



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRASÍLIA – UNICEUB
FACULDADE DE TECNOLOGIA E CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS – FATECS
CURSO: CIÊNCIAS CONTÁBEIS

THIAGO MARTINS CUSTÓDIO
RA: 21361462

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: UM ESTUDO DA ADERÊNCIA DAS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ELABORADAS NO DISTRITO FEDERAL ÀS
NORMAS BRASILEIRAS DE CONTABILIDADE

Brasília
2015

THIAGO MARTINS CUSTÓDIO

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: UM ESTUDO DA ADERÊNCIA DAS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ELABORADAS NO DISTRITO FEDERAL ÀS
NORMAS BRASILEIRAS DE CONTABILIDADE

Trabalho de conclusão de curso apresentado como um dos requisitos para a conclusão do curso de Ciências Contábeis do Centro Universitário de Brasília (UniCEUB).

Orientador: Prof. Mestre Romildo Araújo da Silva

Brasília
2015

THIAGO MARTINS CUSTÓDIO

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: UM ESTUDO DA ADERÊNCIA DAS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ELABORADAS NO DISTRITO FEDERAL ÀS
NORMAS BRASILEIRAS DE CONTABILIDADE

Trabalho de conclusão de curso apresentado como um dos requisitos para a conclusão do curso de Ciências Contábeis do Centro Universitário de Brasília (UnICEUB).

Orientador: Prof. Mestre Romildo Araújo da Silva

Banca examinadora:

Prof. Romildo Araújo da Silva
(Orientador)

Prof. Bruno Ciuffo Moreira
(Examinador)

Prof. Antônio Eustáquio Costa
(Examinador)

Brasília
2015

DEDICATÓRIA

Primeiramente a Deus, que me proporcionou este privilégio de concluir mais esta formação acadêmica, também à minha esposa, meus filhos, meus pais e minha irmã que sempre me apoiaram e me incentivaram.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, a Deus por ser tão bondoso comigo e abençoar-me, nesta segunda formação acadêmica, nos momentos mais difíceis. Ele estava comigo externando seu grande amor e misericórdia. Em gratidão ao meu bondoso Deus, faço minhas as palavras do salmista “Louvar-te-ei, Senhor, de todo o meu coração; contarei todas as suas maravilhas. Alegrar-me-ei e exultarei em ti; ao teu nome, ó Altíssimo, eu cantarei louvores.” (Bíblia Sagrada, Salmos 9:1-2)

À minha querida esposa e meus filhos, pelo apoio, incentivo e compreensão, mesmo sacrificando o tempo familiar em detrimento do estudo.

Aos meus pais e minha irmã que sempre estiveram ao meu lado encorajando-me durante toda esta formação.

Ao professor Romildo Araújo da Silva, pela disposição, profissionalismo e orientação na construção desta pesquisa.

Ao coordenador e prof. Bruno Ciuffo Moreira, pelas sugestões e orientações na elaboração desta pesquisa, e pelo seu bom atendimento e desempenho na coordenação do curso.

A todos os professores e colaboradores do UNICEUB, que muito me auxiliaram nesta jornada.

EPIGRAFE

"Tudo começa do nada, mas se agiganta quanto passa pelo filtro da mente humana. A prova disso está na grande obra-prima do milênio, Mona Lisa, que tem seu valor estimado em 670 milhões de dólares. E pensar que esse quadro tão admirado, começou com uma simples tela branca, tinta e pincel encontrados em qualquer esquina por uma pechincha."

Medeiros Filho (2014, p.8)

RESUMO

Esta pesquisa foi motivada pelo constante crescimento quantitativo de condomínios residenciais em Brasília, o aumento no grau de exigência dos condôminos em relação aos relatórios e/ou demonstrações contábeis e a falta de normatização contábil específica para o setor. O objetivo do trabalho é avaliar a aderência às Normas Brasileiras de Contabilidade na elaboração dos relatórios e/ou demonstrações contábeis. Para alcançar o objetivo desta pesquisa foram aplicados questionários a contadores que atuam na área condominial atingindo uma amostra de 958 condomínios e 15 escritórios de contabilidade, com isto foi possível identificar que todos divulgam balancetes, mas somente uma pequena parcela divulgam as outras demonstrações e somente 2,7% utilizam o regime de competência, então quase toda a amostra não utiliza o regime conforme a legislação e as Normas Brasileiras de Contabilidade. Ao avaliar as questões pesquisadas, pode-se dizer que o resultado demonstra que grande parte da amostra não observa as normas Brasileiras de Contabilidade. Busca-se, com este trabalho, dar uma contribuição para a conscientização da necessidade de observação das Normas Brasileiras de Contabilidade pelos diversos usuários da contabilidade na área condominial.

Palavras-chave: Contabilidade; condomínios; Normas Brasileiras de Contabilidade.

1 INTRODUÇÃO

Devido a diversos fatores da sociedade, tais como o aumento da população e a falta e segurança e infraestrutura oferecido para a sociedade, cada vez mais tem aumentado a quantidade de condomínios residenciais, e Brasília, atualmente, é uma cidade com um grande número de condomínios. Devido a este crescente número e ao aumento no grau conhecimento e exigências dos moradores e/ou proprietários, aumentou-se a preocupação para que a administração de condomínios se torne cada dia mais profissional.

Visando a esta profissionalização, se torna primordial e cada dia mais importante a efetiva utilização da contabilidade de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBCs), tanto para atender às exigências do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), como para fins gerenciais e de prestações de contas.

Historicamente a contabilidade tem mudado o seu foco, pois há décadas se priorizava o atendimento das exigências do fisco e do departamento pessoal, ou seja, gerar guia de impostos e folha de pagamento, mas, com o passar do tempo, as organizações foram dando mais valor às demonstrações contábeis como ferramenta de gestão, e devido à ampliação do foco na globalização dos mercados, a contabilidade está passando por um processo de convergência internacional, tornando-se possível fazer a comparabilidade de uma demonstração contábil de uma entidade no Brasil com outra entidade no exterior.

Por causa do nível de conhecimento e exigência dos clientes, é possível hoje se ter um síndico profissional, que ainda não é tão comum, mas já existe, pois é muito comum a figura do síndico morador. Visando atender a este mercado tão amplo e que está em plena ascensão, existem diversos escritórios de contabilidade especializados em condomínios.

O presente estudo tem a finalidade de demonstrar a aderência dos condomínios residenciais localizados no Distrito Federal à efetiva utilização da contabilidade e a elaboração das Demonstrações Contábeis de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade

Pode se dizer que não existe uma Norma Brasileira de Contabilidade específica para condomínios, mas a norma aplicável a este setor é a NBC ITG 2002, que trata das entidades sem fins lucrativos.

Dentro do contexto em que a contabilidade está inserida no mercado atual, o crescente números de condomínios e o aumento do grau de conhecimento e exigência dos moradores

e/ou proprietários, busca-se responder a seguinte questão: **As demonstrações contábeis de condomínios residenciais elaboradas no Distrito Federal atendem às Normas Brasileiras de Contabilidade?**

Por meio de pesquisa bibliográfica e de campo, o objetivo geral é avaliar a aderência às Normas Brasileiras de Contabilidade na elaboração das demonstrações contábeis de condomínios residenciais no Distrito Federal.

Os objetivos específicos desta pesquisa são:

- Analisar se a contabilidade está efetivamente sendo utilizada e as demonstrações contábeis elaboradas e divulgadas;
- Analisar se as demonstrações contábeis elaboradas estão de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade aplicáveis ao setor;
- Verificar a periodicidade de divulgação das demonstrações contábeis;
- Entrevistar contadores que atuam diretamente na contabilidade condominial;
- Mensurar, na ótica dos contadores, se os condomínios utilizam a contabilidade mais para fins legais, gerenciais ou de prestações de contas;
- Verificar o conhecimento das Normas Brasileiras de Contabilidade aplicáveis ao setor.

