

A CONTRIBUIÇÃO DO PROFISSIONAL CONTÁBIL PARA OS PROCESSOS CONTÁBEIS E NORMATIVOS DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Fernando Kayque Felix de Souza¹

Lucivania Borges de Moura²

RESUMO: As grandes oportunidades de trabalho, bem como a evolução das relações sociais e meios de lazer acabaram por gerar enorme procura por moradia nos grandes centros metropolitanos. Com tamanho aumento da população, as grandes cidades encontraram um enorme desafio em sua infraestrutura, a busca por melhores espaços fez com que fosse necessário a criação de grandes condomínios edilícios, os quais são construídos de forma vertical, possibilitando inúmeras habitações em um mesmo espaço geográfico. Contudo, com a evolução das edificações, foi necessária maior análise quanto a sua administração, a qual detém grande importância inclusive na vida financeira de seus condôminos. No entanto, até então tal administração é exercida unicamente pelo síndico, o qual é eleito pelos próprios moradores de um condomínio edilício, os quais na maioria das vezes não possuem conhecimento específico em áreas importantes do conhecimento, como é a área contábil. Assim, o presente projeto tem como objetivo demonstrar a importância da obrigatoriedade do profissional contábil dentro da administração dos condomínios edilícios, permitindo com que a administração seja realizada de forma segura e eficaz.

PALAVRAS-CHAVE: Condomínios edilícios. Contabilidade. Contador. Administração.

1 INTRODUÇÃO

A contabilidade é uma ciência social que busca estudar os fenômenos patrimoniais e financeiros de uma entidade, seja ela pessoa física ou jurídica, com ou sem fins lucrativos, permitindo o controle administrativo do patrimônio, envolvendo aspectos empresários ou públicos, que podem ser expressos através de números, além de passar informações precisas aos credores, investidores e ao público em geral (GONÇALVES, 2007).

O profissional contábil é aquele habilitado para fazer a contabilidade formal de uma determinada entidade (SECOVIGOIÁS, 2016-2018).

As demonstrações contábeis têm por objetivo a representação estruturada da posição patrimonial e financeira de uma entidade, também demonstrando o desempenho por ela

¹ Acadêmico do 8º período do curso de Ciências Contábeis do Centro Universitário Alfredo Nasser, em 2022/2. E-mail: fernandokaiquera@gmail.com.

² Mestra em Psicologia da Educação, Docente do Centro Universitário Alfredo Nasser e co-orientadora neste estudo.

alcançado. Tendo ainda como finalidade apresentar os resultados obtidos pela administração, comparando seus deveres e responsabilidades (SECOVIGOIÁS, 2016-2018).

Os processos normativos são as normas aplicáveis aos condomínios edilícios, as quais regularam as responsabilidades e deveres que recaem sobre seus condomínios e administradores, isso porque, apesar de não possuir personalidade jurídica, os condomínios acabam gerando responsabilidades e obrigações (VENOSA, 2004).

O condomínio é o direito simultâneo de uma ou mais pessoas sobre o mesmo bem, sendo que seu domínio é exercido conjuntamente e simultaneamente, referindo-se a uma edificação (SECOVIGOIÁS, 2016-2018).

A Contabilidade é capaz de produzir informações uteis para os Condomínios Edilícios, apesar da não obrigatoriedade do profissional contábil?

Os condomínios edificados verticalmente, denominados como condomínios edilícios pelo Código Civil (BRASIL, 2002), teve significativo aumento nos dias atuais, isso porque, com a evolução das cidades, a cada dia que passa se mostra mais favorável à moradia nos centros metropolitanos, o que também envolve questões como segurança, comodidade e conforto.

Em decorrência a isso, a complexidade na administração dos condomínios edilícios também ganhou grande ênfase com passar dos anos, isso porque, apesar de ser um ente despersonalizado, os condomínios possuem grandes valores capitalizados, os quais possuem direitos e deveres, obtendo inclusive, CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

Assim, o objetivo geral do projeto é apresentar a contribuição do profissional contábil para os processos contábeis e normativos dos condomínios edilícios, bem como evidenciar os conceitos referente às ciências contábeis e a importância da contabilidade nos condomínios edilícios. Além de demonstrar a carência de norma que regulamente a participação do profissional contábil nos condomínios.

