,00
Despesas diversas	12.000,00	9.000,00
Despesas legais e judiciais	27.100,00	24.200,00
Ferramentas e utensílios	17.000,00	14.000,00
Manutenção de máquinas e equipamentos	118.000,00	80.000,00
Manutenção de veículos e motos	92.000,00	78.000,00
Manutenção de sistemas de informática	328.000,00	177.000,00
Materiais e suprimentos para escritório	14.000,00	11.000,00
Materiais para limpeza e consumo	54.000,00	31.000,00
Publicidade, boletins e correio	5.100,00	3.900,00
Manutenção de lagos e reservas ambientais	385.000,00	377.000,00
Seguros e licenciamento de veículos	46.000,00	39.000,00
Honorários advocatícios	92.000,00	102.000,00
Honorários contábeis	85.000,00	98.000,00
Honorários com auditoria financeira e contábil	25.000,00	15.000,00
Serviços profissionais de terceiros PF	81.000,00	63.000,00

Serviços profissionais de terceiros PJ	77.000,00	38.000,00
Verbas de Representação	138.000,00	139.000,00
Depreciações e amortizações	727.000,00	745.000,00
RESULTADO FINANCEIRO	-113.000,00	-42.000,00
DESPESAS E RECEITAS FINANCEIRAS	-113.000,00	-42.000,00
DESPESAS FINANCEIRAS	88.000,00	90.000,00
Tarifas bancárias	46.000,00	53.000,00
Descontos concedidos	450,00	300,00
Juros pagos ou incorridos	550,00	700,00
IRRF sobre aplicações financeiras	41.000,00	36.000,00
RECEITAS FINANCEIRAS	201.000,00	132.000,00
Descontos obtidos	200,00	150,00
Juros e correção monetária sobre aplicações	200.800,00	131.850,00
DESPESAS E RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	337.000,00	314.000,00
DESPESAS E RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	337.000,00	314.000,00
DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	337.000,00	314.000,00
Baixa de imobilizado	22.000,00	19.000,00
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	315.000,00	295.000,00
RESULTADO ECONÔMICO/FINANCEIRO	796.950,00	1.069.200,00
Síndico	Contador	
Fulano de Tal	Fulano de Tal	
CPF: 000.000.000-00	CT CRC: SP-000000/O-0	

Fonte: Elaborada pelo autor

Esses são os dois principais relatórios contábeis usados para avaliarem a situação financeira de uma empresa. Essas peças contábeis fornecem uma visão detalhada dos ativos, passivos, patrimônio líquido, custos, despesas e receitas, de uma entidade, seja pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, em um determinado momento.

A Tabela 3 apresenta um modelo de Controle de Aplicações Financeiras, pois normalmente os Condomínios possuem montantes financeiros aplicados. Na primeira coluna, colocam-se o mês e o ano, na segunda, os montantes aplicados e na terceira o saldo final. Na quarta coluna, são expostos os valores dos rendimentos bruto, na quinta coluna são os juros e na sexta os rendimentos líquidos. Na sétima coluna, são apresentados os valores do IR sobre os rendimentos brutos, na oitava são os valores do IR sobre os juros e na coluna nove a diferença entre eles. Na última coluna, são colocados os valores dos rendimentos líquidos.

Tabela 3 – Modelo de Controle de Aplicações Financeiras

Mês Ano	Aplicação e Resgate (R\$ mil)			Rendimentos Brutos (R\$ mil)			IR Projetado (R\$ mil)			10.SLD (R\$ mil) (3-6-9)	Rend. Líquido (4-7)
	1.AP	2.RE	3.SLD (1-2)	4.ENT	5.JUR	6.REN (4-5)	7.ENT	8.SAI	9.IR (7-8)		
12/X1	200	100	100	8,9	6,0	2,9	1,8	1,3	0,5	96,6	7,1
01/X2	100	70	130	9,5	6,3	6,1	2,3	1,7	1,1	122,8	7,2
02/X2	215	20	325	9,8	7,1	8,8	2,8	2,1	1,8	314,4	7,0
03/X2	300	100	525	10,3	7,5	11,6	3,1	2,6	2,3	511,1	7,2
04/X2	150	125	550	10,8	8,0	14,4	3,5	2,9	2,9	532,7	7,3
05/X2	50	25	575	10,9	8,5	16,8	4,2	3,4	3,7	554,5	6,7
06/X2	120	150	545	11,5	9,0	19,3	4,9	3,9	4,7	521	6,6
07/X2	200	100	645	12,0	9,2	22,1	5,4	4,4	5,7	617,2	6,6
08/X2	200	100	745	12,5	9,7	24,9	5,9	4,3	7,3	712,8	6,6
09/X2	100	100	745	13,0	10,2	27,7	6,1	4,8	8,6	708,7	6,9
10/X2	150	100	795	13,5	10,7	30,5	6,5	5,3	9,8	754,7	7,0
11/X2	40	100	735	13,7	11,2	33,0	7,0	6,0	10,8	691,1	6,7
12/X2	400	1000	1.035	14,2	11,7	35,5	7,5	6,6	11,7	987,8	6,7
01/X3	200	100	1.135	14,7	12,2	38,0	7,8	7,0	12,5	1.084,5	6,9

Fonte: Elaborada pelo autor

A Tabela 4 apresenta um modelo de Demonstrativo Financeiro Comparativo Orçado, ou seja, através dos dois últimos exercícios, compara-se o total de natureza financeira, conforme denota-se em cada campo, com os percentuais aplicados do que foi realizado versus o orçado.

Tabela 4 – Modelo de Demonstrativo Financeiro Comparativo Orçado

CAMPO I	SALDOS: INICIAIS – DEZ/X1			SALDOS: INICIAIS – DEZ/X2		
NATUREZA DOS SALDOS	VALOR	(%)	ORÇADO	VALOR	(%)	ORÇADO
I – TOTAL GERAL INICIAL	2.500.000	100,00		2.800.000	100,00	
Taxa condominial	500.000	20,00		700.000	25,00	
Caixa e bancos	125.000	5,00		112.000	4,00	
Fundo de reserva	875.000	35,00		700.000	25,00	
Investimentos	1.000.000	40,00		1.288.000	46,00	
CAMPO II	RECEITAS: GERAIS – DEZ/X1			RECEITAS: GERAIS – DEZ/X2		
NATUREZA DAS RECEITAS	VALOR	(%)	ORÇADO	VALOR	(%)	ORÇADO
II – TOTAL GERAL PERÍODO	11.000.000	100,00		12.000.000	100,00	
Taxa condominial	9.900.000	90,00	10.500.000	11.040.000	92,00	10.700.000
Multas e juros recebidos	165.000	1,50		240.000	2,00	
Rendimentos de aplicações	385.000	3,50		300.000	2,50	
Fundo de reserva	550.000	5,00		420.000	3,50	
CAMPO III	RECEITAS: INVESTIMENTOS DEZ/X1			RECEITAS: INVESTIMENTOS – DEZ/X2		
III – TOTAL GERAL PERÍODO	120.000	100,00	110.000	80.000	100,00	0

Taxa - investimentos	120.000	100,00		80.000	100,00	
CAMPO IV	DESPESAS: GERAIS – DEZ/X1			DESPESAS: GERAIS – DEZ/X2		
NATUREZA DAS DESPESAS	VALOR	(%)	ORÇADO	VALOR	(%)	ORÇADO
IV – TOTAL GERAL PERÍODO	9.680.000	100,00	9.800.000	9.450.000	100,00	10.200.000
Salários e ordenados	3.388.000	35,00		3.118.500	33,00	
Encargos sociais e trabalhistas	2.420.000	25,00		2.173.500	23,00	
Rescisões contratuais	193.600	2,00	200.000	189.000	2,00	180.000
Serviços de terceiros	580.800	6,00		614.250	6,50	
Verbas de representação	145.200	1,50		141.750	1,50	
Água e Esgoto	387.200	4,00		378.000	4,00	
Energia Elétrica	677.600	7,00		661.500	7,00	
Telefone e internet	193.600	2,00		189.000	2,00	
Combustíveis e lubrificantes	145.200	1,50		189.000	2,00	
Manutenção de equipamentos	629.200	6,50	650.000	708.750	7,50	690.000
Materiais de escritório	338.800	3,50		330.750	3,50	
Materiais de limpeza	580.800	6,00		756.000	8,00	
CAMPO V	GASTOS:INVESTIMENTOS DEZ/X1			GASTOS:INVESTIMENTOS – DEZ/X2		
V – NATUREZA DOS GASTOS	VALOR	(%)	ORÇADO	VALOR	(%)	ORÇADO
V – TOTAL GERAL PERÍODO	500.000	100,00		350.000	100,00	
Compra de veículo	75.000	15,00		0,00	0,00	
Iluminação das ruas	50.000	10,00		52.500	15,00	
Reforma da portaria	200.000	40,00	150.000	157.500	45,00	120.000
Manutenção asfáltica	175.000	35,00		140.000	40,00	
CAMPO VI	SALDOS: FINAIS – DEZ/X1			SALDOS: FINAIS – DEZ/X2		
VI – NATUREZA FINANCEIRO	VALOR	(%)	ORÇADO	VALOR	(%)	ORÇADO
VI – TOTAL GERAL PERÍODO	2.700.000	100,00		3.100.000	100,00	
Taxa condominial	675.000	25,00		930.000	30,00	
Caixa e bancos	121.500	4,50		186.000	6,00	
Fundo de reserva	958.500	35,50		744.000	24,00	
Investimentos	945.000	35,00		1.240.000	40,00	

Fonte: Elaborada pelo autor

A Tabela 5 apresenta um modelo de Demonstrativo de Composição de Taxa Condominial, onde discriminam-se, por departamento, as despesas e os gastos totais do último exercício encerrado, para apurar-se a taxa condominial mensal, que será devida por cada condômino para o próximo exercício.