Com a finalidade de responder à questão-problema desta pesquisa e considerando que existem diversos fatores que dificultam a utilização da contabilidade em condomínios residenciais, tal como a não exigência de publicação das demonstrações contábeis, levantou-se a seguinte **hipótese**: os condomínios acabam utilizando a contabilidade basicamente como uma ferramenta de controle de caixa e de prestação de contas e, muitas vezes, acaba-se até deixando de lado as Normas Brasileiras de Contabilidade, tais como, o regime de competência.

Segundo Marion (2008, p. 26) "Uma empresa sem boa contabilidade é como um barco, em alto-mar, sem bússola."

A utilização das demonstrações contábeis elaboradas de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade é uma importante ferramenta de controle de gestão e auxilia no processo de tomada de decisão proporcionando informações fidedignas e tempestivas, gerando um maior benefício para a entidade.

Diante de um mercado cada dia mais competitivo em todas as áreas de atuação, os gestores precisam apresentar os melhores resultados possíveis, e não é diferente na administração de condomínios, os gestores precisam fazer cada vez mais com menos recursos.

Na administração de condomínios, uma das grandes dificuldades dos gestores é minimizar as saídas, maximizar as entradas e, por consequência o resultado, podendo transformar este resultado em melhorias para o condomínio, o que poderá proporcionar mais comodidade e bem estar para os condôminos. As Normas Brasileiras de Contabilidade aplicáveis a este setor são as normas das entidades sem fins lucrativos, e realmente os condomínios não tem fins lucrativos, mas tem a necessidade de ter um resultado superavitário, para que este resultado possa voltar em benefícios para os condôminos.

As demonstrações contábeis elaboradas precisam estar de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade para que possam atender às regras estabelecidas pelo CFC e possam transmitir confiabilidade aos usuários. Segundo Assaf Neto (1998), a análise das demonstrações contábeis visa extrair informações do passado, presente e, através de índices, estimar o futuro econômico e financeiro da entidade, informações tais que são de suma importância para os tomadores de decisões, pois poderão avaliar, por exemplo, se em uma aquisição a entidade terá capacidade de pagamentos e diversas outras avaliações.

Dessa forma justifica-se este trabalho que é demonstrar a aderência das demonstrações contábeis elaboradas no Distrito Federal às Normas Brasileiras de Contabilidade, e a efetiva utilização da contabilidade de acordo com as normas do CFC, o que pode servir aos usuários da contabilidade de condomínios, em especial os gestores e os condôminos.

2 REFERÊNCIAL TEÓRICO

2.1 Contabilidade

A sociedade em que vivemos está cada dia mais exigente, isto se dá pelo fato dos cidadãos estarem buscando cada dia mais conhecimento, e quanto maior o nível de conhecimento do cidadão, maior o nível de exigência. Com isso a contabilidade vem sendo cada vez mais utilizada, dada a sua exigência e a sua necessidade.

Sabe-se que a ciência da contabilidade é aplicada a todos os setores da economia e pode ser utilizada inclusive de uma maneira mais simplista para o controle doméstico. Este trabalho está voltado para a área de condomínios residenciais e, como foi dito no parágrafo

anterior, o cidadão está cada dia mais exigente, isto aplica-se aos condomínios também, então é com este objetivo que a administração está cada vez mais profissional. Diante desta profissionalização dos trabalhos nos condomínios vem se aumentando a procura pela figura do síndico profissional, mas ainda é muito comum a figura do síndico morador, principalmente nos casos de condomínios residenciais menores.

A contabilidade é o instrumento que fornece o máximo de informações úteis para a tomada de decisões dentro e fora da empresa. Ela é muito antiga e sempre existiu para auxiliar as pessoas a tomarem decisões. (MARION, 2008)

De acordo com Iudícibus (2006), a contabilidade é a ciência que estuda as variações ou os fenômenos que afetam o patrimônio da entidade, para isto essa utiliza-se do registro e análise dos fatos relacionados com a formação, as variações e as movimentações do patrimônio da entidade. Para se alcançar o objetivo da contabilidade a mesma utiliza-se de algumas técnicas que são: escrituração contábil que registra toda a movimentação do patrimônio; as demonstrações contábeis que nada mais é do que um relatório do que foi escriturado buscado o máximo de informações possíveis; análise das demonstrações contábeis que através de diversas técnicas pode ser feitas análises e comparações, fornecendo então informações úteis para os tomadores de decisões. Todas estas informações são de grande importância para que a entidade possa alcançar os seus objetivos.

2.2 Demonstrações Contábeis

O objetivo das demonstrações contábeis é fornecer informações para todos os usuários externos, para que possam extrair dos mesmos as informações necessárias para as devidas tomadas de decisões. As demonstrações contábeis apresentam de forma estruturada a posição patrimonial, financeira e o desempenho da entidade, proporcionando então informações úteis aos usuários internos e externos sobre o desempenho da entidade, fluxo de caixa e posições patrimonial e financeira (CPC 26).

De acordo com a Deliberação CVM nº 488, as demonstrações contábeis devem seguir normas e procedimentos para que seja possível a comparação de demonstrações de um ano com outro e também comparações entre entidades diferentes. É comum muitas entidades apresentarem junto com os balanços um relatório da administração para que possam descrever e explicar questões que ficaram implícitas ou que não foram demonstradas através das demonstrações contábeis.

2.2.1 Balanço Patrimonial

O balanço patrimonial é uma foto da entidade em um determinado dia, pois as informações contidas nele são estáticas. Nesta demonstração são apresentados todos os bens e direitos da entidade, conhecidos como ativo, e todas as obrigações, conhecido como passivo exigível, e a diferença entre o ativo e o passivo é então o valor do patrimônio líquido, que representa o valor que foi aportado pelos sócios ou valores gerados pela própria entidade para reinvestimento ou reservas. (MATARAZZO, 2010)

De acordo com Padoveze e Benedicto (2004), o balanço patrimonial é a demonstração contábil mais importante, pois o principal objetivo é evidenciar as variações do patrimônio e dentro do mesmo a principal figura é o patrimônio líquido, pois é formado pelos valores aportados pelos sócios e os valores gerados pela entidade.

2.2.2 Demonstração do Resultado do Exercício

De acordo com Matarazzo (2010), a Demonstração do Resultado do Exercício demonstra os aumentos e reduções através das operações da entidade que impactam o patrimônio líquido. A DRE demonstra somente o fluxo monetário e não o fluxo financeiro, pois a mesma trabalha com o regime de competência e não de caixa, por exemplo: uma venda realizada a prazo irá impactar aumentativamente a DRE, mas não terá imediatamente uma entrada de recursos, e uma despesa com depreciação irá impactar diminutivamente a DRE, mas não terá saída de recursos, pois não é uma despesa desembolsável.

No mundo capitalista em que se vive atualmente, as entidades estão preocupadas com resultado, cobra-se resultado dentro das entidades de todos os níveis hierárquicos, e uma das melhores métricas de mensurar o resultado é através da DRE, pois irá apresentar o resultado econômico obtido em um determinado período.

2.2.3 Demonstração do Fluxo de Caixa

De acordo com Matarazzo (2010), Há anos as empresas vêm publicando suas demonstrações básicas em órgãos de imprensa ou fornecendo aos interessados, e estas são: balanço patrimonial e demonstração do resultado do exercício. A questão é que o balanço patrimonial mostra a situação da empresa estaticamente em um determinado período, já a demonstração do resultado do exercício mostra as receitas, rendimentos, custos, despesas, encargos e perdas independente de sua realização financeira. Então faz-se necessário a

demonstração do fluxo de caixa, pois através desta é possível identificar as origens e aplicações dos recursos financeiros.