2 METODOLOGIA

Este estudo se caracteriza pela abordagem qualitativa, buscando observar os pontos da pesquisa de uma forma subjetiva, baseada em conhecimentos gerais encontrados em livros e artigos. No que diz respeito à natureza, foi utilizado o método básico, vez que tem como objetivo ampliar os conhecimentos sobre a contabilidade no âmbito dos condomínios edilícios, quanto aos objetivos foi usada a pesquisa, inicialmente, exploratória, buscando

contribuir novos conhecimentos através da análise bibliográfica, buscando conscientizar que, apesar de não ser obrigatória a presença do profissional contábil na administração condominial, este se mostra de extrema importância, a pesquisa foi elaborada de forma descritiva, buscando apresentar as características dos condomínios. No que se refere aos procedimentos, foi utilizado neste trabalho o bibliográfico, no qual toda a exploratória do tema se baseou em livros e artigos.

3 DISCUSSÕES, RESULTADOS E ANÁLISE DE DADOS

A contabilidade é uma ciência que busca estudar fenômenos patrimoniais e financeiros de uma entidade, sendo um importante instrumento para a tomada de decisões dentro e fora das empresas, além disso, a contabilidade não deve ser feita apenas para atender exigência do governo, mas para, também, auxiliar as pessoas nas tomadas de decisões (MARION, 2018).

Assim sendo, todas as movimentações monetárias são registradas pela contabilidade, a qual registra as informações encontradas em relatórios que serão repassados aos seus interessados, justamente por conta desses relatórios que será possível um maior controle de todas as movimentações existentes em uma entidade, sendo que seus interessados poderão remeter-se a fatos passados, analisar os resultados obtidos ao longo do tempo e ainda, as causas que levaram a resultados indesejados (MARION, 2018).

Já o contador é o profissional habilitado para fazer a contabilidade formal de uma determinada entidade, é ele quem exerce de fato as ciências contábeis. Para ser habilitado a exercer tal atividade é necessária a conclusão no curso de bacharelado em ciências contábeis, devendo ainda se submeter a um exame de suficiência conforme determina o artigo 12 do Decreto-lei n. 9.295/46, bem como, ter seu registro junto ao Conselho Regional de Contabilidade (MARION, 2018).

O Código Civil de 2002 deixa clara a distinção entre atividade empresarial e atividade não empresarial, conforme dispõe seu artigo 966, a atividade empresarial será exercida por empresário, o qual exerce profissionalmente uma atividade econômica organizada buscando a produção ou a circulação de bens e serviços, normalmente, sua intenção principal será justamente a obtenção de lucro (BRASIL, 2002).

Já no que diz respeito à atividade não empresarial está se relaciona a uma atividade típica de um determinado profissional, assim, conforme artigo 966 parágrafo único do Código Civil, não é considerada atividade empresarial quando aquele que exerce a atividade é um

profissional intelectual, de natureza científica, literária ou artística, nesta atividade a finalidade principal não é a obtenção de lucro, mas sim a prestação de um serviço inerente a uma profissão (BRASIL, 2002).

A expressão “condomínio” traz a ideia de uma comunhão de direitos sobre um mesmo bem, de forma simplificada, significa quando duas ou mais pessoas possuem a titularidade de um mesmo imóvel, ou seja, todos são seus proprietários e exercem sobre ele direitos e deveres. Assim a propriedade será exercida em quotas e frações iguais (RIZZARDO, 2020).

Essa ideia de comunhão de direitos sobre um mesmo bem remete à definição de condomínio em geral, conforme determina o Código Civil de 2002 em seu artigo 1.314 todos os proprietários usam a coisa como um todo, ao passo em que o exercício de um direito não exclui a do outro, dessa forma, todos podem reivindicar uma única propriedade perante terceiros (RIZZARDO, 2015) .

Nesse mesmo sentido, tem-se os condomínios edilícios, os quais também são chamados de propriedade horizontal ou propriedades em edifícios, sendo estes constituídos por edificações que possuem áreas comuns e exclusivas (PEREIRA, 2021) .

O condomínio edilício por sua vez, caracteriza-se pela união de pessoas com interesses comuns sobre o mesmo bem imóvel, possuindo áreas comuns e áreas privativas. Assim, as áreas privativas não são usadas por qualquer pessoa, tendo denominado um único proprietário, possuindo localização certa, quantidade de cômodos e etc., por outro lado, o proprietário de uma área privativa também possuirá o direito de usufruir áreas comuns aos demais condôminos, como por exemplo, a área externa, como piscinas, hall de entrada e salões de festa, os quais são usados de forma coletiva (SECOVIGOIÁS, 2016/2018).

Apesar disso, resta ainda esclarecer que os condomínios edilícios não possuem personalidade jurídica, sendo considerado pelo Código Civil de 2002 como um ente despersonalizado, para muitos estudiosos os condôminos devem ser representados pelo síndico, e não, propriamente pelo condomínio em si (PEREIRA, 2015).