Tabela 5 – Modelo de Demonstrativo de Composição de Taxa Condominial

Período: 01/12/X2 a 31/12/X2					
Departamento de Segurança		Departamento Administrativo		Departamento Financeiro e Pessoal	
Quantidade	Descrição	Quantidade	Descrição	Quantidade	Descrição
72	Vigilante	2	Gerente ADM	1	Gerente Financeiro

5	Auxiliar	2	Engenheiro	1	Supervisor de RH
6	Encarregado	26	Assistente	2	Assistente
2	Gerente	15	Auxiliar	1	Auxiliar
85	Total	45	Total	5	Total
Despesas com pessoal		Segurança	Administrativo	Financeiro e Pessoal	Total Geral
Salários e ordenados		1.200.000	950.000	130.000	2.280.000
Encargos sociais e trabalhistas		900.000	700.000	95.000	1.695.000
Benefícios aos colaboradores		650.000	400.000	70.000	1.120.000
Rescisões contratuais		125.000	80.000	10.000	215.000
Outras despesas com pessoal		25.000	20.000	5.000	50.000
Total (R\$)		2.900.000	2.150.000	310.000	5.360.000
Mensal por Lotes		161	120	17	298
Despesas com terceiros		Segurança	Administrativo	Financeiro e Pessoal	Total Geral
Síndico		0	120.000	0	120.000
Jurídico		0	50.000	0	50.000
Contabilidade e auditoria		15.000	0	35.000	50.000
Manejo de animais silvestres		0	10.000	0	10.000
Despachante policial		10.000	0	0	10.000
Outras despesas com terceiros		15.000	10.000	5.000	30.000
Total (R\$)		40.000	190.000	40.000	270.000
Mensal por Lotes		2	11	2	15
Despesas operacionais		Segurança	Administrativo	Financeiro e Pessoal	Total Geral
Água e esgoto		5.000	10.000	2.500	17.500
Energia elétrica		30.000	20.000	10.000	60.000
Telefone e internet		10.000	7.000	3.000	20.000
Combustíveis e lubrificantes		95.000	33.000	2.000	130.000
Conservação e manutenção		150.000	80.000	20.000	250.000
Materiais de limpeza		12.000	7.000	1.000	20.000
Materiais de escritório		1.000	7.000	4.000	12.000
Outras despesas operacionais		2.000	1.000	1.500	4.500
Total (R\$)		305.000	165.000	44.000	514.000
Mensal por Lotes		17	9	2	28
Anual → 1500 Lotes		Segurança	Administrativo	Financeiro e Pessoal	Total Geral
Anual		3.245.000	2.505.000	394.000	6.144.000

Mensal	270.417	208.750	32.833	512.000
Mensal por Lotes	180	139	22	341
(+) Taxa de 5% de inadimplência	9	7	1	17
Taxa mensal de custeio apurado	→			358

Fonte: Elaborada pelo autor

4.4. Modelo de Convenção Condominial

Capítulo I - Do Objeto

Artigo 1º - O condomínio “Fulano de Tal”, situado junto à Rua Fulano de Tal, no Município de Fulano de Tal, Comarca de Fulano de Tal, Estado de São Paulo, constituído de 1.500 lotes de terreno, encerrando a área de 2.000.000 m², ficam submetidos ao regime instituído pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e pela Lei de nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, atual Código Civil e demais legislações correlatas.

Artigo 2º - São partes de uso comum de todos os condôminos: as ruas, os sistemas de recreio e tudo mais que, pela natureza ou destinação, sirva ao uso comum dos condôminos.

Parágrafo Único - As matas nativas são de preservação permanente, não sendo permitidas quaisquer tipos de instalações, salvo as necessárias à SEGURANÇA do condomínio, após aprovação dos órgãos competentes.

Artigo 3º - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino: a respectiva unidade, indicada pela numeração de lote e quadra, com a discriminação da área constante da planta e que se encontra arquivada no Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fulano de Tal/SP.

Artigo 4º - A cada lote, como unidade autônoma, corresponde uma fração ideal nas partes e coisas comuns de 1/1500 (um mil oitocentos e dezoito avos).

Artigo 5º - São direitos dos condôminos:

- a) Usar e dispor da respectiva unidade autônoma, com destinação exclusivamente residencial, desde que não infrinjam quaisquer disposições da legislação brasileira, desta Convenção e do Regulamento Interno do Condomínio.
- b) Usar e dispor das partes comuns do Condomínio desde que não impeçam idêntico uso

por parte dos demais condôminos.

- c) Examinar, no interior da Administração, a qualquer tempo, os livros e arquivos do Condomínio e pedir esclarecimentos ao Síndico, ao Administrador, quando houver, e ao Conselho Fiscal.
- d) Utilizar os serviços do Condomínio, desde que não perturbem a ordem da comunidade condominial.
- e) Comparecer às Assembleias e nelas se manifestar, votar e ser votado, respeitando-se o disposto nesta Convenção e no Regulamento Interno do Condomínio.
- f) Comunicar à Administração ou à Segurança quaisquer irregularidades que venham a observar ou de que tomem conhecimento.
- g) O condômino, devidamente identificado, em hipótese alguma poderá ser impedido de adentrar ao Condomínio.

Artigo 6º - São deveres dos condôminos:

- a) Preservar, guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns e no uso das respectivas unidades autônomas, não as usando e nem permitindo que as usem para fins diversos a que se destinam.
- b) Não usar as respectivas unidades autônomas, alugá-las ou cedê-las para a realização de atividades ruidosas, a pessoas de maus costumes, nem para o exercício de atividades profissionais, comerciais e industriais, ou para depósito de objetos capazes de causar danos ao Condomínio ou incomodar os demais condôminos.
- c) Descartar o lixo, devidamente acondicionado em saco plástico apropriado para este fim em lixeiras suspensas de acordo com o Regulamento Interno, para serem coletados.
- d) Não colocar ou permitir que se coloquem anúncios, letreiros, placas, faixas ou cartazes com fins comerciais ou publicitários nas partes comuns do Condomínio, salvo em locais próprios para este fim e com a devida autorização da Administração.
- e) Não colocar ou deixar que coloquem, nas partes de uso comum do Condomínio, quaisquer objetos de instalação, sejam de que natureza forem, inclusive antenas ou equipamentos semelhantes, salvo os necessários para o funcionamento do próprio Condomínio.
- f) Não utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares de qualquer ordem, nos horários de expediente dos mesmos.
- g) Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações de qualquer natureza ou aparelhos que causem perigo à segurança, à salubridade ou incômodo aos demais condôminos, inclusive criadouros de animais e de aves de qualquer espécie.

- h) Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fins de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente.
- i) O pagamento do rateio mensal da taxa condominial por lote, estabelecida em Assembleia, ainda que dela não tenha participado, destinada ao pagamento das despesas e investimentos comuns, e constituição do fundo de reserva.
- j) Permitir a inspeção em sua unidade autônoma, de representantes do Condomínio ou de funcionários do Poder Público, devidamente credenciados pela Administração por escrito, sempre com a presença do condômino ou alguém autorizado por ele, nos casos previstos por Lei.
- k) Não permitir e nem participar da prática de modalidades esportivas em qualquer das partes comuns do Condomínio, salvo as realizadas em locais destinados para tal.
- l) Comunicar imediatamente à Administração a ocorrência de doenças de notificação compulsória.
- m) Não manter solto ainda que temporariamente, nas partes comuns do Condomínio, animais de qualquer espécie e tamanho, com a exceção dos silvestres ou ainda, nas unidades autônomas, animais considerados não domésticos.
- n) Não portar arma de fogo, de pressão ou de qualquer outra espécie seja para fins de caça, esporte ou outra finalidade, salvo se por pessoa devidamente habilitada para este fim.
- o) Instalar fossa biológica ou outro dispositivo similar de acordo com as normas públicas vigentes, de forma a garantir a não contaminação do subsolo.
- p) Não despejar água servida ou detritos nas ruas, nas áreas de uso comum e em outras unidades autônomas, salvo após tratamento biológico de alta eficiência e devidamente aprovado por órgão competente.
- q) Não queimar lixo, podas ou qualquer tipo de material, nas áreas privativas ou comuns.
- r) Instalar caixas de correio em sua unidade autônoma em local de fácil acesso.

Capítulo II - Das Assembleias Gerais

Artigo 7º - As Assembleias Gerais serão convocadas mediante carta simples contendo o Edital de convocação e através de publicação em Jornal do Município e informativo interno do Condomínio, com no mínimo, (20) vinte dias de antecedência da data da Assembleia, pelo Síndico ou condôminos que representem pelo menos $\frac{1}{4}$ (um quarto) do

Condomínio. Deverão ser realizadas aos sábados, em local adequado no município de Fulano de Talo.

Parágrafo Primeiro - Os Editais de Convocação indicarão, em resumo, a ordem do dia, a data, a hora e o local da Assembleia, e serão assinados pelo Síndico ou pelos condôminos que a convocarem.

Parágrafo Segundo – As contas do Condomínio, relativas ao exercício findo, bem como a proposta de orçamento relativa ao exercício imediatamente posterior, deverão ser apresentadas aos condôminos com pelo menos 5 (cinco) dias da data da realização da Assembleia, através de informativo próprio e com o devido parecer do Conselho Fiscal.

Parágrafo Terceiro - As Assembleias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo inferior ao mencionado no caput deste artigo, quando houver comprovada urgência.

Parágrafo Quarto – É obrigatório, na mesma convocação, fixar o local, data e hora em que se realizará a Assembleia em primeira e segunda convocação, mediando, entre ambas, o período de 30 minutos.

Parágrafo Quinto - As convocações para as Assembleias serão enviadas para os endereços cadastrados de cada condômino, na Administração.

Parágrafo Sexto - As Assembleias serão presididas por um condômino eleito por aclamação, o qual escolherá entre os presentes o Secretário, que lavrará a ata dos trabalhos. Será obrigatório o registro da Assembleia em áudio.

Parágrafo Sétimo - É vedado ao Síndico, Administrador, Empregados e Condôminos que prestem serviços remunerados à Administração, presidir ou secretariar os trabalhos das Assembleias.

Artigo 8º- Cada condômino terá direito a tantos votos quantas unidades autônomas lhe pertencerem, computando-se os resultados das votações por maioria simples de votos, salvo exceções legais.

Parágrafo Primeiro - Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representem, credenciando-o por escrito junto à Administração, para a qualificação.

Parágrafo Segundo - Não poderão se qualificar para tomar parte nas Assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento das taxas condominiais e eventuais multas que lhes tenham sido impostas.

Parágrafo Terceiro - Os condôminos que estejam cumprindo os acordos firmados para pagamento de suas dívidas junto à Administração do Condomínio não serão considerados inadimplentes.