Através dos fluxos de recebimentos e pagamentos é possível a elaboração da DFC para a evidenciação das variações ocorridas nos saldos de disponibilidades que são eles: caixa e equivalente de caixa. (MARION, 2012)

2.2.4 Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

A demonstração das mutações do patrimônio líquido similar à DFC é dinâmica e não estática conforme o balanço patrimonial. O objetivo da DMPL é evidenciar as variações em todas as contas do patrimônio líquido entre balanços de dois subsequentes. Em questão de análise de demonstrações pode-se dizer que a DRE é mais rica em informações úteis do que a DMPL, servindo a segunda mais como um elemento complementar. Sendo assim não é comum a DMPL ser analisada da forma tradicional como o balanço patrimonial e a demonstração do resultado do exercício. A DMPL faz parte do grupo de demonstrações que devem ser publicadas. (MATARAZZO, 2010)

De acordo com Padoveze e Benedicto (2004), a demonstração das mutações do patrimônio líquido é um prolongamento da demonstração de lucros acumulados, pois apresenta as variações de todas as contas do patrimônio líquido.

2.2.5 Demonstração do Valor Adicionado

A Demonstração do Valor Adicionado é uma demonstração que surgiu na Europa, e tem sido cada vez mais utilizado devido a expressa recomendação por parte da ONU. No Brasil, com a Lei nº 11.638/07, passou a ser obrigatória a publicação da mesma por companhia abertas, objetivando maior transparência. A DVA é uma demonstração bastante útil, principalmente na questão macroeconômica, pois demonstra quanto de riqueza que a entidade produziu e como distribuiu, tais como, empregados, governo, acionista, financiadores de capital, reservas. Em alguns países europeus só é permitido a instalação e manutenção de uma entidade transnacional se ela demonstrar a riqueza que irá produzir e como irá distribuir. (MARION, 2012)

2.2.6 Notas Explicativas

As Notas Explicativas são dados e informações complementares fornecidas para auxiliar o usuário a fazer uma avaliação mais ampla da organização, estes dados e informações estão implícitos no Balanço mas precisa de uma evidenciação da informação, tais como: critérios contábeis, apuração do estoque, avaliação de investimentos, depreciação, outras provisões, taxas de juros, informações que serão relevantes para o exercício subsequente. (MATARAZZO, 2010)

2.3 Normas Brasileiras de Contabilidade

As Normas Brasileiras de Contabilidade são um conjunto de regras e procedimentos emitidos pelo Conselho Federal de Contabilidade, e as mesmas devem ser observadas pelos profissionais da área contábil tanto para escrituração como para elaboração das demonstrações contábeis. De acordo com a resolução do CFC nº 1.298, de 17 de Setembro de 2010, em seu art. 1º, tem-se:

As Normas Brasileiras de Contabilidade editadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) devem seguir os mesmos padrões de elaboração e estilo utilizados nas normas internacionais e compreendem as normas propriamente ditas, as Interpretações Técnicas, os Comunicados Técnicos e o Código de Ética Profissional do Contabilista.

Para fins deste trabalho a NBC utilizada é a NBC ITG 2002 que abrange as entidades sem finalidade de lucros. Destaca-se desta norma algumas questões que serão utilizadas nesta pesquisa tais como, regime contábil utilizado, nomenclatura das contas de resultados nas demonstrações, reconhecimentos dos títulos concedidos a título de gratuidade, provisões para cobrir perdas esperadas como inadimplência, reconhecimentos nos grupos da demonstração de fluxo de caixa e a divulgação de notas explicativas.

A NBC ITG 2002 diz que:

O reconhecimento mensal das receitas e despesas devem respeitar ao regime de competência. O regime de competência é um princípio básico da contabilidade e deve ser observado devido à legislação, para que as demonstrações possam transmitir relevância e representação fidedigna.

Nas demonstrações contábeis tais como, balanço patrimonial, demonstração do resultado do exercício, demonstração das mutações do patrimônio líquido e demonstração de fluxo de caixa, as contas de resultados devem ser superávit ou déficit, ao invés, de lucro ou prejuízo.

Os benefícios concedidos a título de gratuidade: isenção de condomínio e/ou concessão de moradia para síndico, porteiro, zelador e etc. e outras gratuidades deverão ser reconhecidos de forma segregada.

Através de cálculo em bases confiáveis as entidades sem fins lucrativos precisam constituir provisões para perdas esperadas, a mais conhecida e comum é inadimplência e que através de dados históricos é possível estimar as perdas futuras.

A demonstração de fluxo de caixa se divide em três grandes grupos, atividades operacionais, financeiras e investimentos e o recebimento das taxas condominiais devem ser classificadas no grupo de atividades operacionais, por ser a atividade-fim da entidade.

As demonstrações contábeis precisam ser complementadas pelas notas explicativas, contendo informações não abrangidas pelos números das demonstrações e/ou explicando os critérios utilizados na escrituração, origens e informações complementares dos números apresentados nas demonstrações.

2.4 Prestação de Contas

A prestação de contas tem sua relevância quando os gestores administram bens que não são de sua propriedade, porque precisam informar aos reais proprietários a destinação dos recursos que lhe são confiados. Isso ocorre tanto na administração privada quanto no setor público.

Na Administração Pública essa relevância é evidenciada por Silva (2015), ao destacar que qualquer pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que utilize, arrecade, guarde, gerencie ou administre recursos públicos deverão prestar contas, conforme previsto na Constituição Federal.

Em um condomínio não é diferente, pois é função do síndico prestar contas de como os recursos geridos foram gastos.

Um dos grandes desafios da prestação de contas é a transparência, conquistando então a confiabilidade e a credibilidade das pessoas interessadas. Cabe ao síndico realizar periodicamente a prestação de contas das receitas arrecadadas e dos gastos efetuados, é um assunto de interesse dos condôminos em geral, pois através desta prestação de contas é possível dar publicidade às partes interessadas da forma como os recursos estão sendo arrecadados e suas devidas aplicações. Mesmo sendo de interesse dos condôminos, boa parte não frequentam as assembleias. A prestação de contas na administração condominial é fundamental para controle e comparativo do orçado e o realizado e ainda servir como base para a elaboração e aprovação do orçamento para o ano seguinte. (VELMOVITSKY, 2014).

3 METODOLOGIA

Para a elaboração deste trabalho acadêmico, foram utilizados dois tipos de pesquisas que são: pesquisa exploratória e pesquisa descritiva. Através da pesquisa exploratória o pesquisador poderá familiarizar-se mais com o problema pesquisado. Pois poderá realizar levantamentos bibliográficos e entrevistas permitindo ao pesquisador definir seu problema de pesquisa e formular a sua hipótese com mais precisão. Na pesquisa descritiva todos os fatos serão observados, analisados, registrados, classificados e interpretados sem a interferência do pesquisador. Para entendermos melhor, este tipo de pesquisa é utilizado pelo IBGE, em que o mesmo pesquisa e quantifica a frequência com que com determinado fenômeno acontece.

Serão utilizadas as modalidades de pesquisas bibliográficas e de campo, com o intuito de responder ao objetivo geral desta pesquisa.

A pesquisa bibliográfica é uma etapa fundamental na elaboração de um trabalho científico, pois será a fundamentação do trabalho. Antes de se realizar uma pesquisa ou uma coleta de dados em um trabalho científico é importante que se tenha feito a pesquisa bibliográfica anteriormente, para que o pesquisador esteja por dentro do assunto. Quase todos os trabalhos científicos exigem uma pesquisa deste tipo, mas existem alguns que podem ser provados somente com a pesquisa bibliográfica. Esta deverá ser feita através de materiais já elaborados, como: livros, artigos científicos e periódicos. (Gil, 1996)

A pesquisa de campo consiste em observar os fatos ou fenômenos e a maneira que eles ocorrem nas rotinas da organização, é utilizada com o objetivo de obter maiores informações e/ou conhecimentos acerca de um problema ou uma resposta. Na pesquisa de campo é de suma importância que seja realizada uma pesquisa bibliográfica anteriormente, pois ela servirá de parâmetro para a pesquisa. A pesquisa de campo pode ser realizada através de observação, entrevistas ou questionários. (MARCONI e LAKATOS, 2003)

Na pesquisa serão levantados dados para serem analisados, com a finalidade de se chegar ao objetivo desta pesquisa. Para se obter melhores resultados iremos utilizar a técnica de questionário que serão aplicados a contadores que atuam no Distrito Federal com a contabilidade condominial, para que possamos entender a forma em que é registrada a contabilidade e elaborada as demonstrações contábeis.