Contudo, necessário reconhecer que nos dias atuais os condomínios edilícios atuam na sociedade como verdadeiros sujeitos de direitos e obrigações, adquirindo bens, serviços e direitos, ademais, estabelecem relações para com os condôminos, devendo prestar contas financeiras e patrimoniais (MONTEIRO, 2015).

Nesse sentido pode-se dizer que os condomínios compram, vendem, emprestam, prestam serviço, emprega, recolhe tributos etc. Enfim, age como se fosse dotado de personalidade jurídica, tendo em vista que pratica atos que, em tese, somente as pessoas jurídicas poderiam praticar. (MONTEIRO, 2015)

Em decorrência a isso, a complexidade na administração dos condomínios edilícios também ganhou grande ênfase com passar dos anos, isso porque, apesar de ser um ente despersonalizado, os condomínios possuem grandes valores capitalizados, os quais possuem direitos e deveres, obtendo inclusive, CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (PEREIRA, 2014).

Com a inscrição dos condomínios ao Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ, os condomínios passam a se sujeitar à incidência, apuração e ao recolhimento dos tributos federais, estaduais e municipais administrados pela Receita Federal do Brasil, sendo equiparado às pessoas jurídicas no que diz respeito ao pagamento de tributos, podendo inclusive integrar em um polo ativo ou passivo de uma ação judicial tributária (RIZZARDO, 2015).

Tal entendimento é consolidado por decisão do Supremo Tribunal Federal que deixou clara a equiparação dos condomínios edilícios as pessoas jurídicas no que diz respeito às obrigações tributárias.

TRIBUTÁRIO. CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS. PERSONALIDADE JURÍDICA PARA FINS DE ADESÃO À PROGRAMA DE PARCELAMENTO. REFIS. POSSIBILIDADE. 1. Cinge-se a controvérsia em saber se condomínio edilício é considerado pessoa jurídica para fins de adesão ao REFIS. 2. Consoante o art. 11 da Instrução Normativa RFB 568/2005, os condomínios estão obrigados inscrever-se no CNPJ. [...] 3. Se os condomínios são considerados pessoas jurídicas para fins tributários, não há como negar-lhes o direito de aderir ao programa de parcelamento instituído pela Receita Federal. 4. Embora o Código Civil de 2002 não atribua ao condomínio a forma de pessoa jurídica, a jurisprudência do STJ tem-lhe imputado referida personalidade jurídica, para fins tributários. Essa conclusão encontra apoio em ambas as Turmas de Direito Público: REsp 411832/RS, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 18/10/2005, DJ 19/12/2005; REsp 1064455/SP, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 19/08/2008, DJe 11/09/2008. Recurso especial improvido. (REsp 1256912/AL, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 13/02/2012).

Assim, os condomínios apesar de não possuírem personalidade jurídica, são consideradas pessoas jurídicas equiparadas no que tange a obrigações tributárias, possuindo CNPJ para que seja possível uma maior e melhor administração de seus bens e direitos. (RIZZARDO, 2015; PEREIRA, 2014).

Por outro lado, os condomínios edilícios são constituídos pelo conjunto de normas que constituem todas suas regras e direitos, esse conjunto de normas é denominado convenção condominial e está disposto nos artigos 1.332 e 1.334 do Código Civil, onde dispõe que as convenções trarão a discriminação e individualização das unidades privativas e das partes

comuns, a fração ideal atribuída a cada unidade, a finalidade de cada unidade, a forma de administração dos condomínios, entre outros parâmetros de regimento (BRASIL, 2002).

Ainda conforme o artigo 1.332 do Código Civil os condomínios deverão ser registrados em cartório de registro de imóveis, o qual acompanhará sua respectiva convenção condominial (BRASIL, 2002).

Outro ponto a ser analisado é o regime interno dos condomínios, o qual faz parte das convenções condominiais e possui características próprias, uma vez que este trata de regras que disciplinam a convivência entre os condôminos, temos como exemplo o tempo de uso de uma área comum ou a possibilidade de animais nos condomínios edilícios. Importante enfatizar que o não cumprimento de regras de convivência pode acarretar a aplicação de penalidades, como multas (SECOVIGOIÁS, 2016/2018).

Ademais, o Código Civil em seu artigo 1.335 dispõe claramente sobre os direitos dos condôminos, os quais constituem em usar, fluir e livremente dispor das suas unidades, as quais consiste em áreas privativas, usar das partes comuns, conforme sua destinação, não podendo excluir a utilização dos demais condôminos, votar em deliberações de assembleias e delas participar (BRASIL, 2002).

Já os deveres, também dispostos pelo Código Civil, constitui em contribuir com as despesas do condomínio, dentro de suas frações de propriedade, não realizar obras que podem comprometer a estrutura física do edifício, não alterar a característica física da fachada da propriedade (BRASIL, 2002).

Contudo, não são somente esses os direitos e deveres dos condôminos em um condomínio edilício, sendo que as convenções podem trazer novos parâmetros de direitos e deveres, desde que não ofenda a legislação brasileira em vigor (SECOVIGOIÁS, 2016/2018).

Assim, é possível verificar grande complexidade na administração de um condomínio edilício, isso porque trata-se de um verdadeiro ente que, apesar de não possuir personalidade jurídica, possui bens, direitos e deveres, constituindo grande patrimônio ao qual merece atenção e uma boa administração (SECOVIGOIÁS, 2016/2018).

Conforme determinado nos artigos 1.347 e 1.348 do Código Civil, o responsável pela administração dos condomínios é denominado “síndico” o qual é escolhido pela assembleia e não necessita ser necessariamente um dos condôminos. Outro ponto é o fato de que o síndico permanecerá neste cargo somente pelo prazo de 02 anos, contudo, caso entenda por bem, poderá ser eleito novamente pelo mesmo prazo (BRASIL, 2002).

Nesse sentido, caberá ao síndico diversas atribuições que são definidas tanto pelo Código Civil quanto pelas convenções e regimentos internos, sendo que além de prezar pela

ordem do condomínio e pela prestação do melhor serviço, cabe ainda a administração financeira da entidade despersonificada, cabendo a ele a elaboração de orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano, a cobrança das contribuições dos condôminos, bem como a interposição de multas e taxas e ainda, a prestação de contas à assembleia (BRASIL, 2002).

Tamanha é a responsabilidade no síndico dentro de um condomínio edilício que, atualmente, mostra-se necessário seu domínio em diversas áreas do conhecimento, como legislação, leis trabalhista, contábil e administração financeira, sendo que a necessidade de uma boa gestão é imensa (JUNIOR, 2020).

Com tamanhas atribuições passou a ser permitido o auxílio no trabalho realizado pelo síndico, sendo que a assembleia também poderá constituir um subsíndico, o qual ficará responsável pelas atribuições inerentes ao administrador durante a ausência do titular (RIZZARDO, 2020).

Contudo, há situações que nem mesmo um conjunto de pessoas é capaz de suprir, atualmente existem condomínios edilícios de enorme porte, com diversos condôminos e com porte de uma grande empresa, ademais, a prestação de constas a ser realizada pelo síndico anualmente à assembleia demanda conhecimento em diversas áreas, principalmente a contábil, como elaboração de balancetes (VENOSA, 2015).

Por conta disso, é comum que os administradores – síndicos acabem contratando uma espécie de serviço terceirizado, ao passo em que são contratadas empresas ou profissionais com conhecimento na área, a fim de que as tarefas mais complexas como gestão e finanças sejam elaboradas (VENOSA, 2015).

Contudo, mesmo sendo contratados tais serviços, as responsabilidades inerentes ao condomínio sempre recaíram sobre o síndico, uma vez que é ele a figura que representa a vontade da assembleia como um todo, ademais, é ele quem responde judicialmente, sendo indispensável sua presença (RIZZARDO, 2015).

Rizzardo (2015, p. 205) traz interessante lição acerca da pessoa do administrador de condomínio e das atribuições que lhe podem ser delegadas:

O significado de "administrador" transcende à simples execução de atividades de administração, abrangendo uma dimensão maior, significativa de direção e representação. Tanto isso que o § 1º do artigo 1.348 assinala, se outra pessoa for encarregada para a administração, que poderá ela ser investida inclusive para a representação. Ademais, pelo § 2º do citado artigo, fica autorizado o síndico a transferir, total ou parcialmente, as funções administrativas, inclusive os poderes de representação, desde que obtenha a autorização da assembleia-geral, a menos que haja a proibição pela convenção. Nota-se a possibilidade da transferência das funções de síndico, e não a sua dispensa. [...]. Embora continue a existir a pessoa do síndico, estende-se a delegação mesmo dos poderes de representação, importando

em decisões e comparecimento perante audiências judiciais, em repartições públicas e em estabelecimentos particulares.

A contabilidade dos condomínios edilícios não é medida obrigatória, ao passo em que se torna optativa a presença de um contador na administração de um condomínio, contudo, é de se salientar que, apesar de não possuir personalidade jurídica, é necessária a prestação de contas aos condôminos conforme determina o Código Civil de 2002, encargo que recai sobre o administrador do condomínio, também chamado de síndico (PEREIRA, 2014).

Neste sentido, prestar contas é considerada uma das mais essenciais tarefas do gestor administrativo, isso porque envolve os valores pagos pelos condôminos, sendo que a própria questão de finanças já é bastante polêmica (SATO, 2015).

Assim, é possível afirmar que os principais documentos de uma gestão condominial é a prestação de contas e os orçamentos, uma vez que os orçamentos especificam o rateio entre os condôminos e o que efetivamente virão a pagar, sendo que por outro lado, a prestação de contas da publicidade ao destino dos valores efetivamente pagos, como estão sendo usados e quais suas utilidades (SATO, 2015).

Importante ressaltar que a prestação de contas realizadas pelo síndico não pode ser elaborada de forma simples e informal, sendo necessária a apresentação de provas do que efetivamente vem a ser feito, sendo importante a apresentação dos documentos comprobatórios das receitas e despesas, e ainda a apresentação dos recibos e cupons fiscais, bem como documentos complementares, como é o caso dos orçamentos e das guias de recolhimento de tributos (BUCKEN, 2014).

A procura por moradias em condomínios edilícios teve aumento significativo com o passar dos anos, a ideia de urbanização, com a vinda de pessoas de zonas rurais acabou por trazer a necessidade da efetividade de residências verticais, as quais compreendem um maior número de moradias em menores espaços geográficos (PEREIRA, 2021).

Importante se mostra o fato de reconhecer que, a distribuição de despesas que acontece em um condomínio acaba por trazer uma maior credibilidade às residências verticais, onde são repartidos custos e áreas de lazeres, o que acaba inevitavelmente atraindo bons olhos aos empreendimentos condominiais (PEREIRA, 2021).

4 CONCLUSÕES

Dessa forma, conclui-se, que a participação de um profissional contábil na administração de um condomínio, não só edilício, é de extrema importância, isso porque a parte contábil é a mais complexa da administração, uma vez que, para que haja uma boa gestão e conseqüentemente o sucesso em uma edificação é essencial que a parte financeira esteja em total conformidade com as regulamentações dos condomínios e com a lei. É o profissional contábil quem irá coletar todas as informações necessárias e uteis para as tomadas de decisões dentro dos condomínios, tendo como principal foco o instrumento gerencial, ou seja, fornecer, analisar e ordenar dados para a tomada de decisão (MARION, 2018).

Com a contratação dos profissionais contábeis, através da cogestão, pode-se perceber a maior satisfação dos condôminos nos serviços prestados, uma vez que um trabalho elaborado de forma técnica e profissional acaba trazendo mais credibilidade, segurança e transparência, o que conseqüentemente, traz a ideia de uma boa gestão. Além disso, quando se confia a gestão financeira a um profissional capacitado para tanto, é inegável uma maior economia nos recursos adquiridos, trazendo benefícios tanto para o administrador, como para todos os condôminos (SATO, 2015).

REFERÊNCIAS

ARAÚJO JÚNIOR, Vicente. **Administração de condomínios**: Um guia prático. [S. l.]: Lura Editorial, 2020. 119 p. (eBook Kindle).

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

BUCKEN, Hermann Erwin. **O uso da contabilidade na gestão dos condomínios edilícios**, [s. l.], 2014.

GONÇALVES, Eugênio Celso; BAPTISTA, Antônio Eustáquio. **Contabilidade Geral**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

MARION, José C. **Contabilidade Básica**. 12. ed. Disponível em: Minha Biblioteca, Grupo GEN, 2018.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil**, 3: direito das coisas. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Condomínio e Incorporações**. 14. ed. Disponível em: Minha Biblioteca, Grupo GEN, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: vol IV, direitos reais. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

PEREIRA, Caio. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 8. ed. Disponível em: Minha Biblioteca, Grupo GEN, 2020.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SATO, Kátia Amorim Noro; CHAGAS, Mirela Cunha. Aplicabilidade da auditoria contábil em condomínios edilícios. 2015. (Bacharelado em Ciências Contábeis) – Centro Universitário Eurípedes de Marília – Univem, Marília, 2015. Disponível em: <https://aberto.univem.edu.br/bitstream/handle/11077/1405/>. Acesso em: 14 ago. 2022.

SCHWARTZS, Rosely Benevides de O. **Revolucionando o condomínio**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

SECOVIGOIÁS, Sindicato dos condomínios e imobiliárias, informativos ano 2016-2018. Disponível em: <https://www.portalsecovi.com.br/informativos>. Acesso em: 20 ago. 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. (Coleção direito civil; v. 5). 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

VENOSA, Sílvio. **Condomínio Edilício**. 2. ed. São Paulo, 2004.