Artigo 9º- É lícito aos condôminos fazerem-se representar, nas Assembleias, por procurador com poderes para discutir, opinar ou sugerir, porém sem direito a “VOTO”, prerrogativa dada somente ao condômino presente à Assembleia, seu cônjuge ou companheira(o), ascendentes, descendentes, e parentes colaterais, maiores de idade.

Artigo 10 - A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena do mês de março de cada ano e será competente para:

- a) Votar as contas do Condomínio relativas ao ano findo.
- b) Votar o orçamento dos investimentos, do custeio e do fundo de reserva para o exercício imediatamente posterior.
- c) Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.
- d) Eleger o Síndico, os Conselheiros Fiscais, Consultivos e de Segurança.

Parágrafo Primeiro - As contas do Síndico deverão ser aprovadas ou não, pelo Conselho Fiscal, através de pareceres trimestrais e devidamente comunicados aos condôminos em boletins explicativos.

Parágrafo Segundo - No caso de parecer contrário à aprovação das contas, poderá à Assembleia Geral instituir ou contratar uma auditoria para a apuração de responsabilidades.

Parágrafo terceiro - Considerar-se-á inelegível para os cargos de Síndico, e para todos os Conselhos do Condomínio, o Síndico que no exercício de um mandato não tiver suas contas aprovadas em Assembleia.

Parágrafo Quarto - Em caso da não aprovação das contas, por descumprimento do orçamento ou qualquer outro motivo, o Síndico será afastado do cargo, assumindo o Presidente do Conselho Consultivo.

Parágrafo Quinto - Facultar-se-á aos implicados, conforme parágrafos anteriores, defesa em Assembleia.

Artigo 11 - As Assembleias Gerais realizar-se-ão em primeira convocação com a presença dos condôminos que representem $\frac{1}{4}$ (um quarto) das unidades autônomas do Condomínio e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

Artigo 12 - As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, $\frac{1}{4}$ (um quarto) das unidades autônomas, pelo mesmo processo, e nos mesmos prazos exigidos para a convocação das Assembleias Gerais Ordinárias.

Artigo 13 – Compete às Assembleias Extraordinárias:

- a) Deliberar sobre matéria de interesse geral do Condomínio e dos condôminos.

- b) Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico, ou aqueles à mesma levados, a pedido dos condôminos que representem, no mínimo, $\frac{1}{4}$ (um quarto) das unidades autônomas.
- c) Apreciar e votar as demais matérias da ordem do dia.
- d) Examinar os assuntos que lhes sejam propostos, pendentes de justificação.

Artigo 14 - Salvo o disposto no Parágrafo Único deste artigo, nas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria simples de votos e lançados em ata que será sempre assinada pelo Presidente da Mesa e pelo Secretário.

Parágrafo Único - Será exigida maioria qualificada nos seguintes casos:

- a) Será exigida maioria que represente $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos votos dos condôminos, para a decisão de não edificação em casos de incêndio ou outro sinistro que importe na destruição total das coisas de uso comum do Condomínio.
- b) Será exigida maioria que represente $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos votos dos condôminos para realização de benfeitorias voluptuárias.
- c) Será exigida maioria dos votos dos condôminos para realização de benfeitorias úteis.
- d) Será exigida a totalidade dos votos dos condôminos, para decidir sobre o destino do Condomínio ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre matéria que altere o direito dos proprietários das respectivas unidades.
- e) Será exigida maioria que represente, no mínimo $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos votos dos condôminos, para a alteração da presente Convenção e do Regulamento Interno.
- f) Em se tratando de despesas necessárias, a deliberação da Assembleia é válida e obriga a minoria dissidente.

Artigo 15 - As deliberações das Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias obrigam a todos os condôminos, independentemente do seu comparecimento ou de seu voto, cabendo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Único - No prazo máximo de 40 (quarenta) dias que se seguirem à Assembleia, a Administração afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível da sede do Condomínio, onde permanecerão por pelo menos 30 (trinta) dias, além de enviar cópia do resumo da ata através de carta simples a todos os condôminos.

Artigo 16 - Toda a Assembleia será obrigatoriamente registrada em áudio em sua totalidade, o que servirá de base para confecção da ata correspondente, sendo que um extrato desta será lavrado em livro próprio, assinado pelo Presidente e Secretário da Mesa, aberto e encerrado com a rubrica do Síndico.

Parágrafo Primeiro - Caberá recurso a quem interessar, junto à Mesa Diretora da Assembleia Geral, caso a ata não apresente conformidade aos pronunciamentos e decisões tomadas.

Parágrafo Segundo - As despesas com as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, constituirão débito do Condomínio.

Capítulo III - Da Administração

Artigo 17 – A Administração do Condomínio caberá a um Síndico, obrigatoriamente condômino e morador, eleito em Assembleia Geral Ordinária para um período de dois anos, sendo permitida uma única reeleição consecutiva.

Parágrafo Primeiro - Ao Síndico compete:

- a) Representar o Condomínio em juízo ou fora dele, em todos os assuntos referentes à administração condominial.
- b) Superintender a Administração do Condomínio.
- c) Cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção, o Regulamento Interno e as deliberações das Assembleias.
- d) Admitir, fiscalizar e demitir empregados, bem como fixar as respectivas remunerações de acordo com o orçamento anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária.
- e) Ordenar reparos de emergência ou adquirir o que seja necessário à segurança e/ou conservação do Condomínio, ouvido os Conselhos.
- f) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas em Assembleia.
- g) Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas pertinentes e as Extraordinárias quando julgar conveniente, ou quando for requerida por 1/4 (um quarto) dos condôminos.
- h) Prestar, à Assembleia Geral, conta de sua gestão acompanhada de sua respectiva documentação, bem como do parecer do Conselho Fiscal.
- i) Apresentar em Assembleia proposta orçamentária para o exercício seguinte identificando os montantes de custeio, investimento e fundo de reserva.
- j) Manter escrituração contábil devidamente aberta, encerrada e rubricada pelos membros do Conselho Fiscal.
- k) Cobrar, inclusive em juízo, as cotas que em rateio couberem aos condôminos, que não tenham sido solvidas nos prazos definidos nesta Convenção ou aquelas determinadas nas Assembleias Gerais, bem como multas impostas por infrações desta Convenção ou do

Regulamento Interno.

- l) Comunicar às Assembleias Gerais as citações que receber.
- m) Procurar dirimir, pelos meios necessários, divergências dentro do Condomínio.
- n) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences referentes ao Condomínio que estiverem em seu poder.
- o) Movimentar as contas do Condomínio em conjunto com o responsável financeiro da Administração, que assinarão sempre conjuntamente, em estabelecimento de comprovada idoneidade.
- p) Realizar seguro das edificações e demais bens patrimoniais considerados como propriedades comuns do Condomínio.
- q) Determinar o recolhimento aos cofres públicos, pontualmente, de todos os tributos que incidam sobre empregados, partes e coisas comuns do Condomínio.
- r) Decidir e autorizar, conjuntamente com os Conselhos Consultivo, Fiscal e Segurança, a utilização do Fundo de Reserva, quando necessário, bem como resolver com os mesmos os casos omissos nesta Convenção, no Regulamento Interno e nas Leis vigentes.
- s) Proibir a utilização particular de qualquer bem patrimonial do Condomínio.
- t) Manter a escrituração fiscal atualizada, bem como cumprir os requisitos relativos às Legislações Fiscais e Previdenciárias em vigor.

Artigo 18 - O Síndico não poderá delegar sua função a administradores terceiros.

Parágrafo Primeiro - O Síndico não receberá verba de representação durante seus afastamentos, salvo os legais.

Parágrafo Segundo - O Síndico não poderá contratar seus parentes como empregados.

Parágrafo Terceiro - O Síndico somente poderá contratar serviços, comprar materiais e produtos em geral após processo de tomada de preços.

Artigo 19 - O Síndico receberá verba de representação que lhe for fixada nas Assembleias Gerais, sendo que a mesma não deverá ultrapassar o limite de 10 (dez) salários-mínimos vigentes.

Artigo 20 - Nos seus impedimentos o Síndico será substituído pelo Presidente do Conselho Consultivo. Na ausência de ambos (Síndico e Presidente do Conselho Consultivo) por um período superior a cento e oitenta dias, deverá ser realizada Assembleia Geral Extraordinária para eleição dos substitutos, para o tempo restante do mandato.

Parágrafo Único - No intervalo de tempo entre a vaga administrativa criada e a eleição de um novo Síndico, o Condomínio será dirigido interinamente por um dos membros dos

Conselhos Consultivo e de Segurança, eleito em reunião interna destinada especificamente para este fim.

Artigo 21 - O Síndico no exercício de suas atribuições não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas funções. Responderá, porém pelo excesso de representação, pelo não cumprimento das determinações fixadas nas Assembleias Gerais e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa, ressarcindo o Condomínio.

Artigo 22 - O Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas devidamente ou não administrar convenientemente o Condomínio, será destituído de suas funções, através de deliberação em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por maioria absoluta de seus membros, cabendo à Assembleia a eleição do novo Síndico para o tempo restante.

Parágrafo Único - Desligando-se o Síndico do seu cargo, qualquer que seja o motivo, inclusive por renúncia, após a auditoria das contas, este deverá restituir ao condomínio, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a importância devida, ou receber, no mesmo prazo as importâncias a seu favor.

Artigo 23 - Não poderão ser eleitos para os cargos de Síndico ou de membros dos Conselhos os condôminos que estiverem em débito para com o Condomínio.

Capítulo IV - Da Eleição do Síndico, e dos Conselhos Consultivo, Fiscal e Segurança

Artigo 24 - A eleição do Síndico e membros do Conselho Consultivo realizar-se-á na segunda quinzena do mês de março, em anos pares, por voto secreto, em Assembleia Geral Ordinária, obedecendo ao disposto nesta Convenção, com posse a partir do primeiro dia útil do mês subsequente ao da eleição.

Artigo 25 - A eleição dos Conselhos Fiscal e de Segurança realizar-se-á na segunda quinzena do mês de março, em anos ímpares, por voto secreto, em Assembleia Geral Ordinária, obedecendo ao disposto nesta Convenção, com posse a partir do primeiro dia útil do mês subsequente ao da eleição.