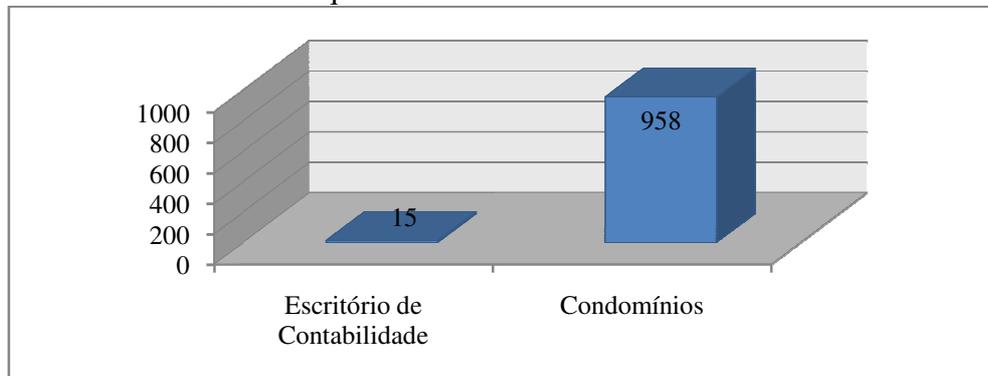
O questionário é uma técnica em que o entrevistador deverá relacionar uma série de perguntas sistemáticas, para serem respondidas por escrito pelo entrevistado sem a interferência do entrevistador. (MARCONI e LAKATOS, 2001).

Para a aplicação dos questionários serão utilizados a técnica de amostragem, pois o universo de condomínios residenciais em Brasília e escritórios de contabilidade que prestam serviços aos mesmos é muito grande, dificultando assim o trabalho. Amostra é uma parcela selecionada convenientemente da população (MARCONI E LAKATOS, 2003).

De acordo com o Sindicondomínios, constam em Brasília 5.205 condomínios residenciais, sendo 3.920 condomínios de apartamentos e 1.285 de casas, por meio dos questionários aplicados a 15 escritórios de contabilidade foi possível alcançar um total de 958 condomínios que representa 18,41% do total de condomínios.

4 DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS

Gráfico 1 - Amostra Pesquisada

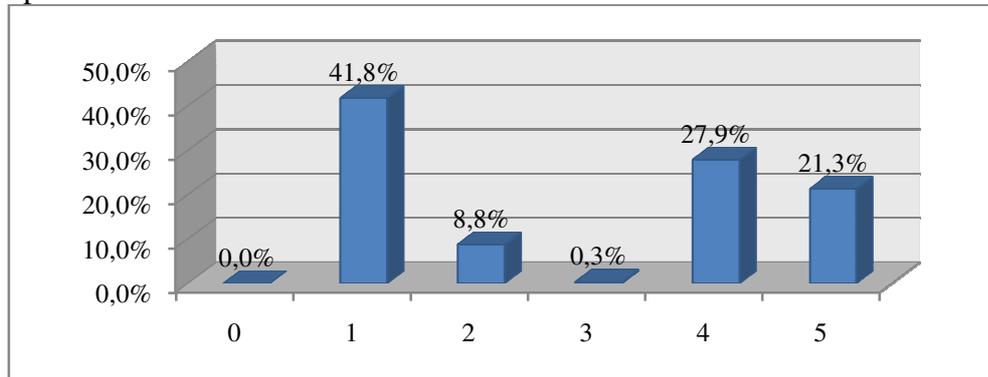


Fonte: Elaborado pelo autor

O gráfico acima demonstra a amostra desta pesquisa, cujas informações foram coletadas pessoalmente, por meio de questionários aplicados a contadores em escritórios de contabilidades que atendem condomínios. Analisando os dados obtidos em 15 escritórios de contabilidade foi possível alcançar 958 condomínios, pois a quantidade de condomínios atendidos pelos escritórios desta amostra variaram de 1 a 400 condomínios.

Foi possível identificar que os escritórios que atendem números expressivos de condomínios são especializados nesta área, até mesmo porque desenvolvem, além da contabilidade, o serviço de gestão condominial.

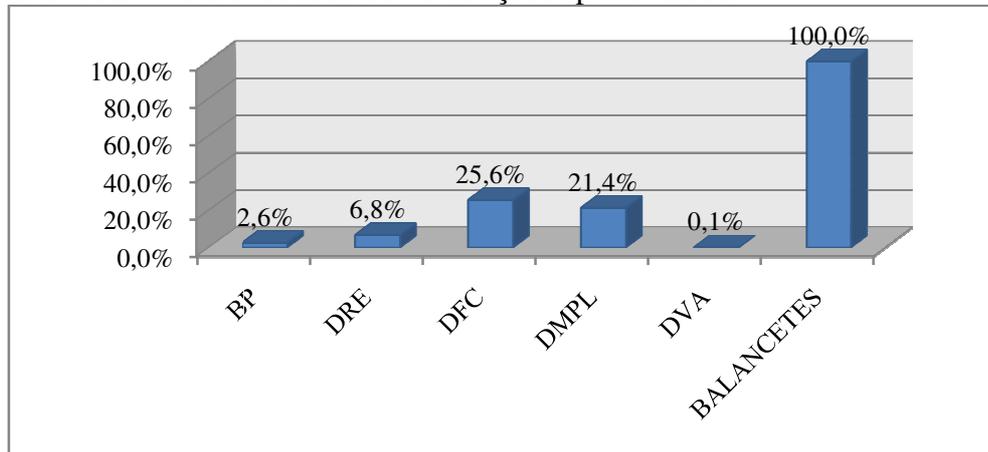
Gráfico 2 - Classificação do conhecimento às Normas Brasileiras de Contabilidade aplicáveis aos condomínios.



Fonte: Elaborado pelo autor

Foi possível perceber que o nível de conhecimento com relação às Normas Brasileiras de Contabilidade aplicada aos condomínios é bastante relativo, pois em uma escala de 0 a 5, foi identificado uma grande parcela, que representa 41,8%, classificou em 1 o seu conhecimento, mas, em contrapartida, 49,2% classificaram em 4 e 5, considerando então, que aproximadamente metade tem bom conhecimento e a outra metade pouco. Durante a pesquisa foi possível notar a dificuldade dos escritórios em obter assessoria junto ao CRC, isto se dá pelo fato de ser uma área que ainda carece de muita pesquisa e normatizações contábeis específicas para o setor.

Gráfico 3 - Relatórios e/ou demonstrações apresentados.

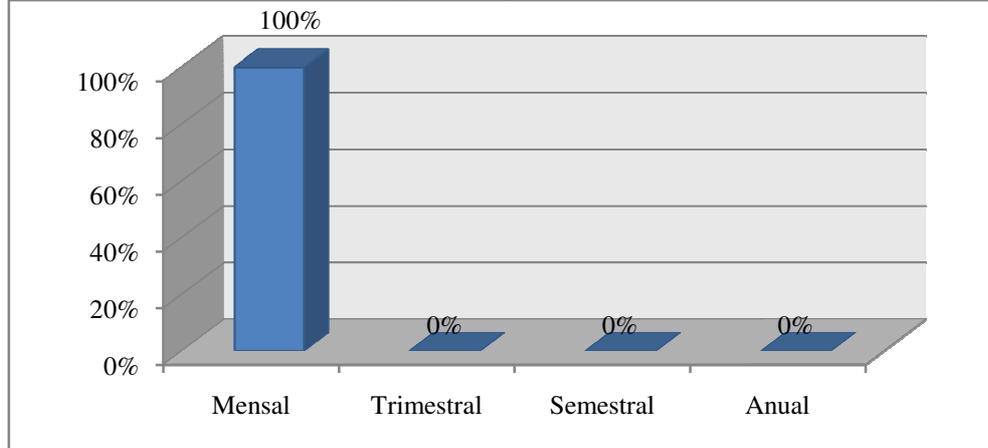


Fonte: Elaborado pelo autor

Pode-se notar, pelo gráfico acima, que todos os condomínios pesquisados apresentam balancetes e, em um grau bem menor, alguns apresentam outros demonstrativos. Este comportamento é explicado por algumas questões que serão apresentados posteriormente, tais como, o objetivos dos relatórios e/ou demonstrações e o regime contábil utilizado, pois, de acordo com a pesquisa, os relatórios e/ou demonstrações visam, em boa parte, atender a

prestações de contas e utilizam o regime de caixa, justificando assim somente a utilização do balancete.