Artigo 26 - As inscrições de candidatos concorrentes às eleições de Síndico e do Conselho Consultivo serão aceitas dentro do prazo de até 30 (trinta) dias antes das eleições.

Artigo 27 - As eleições serão por voto secreto.

Parágrafo Primeiro - Nos impedimentos pessoais do condômino titular, o cônjuge ou companheiro (a), bem como os seus ascendentes, descendentes, e parentes colaterais, maiores de idade, poderão votar, desde que cadastrados até a véspera da eleição.

Parágrafo Segundo - É obrigatória a apresentação de documento de identidade no momento do cadastramento junto à Administração.

Parágrafo Terceiro - É terminantemente proibido o uso de empregados, veículos, equipamentos de escritório, informativos da Administração, enfim, de tudo que proporcione vantagem eleitoral a qualquer dos candidatos.

Artigo 28 - Caberá ao Síndico convocar a Assembleia para as eleições, de acordo o disposto no artigo 7º. (sétimo) desta convenção.

Artigo 29 - A Administração do Condomínio, no primeiro dia útil seguinte ao da eleição, afixará o resultado em lugar visível, no escritório da Administração e, da mesma forma, no prazo de 40 (quarenta) dias, da cópia da ata.

Artigo 30 - Os membros dos Conselhos Consultivo, Fiscal e de Segurança exercerão, gratuitamente, mandato de 2 (dois) anos, nas condições dispostas nesta Convenção.

Capítulo V - Dos Conselhos de Segurança, Consultivo E Fiscal

Artigo 31 - O Conselho de Segurança será composto por 7 (sete) Membros Titulares e 3 (três) Membros Suplentes, condôminos aptos, eleitos em Assembleia, nos anos ímpares, por votação secreta, pelo prazo de 2 (dois) anos.

Parágrafo Único – Compete ao Conselho de Segurança:

- a) Conhecer e analisar situações condominiais, de naturezas diversas, no âmbito da Segurança.
- b) Emitir parecer sobre Segurança à Administração e aos condôminos, a qualquer tempo.
- c) Orientar procedimentos legais em conformidade com esta Convenção, com o Regulamento Interno e com as Leis vigentes.
- d) Acompanhar os processos resolutivos da Segurança.
- e) Servir como mediador na solução de problemas pertinentes à Segurança.
- f) Cumprir e fazer cumprir o disposto nesta Convenção e no Regulamento Interno.
- g) Apreciar e dar parecer, juntamente com os demais Conselhos, sobre o Orçamento para o exercício fiscal subsequente elaborado pela Administração.
- h) Dar parecer relativo às despesas extraordinárias; decidir e autorizar, juntamente com o Síndico e demais Conselhos, sobre a utilização do Fundo de Reserva e opinar na

resolução dos casos omissos desta Convenção.

i) Participar das reuniões convocadas pela Administração.

Artigo 32 - O Conselho Consultivo será composto por 5 (cinco) Membros Titulares e 3 (três) Membros Suplentes, condôminos aptos, eleitos em Assembleia nos anos pares, por votação secreta, pelo prazo de dois anos.

Parágrafo Primeiro - O Presidente do Conselho Consultivo substituirá interinamente o Síndico em seus impedimentos.

Parágrafo Segundo – Compete ao Conselho Consultivo:

- a) Assessorar o Síndico nas soluções dos problemas do Condomínio.
- b) Opinar nos assuntos pessoais e profissionais entre Síndico e os condôminos.
- c) Apreciar e dar parecer juntamente com os demais Conselhos, sobre o Orçamento para o exercício fiscal subsequente elaborado pela Administração.
- d) Dar parecer relativo às despesas extraordinárias; decidir e autorizar, juntamente com o Síndico e demais Conselhos, sobre a utilização do Fundo de Reserva e opinar na resolução dos casos omissos desta Convenção.
- e) Participar das reuniões convocadas pela Administração.
- f) Cumprir e fazer cumprir o disposto nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Artigo 33 - O Conselho Fiscal será composto por 3 (três) Membros Titulares e 3 (três) Membros Suplentes, condôminos aptos, eleitos em Assembleia, nos anos ímpares, por votação secreta, para um período de dois anos.

Parágrafo Único - Compete ao Conselho Fiscal:

- a) Fiscalizar as atividades do Síndico ou seu preposto e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes.
- b) Dar parecer sobre as contas do Síndico ou seu preposto, no mínimo, a cada três meses.
- c) Comunicar aos condôminos, através de boletim informativo, as irregularidades relevantes encontradas na gestão do Condomínio, num prazo máximo de até 10 (dez) dias.
- d) Apreciar e dar parecer sobre o orçamento condominial para o exercício fiscal subsequente, elaborado pela Administração.
- e) Abrir, encerrar e rubricar a escrituração contábil.
- f) Dar parecer relativo às despesas extraordinárias; decidir e autorizar, juntamente com o Síndico e demais Conselhos sobre a utilização do Fundo de Reserva e opinar na resolução dos casos omissos desta Convenção.
- g) Participar das reuniões convocadas pela Administração.
- h) Cumprir e fazer cumprir o disposto nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Artigo 34 - Os Conselhos de Segurança, Consultivo e Fiscal, no exercício de seus mandatos, deverão dar parecer sobre os problemas condominiais, sempre que forem solicitados pela Administração, cabendo ao Síndico a aplicação das decisões. O Conselho Fiscal é autônomo, quanto à sua função de AUDITORIA, tendo o dever de informar aos condôminos todas as irregularidades encontradas face as deliberações das Assembleias, desta Convenção e do Regulamento Interno.

Parágrafo Único - Os Conselhos Consultivo, Fiscal e Segurança, por seus membros, deverão eleger os seus Presidentes. Reserva-se aos membros titulares dos Conselhos o direito de dar parecer e votar sobre as matérias a eles pertinentes. Quando se fizer necessário, os Titulares de cada Conselho poderão convidar os Suplentes ou qualquer outro condômino, para deliberação sobre as matérias que lhes sejam pertinentes.

Capítulo VI - Do Orçamento do Condomínio

Artigo 35 – Constituem despesas comuns do Condomínio:

- a) As relativas à conservação, instalação, manutenção, limpeza, reparações e reconstruções das partes e coisas comuns do Condomínio.
- b) O prêmio do seguro das instalações, demais bens do Condomínio e dos empregados.
- c) Os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do Condomínio.
- d) A verba do Síndico, a remuneração dos demais empregados próprios e terceirizados do Condomínio, bem como às relativas aos encargos sociais e benefícios.
- e) As despesas extraordinárias, quando justificadas e aprovadas em Assembleias.

Artigo 36 – Ficarà sob responsabilidade de cada condômino o ressarcimento dos prejuízos causados em áreas comuns, bens patrimoniais do condomínio ou em qualquer unidade autônoma, por atos praticados por ele, seus dependentes e visitantes sob sua responsabilidade.

Artigo 37 - O saldo de caixa, deduzidos os compromissos remanescentes do exercício anterior, será automaticamente incorporado ao exercício seguinte, com as finalidades abaixo, tudo ratificado pela Administração e referendado pela Assembleia:

- a) Inclusão total ou parcial no fundo de reserva.
- b) Acudir despesas previstas no orçamento.
- c) Contemplar investimentos.

Artigo 38 - As coisas de uso comum e bens patrimoniais serão segurados, por seu valor real, contra incêndio ou qualquer outro risco que os possa destruir no todo ou em parte.

Artigo 39 - É vedada a inclusão no orçamento do Condomínio de verbas destinadas a Associações, Sociedades ou Grupos de Moradores.

Artigo 40 - O orçamento anual, para ser discutido e aprovado em Assembleia, deverá apresentar os requisitos abaixo colocados e suas pertinentes justificativas:

- a) Parecer do Conselho Fiscal.
- b) Pareceres específicos sobre as matérias diretamente relacionadas aos Conselhos de Segurança e Consultivo.
- c) Quadro de pessoal, próprio e terceirizado, quantitativamente discriminado por funções, para o próximo exercício.
- d) Estar dividido em valores presumidos para: despesas detalhadas com pessoal, com e sem vínculo empregatício, de acordo com o quadro de pessoal do Condomínio, por setores; despesas diversas detalhadas para custeio, de acordo com o plano de contas do Condomínio; investimentos detalhados por metas planejadas e valores específicos para fundo de reserva.

Capítulo VII - Do Fundo de Reserva

Artigo 41 - O Fundo de Reserva do Condomínio será constituído pela cobrança de contribuições mensais, até alcançar o montante que deverá ser fixado em Assembleia.

Parágrafo Primeiro - O Fundo de Reserva se destina a socorrer despesas extraordinárias, imprevisíveis e urgentes, necessárias ao bom funcionamento do Condomínio e poderá ser utilizada pelo Síndico com autorização prévia e escrita dos Conselhos Consultivo, Fiscal e de Segurança, e posterior referendo da Assembleia.

Parágrafo Segundo - A importância referente ao fundo de reserva será aplicada no mercado financeiro em nome do Condomínio.

Parágrafo Terceiro - Nos casos de transferência de propriedade autônoma, o respectivo fundo de reserva individual passará automaticamente aos sucessores do condômino, independentemente de qualquer outra formalidade ou manifestação de vontade.

Capítulo VIII - Das Penalidades

Artigo 42 - Os condôminos em atraso com o pagamento das despesas ou respectivas contribuições pagarão os juros de 1% ao mês, contados a partir da data do vencimento, mais a multa de 2%, ou a prevista em Lei, calculada sobre o débito, que será atualizado

com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pela tabela vigente do Poder Judiciário, devendo, inclusive, o Síndico cobrar o débito judicialmente, através de ação própria, sujeitando-se ainda, os condôminos, ao pagamento das custas do processo e honorários advocatícios.

Parágrafo Único - A multa, os juros e correções monetárias serão levados a crédito da conta do Condomínio, em benefício da massa condominial.

Artigo 43 - Além das penas cominadas em Lei, fica ainda o condômino que conturbar a utilização das partes de uso comum, violar qualquer dos deveres estipulados nesta Convenção, sujeito ao pagamento de multa de até 5 (cinco) vezes o valor da cota condominial, sem prejuízo das demais consequências civis e criminais de seu ato.