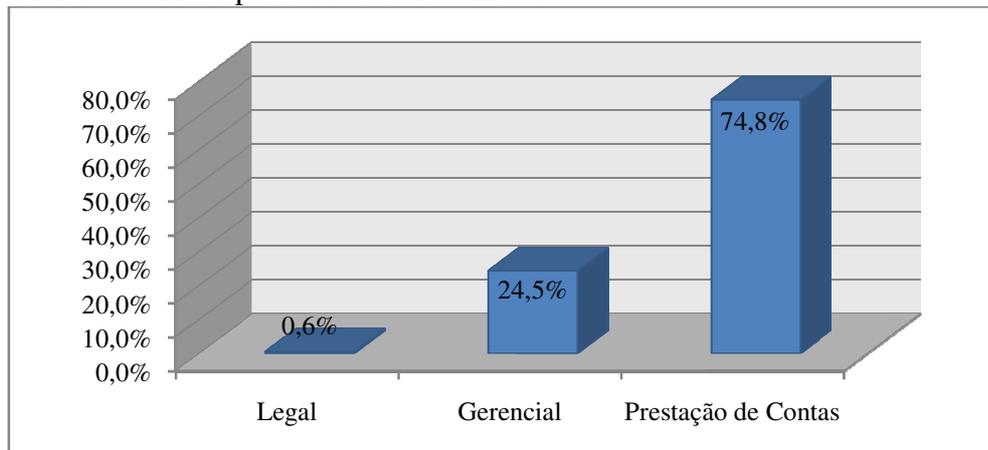
Gráfico 4 - Periodicidade de apresentação dos relatórios e/ou demonstrações



Fonte: Elaborado pelo autor

Em boa parte dos condomínios, a contabilidade é utilizada como forma de prestação de contas, em alguns casos, no próprio boleto de pagamento da taxa condominial já vem um resumo do balancete, justifica-se então, sua periodicidade, que, em todos os condomínios pesquisados, é mensal. Outra justificativa, é a finalidade de controle gerencial, necessitando, então, deste controle mensal, pois os condomínios aprovam o orçamento financeiro em assembleia e então necessitam dos balancetes para confrontar o orçado com o realizado e fazer o acompanhamento das receitas e despesas.

Gráfico 5 - Principal foco da contabilidade.

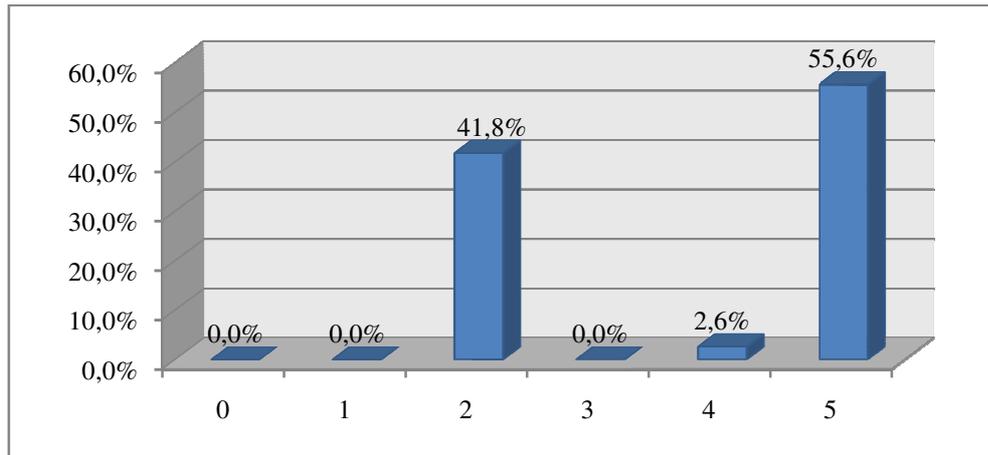


Fonte: Elaborado pelo autor

Percebe-se que uma parcela expressiva da amostra pesquisada considera a contabilidade mais como uma questão de prestação de contas e parcelas menores consideram como questões gerenciais e legais. Pela contabilidade societária, o condomínio é obrigado a

realizar a escrituração contábil, mas não existe lei que obrigue a escrituração e publicação das demonstrações, então poucos visualizam como uma questão legal, já pelo fato de quase todos os condomínios não seguirem fielmente as Normas Brasileiras de Contabilidade. Isso dificulta a utilização para fins gerenciais, uma vez que as demonstrações não têm relevância e representação fidedignas, pois utilizam o regime de caixa e não o de competência.

Gráfico 6 - Importância e utilização dos relatórios e/ou demonstrações para tomada de decisão.



Fonte: Elaborado pelo autor

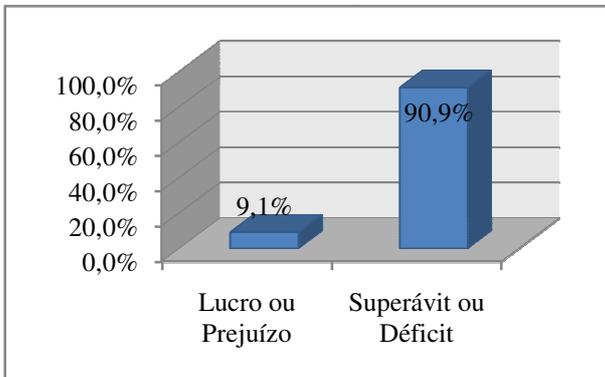
É possível identificar que a amostra ficou dividida entre os graus 2 e 5 com relação à importância e utilização dos relatórios e/ou demonstrações contábeis no processo de tomada de decisão. Acredita-se que, se a pergunta fosse relacionada somente à importância, seria praticamente em unanimidade o grau 5, mas como a pergunta envolve também a utilizações então o grau tende a cair, pois quase todos acreditam ser importantes, mas nem todos utilizam, até mesmo porque como já foi dito na questão anterior o fato de as demonstrações não seguirem fielmente as Normas Brasileiras de Contabilidade, influenciam na relevância e representação fidedigna das mesmas.

Segundo Marion e Soares (2000), o ser humano está a todo momento tomando decisões que vão desde cotidianas simples até as mais importantes, ocorrendo o mesmo nas organizações, em que os gestores precisam tomar decisões a todo momento, o que pode até comprometer a continuidade da entidade. Para isso, é de suma importância a utilização da contabilidade como ferramenta de gestão, em especial das demonstrações contábeis para auxiliar no processo de tomada de decisão.