Parágrafo Primeiro - A multa será imposta e cobrada pelo Síndico podendo, o interessado, após quitá-la, recorrer à Assembleia Geral e, se for o caso, ser ressarcido do valor pago.

Parágrafo Segundo - Em caso algum o Síndico ou qualquer funcionário da Administração, poderá relevar multas e outros encargos, seja por atraso de pagamento das obrigações condominiais ou por infração a qualquer dos deveres estipulados nesta Convenção e no Regulamento Interno do Condomínio.

Capítulo IX - Das Restrições Construtivas

Artigo 44 - As edificações na área do Condomínio destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo vedada sua utilização como habitação coletiva, para atividades comerciais, de serviço ou de qualquer outra natureza, bem como a instalação nos lotes de barracas tipo “camping”, “trailers” e similares.

Artigo 45 - As edificações habitacionais, não mais do que uma por lote, não poderão ter mais do que 2 (dois) pavimentos sobrepostos, entendendo-se como pavimentos jirais, mezaninos e similares, desde que seja obedecido o pé direito mínimo exigido pela Legislação Sanitária, limitado ao máximo de 5,00 (cinco) metros entre pisos.

Parágrafo Primeiro - Será permitido o aproveitamento dos vãos entre a laje de forro e o telhado como sótãos ou mansardas, desde que a projeção de piso não ultrapasse 30% (trinta por cento) da laje da cobertura e que esteja perfeitamente integrado ao projeto arquitetônico.

Parágrafo Segundo - Nos terrenos em declive, poderão ser utilizados os desníveis verificados entre o nível médio da guia e a menor cota do perfil natural do terreno, não sendo contados os pisos ali inseridos para efeito deste Artigo, desde que o primeiro destes

esteja situado abaixo de 1,50 m (um metro e meio) do nível médio da guia na testada do lote.

Parágrafo Terceiro - Nos terrenos em aclave, os pavimentos serão contados a partir do nível médio do perfil natural do terreno.

Parágrafo Quarto - Casos isolados de terrenos com inclinação superior a 30% (trinta por cento) deverão ter projeto elaborado por responsável técnico quanto a cortes, aterros e arrimos, de modo a não oferecer riscos aos lotes vizinhos.

Parágrafo Quinto - Não será permitida qualquer movimentação de terra antes da aprovação e análise da documentação por parte da Administração do Condomínio.

Artigo 46 – A área construída permitida será de no máximo 80% (oitenta por cento) do lote, não podendo a projeção da construção principal ultrapassar 50% (cinquenta por cento) e da secundária 10% (dez por cento) do lote.

Parágrafo Primeiro - Não serão computadas na taxa de ocupação do lote as edificações que possuam o perímetro totalmente vazado, tais como: churrasqueiras, “decks”, gazebos e similares ou ainda caramanchão do tipo pérgula e afins que componham elementos decorativos, além de piscina e espelhos d'água.

Parágrafo Segundo - Porões e locais destinados a depósito, filtros para piscinas e áreas não habitáveis, que possuam pé direito superior a 2.30 m (dois metros e trinta), serão computados como ocupação.

Parágrafo Terceiro - É vedada a edificação de motivos arquitetônicos e similares no recuo frontal.

Artigo 47 – Relativamente à construção principal, à construção secundária, bem como às demais obras, deverão ser observadas as seguintes especificações e recuos:

Parágrafo Primeiro – quanto à construção principal os recuos mínimos de 5,00m (cinco metros) do alinhamento da calçada, 3,50m (três metros e meio) de ambas as divisas laterais e 5,00m (cinco metros) do limite dos fundos.

Parágrafo Segundo – quanto à construção secundária:

- a) Não poderá ocupar, em hipótese alguma, o recuo da frente.
- b) Deverá ser localizada nos fundos do lote, não podendo ocupar mais de 50% (cinquenta por cento) desta divisa; poderá ainda ter uma de suas paredes encostada numa das divisas laterais, desde que o trecho referente aos 3.50m (três metros e cinquenta) de recuo da edificação principal receba apenas cobertura.
- c) Deverá ter um só pavimento, não podendo possuir área superior a 10% (dez por cento) do lote.

Parágrafo Terceiro – quanto ao abrigo e cobertura para veículos:

- a) Não poderá ocupar o recuo de frente salvo, excepcionalmente, com observância das restrições da Lei Municipal da sede do Condomínio.
- b) Poderá ocupar um dos recuos laterais, desde que a cobertura através de laje ou telhado esteja apoiada de um lado na construção principal e do outro no muro de divisa, com pelo menos 3 (três) dos lados vazados e com o comprimento máximo de 6,00m (seis metros).

Parágrafo Quarto - quanto aos recuos laterais:

- a) Será mantida uma faixa lateral de 1,60m (um metro e sessenta) em toda extensão do lote a jusante, como servidão de passagem do ramal de esgoto e águas pluviais do lote a montante.
- b) Poderão ser ocupadas por pérgulas com até 6,00m (seis metros) de comprimento.
- c) Poderão ser ocupados pela projeção de beirais, de motivos arquitetônicos, de balcões ou terraço na construção principal, limitados a 1.00 m (um metro) além do corpo do pavimento térreo e 1.50 m (um metro e meio) se do superior, em balanço.
- d) Poderão ser ocupados por abrigos de gás, luz, água, telefone e de lixo.

Parágrafo Quinto – A piscina e o sumidouro (fossa) poderão ocupar os recuos desde que afastados 1,50 m (um metro e meio) dos alinhamentos do terreno.

Parágrafo Sexto - Os passeios deverão possuir faixa mínima correspondente a 1/3 (um terço) de suas larguras livres de obstáculos para permitir a fácil passagem de pedestres; o acesso de veículo deverá ter a guia rebaixada, não sendo permitida a construção e extensão de rampas sobre o leito carroçável.

Parágrafo Sétimo – As unidades autônomas poderão ter como fechos de seus limites, optativamente, muros em alvenaria, gradis ou sebes vivas, todos com altura máxima de 1,80 m (um metro e oitenta) medido desde o piso da edificação.

Artigo 48 – Deverão ainda, e finalmente, no processo construtivo, ser observadas as restrições previstas no Código de Obras do Município, e no Código Sanitário ou qualquer outra legislação pertinente.

Artigo 49 – Ocorrendo a unificação de lotes, e para fins de edificação, serão aplicáveis estas mesmas restrições construtivas e de uso e ocupação do solo, considerando-se a área unificada como uma unidade autônoma. A taxa condominial, todavia, corresponderá ao somatório dos lotes unificados.

Artigo 50 – Fica expressamente estabelecido que os condôminos por si, seus herdeiros e seus sucessores obedecerão sempre e rigorosamente as presentes restrições, devendo os

casos omissos e de terrenos irregulares ser resolvidos pela Administração do Condomínio, mediante solicitação por escrito do proprietário.

Capítulo X - Das Disposições Gerais e Transitórias

Artigo 51 - A presente Convenção se aplica indistintamente a todos os proprietários, promitentes compradores, cessionários, sucessores, ocupantes ou usuários presentes ou futuros das unidades autônomas.

Parágrafo Único - Paralelamente a esta Convenção vigorará o Regulamento Interno do Condomínio nela baseado, que regerà os procedimentos a serem observados pelos condôminos.

Artigo 52 - Fica eleito o foro da Comarca de Fulano de Tal, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação dos dispositivos desta Convenção.

Artigo 53 - Esta Convenção, devidamente aprovada em Assembleia, passa a vigorar a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições contrárias.

Parágrafo Único - Uma cópia desta Convenção será afixada na administração, em lugar visível.

Município-SP, XX de dezembro de 20XX.

4.5. Modelo de Regulamento Interno para Condomínios

Capítulo I - Disposições Gerais

Artigo 1º - Compete a Administração do Condomínio Fulano de Tal, na figura do Síndico, fazer cumprir as normas contidas no presente Regulamento Interno, como também ao Conselho de Segurança, aquelas que dizem respeito à Segurança Condominial.

Parágrafo Único - O registro em Relatório Interno de Turno (RIT) ou em Boletim de Ocorrência (BO) das transgressões às normas do presente Regulamento Interno poderá gerar a expedição de notificações, como também a imposição de multas aos infratores.

Artigo 2º - As multas a serem impostas, pelo Síndico, aos Condôminos que descumprirem o estabelecido nos Capítulo III – “Deveres dos Condôminos” e Capítulo IV- “Proibições”, deste Regulamento Interno, são as previstas na Convenção Condominial, bem como, subsidiariamente, as capituladas no Código Civil Brasileiro, independentemente de outras medidas de caráter cível ou criminal contempladas em lei.

Parágrafo Primeiro - A multa em hipótese alguma será revogada, salvo, em grau de recurso, por decisão conjunta do Síndico e Conselhos, com efeito meramente devolutivo.

Parágrafo Segundo - O não pagamento, no prazo, da multa imposta, implicará em sua cobrança judicial, sujeitando-se o devedor às restrições previstas para a inadimplência.

Artigo 3º - Derrogado pela convenção aprovada em XX de dezembro de 20XX.

Capítulo II - Dos Direitos dos Condôminos

Artigo 4º- São Direitos dos Condôminos:

- I- Usar, fruir e dispor livremente da sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, com fiel observância da legislação pertinente, das normas contidas na Convenção Condominial, neste Regulamento Interno e de outras já existentes;
- II- Usar das partes comuns conforme a sua destinação, de modo a não causar dano aos bens materiais e ambientais do Condomínio, e nem incômodo aos demais condôminos e moradores ou ainda obstáculo ou embaraço ao uso delas por todos;
- III – Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da Administração e pedir esclarecimentos ao síndico ou administrador;
- IV - Votar nas deliberações da Assembleia e delas participar, estando quite com as obrigações condominiais;
- V – Denunciar ao síndico ou administrador qualquer irregularidade que observem, ou da qual venham a tomar conhecimento.

Capítulo III - Dos Deveres dos Condôminos

Artigo 5º- Constituem deveres dos Condôminos:

- I - Contribuir para com as despesas de custeio, de obras e outros investimentos ou despesas extraordinárias aprovadas em Assembleia, ainda que não utilize a sua unidade autônoma, efetuando os pagamentos nas datas fixadas pela Administração;
- II - Guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns e das respectivas unidades autônomas, não as usando e nem permitindo que as usem para fins diversos daquelas a que se destinam;
- III - Portar-se no interior do Condomínio dentro dos princípios da moralidade, decência, civilidade e respeito;
- IV - Tratar com respeito os funcionários do Condomínio e, em especial, os da Segurança,

respeitando e acatando as orientações que deles emanarem;

V - Cumprir as “Normas de Segurança” de caráter geral estabelecidas pela Administração e, principalmente, aquelas que dizem respeito ao controle de ingresso e saída do Condomínio, portando, obrigatoriamente, qualquer meio implantado para a identificação nas portarias, estando motorizado ou a pé.

VI - Cumprir as normas de trânsito e observar, rigorosamente, as sinalizações e os limites de velocidade estabelecidos para as ruas do Condomínio;

VII - Orientar os seus visitantes, convidados e prestadores de serviço em geral, quanto às normas de conduta no interior do residencial;

VIII - Orientar os serviçais de toda ordem, sob sua responsabilidade, a ostentar o crachá ou outro meio qualquer de identificação, estando a pé ou motorizado, no local e da forma determinada pela Administração, para facilitar os trabalhos de vigilância do condomínio;

IX - Fazer cumprir o horário de entrada e saída dos prestadores de serviço pelas portarias, com exceção dos empregados residentes no Condomínio;

X - Permitir o ingresso na sua unidade autônoma de representantes do condomínio ou funcionários do Poder Público, devidamente credenciados, para fiscalização, inspeção ou medidas relacionadas à saúde pública, ambiental ou de interesse coletivo;

XI - Comunicar, imediatamente, por escrito à Administração a ocorrência de moléstia infecto- contagiosa em sua unidade autônoma;

XII - Preservar o meio ambiente, a fauna e a flora, não despejando esgoto ou água servida na rede de água pluvial ou fluvial e não usando defensivos ou produtos químicos proibidos por lei em qualquer tipo de vegetação nas áreas privadas ou comuns;

XIII - Depositar as podas de árvores e restos de vegetação defronte à própria residência, dando imediato conhecimento à Administração Condominial, para fins de recolhimento;

XIV - Depositar o entulho, os restos de construção ou qualquer outro material inservível em caçamba para este fim destinada, colocada no próprio endereço da obra, a pelo menos cinquenta centímetros do meio fio ou, se impraticável, na rua, junto à calçada, devidamente sinalizada;

XV - Manter convenientemente limpos os reservatórios de água, piscinas, tanques, lagos artificiais ou quaisquer outros eventuais focos de proliferação de insetos nocivos à saúde, adotando os meios possíveis para economizar água nesse processo de limpeza;

XVI - Instalar fossa biológica ou dispositivo semelhante para retenção de esgoto, de acordo com as determinações do poder público;

XVII - Colocar o lixo devidamente acondicionado e fechado em saco plástico próprio, nos

dias de coleta, em lixeira suspensa inacessível a animais;

XVIII - Instalar caixas de correio nos limites do lote com a rua;

XIX - Afixar de forma visível na fachada o número da residência, a fim de facilitar sua localização;

Capítulo IV - Das Proibições

Artigo 6º- Constituem proibições aos Condôminos:

I- Fracionar a unidade autônoma para qualquer que seja a finalidade;

II- Usar as respectivas unidades autônomas, alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, comércio em geral, pessoas de maus costumes, ou para qualquer outra atividade ou finalidade que não seja a de moradia;

III- Manter nas respectivas unidades autônomas aparelhos, instalações, substâncias químicas, pólvora, fogos de artifício ou qualquer outro material que possa causar perigo, incômodo ou insalubridade aos demais condôminos;

IV- Colocar ou permitir que se coloquem, no imóvel, letreiros, cartazes e placas de publicidade, salvo a de venda e de locação;

V- Despejar água servida ou detritos de qualquer espécie na rua ou, ainda, arremessar ou derramar em via pública ou em lugar de uso comum ou alheio, líquido ou coisa que possa ofender, sujar ou molestar alguém ou, ainda, contaminar as nascentes, o lençol freático, os córregos e os lagos;

VI- Depositar ou instalar nas áreas comuns do Condomínio quaisquer objetos, sejam de que natureza forem, inclusive antena de celular, micro-ondas ou similares;

VII- Queimar lixo, podas ou qualquer tipo de material nas áreas privadas ou comuns, de modo a provocar, abusivamente, emissão de fumaça, vapor ou gás, que possa ofender ou molestar alguém;

VIII- Jogar lixo, podas ou entulho de qualquer espécie nas áreas verdes, de preservação, nativas, vielas ou terrenos baldios;

IX - Remover ou maltratar qualquer tipo de planta das áreas verdes, nativas ou de preservação, ou, ainda, cortar árvores das áreas públicas ou privadas sem a autorização do órgão público competente, com o acompanhamento do responsável no Condomínio;

X - Pintar ou demarcar com tintas ou outros meios logradouros públicos para atividades esportivas, religiosas, festivas ou de qualquer gênero, salvo com autorização prévia da Administração;

- XI – Preparar, misturar e acondicionar massa de cimento ou outros materiais nas vias públicas;
- XII – Manter, para fins comerciais ou não, nas unidades autônomas, a posse ou a criação de animais e aves de qualquer espécie, que possam trazer perigo, insalubridade ou incômodo a vizinhos e outros condôminos, bem como os proibidos por lei;
- XIII- Introduzir ou manter, ainda que temporariamente, nas partes comuns, animais de qualquer espécie;
- XIV- Conduzir em vias públicas sem a utilização de coleira, guia curta e enforcador, cães das raças “mastim napolitano”, “pit bull”, “rottweiler”, “american staffordshire terrier”, ou qualquer outro animal que ofereça perigo, como também, sem focinheira, além dos apetrechos anteriores, nos locais de concentração pública;
- XV- Tratar animal com crueldade, usar armadilhas, alçapão ou similares para aprisionar animais silvestres ou maltratá-los de qualquer forma;
- XVI- Praticar a pesca nos lagos do Condomínio, salvo a esportiva, pelo condômino e visitante, desde que, este, acompanhado daquele;
- XVII- Utilizar os empregados do Condomínio, em horário de expediente deles, para serviços particulares;
- XVIII- Manter a residência de quaisquer operários em obras;
- XIX- Portar arma de fogo, de pressão, a gás, estilingue ou outra de que espécie for para fins de caça, esporte ou qualquer outra finalidade;
- XX- Praticar vias de fato contra alguém;
- XXI – Dirigir sem habilitação veículo em via pública ou fazê-lo de modo a pôr em perigo a segurança alheia;
- XXII- Perturbar o trabalho ou o sossego alheio a qualquer hora e, principalmente, no período das 22 às 8:00 horas, com gritaria, algazarra e instrumentos musicais e sonoros de qualquer espécie ou, ainda, deixando de impedir barulho excessivo produzido por animais domésticos;
- XXIII – Apresentar-se publicamente em estado de embriaguez, de modo que cause escândalo ou ponha em perigo a segurança alheia, ou consumir qualquer substância proibida por lei.

Capítulo V - Disposições Finais

Artigo 7º - O presente Regulamento obriga aos atuais proprietários e moradores do Condomínio, a qualquer título, devendo, a Administração dá-lo a conhecer a todos, indistintamente, como também aos adquirentes e futuros moradores, colhendo dos últimos, oportunamente e por escrito, o compromisso de observar criteriosamente as normas nele contidas.

Artigo 8º - Os casos omissos ou duvidosos serão resolvidos pela Administração Condominial, ouvidos os Conselhos.

Artigo 9º - Derrogado pela convenção aprovada em XX/12/20XX.

Fica aprovado o presente Regulamento, com base no artigo 25 da Convenção Condominial.

Município-SP, XX de xxxxxx de 20XX.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atualmente, os condomínios se modernizaram em sustentabilidade, tecnologia e estrutura, a fim de gerar aos condôminos mais segurança, autonomia e conforto, o que vem acarretando uma alta demanda para este tipo de moradia, no Brasil. Mas, paralelo a essa crescente demanda, surgem as dificuldades de convivência coletiva, para tratar de assuntos administrativos, financeiros, jurídicos e sociais, por isso, há necessidade de um gerenciamento condominial adequado para essas Entidades, mediante regras e normas internas e legislações específicas. Assim sendo, foi proposta a construção de um Manual de Contabilidade para Condomínios, com uma abordagem prática, baseada na experiência e no conhecimento da legislação específica do pesquisador, além de três entrevistas qualitativas com especialistas no assunto.

O Manual de Contabilidade foi construído e os instrumentos integrantes são: um Protótipo de Plano de Contas Contábil para Condomínios, um Modelo de Balanços Patrimoniais com valores fictícios, um Modelo de Demonstração do Resultado do Exercício com valores fictícios, um Modelo de Controle de Aplicações Financeiras com valores fictícios, um Modelo de Demonstrativo Financeiro Comparativo Orçado com valores fictícios, um Modelo de Demonstrativo de Composição de Taxa Condominial com valores fictícios, um Modelo de Convenção Condominial e um Modelo de Regulamento.

Segundo os três especialistas entrevistados, a demanda foi atendida, constatando-se a importância de um Manual de Contabilidade para Condomínios.

Ademais, o limite dessa pesquisa científica é testá-lo em outros condomínios, independentemente da localização ou quantidade de habitantes.

Por fim, com o objetivo de estender os conceitos abordados neste trabalho, são listadas, a seguir, algumas propostas para trabalhos futuros:

- Analisar os demonstrativos financeiros, orçamentários e demais relatórios e controles elaborados por Condomínios, buscando evidências para comprovar a necessidade da escrituração contábil para Condomínios;
- Verificar a existência de controles dos ativos fixos e demais bens patrimoniais dos Condomínios e outros controles internos pertinentes a uma boa gestão;
- Desenvolver metodologias que identifiquem a necessidade de um Manual de Contabilidade para Condomínios.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, Antônio Carlos Carneiro de. *Terceiro Setor: história e gestão de organizações*. 3 ed. São Paulo, Summus Editorial, 2006.

ALMEIDA, Marcelo Cavalcanti. *Auditoria: abordagem moderna e completa*. 9. ed. São Paulo, Atlas, 2019.