O tomador de decisões precisa tomar a melhor decisão possível para a entidade e para isto é necessário se basear na racionalidade, com base em dados e informações precisas que irão dar suporte as decisões. Em um processo de tomada de decisões é importante avaliar

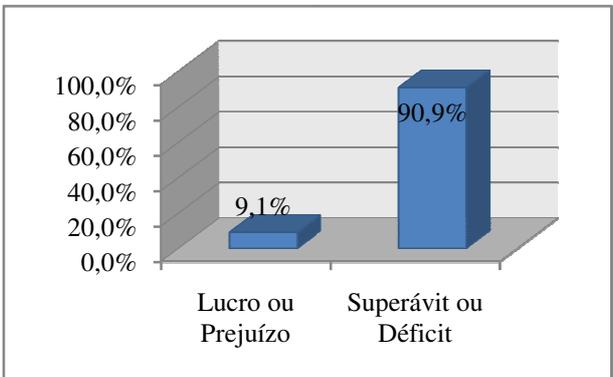
todas as possibilidades de serem escolhidas e suas vantagens e desvantagens, e de acordo com os objetivos e valores da entidade decidir pela melhor opção. (FREITAS, ET AL. 1997)

Gráfico 7 - Denominação do resultado no BP



Fonte: Elaborado pelo autor

Gráfico 8 - Denominação do resultado na DRE, DFC e DMPL

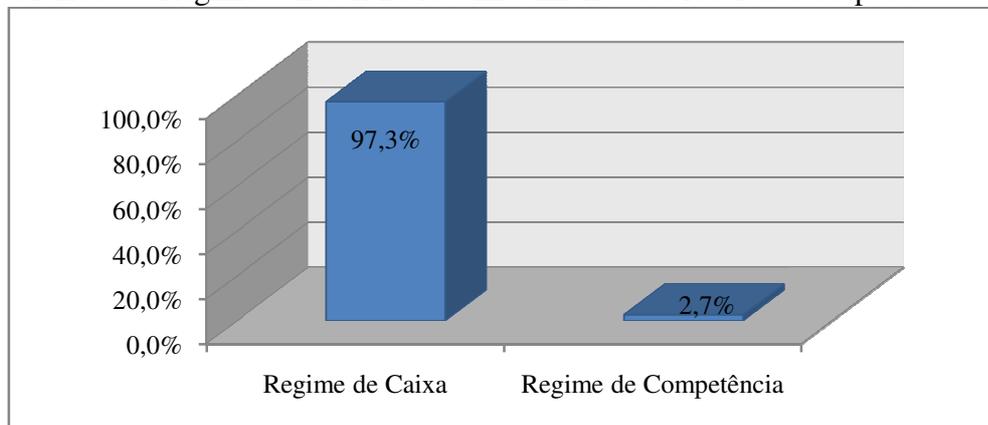


Fonte: Elaborado pelo autor

De acordo com a NBC ITG 2002, que trata das entidades sem fins lucrativos, no tópico das demonstrações contábeis diz que o resultado da entidade deve ser evidenciado nas demonstrações, com a nomenclatura de superávit ou déficit, e na pesquisa realizada este é um dos pontos em que boa parte da amostra segue conforme a norma, podendo ser identificado 90,9% utilizando a nomenclatura correta indicada pela norma e uma parcela pequena, representada por 9,1%, utilizando a nomenclatura lucro ou prejuízo para o Balanço, DRE, DMPL e DFC.

Quanto a esta questão da nomenclatura, acredita-se haver um percentual considerável utilizando conforme a norma por terem o entendimento claro de que o condomínio não gera lucro ou prejuízo, não podendo utilizar então essa nomenclatura.

Gráfico 9 - Regime contábil no reconhecimento das receitas e despesas

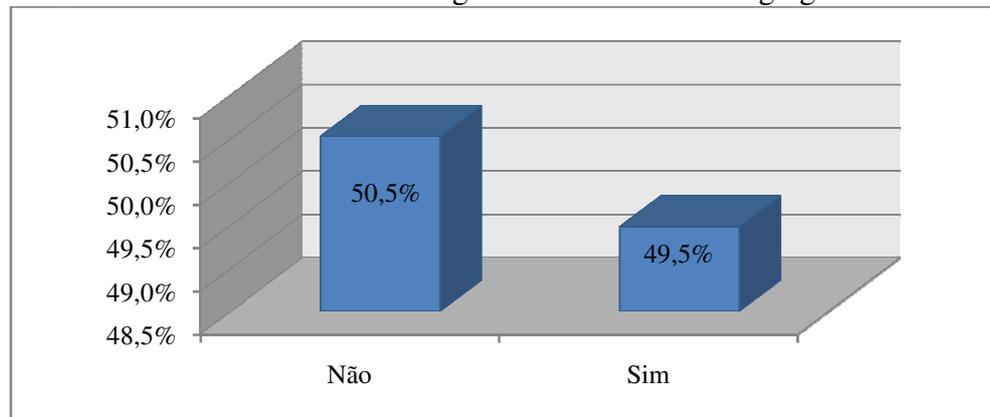


Fonte: Elaborado pelo autor

Já na questão do regime contábil inverte-se a situação, pois a maior parte, representada por 97,3% da amostra, utiliza o regime de caixa, mas a NBC ITG 2002 diz: "As receitas e as despesas devem ser reconhecidas, mensalmente, respeitando o regime contábil de competência." devendo então utilizar o regime de competência e não caixa.

Pelo fato de não se utilizar o regime de competência, perde seu valor gerencial para tomada de decisões, pois os relatórios e/ou demonstrações elaboradas não demonstram de forma fidedigna a real situação da entidade.

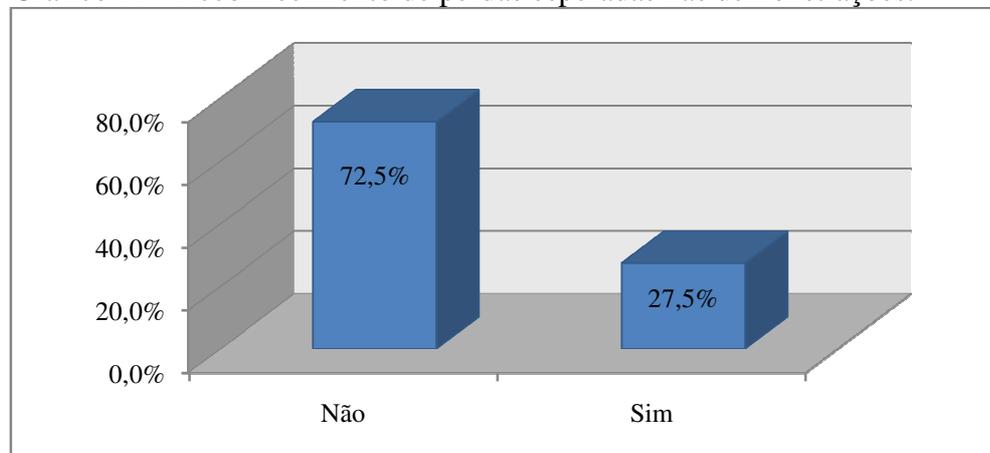
Gráfico 10 - Reconhecimento das gratuidades de forma segregada.



Fonte: Elaborado pelo autor

Nesta questão a amostra ficou dividida, sendo que alguns evidenciam de forma segregada as gratuidade e outros não, mas, de acordo com a NBC ITG 2002, observa-se que: "Os benefícios concedidos a título de gratuidade devem ser reconhecidos de forma segregada". Alguns, no momento da pesquisa, disseram que só registravam o que afetava caixa ou banco, não registrando contabilmente então estes eventos contábeis.

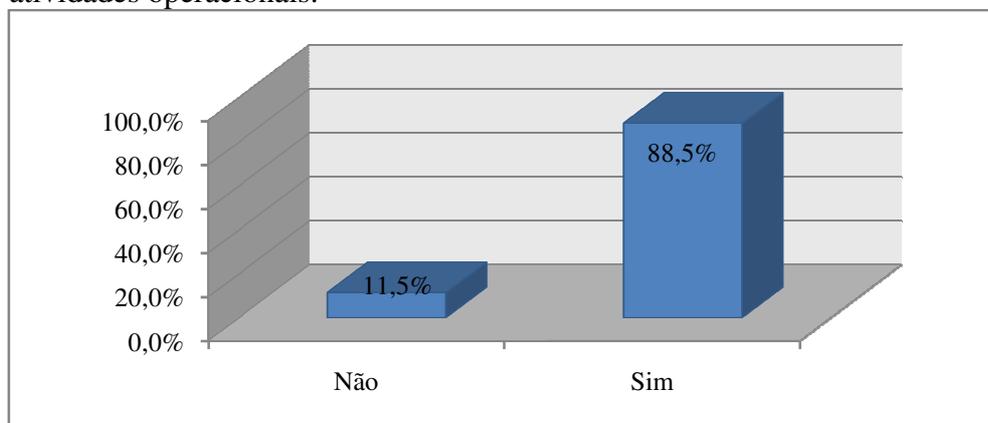
Gráfico 11 - Reconhecimento de perdas esperadas nas demonstrações.



Fonte: Elaborado pelo autor

Por meio do gráfico acima é possível identificar que somente 27,5% dos condomínios registram previsões para cobrir perdas esperadas em seus balanços, mas, de acordo com a NBC ITG 2002: "A entidade sem finalidade de lucros deve constituir provisão em montante suficiente para cobrir as perdas esperadas, com base em estimativa de seus prováveis valores de realização". Neste caso, então, 72,5% não estão cumprindo as NBC aplicáveis aos condomínios. Tal informação é de suma importância, especialmente para que as demonstrações possam ser utilizadas para fins gerenciais.

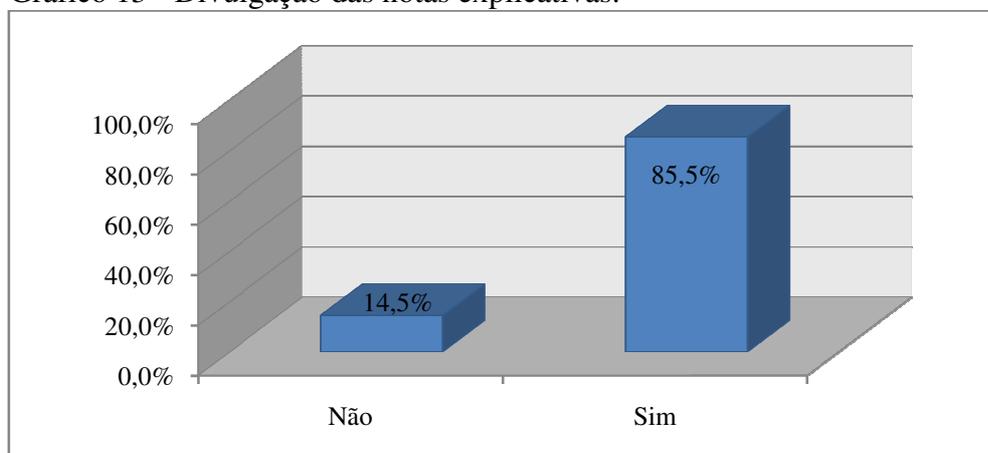
Gráfico 12 - Reconhecimento da taxa de condomínio na DFC no grupo das atividades operacionais.



Fonte: Elaborado pelo autor

De acordo com a NBC ITG 2002, os recebimentos da taxa de condomínio entram no grupo de atividades operacionais da DFC, haja vista que a taxa de condomínio está diretamente ligada à atividade-principal, ou seja, às operações da entidade, e, de acordo com a pesquisa, 88,5% classificam de maneira correta.

Gráfico 13 - Divulgação das notas explicativas.

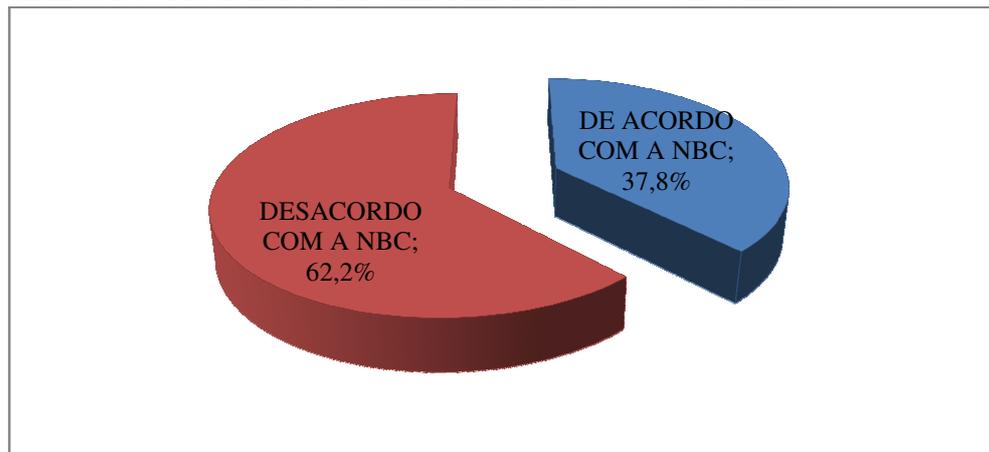


Fonte: Elaborado pelo autor

De acordo com o gráfico acima é possível identificar que 85,5% dos condomínios divulgam as notas explicativas junto aos relatórios e/ou demonstrações contábeis, restando uma pequena parcela, de 14,5%, de condomínios que não divulgam. A NBC ITG 2002 diz: "As demonstrações contábeis devem ser complementadas por notas explicativas".

Por meio das notas explicativas a entidade visa a demonstrar questões que não são abrangidas pelas demonstrações e/ou carecem de um detalhamento maior, tais como, informações sobre o contexto operacional no qual a empresa está inserida, os critérios de avaliação dos elementos patrimoniais (ativos e passivos), as participações relevantes em controladas e coligadas, os investimentos de capital, tais como, investimentos de caráter permanente, imobilizado e diferido, as obrigações contraídas, especificando-as pela espécie de obrigação, garantia, valor, amortização, juros, rendimento, a composição do capital social e outras questões.

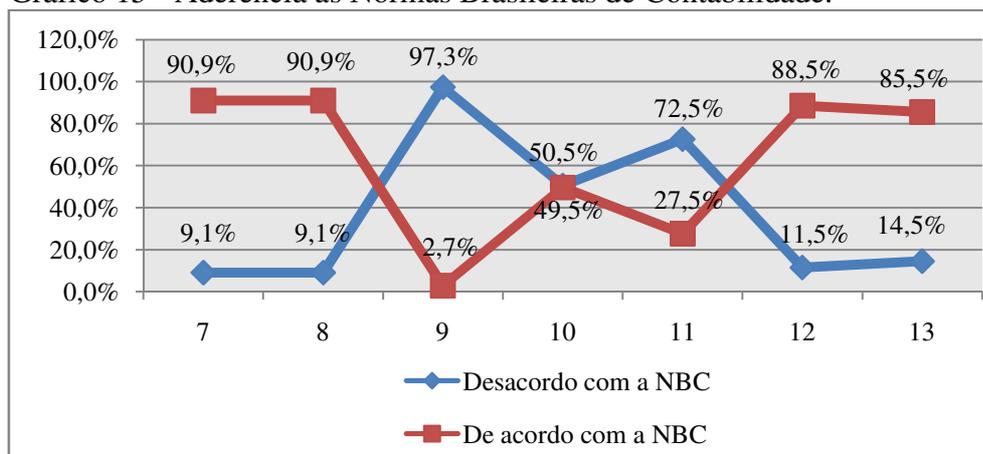
Gráfico 14 - Aderências às Normas Brasileiras de Contabilidade.



Fonte: Elaborado pelo autor

Ao analisar as questões referentes aos gráficos 7 a 13 é possível identificar que 62,2% das questões pesquisadas não estão de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade e somente 37,8% estão.

Gráfico 15 - Aderência às Normas Brasileiras de Contabilidade.



Fonte: Elaborado pelo autor

É possível notar que, em algumas questões pesquisadas, boa parte estão de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade, já em outras questões o resultado inverte e tem questões que ficaram divididas. O gráfico acima resume as questões pesquisadas nos gráficos 7 a 13 desta pesquisa. Como por exemplo, a questão do gráfico 7, que trata da nomenclatura utilizada para o resultado, indica que 90,9% dos pesquisados estão de acordo com as NBC e na questão do gráfico 9, que trata do regime contábil, a maior parte adota o regime de caixa, ou seja, estão em desacordo com as NBC.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A contabilidade tem tomado mais espaço neste mercado cada vez mais competitivo, pois no passado era vista por muitos com o objetivo principal de atender às exigências do fisco, mas esta visão tem mudado, a contabilidade tem sido empregada para o seu fim principal como Ciência, de fornecer informações para todos os usuários, sendo o fisco somente um destes usuários da contabilidade e passando a ser o usuário principal os acionistas. Além de atender à uma questão legal, hoje a contabilidade passou a ser uma grande ferramenta de gestão fornecendo dados para as tomadas de decisões dentro de uma entidade, desde a alta administração, até a área operária.