BARBIERO, Andréa Aparecido. *Condomínios Fechados: a origem e evolução do fenômeno urbano*. Instituto de Pesquisas e Inovação em Urbanismo. 2015. Disponível em: <http://ipiu.org.br/pesquisas/gestao-planejamento/condominios-fechados-a-origem-e-evolucao-do-fenomeno-urbano/>. Acesso em: 25 ago. 2023, 12:06:27.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Artigo 150, inciso VI, letra “b” e “c”, Seção II, das Limitações do Poder de Tributar. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 24 jun. 2023, 17:47:06.

BRASIL. *Decreto nº 3.100, de 30 de junho de 1999*. Regulamenta a Lei no 9.790, de 23 de março de 1999, que dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3100.htm. Acesso em: 01 maio 2023, 13:26:07.

BRASIL. *Decreto nº 8.242, de 23 de maio de 2014*. Regulamenta a Lei nº 12.101, de 27 de novembro de 2009, para dispor sobre o processo de certificação das entidades beneficentes de assistência social e sobre procedimentos de isenção das contribuições para a seguridade social. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/decreto/d8242.htm. Acesso em: 08 ago. 2023, 20:07:23

BRASIL. *Lei complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006*. Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; altera dispositivos das Leis no 8.212 e 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943, da Lei no 10.189, de 14 de fevereiro de 2001, da Lei Complementar no 63, de 11 de janeiro de 1990; e revoga as Leis no 9.317, de 5 de dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de outubro de 1999. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp123.htm. Acesso em: 05 ago. 2023, 10:55:54.

BRASIL. *Lei complementar nº 187, de 16 de dezembro de 2021*. Dispõe sobre a certificação das entidades beneficentes e regula os procedimentos referentes à imunidade de contribuições à seguridade social de que trata o § 7º do art. 195 da Constituição Federal; altera as Leis nos 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), e 9.532, de 10 de dezembro de 1997; revoga a Lei nº 12.101, de 27 de novembro de 2009, e dispositivos das Leis nos 11.096, de 13 de janeiro de 2005, e 12.249, de 11 de junho de 2010; e dá outras providências. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/lei-complementar-n-187-de-16-de-dezembro-de-2021-367978262>. Acesso em: 05 ago. 2023, 10:39:11.

BRASIL. *Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 30 mar 2023, 16:49:10.

BRASIL. *Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976*. Dispõe sobre as Sociedades por Ações, artigo 176, § 4º. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404consol.htm. Acesso em: 25 jan. 2024, 16:11:44.

BRASIL. *Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997*. Altera a legislação tributária federal e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9532.htm. Acesso em: 20 maio 2023, 22:08:08.

BRASIL. *Lei nº 9.637, de 15 de maio de 1998*. Dispõe sobre a qualificação de entidades como organizações sociais, a criação do Programa Nacional de Publicização, a extinção dos órgãos e entidades que menciona e a absorção de suas atividades por organizações sociais, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9637.htm. Acesso em: 01 maio 2023, 12:49:21.

BRASIL. *Lei nº 9.715, de 27 de novembro de 1998*. Dispõe sobre as contribuições para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9715.htm. Acesso em: 20 maio 2023, 23:07:43.

BRASIL. *Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998*. Alteração, Legislação Tributária, (PIS-PASEP), (COFINS), (IOF). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9718compilada.htm. Acesso em: 20 maio 2023, 22:43:46.

BRASIL. *Lei nº 9.790, de 23 de março de 1999*. Dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9790.htm. Acesso em: 01 maio 2023, 12:53:18.

BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Lei de Introdução às normas do Direito brasileiro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 18 maio 2023, 22:40:07.

BRASIL. *Lei nº 10.825, de 22 de dezembro de 2003*. Dá nova redação aos arts. 44 e 2.031 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/L10.825.htm#art44. Acesso em: 22 maio 2023, 22:39:38.

BRASIL. *Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007*. Altera e revoga dispositivos da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da Lei no 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e divulgação de demonstrações financeiras. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/11638.htm#:~:text=3o%20Aplicam%2Dse%20%C3%A0s,registrado%20na%20Comiss%C3%A3o%20de%20Valores. Acesso em: 05 ago. 2023, 11:23:24.

BRASIL. *Lei nº 13.019, de 31 de julho de 2014*. Estabelece o regime jurídico das parcerias entre a administração pública e as organizações da sociedade civil, em regime de mútua cooperação, para a consecução de finalidades de interesse público e recíproco, mediante a execução de atividades ou de projetos previamente estabelecidos em planos de trabalho inseridos em termos de colaboração, em termos de fomento ou em acordos de cooperação; define diretrizes para a política de fomento, de colaboração e de cooperação com organizações da sociedade civil; e altera as Leis nº 8.429, de 2 de junho de 1992, e 9.790, de 23 de março de 1999. (Redação dada pela Lei nº 13.204, de 2015). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/lei/113019.htm. Acesso em: 20 maio 2023, 22:28:34.

BRASIL. *Lei nº 13.204, de 14 de dezembro de 2015*. Altera a Lei nº 13.019, de 31 de julho de 2014, “que estabelece o regime jurídico das parcerias voluntárias, envolvendo ou não transferências de recursos financeiros, entre a administração pública e as organizações da sociedade civil, em regime de mútua cooperação, para a consecução de finalidades de interesse público; define diretrizes para a política de fomento e de colaboração com organizações da sociedade civil; institui o termo de colaboração e o termo de fomento; e altera as Leis nº 8.429, de 2 de junho de 1992, e 9.790, de 23 de março de 1999”; altera as Leis nº 8.429, de 2 de junho de 1992, 9.790, de 23 de março de 1999, 9.249, de 26 de dezembro de 1995, 9.532, de 10 de dezembro de 1997, 12.101, de 27 de novembro de 2009, e 8.666, de 21 de junho de 1993; e revoga a Lei nº 91, de 28 de agosto de 1935. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113204.htm. Acesso em: 01 maio 2023, 12:59:37.

BRASIL. *Manual de Procedimentos para o Terceiro Setor*. A publicação pretende contribuir para a prestação de contas das organizações da sociedade civil, abrangendo associações, fundações e organizações religiosas. O manual apresenta as normas contábeis, conceitos básicos do sistema de controle interno, plano de contas, etc. Disponível em: <https://www.gov.br/plataformamaisbrasil/pt-br/manuais-e-cartilhas/arquivos-e-imagens/manual-de-procedimentos-para-o-terceiro-setor>. Acesso em: 04 jul. 2023, 22:28:21.

BRASIL. *Medida Provisória no 2.158-35, 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 em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2158-35.htm. Acesso em: 20 maio 2023, 23:32:45.

BRASIL. Ministério da Economia. *Orçamento público*. Disponível em: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/planejamento-e-orcamento/orcamento>. Acesso em: 25 out. 2023, 14:35:14.

BRASIL. *Parecer Normativo CST N° 76, de 09 de fevereiro de 1971*. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=133247>. Acesso em: 22 jan. 2024, 15:05:17.

BRASIL ESCOLA UOL. *Globalização*. Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/geografia/globalizacao.htm>. Acesso em: 25 maio 2023, 22:41:16.

CARMO, A. S.; TORRES JUNIOR, F.; LOPES, M. P. Contabilidade Condominial: um novo horizonte para o profissional de contabilidade. *Revista Brasileira de Contabilidade*, São Paulo, n. 163, p. 53-63, jan./fev., 2007.

CASEY, J. *The Nonprofit World: Civil Society and the Rise of the Nonprofit Sector*. Kumarian Press, Lynne Rienner Publishers, Inc., 2016.

CASEY, J. Teaching About Nonprofits: The Global Dimensions 1. In: BROWN, W. A.; HALE, M. (ed.). *Preparing Leaders of Nonprofit Organizations: Contemporary Perspectives*. Taylor & Francis, 2022, p. 121-141.

CHIEVENATO, Idalberto. *Teoria geral da administração*. 6. ed. Rio de Janeiro: Campus, 2001.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. *ITG 1000, de 15 de dezembro de 2022*. Aprova a ITG 1000 – Normas aplicáveis e modelos de plano de contas e demonstrações contábeis para microentidade e pequena empresa. Disponível em: <https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/ITG%201000.pdf>. Acesso em: 09 jul. 2023, 17:09:45.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. *NBC ITG 1001, de 18 de novembro de 2021*, que dispõe sobre a contabilidade para pequenas empresas. Disponível em: <https://cfc.org.br/wp-content/uploads/2021/09/NBC-TG-1001-Pequenas-Empresas-1.docx>. Acesso em: 06 abr. 2023, 16:17:11.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. *NBC TG 1002, de 18 de novembro de 2021*. Aprova a NBC TG 1002, que dispõe sobre a contabilidade para microentidades. Disponível em: <https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTG1002.pdf>. Acesso em: 09 jul. 2023, 17:13:44.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. *ITG 2002 (R1) – Entidade sem Finalidade de Lucros*. Disponível em: [https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/ITG2002\(R1\).pdf](https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/ITG2002(R1).pdf). Acesso em: 09 jul. 2023, 17:01:58.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. *NBC TA 200 (R1) – objetivos gerais do auditor independente e a condução da auditoria em conformidade com normas de auditoria*. Disponível em: [https://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2016/NBCTA200\(R1\)](https://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2016/NBCTA200(R1)). Acesso em: 05 abr. 2023, 16:23:03.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. *NBC TA Estrutura Conceitual, de 20 de novembro de 2015*. Dá nova redação à NBC TA Estrutura Conceitual que dispõe sobre a estrutura conceitual para trabalhos de asseguração. Disponível em: <https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTAESTRUTURACONCEITUAL.pdf>. Acesso em: 27 jul. 2023, 17:03:57.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. *NBC TG 26 (R5) – Apresentação das Demonstrações Contábeis*. Disponível em: [https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTG26\(R5\).pdf](https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTG26(R5).pdf). Acesso em: 09 jul. 2023, 17:05:23.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. *Resolução CFC n.º 1.409/12, aprova a ITG 2002 – Entidade sem Finalidade de Lucros*. Disponível em: https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/RES_1409.pdf. Acesso em: 09 jul. 2023, 17:04:36.

CREPALDI, Silvio Aparecido; CREPALDI, Guilherme Simões. *Auditoria Contábil: teoria e prática*. 11. ed. São Paulo, Atlas, 2019.