A gestão e a contabilidade especializada em condomínios é um ramo que está em constante crescimento, mesmo porque aumenta-se cada vez mais o número de condomínios, sejam residenciais ou comerciais, e também o grau de exigência dos condôminos. No passado

era muito comum a figura do síndico morador, que ainda é muito utilizado, mas já se desenvolve a figura do síndico profissional e a contabilidade era desenvolvida por escritório de contabilidade generalizado, hoje, ainda há escritórios que atendem diversos segmentos de negócios e também condomínios, mas o mais comum são escritórios especializados em condomínios, pois os mesmos desenvolvem tanto a parte contábil como também a gestão.

Por meio desta pesquisa foi possível identificar que grande parte da amostra utilizada não observa as Normas Brasileiras de Contabilidade. Apenas 2,7% dos condomínios pesquisados segue o regime definido pela lei societária e pelas NBC, que definem a adoção do regime de competência, com a grande maioria, de 97,3% utilizando o regime de caixa. Ao fazer um levantamento, pode-se dizer que 62,2% das questões perguntadas revelam a não aderência às Normas Brasileiras de Contabilidade.

Os resultados obtidos revelam uma divisão no que diz respeito ao conhecimento das NBC aplicáveis ao setor e demonstrou, também, que o grande foco da contabilidade neste segmento está relacionado com a prestação de contas, revelando assim uma publicação mensal de balancetes. A amostra também ficou dividida com relação à importância e utilização das demonstrações no processo de tomada de decisão. Há evidências que se a pergunta fosse somente a importância e não a utilização o resultado seria positivo, pois as demonstrações são excelentes ferramentas de gestão, fornecendo dados para a tomada de decisões, mas que ainda são pouco utilizadas neste segmento.

Diante deste constante crescimento na quantidade de condomínios, escritórios de contabilidade especializados em condomínios e no grau de exigência dos condôminos fica então esta pesquisa como reflexão para que possam observar com mais precisão as Normas Brasileiras de Contabilidade e, então, utilizar as demonstrações no processo de tomada de decisões, possibilitando, assim, decisões mais racionais e a geração de mais valor para os usuários.

Esta pesquisa alcançou seu objetivo geral e específicos e foram encontradas algumas limitações nesta pesquisa, pois os questionários foram entregues pessoalmente aos contadores nos escritórios de contabilidade que atendem a condomínios e nem todos escritório atendiam a condomínios, e outros não se dispuseram a respondê-lo, diferente de alguns que prontamente responderam e ainda deixaram as portas abertas para futuros questionamentos da pesquisa.

Foi possível identificar a grande relevância do assunto e suas limitações, com isto sugere-se que futuras pesquisas sejam realizadas.

Referências

- ASSAF NETO, Alexandre. **Estrutura e análise de balanço**. São Paulo: Atlas, 1998.
- CPC 26. **Apresentação das demonstrações contábeis**. Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1). Disponível em:
http://static.cpc.mediagroup.com.br/Documentos/312_CPC_26_R1_rev%2003.pdf> Acesso em: 17 out. 2014.
- CFC. **Resolução CFC nº 1.298, de 17 de setembro de 2010**. Disponível em:
<http://www.normaslegais.com.br/legislacao/resolucao/cfc/1298_2010.htm> Acesso em: 16 out. 2015
- CVM nº 488. **Deliberação CVM nº 488, de 03 de outubro de 2005**. Aprova o Pronunciamento do IBRACON NPC nº 27 sobre Demonstrações Contábeis – Apresentação e Divulgações. Disponível em: <<http://www.cvm.gov.br/port/snc/deli488.pdf>> Acesso em: 17/10/2014
- FREITAS, Henrique; et al. **Informação e decisão: sistemas de apoio e seu impacto**. Porto Alegre: Ortiz, 1997.
- GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 1996.
- IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Teoria da contabilidade**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2006.
- MARCONI, Marina de Andrade e LAKATOS, Eva Maria. **Metodologia do trabalho científico**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2001.
- _____. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.
- MARION, José Carlos. **Análise das demonstrações contábeis: Contabilidade empresarial**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2012.
- _____. **Contabilidade básica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2008.
- MARION, José Carlos e SOARES, Adenilson Honório. **Contabilidade como instrumento para tomada de decisões: uma introdução**. Campinas: Alínea, 2000.
- MATARAZZO, Dante Carmine. **Análise financeira de balanços: Abordagem gerencial**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2010.
- MEDEIROS FILHO, José Rafael. **Proibido estacionar na vida**. Goiânia: Kelps, 2014.
- PADOVEZE, Clóvis Luís e BENEDICTO, Gideon Carvalho de. **Análise das demonstrações financeiras**. 3. ed. São Paulo: Thompson, 2004.
- SILVA, Romildo Araújo da. **A nova contabilidade aplicada ao setor público**. Brasília: Amazon, 2015.
- VELMOVITSKY, Arnon. **Cabe ao síndico prestação de contas de condomínios**. Disponível em <http://www.conjur.com.br/2014-set-07/arnon-velmovitsky-cabe-sindico-prestacao-contas-condominio> Acesso em 26 nov. 2015



Questionário – CONTADORES

Pedimos a colaboração em participar desta pesquisa científica elaborada por um aluno do curso de ciências contábeis do UNICEUB. Esta pesquisa tem como objetivo avaliar a aderência às Normas Brasileiras de Contabilidade na elaboração das demonstrações contábeis de condomínios residenciais no Distrito Federal. Os dados coletados neste questionário servirão como base para a realização deste estudo. Informamos que este questionário é anônimo e toda informação abordada será confidencial.

❖ **Qual a quantidade de condomínios atendido?**

❖ **Classifique em um grau de 0 a 5 o seu conhecimento às Normas Brasileiras de Contabilidade aplicáveis à Condomínios.**

0 1 2 3 4 5

❖ **Quais relatórios e/ou demonstrações costuma apresentar?**

- BP - Balanço Patrimonial
 DRE – Demonstração do Resultado do Exercício
 DFC – Demonstração de Fluxo de Caixa
 DMPL – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
 DVA – Demonstração do Valor Adicionado
 Balancetes

❖ **Em qual periodicidade você apresenta relatórios e/ou demonstrações contábeis aos condomínios?**

Mensal Trimestral Semestral Anual

❖ **Em sua ótica a contabilidade nos condomínios é mais vista pelos gestores, moradores e/ou proprietários como uma questão:**

legal gerencial prestação de contas

- ❖ **Classifique de 0 a 5 em sua visão o grau de importância e utilização dos relatórios e/ou demonstrações contábeis no processo de tomada de decisões dos condomínios. Sendo 0 para sem importância e 5 para muito importante.**

0 1 2 3 4 5

- ❖ **Assinale uma única opção para cada item abaixo:**

| | | |
|---|-------------------|-----------------------|
| O resultado no balanço é denominado: | Lucro ou Prejuízo | Superávit ou Déficit |
| | | |
| Na DRE, DMPL e DFC qual a nomenclatura utilizada? | Lucro ou Prejuízo | Superávit ou Déficit |
| | | |
| O reconhecimento das Receitas e Despesas respeitam: | Regime de Caixa | Regime de Competência |
| | | |
| Os benefícios concedidos a título de gratuidade são reconhecidos de forma segregada? | Não | Sim |
| | | |
| A entidade registra em seu balanço previsões para cobrir perdas esperadas, tais como inadimplência? | Não | Sim |
| | | |
| Na DFC o recebimento da taxa de condomínio entra no grupo das atividades operacionais? | Não | Sim |
| | | |
| A entidade divulga junto ao balanço as notas explicativas? | Não | Sim |
| | | |

Obrigado pela colaboração.