DICIO. *Dicionário Online em Português*. Edilício. Disponível em <https://www.dicio.com.br/edilicio/#:~:text=Significado%20de%20Edil%C3%ADcio&text=%5BHist%C3%B3ria%5D%20Relativo%20a%20edil%2C,uso%20comum%20entre%20os%20moradores>. Acesso em: 18 ago. 2023, 10:08.43.

DOWBOR, Ladislau. *A Reprodução Social: propostas para um gestão descentralizada*. 2. ed. Rio de Janeiro/RJ: Vozes, 1998.

DRUCKER, Peter F. *Administração de Organizações Sem Fins Lucrativos*. 5. ed. São Paulo/SP: Pioneira, 1999.

FARBER, J. C.; SEGRETI, J. B. Contribuição da Contabilidade para a eficácia da gestão e controle de condomínios. *Congresso USP de Controladoria e Finanças em Contabilidade*, 4., 2004, São Paulo: USP, 2004.

FALCONER, Andrés Pablo. *A promessa do terceiro setor: um estudo sobre a construção do papel das organizações sem fins lucrativos e de seu campo de gestão*. 1999. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo, USP-SP, São Paulo, 1999.

FERNANDES, Rubem César. *Privado Porém Público: o terceiro setor na América Latina*. 2. ed. Rio de Janeiro/RJ: Relume/Dumará, 1994.

FONTES, Rosa; RIBEIRO, Hilton; AMORIM, Airton; SANTOS, Gilnei. *Economia: um enfoque básico e simplificado*. 1. ed. São Paulo/SP: Atlas, 2010.

FRÚGOLI JR., Heitor. *São Paulo: espaços públicos e interação social*. 1. ed. São Paulo/SP, Marco Zero, 2018.

FURTADO, Celso. *Formação Econômica do Brasil*. 34. ed. São Paulo/SP: Companhia das Letras, 2007.

G1. PORTAL DE NOTÍCIAS DA GLOBO.COM. *Participação do terceiro setor no PIB do Brasil é similar à do setor agrícola, diz estudo*. Disponível em: <https://g1.globo.com/jornal-hoje/noticia/2023/03/23/participacao-do-terceiro-setor-no-pib-do-brasil-e-similar-a-do-setor-agricola-diz-estudo.ghtml>. Acesso em: 31 maio 2023, 21:43:39.

GOMES, Marliete Bezerra. *Uma Contribuição ao Estudo da Utilização da Informação Contábil para Aprimoramento da Eficiência e Eficácia da Gestão das Entidades Condominiais*. 2003. Dissertação (Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica). Centro Universitário Álvares Penteado - FECAP, São Paulo, 2003.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. 16. ed. São Paulo/SP: Saraiva, 2020.

GRAZZIOLI, Airton *et al.* *Manual de procedimentos para o terceiro setor: aspectos de gestão e de contabilidade para entidades de interesse social*. 1. ed. Brasília/DF: CFC: FBC: Profis, 2015.

HAUSSAMANN, Nilton. *Contabilidade Gerencial em 10 aulas*. Florianópolis: Plus Saber Editora, 2001.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. CONCLA – Comissão Geral de Classificação. *Tabela de Natureza Jurídica 2021 Estrutura Detalhada (códigos e denominações)*. Disponível em: <https://concla.ibge.gov.br/estrutura/natjur-estrutura/natureza-juridica-2021.html>. Acesso em: 08 ago. 2023, 20:27:10.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA - IPEA. *A Importância do Terceiro Setor para o PIB no Brasil e em suas Regiões*. Disponível em: <https://mapaosc.ipea.gov.br/arquivos/posts/9775-mioloterceirosetor-completo.pdf>. Acesso em: 31 maio 2023, 21:20:57.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. *Contabilidade Introdutória*. Equipe de professores da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da USP. 9. ed. São Paulo: Atlas, 1998.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. *Teoria da Contabilidade*. Colaborador Ricardo Pereira Rios. 12. ed. Atual. São Paulo/SP: Atlas, 2021.

IUDÍCIBUS, Sérgio de; MARTINS, Eliseu; GELBCKE, Ernesto Rubens. *Manual de Contabilidade: Das Sociedades por Ações*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LONGO, C. G. *Manual de auditoria e revisão de demonstrações financeiras*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

LOPES, Andíara Valentina de Freitas. *Condomínios Residenciais: novas faces da sociabilidade e vivência de transgressões sociais*. Universidade Federal de Pernambuco. Disponível em:

https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/2922/1/arquivo2247_1.pdf. Acesso em: 25 ago. 2023, 16:59:11.

MACHADO, J. F.; TAVARES JUNIOR, J. A. *Como administrar um condomínio*. Goiânia: AB, 1998.

MARION, José Carlos. *Contabilidade Básica*. 13. ed. Barueri/SP: Atlas, 2022.

MATARAZZO, Dante Carmine. *Análise financeira de balanços: abordagem básica e gerencial*. 4. ed. São Paulo/SP: Atlas, 1997.

MEDEIROS, Emerson Augusto; VARELA, Sarah Bezerra Luna; NUNES, João Batista Carvalho. Abordagem Qualitativa: estudo na Pós-Graduação em Educação da Universidade Estadual do Ceará (2004 – 2014). *HOLOS*, [s.l.], v. 2, p. 174-189, ago. 2017. Disponível em: <https://www2.ifrn.edu.br/ojs/index.php/HOLOS/article/view/4457>. Acesso em: 30 jan. 2024.

PAES, José Eduardo Sabo. *Fundações, Associações e Entidades de Interesse Social: aspectos jurídicos, administrativo, contábeis, trabalhistas e previdenciários*. 10. ed. São Paulo/SP: Editora Forense, 2019.

POERSCH, Juliana Arraes. A. *O Uso da Contabilidade para um Adequado Controle Condominial*. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/120798>. Acesso em: 30 out. 2023, 23:42:35.

RAPOSO, R. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. *Cadernos Metrópole*, v. 14, n. 27, p. 171–196, 2013. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/14786>. Acesso em: 25 ago. 2023, 16:45:10.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

SALAMON, Lester M.; ANHEIER, Helmut. In Search of the nonprofit sector I: the question of definitions. *Voluntas*, v. 3, n. 2, 1992.

SALAMON, Lester M.; SOKOLOWSKI, S. W.; HADDOCK, M. A. *Explaining civil society development: A social origins approach*. Center for Civil Society Studies, John Hopkins University, 2017.

SANTOS, Fernando de Almeida. *Ética empresarial: políticas de responsabilidade social em 5 dimensões: sustentabilidade – ESG, respeito à multiculturalidade, aprendizado contínuo, inovação, governança corporativa*. 2. ed. Barueri/SP: Atlas, 2023.

SANTOS, Fernando de Almeida; VEIGA, Windsor Espencer. *Contabilidade: com ênfase em micro, pequenas e médias empresas*. 3. ed. São Paulo/SP: Atlas, 2014.

SANTOS, Cleônimo. *Auditoria Fiscal e Tributária*. 3. ed. São Paulo/SP: IOB, 2010.

SECOVI-SP. Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação ou Administração de Imóveis Residenciais ou Comerciais de São Paulo. A Casa do Mercado Imobiliário. *Anuário do Mercado Imobiliário 2022*. Disponível em: <https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2023/05/anuario-mercado-imobiliario-2022.pdf>. Acesso em: 29 out. 2023, 17:15:01.

SEGRETI, J. B.; FARBER, J. C. Análise da adequação das informações econômico-financeiras para a tomada de decisão nos condomínios residenciais da cidade de São Paulo através de uma pesquisa empírica. *CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E FINANÇAS EM CONTABILIDADE*, 6., 2006, São Paulo: USP, 2006.

SLOMSKI, Valmor. REZENDE, Amaury José; CRUZ, Cássia Vanessa Olak Alves; OLAK, Paulo Arnaldo. *Contabilidade do Terceiro Setor: uma abordagem operacional aplicável às associações, fundações, partidos políticos e organizações religiosas*. São Paulo: Atlas, 2017.

SORNBERGER, G. P. *et al.* Contabilidade em condomínios: um diagnóstico da utilização das informações contábeis pelos gestores de condomínios na cidade de sorriso - MT. *Revista Contabilidade & Amazônia, Sinop*, v. 2, n. 1, 2009.

THOMIOKA, Edson Hideo *et al.* *Influência do Status das empresas em relação à responsabilidade social no seu desempenho*. 2004. Trabalho de Graduação Interdisciplinar. Faculdade de Ciências Econômicas, Contábeis e Administrativas da Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2004.

VITAL, Ivan Viana Araújo; ROCHA, Stephanie Kalyinka. Análise dos relatórios de auditoria sobre as demonstrações contábeis das companhias listadas na B3 em 2019. *CAFI*, v. 4 n. 1, p. 23-37, 2020. ISSN 2595-1750. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/CAFI/article/view/51919/34260>. Acesso em: 03 ago. 2023, 21:58:08.

APÊNDICE – QUESTIONÁRIO

Perguntas aos entrevistados	Respostas dos entrevistados
1-) Qual é a sua formação acadêmica?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
2-) Quanto tempo você atua ou já atuou como síndico condominial, conselheiro fiscal ou outro cargo relacionado à gestão condominial?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
3-) Qual é a relevância do Terceiro Setor para a economia brasileira?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
4-) As entidades do Terceiro Setor precisam cumprir algumas obrigações acessórias exigidas por Lei. Na sua opinião, qual é a importância da Contabilidade no atendimento a essas obrigações acessórias para entidades do Terceiro Setor?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
5-) Qual é a importância da Contabilidade para a prestação de contas condominiais?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
6-) Qual é a importância do controle dos bens patrimoniais dos Condomínios?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
7-) Qual é o apoio estratégico que a Contabilidade pode oferecer aos Condomínios, para o planejamento financeiro e orçamentário dos seus recursos?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
8-) Qual é a importância da apresentação periódica do Balanço Patrimonial e da Demonstração do Resultado do Exercício para os Condomínios?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B:

	Resposta do entrevistado C:
9-) Qual é sua opinião em relação a um Condomínio que não possui escrituração contábil?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C:
10-) Você gostaria de fazer alguma observação, ressalva ou acrescentar algo para esta pesquisa científica sobre a Contabilidade aplicada aos Condomínios?	Resposta do entrevistado A: Resposta do entrevistado B: Resposta do entrevistado C: