



**FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS DE SERGIPE – FANESÉ
CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

EDENILDE CORREIA LIMA

**FLUXO DE CAIXA COMO INSTRUMENTO DE AUXILIO Á GESTÃO
CONDOMINIAL: Um estudo de caso em um condomínio residencial no
município de Aracaju/SE.**

**Aracaju – SE
2015.2**

EDENILDE CORREIA LIMA

**FLUXO DE CAIXA COMO INSTRUMENTO DE AUXILIO Á GESTÃO
CONDOMINIAL: Um estudo de caso em um condomínio residencial no
município de Aracaju/SE.**

**Artigo apresentado à Coordenação do Curso
de Bacharelado em Ciências Contábeis da
Faculdade de Administração e Negócios de
Sergipe - FANESE, como requisito parcial e
obrigatório para obtenção do grau de bacharel
em Ciências Contábeis.**

**Orientador: Prof. Esp. Luzinaldo Santos Xisto
Coordenadora: Prof. Esp. Luciana Matos dos
Santos Figueiredo Barreto.**

**Aracaju – SE
2015.2**

EDENILDE CORREIA LIMA

**FLUXO DE CAIXA COMO INSTRUMENTO DE AUXILIO Á GESTÃO
CONDOMINIAL: Um estudo de caso em um condomínio residencial no
município de Aracaju/SE.**

Artigo apresentado à Coordenação do Curso de Bacharelado em Ciências Contábeis da Faculdade de Administração e Negócio de Sergipe - FANESE, como requisito parcial e obrigatório para obtenção do grau de bacharel em Ciências Contábeis.

Aprovado (a) com média:_____

**Prof. Esp. Luzinaldo Santos Xisto
Orientador**

Avaliador

Avaliador

Aracaju (SE), ____ de _____ de 201

RESUMO

As entidades condominiais tem se desenvolvido e a gestão condominial apresenta-se como uma nova opção de trabalho para a sociedade, ser síndico de um condomínio não é tão fácil como muitos pensam. Para gerir um condomínio o gestor precisa de vários atributos entre eles o conhecimento básico em gestão gerencial e financeira. Sendo a contabilidade gerencial, um ramo da contabilidade que tem por objetivo fornecer ferramentas de auxílio aos gestores em suas atividades deu-se a escolha do fluxo de caixa como um instrumento de auxílio a uma gestão condominial, por ser um instrumento capaz de oferecer aos usuários informações de suma importância sobre todas as movimentações de entradas e saídas do caixa, em um determinado período de tempo. A fim de que, o gestor possa ter um melhor conhecimento sobre a solvência do condomínio, dando-lhe possibilidades de planejar as obrigações mediante o disponível, e controlar o nível de inadimplência, visando assim um equilíbrio financeiro, bem como tomar decisões mais seguras e precisas mediante as dificuldades de disponibilidades.

Palavras- chave: Contabilidade Gerencial.Fluxo de Caixa.Condomínio.

LISTA DE ILUSTRAÇÃO

FIGURA 1: Fluxo de Caixa (integração das contas a receber com as contas a pagar)

LISTA DE QUADRO

QUADRO 1: Fluxo de Caixa Mensal Projetado

SUMÁRIO

RESUMO

LISTA DE ILUSTRAÇÃO

LISTA DE QUADRO

1 INTRODUÇÃO.....	08
2 REFERENCIAL TEÓRICO.....	10
2.1 Contabilidade Gerencial.....	10
2.2 Fluxo de Caixa.....	10
2.3 Fluxo de Caixa Como Instrumento Tático e Estratégico.....	12
2.4 Elaboração do Fluxo de Caixa.....	12
2.5 Condomínio.....	13
3 ESTUDO DE CASO.....	18
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	21
REFERÊNCIAS.....	23
ABSTRACT.....	24
ANEXO.....	25

1 INTRODUÇÃO

A saída das pessoas do campo para a cidade atrelado a outros fatores socioeconômicos, fez com que as cidades apresentassem um desenvolvimento nas construções habitacionais, provocando a escassez de solo suscetíveis á habitação e o crescimento desordenado de moradias em áreas ilegais. Em meio a esses acontecimentos os condomínios se destacam por suas estruturas modernas com capacidade de acomodar várias famílias com segurança e comodidade.

No Brasil ,os condomínios tiveram sua primeira regulamentação em 1964, com a Lei nº4.591 (Lei do condomínio), com a entrada em vigor do Código Civil Lei nº10.406/02 ,vários artigos foram revogados permanecendo alguns dispositivos.

Neste contexto, o fluxo de caixa apresenta-se como um instrumento de auxílio a gestão condominial, com o objetivo de demonstrar o quanto é viável o seu uso, permitido um melhor controle e acompanhamento das movimentações de entrada e saída dos recursos financeiros do condomínio, e com isso possibilitando o gestor a se antecipar quanto a tomada de decisões em torno dos resultados presente e ou futuros.

Para tal, foi escolhido um condomínio residencial no município de Aracaju, tomando-o como um estudo de caso, onde através de documentos fornecidos pelo gestor foi possível verificar o plano de contas, os registros das movimentações e todos os instrumentos de auxílio à gestão condominial que são utilizados atualmente pelo representante e os envolvidos na administração, de posse das documentações foram coletados dados para o desenvolvimento de um fluxo de caixa, ao qual será apresentado ao síndico como sugestão de aplicação, que servirá para acompanhamento e controle desses recursos.

A necessidade desse trabalho surgiu com observações nas constantes reclamações de condôminos em assembleia, com relação às prestações de contas dos síndicos, onde percebe-se que um dos pontos mais discutido gira em torno da gestão das disponibilidade do caixa.

Diante dessa situação, a escolha do tema deu-se por ser um assunto pouco explorado pelos acadêmicos nos trabalhos de conclusão do curso de ciências contábeis e por percepção da grande dificuldade em que os gestores condominiais demonstram ao tentar administrar esses recursos, pois em alguns casos essas movimentações chegam a ser de igual ou superior valor considerável a uma pequena empresa, o que torna mais difícil o controle para quem não tem experiência alguma em gestão.

Quanto ao objetivo, a pesquisa classifica-se como exploratória que para Gil (2010), tem como propósito proporcionar maior familiaridade com o tema, com vista a torná-lo mais explícito ou a construir hipóteses.

Esse trabalho também utiliza-se de método descritivo de pesquisa com a finalidade de abordar características de um condomínio residencial, bem como proporcionar uma visão geral em torno da gestão condominial, descrevendo conceitos, técnicas e procedimentos adotados.

Em relação aos procedimentos esse trabalho foi baseado em pesquisa bibliográfica, que visa o embasamento teórico através de pesquisa em livros, Leis, publicações de trabalhos acadêmicos e internet, seguindo de um estudo de caso em um condomínio residencial, onde através de uma visita foram coletados dados de documentos pertinentes ao condomínio e utilizados para o desenvolvimento de um fluxo de caixa a ser apresentado como sugestão de um instrumento de auxílio a gestão.

Gil (2010, p.29) salienta que a pesquisa bibliográfica é elaborada com base em material já publicado. Tradicionalmente, esta modalidade de pesquisa inclui material impresso, como livros, revistas, jornal, teses, dissertações e anais de eventos científicos.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Contabilidade Gerencial

A necessidade de fornecimento de informações em tempo hábil, correlacionadas a atual ou futura situação da entidade e visando servi de apoio à tomada de decisão, fez com que surgisse a contabilidade gerencial.

Hoje vista claramente na área de administração de qualquer empresa, seja ela com fins lucrativos ou não, pois com suas técnicas é possível ter um controle das atividades e um real cenário em que se encontra a empresa em termos econômicos e financeiros.

Contabilidade gerencial é o ramo da contabilidade que tem por objetivo fornecer instrumentos aos administradores de empresa que os auxiliem em suas funções gerenciais. É voltada para a melhor utilização dos recursos econômicos da empresa, através de um adequado controle de insumos efetuado por um sistema de informação gerencial. (CREPALDI, 2014, p.6).

2.2 Fluxo de Caixa

Zdanowicz (1998) Apud Ribeiro (2011, p.17) “denomina-se fluxo de caixa de uma empresa ao conjunto de ingressos e desembolsos de numerários ao longo de um período determinado”.

Para Chiavenato “o fluxo de caixa é o movimento de entrada e saídas de recursos financeiros do caixa, isto é das origens e das aplicações de caixa”(2005, p.57).

Segundo fonte do SEBRAE: fluxo de caixa é um instrumento de controle que tem por objetivo auxiliar o empresário a tomar decisões sobre situações financeiras da empresa. Consiste em um relatório gerencial que informa toda a movimentação de dinheiro (entrada e saída), sempre considerando um período determinado, que pode ser uma semana, um mês, etc.

Diante das definições citadas, podemos dizer que o fluxo de caixa pode ser entendido como um instrumento de programação financeira, que proporciona um melhor conhecimento das entradas e saídas de recursos do caixa, ocorridas ou previstas em um determinado período de tempo, tendo como objetivo principal

demonstrar um panorama das atividades desenvolvidas pela entidade com as operações financeiras que são realizadas diariamente.

Assim , o uso adequado desse instrumento possibilita ao gestor á ter uma visão real da capacidade de solvência da entidade.

Toda empresa que busca expansão e mudanças em suas atividades necessita de um planejamento e de organização que obedecerá alguns processos, para se alcançar as metas traçadas. Desta forma, o comprometimento e a disciplina devem andar juntos, com o fluxo de caixa não poderia ser diferente, pois sua implantação requer alguns requisitos fundamentais para um bom desempenho.

Os gestores e as áreas da entidade devem está envolvidos e comprometidos com o seu desenvolvimento e com os resultados alcançados pelo fluxo de caixa, os registros das movimentações devem ser feito fielmente aos seus acontecimentos, para que a obtenção das informações seja útil na tomada de decisões.

A entidade deve fazer uso de mapas auxiliares de controles de todas as atividades que envolva as disponibilidades financeiras, e acima de tudo estabelecer períodos de abrangência no planejamento do fluxo de caixa.

Os mapas auxiliares são tabelas que se emprega para elaboração do fluxo de caixa, a quantidade de uso dessas tabelas depende da organização da entidade e do números de atividades desenvolvidas.

Atualmente, no mercado existem diferentes modelos de planilhas de fluxo de caixa, deve-se analisar com cautela uma que melhor se adapte as necessidades e o ramo de atividade desenvolvida, a pessoa responsável pela implantação dever ter conhecimentos necessários à utilização desta ferramenta, assim possibilitará um melhor desempenho dos recursos oferecidos.

O fluxo de caixa, quando fielmente acompanhado serve para orientar o administrador financeiro sobre a real situação em que se encontra a empresa ,indica as sobras e as carências de recursos em um determinado período de tempo, de forma a contribuir para que o gestor possa tomar decisões, evitando assim despesas desnecessárias ou perdas de oportunidade em investimentos das disponibilidades do caixa.

A administração do caixa possibilita inúmeras vantagens para a entidade, o fluxo de caixa projetado permite que o gestor possa planejar suas obrigações em torno de suas disponibilidades, evitando assim,o acumulo de desembolso em um só período de vencimento.

Além dessas vantagens o fluxo de caixa, permite planejar e controlar as entradas e saídas do caixa auxiliando á tomada de decisão gerencial ,possibilitando com tudo a avaliação prévia da capacidade de solvência.

2.3 Fluxo de Caixa Como Instrumento Tático e Estratégico

Em situações críticas provocada por falta de liquidez é bastante comum perceber que as entidades priorizam o caixa no intuito de evitar falência, procurando avaliar os resultados apresentados até o determinado momento, usando táticas para dar seguimento as atividades desenvolvidas, objetivando assim sair da zona de desconforto financeiro.

Neste contexto, Frezatti (2007) afirma que “em algumas organizações o fluxo de caixa serve como um instrumento tático, já para outra seu alcance ainda é maior, sua utilização é estratégica”.

Percebe-se que, na abordagem tática usa-se o fluxo de caixa de forma restrita e de acompanhamento com o objetivo de cumprir determinações já preestabelecidas pela entidade no sentido estratégico para manter o rumo das atividades.

Já a abordagem estratégica é aquela em que afeta o nível das atividades da entidade, não somente o de curto prazo, mas também, e principalmente no longo prazo, neste sentido o fluxo de caixa passa a ter efeito nas decisões de estratégia da entidade, assim entre escolher em fazer novos investimentos ou não, dependerá da capacidade em que a entidade possui de gerar disponibilidades para custear esse novo investimento.

2.4 Elaboração do Fluxo de Caixa

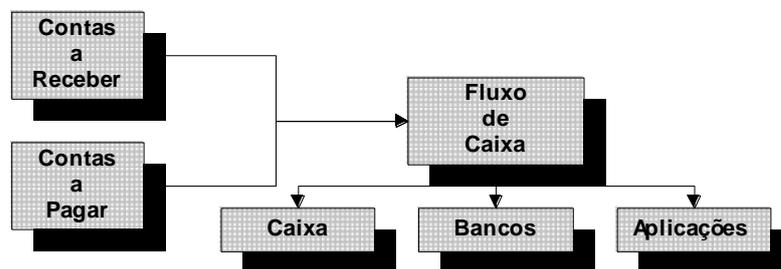
Na elaboração do fluxo de caixa é necessário que o plano de contas da entidade esteja com as contas alocadas de forma correta, todas as entradas e saídas registradas de acordo com a sua natureza, pois é necessário que a entidade possua um controle de todas as movimentações do caixa e equivalentes.

Sendo o fluxo de caixa um instrumento elaborado a partir das movimentações financeiras existentes na entidade e que auxilia à gestão quanto à possibilidade de se anteceder aos fatos e a tomada de decisão, torna-se necessário o envolvimento primordial no controle de contas a pagar e contas a receber, de modo que os dois

setores acompanhem juntos nas decisões administrativas de tudo que venha a envolver o caixa.

Neste sentido para Sá (1998) Apud Albino (2003, p.39), o fluxo de caixa é o produto final da integração do contas a receber com o contas a pagar, de tal forma que, quando se acompanham as contas recebidas com as contas pagas tem-se o fluxo de caixa realizado e, quando se acompanham as contas a receber com as contas pagas, tem-se o fluxo de caixa projetado.

FIGURA 1 - Fluxo de Caixa(integração das contas a receber com o contas a pagar)



Fonte: Sá (1998) Apud Albino (2003, p.39).

O fluxo de caixa realizado limita-se a explicar o passado, seu objetivo é mostrar como se comportou as entradas e saídas de recursos financeiros da entidade em um determinado período, proporcionando a análise de tendências e servindo como base para o planejamento do fluxo projetado.

Já o projetado lança-se a frente procurando definir o futuro, como se comportará o fluxo de entradas e saídas de recursos financeiros em um determinado período ,podendo ser projetado a curto ou em longo prazo.

2.5 Condomínio

A saída das pessoas do campo para a cidade atrelado a outros fatores socioeconômicos, fez com que as cidades apresentassem um desenvolvimento nas construções habitacionais, provocando a escassez de solo suscetíveis á habitação e o crescimento desordenado de moradias em áreas ilegais. Em meio a esses acontecimentos os condomínios se destacam por suas estruturas modernas com capacidade de acomodar várias famílias com segurança e comodidade.

No Brasil, os condomínios tiveram sua primeira regulamentação em 1964, com a Lei nº4.591(Lei do condomínio), com a entrada em vigor do Código Civil Lei nº10.406/02 ,vários artigos foram revogados permanecendo alguns dispositivos.

Os condomínios são constituídos por meio de uma Convenção, pelo ato de vontade de entre vivos ou por testamentos, seu registro é obrigatório em Cartório de Registro de Imóveis, conforme disposto na Lei nº 4.591/64 e no Código Civil.

Em consequência a essa realidade ,a gestão condominial vem passando por processos contínuo de aperfeiçoamento em virtude da pressão em que a sociedade insere em torno da prestação de contas, requisito de obrigatoriedade do síndico prevista no Código Civil.

O síndico é um representante legal da entidade condominial, responsável pela gestão onde pode contar com o apoio de um conselho constitutivo e um subsíndico.

Atualmente as modalidades pelas quais é possível administrar o condomínio são:

- ❖ Administração indireta - o condomínio contrata uma empresa especializada em administração, as chamadas Administradoras Condominiais, método mais utilizado pelos condomínios.
- ❖ Autogestão - gestão totalmente exercida pelos condôminos.
- ❖ Cogestão - administração feita pelos próprios condôminos com a ajuda de um profissional, geralmente um contador.
- ❖ síndico profissional - profissional liberal contratado pelo condomínio para exercer a profissão de síndico representando legalmente o condomínio.

A escrituração contábil da forma como é praticada nas empresas atualmente ainda não é exigida legalmente nas entidades condominiais, justificada pela falta de personalidade jurídica.

Desta forma ao se contratar uma acessória contábil quase sempre limita-se á elaboração da folha de pagamento, escrituração dos livros trabalhistas, aos registros contabiés das cotas de participação dos condôminos e das despesas,na elaboração do orçamento anual de previsões dos ingresso e despesas e na confecção do livro de prestação de contas e taxas condominiais.

Abaixo será demonstrado um modelo de fluxo de caixa mensal projetado desenvolvido para um condomínio residencial, seguido de algumas informações e orientações relacionadas a primeira coluna coluna.

Quadro 2: Fluxo de Caixa Mensal Projetado

Modelo de fluxo de caixa mensal projetado para um condomínio residencial

Período	Julho/15	Julho/15	Agosto/15	Agosto/15
Movimentações	Prev.	Real	Prev.	Real
1 ENTRADAS				
1.1 RECEITAS ORDINARIAS				
1.1.1 TAXA ORDINÁRIA				
1.2 RECEITAS EXTRAORDINARIAS				
1.2.1 TAXA- EXTRA				
1.3 OUTRAS RECEITAS				
1.3.1 ACORDOS				
1.3.2 PAGAMENTO DE TAXA A MAIOR				
1.3.3 ALUGEL DE GARAGEM				
1.3.4 RATEIOS				
1.3.5 PAGAMENTO EM DUPLICIDADE				
1.3.6 HONORÁRIOS ADVOCATICIOS				
1.3.7 RESSARCIMENTOS				
1.4 MULTAS E JUROS				
1.4.1MULTA POR ATRASO				
1.4.2 JUROS				
1.5 RECEITAS FINANCEIRAS				
1.5.1 ATUALIZAÇÃO MONETARIA				
1.5.2 RENDIMENTOS DE POUPANÇA				
1.5.3 RENDIMENTOS CONTA INVESTIMENTOS				
1.6 TRANSFERENCIA ENTRE CONTAS				
1.6.1 FUNDO PARA PEQUENAS DESPESAS				
2 (-) SAIDAS				
2.1 DESPESAS ORDINARIAS				
2.1.1 PESSOAL				
2.1.1.2 FOLHA DE PAGAMENTO				
2.1.1.3 FÉRIAS				
2.1.1.4 RESCISAO				
2.1.1.5 DECIMO TERCEIRO SALARIO				
2.1.2 ENCARGOS SOCIAIS E TRIBUTÁRIOS				
2.1.2.1 INSS				
2.1.2.2 FGTS				
2.1.2.3 PIS				
2.1.2.4 CONTRIBUICAO SINDICAL				
2.2 CONSUMO				
2.2.1 ENERGIA				
2.2.2 AGUA				
2.2.3 TELEFONIA				
2.2.4 GAS				
2.2.5 INTERNET				
2.3 DESPESAS ADMINISTRATIVAS				
2.3.1 HONORARIOS ADMINISTRADORA				
2.3.2 HONORARIOS ADVOCATICIOS				
2.3.3 REMUNERACAO DO SINDICO				
2.3.4 SERVIÇOS GRAFICOS				
2.3.5 CARTORIO				
2.3.6 MATERIAL DE ESCRITORIO				
2.4 MANUTENÇÕES E CONSERVAÇÕES				
2.4.1 ELEVADORES				
2.4.2 MONITORAMENTO ELETRONICO				
2.4.3 BOMBAS				
2.4.4 TRATAMENTO DA PISCINA				
2.4.5 MATERIAIS PARA CONSERTOS E REPAROS				
2.4.6 JARDINEIRO				
2.4.7 SERVIÇOS PRESTADOS POR TERCEIROS				
2.5 DESPESAS EXTRAORDINARIAS				
2.5.1 MOVEIS E UTENSILIOS				
2.5.2 MAQUINAS E EQUIPAMENTOS				
2.5.3 OBRAS E BENFEITORIAS				
2.6 DESPESAS FINANCEIRAS				
2.6.1 MULTA E JUROS POR ATRASO				
2.6.2 DESPESA BANCARIA				
2.6.3 DESCONTO CONCEDIDO				
2.6.4 RESSARCIMENTOS DE BOLETO				
2.7 TRANSFERENCIA ENTRE CONTAS				
2.7.1 FUNDO PARA PEQUENAS DESPESAS				
3 (=) VARIACÃO LIQUIDA DISPONIVEL (1-2)				
4 (+) SALDO INICIAL(Banco Caixa)				
5 (=) SALDO FINAL				

Fonte: SEBRAE, adaptado pela autora.

O modelo apresentado como sugestão de fluxo de caixa mensal projetado, consta todas as movimentações efetuadas na conta caixa e equivalentes, podendo ser utilizado por qualquer condomínio, porém com adaptações mediante a necessidade da realidade de cada um, o período estabelecido foi julho e agosto de 2015, composta por cinco colunas, onde a primeira corresponde às descrições das contas de entrada e saída das movimentações, a segunda e a quarta relacionam as despesas e receitas previstas no orçamento anual e em visualização aos resultados reais dos acontecimentos dispõe a terceira e quinta coluna.

Para melhor compreensão e acompanhamento do uso da planilha foram desenvolvida algumas orientações e observações ao qual será relatada abaixo:

O item 1 corresponde às entradas de ingresso de valores referente às taxas condominiais ordinárias e extraordinárias, dividido em seis subgrupos.

O subgrupo da taxa ordinária representa o valor arrecadado, que diz respeito à cota de contribuição mensal dos condôminos na participação para cobrir as despesas com manutenção e conservação das áreas de uso comuns. Já o subgrupo de taxa extraordinária, relaciona-se à arrecadação de taxas aprovadas em assembleia destinadas as despesas não previstas no orçamento anual, como por exemplo, um processo trabalhista.

No item 2 registra-se os desembolsos, saídas de recursos para pagamentos das despesas referente a folha de pagamento dos funcionários, os encargos sociais sobre a folha e as retenções relacionadas aos serviços prestados por terceiros ao condomínio, as contas de consumo, as despesas administrativas e financeiras, e as de manutenção e conservação do patrimônio.

O item 3 é a variação líquida disponível, resultante da subtração da soma do item 1 pela soma do item 2.

Já no item 4 o gestor informa o valor em caixa anterior ao qual somará com resultado atual, resultando no valor final do caixa disponível, item 5.

É importante também que se faça o uso de mais colunas, para assim, comparar o desenvolvimento do fluxo de caixa, conta por conta, a fim de confirmar se o que havia sido projetado está correto, ou precisa fazer algum ajuste.

Neste sentido, o gestor condominial poderia visualizar de uma forma comparativa quanto à real capacidade de solvência do condomínio, buscando da análise dessas informações tomar decisões com maior segurança e confiabilidade.

Aconselha-se também que o gestor faça uso de mapas auxiliares, entre eles destacam-se: mapa de controle de estoque de matérias de limpeza, mapa de controle de produtos para piscina ,mapa de controle de pagamentos e mapa de controle das inadimplências

Podendo também, fazer uso do fluxo de caixa como um instrumento tático em comprimento ao orçamento anual ou usar de forma estratégica para obter resultados positivos em vista á aplicações em investimentos seguros e de curto prazo, visando uma reserva para acontecimentos não esperados, evitando assim as taxa extas.

3 ESTUDO DE CASO

O Cote Dazu'r é um condomínio residência situado na rua, Heráclito Muniz Barreto, nº55 - Bairro Luzia no município de Aracaju,SE.

Construído pela Habitacional Construtora, e constituído mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis 10ºOficcio nesta cidade, no dia 25 de setembro de 1990, possui dois mil e duzentos metros quadrados em solo, composto de nove blocos, cada bloco com vinte apartamentos com áreas iguais de setenta e nove metros quadrados, pertencente a 180 condôminos.

No exercício de 2014, a soma das cotas de participações dos condôminos totalizaram em R\$ 1.033.715,64 e os desembolsos gastos com manutenção e conservação foram de R\$ 1.051.190,07, já no período de janeiro á agosto de 2015 os ingressos somam-se em R\$ 861.088,92 e os desembolso R\$ 857.889,03.

As áreas de uso comuns são: salão de festa, quadra de esporte, piscina, área de churrasqueira, parquinhos, ciclovia, praça, estacionamentos para carros e motos.

As despesas de manutenção e conservação do patrimônio são rateadas com 178 condôminos, deixando isento o síndico e subsíndico, porém no que diz respeito às taxas extras e de consumo, o rateio é feito entre os 180 condôminos.

Atualmente a gestão do Cote D'azur é feito pelo srºElizario ,síndico eleito pelos condôminos para representar o condomínio ,o mesmo conta com o auxílio de uma administradora e o apoio de um conselho constitutivo de três membros, que tem como atribuição aconselhar, orientar e dar parecer sobre as prestações de contas.

O síndico contratou a administradora a fim de que a mesma fizesse a gestão financeira, contábil e de recursos humanos do condomínio.

A administradora contratada tem como principais atribuições: gerar a folha de pagamento dos funcionários, os encargos sociais, fazer os registros de entradas e saídas dos recursos financeiros, dar um apoio nas assembleias, elaborar a planilha anual de orçamento das previsões de receitas e despesas, controlar as movimentações de entrada e saída da conta bancária, confeccionar o livro de prestação de contas e boletos da taxa condominial.

Em análise aos documentos fornecidos pelo síndico foi percebido que o condomínio vem demonstrando sinais bastantes comuns relacionados à existência de

problemas de caixa, durante os meses de julho e agosto de 2015 as despesas foram maiores que as receitas arrecadadas.

No mês de julho foi registrado o valor de R\$ 98.509,41 em ingressos e R\$ 110.262,33 de desembolso e no mês de agosto R\$ 79.952,79 e R\$ 87.654,70.

O síndico vem se preocupando a cada instante, pois o índice de inadimplência vem crescendo girando em torno de 18% em comparação com o valor arrecadado mensalmente, fator esse que tem dificultando o gestor a sanar as despesas contraídas pelo condomínio e principalmente o pagamento da folha salarial.

Foi percebido também, que o condomínio dispõe de relatórios contábeis disponibilizados pela administradora, entre eles destacam-se o balancete, o relatório de itens conciliados e os relatórios de inadimplência, porém não se tem nenhum instrumento ao qual o síndico possa utilizar como controle das movimentações financeiras na área administrativa do condomínio, pois todo o sistema de controle contábil é de domínio da administradora, o mesmo só tem acesso quando solicita algum tipo de relatório para se fazer a análise da sua gestão ou quando tem dúvidas com relação aos valores de saldos em conta corrente.

As contas de despesas e de cota de participação dos condôminos são apresentadas separadamente pela natureza de cada conta específica, o plano de conta por sua vez é muito bem detalhado nas informações em referência as origens e destinos dos recursos.

O registro contábil é feito pelo regime de caixa, por se tratar de uma prestação de contas, e por não possuir nenhuma lei regulamentar quanto aos registros contábeis.

Em consequência disso o balancete apresentado não informa o saldo restante de despesa e receita não liquidado dentro do mês de fechamento, fato esse que eleva o risco de programação indevida em torno da real solvência do condomínio.

Foi percebido que a planilha orçamentaria anual apresentada, não corresponde com os valores reais, no orçamento não consta as previsões de descontos concedidos aos condôminos, por pagamentos condicionais, o valor acordado na planilha como cota de participação diverge com o valor da taxa confeccionada e enviada para os condôminos.

O valor orçado é de R\$ 410,41 e na prática R\$ 420,00, entretanto os condôminos que efetuarem o pagamento até o dia 15 de cada mês recebem um desconto de R\$ 60,00, e os que efetuarem no dia 16 ao dia 30 recebem R\$ 30,00.

Diante dessas situações, é imprescindível o uso do fluxo de caixa como um instrumento de auxílio a gestão condominial, podendo ser feito diário, semanal, mensal, trimestral e anual, sendo realizados ou projetados.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As exigências em torno da gestão condominial tem ganhado repercussão, ser síndico de um condomínio não é tão fácil como muitos pensam, inúmeras são as atribuições e responsabilidades em meio à gestão. Nota-se que mesmo com o apoio de uma administradora é de essencial importância o uso de instrumentos de auxílios às atividades desenvolvidas no condomínio .

Percebe-se com os resultados obtidos neste estudo, que o fluxo de caixa como um instrumento de auxílio a gestão condominial é indispensável, e que a adesão a este instrumento possibilitará ao síndico a ter um melhor conhecimento e controle das movimentações financeiras, de modo a planejar as obrigações diante do disponível, evitando multas desnecessárias e acúmulo de desembolso em um só período.

O gestor também poderá acompanhar as movimentações do contas a receber, no sentido de controlar o nível de inadimplência.

Assim como, visualizará melhor as entradas e saídas desses recursos, visando um equilíbrio financeiro, bem como tomar decisões mais seguras e precisas mediante as dificuldades de solvências.

Diante do que foi exposto, sugere-se que o condomínio faça o uso do fluxo de caixa como um instrumento diário de apoio a gestão condominial, recomenda-se ainda usos de mapas de controles de despesas e das receitas não registrada em consequência do regime de caixa, para que se tenha um melhor controle e domínio necessário das informações quanto a essas movimentações.

Em meios as observações na planilha de orçamento anual ,aconselha-se a um acompanhamento anual dos desenvolvimentos das movimentações de entradas e saídas do caixa para que com as informações obtidas possa servir de apoio ao planejamento anual nas próximas planilhas orçamentárias.

Sendo assim, pode-se concretizar que o fluxo de caixa é sim um instrumento de auxílio a uma gestão condominial, ideal para o controle e planejamento de tudo que venha a ser orçado e realizado, oferecendo inúmeras vantagens a essa entidade, sendo um dos principais elementos para a obtenção de sucesso, proporcionando aos usuários externos uma transparências e confiabilidade em torno da gestão.

Por fim, acredita-se que esse trabalho atingiu os objetivos propostos anteriormente, que foi evidenciar a relevância do fluxo de caixa nas entidades condominiais, por carência de obras bibliográficas propõe-se que novas pesquisas sobrevenham para discutir sobre o assunto, sabendo-se que o modelo de gestão financeira, atualmente praticado não é o suficiente para um melhor controle das movimentações e disponibilidades dessas entidades e que este estudo venha a contribuir como fonte de pesquisa e orientação para novos trabalhos.

REFERÊNCIAS

ALBINO, Rodrigues Marcelo. **O Uso do Fluxo de Caixa como Ferramenta Estratégica nas Micros e Pequenas Empresas.** Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/85402/223602.pdf?sequence=1>> Acesso em: 01 outubro de 2015.

BRASIL. **Lei 10.064, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil.

BRASIL. **Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

CASTELO NETO, José Martins. **Curso Gestão Contabil de Conominios.** Fortaleza: CRC/CE,2008 Disponível em:<<http://www.crc-ce.org.br>> Acesso em:03 set 2015.

CHIAVENATO, Idalberto. **Administração Financeira: uma abordagem introdutória.** Rio de Janeiro:Elsevier,2005.

CREPALDI, Silvio Aparecido. **Contabilidade Gerencial: teoria e pratica.**7.ed.São Paulo:Atlas,2014.

FREZATTI, Fábio. **Gestão de Fluxo de Caixa Diário: como dispor de um instrumento fundamental para o gerenciamento do negócio.**ed.8, São Paulo:Atlas,2007.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 5.ed. São Paulo: Atlas, 2010.

SEBRAE, **Como Elaborar Projetos financeiros,** Disponível em: <<http://www.cdlpaulista.org.br/arquivo-7.pdf>> Acesso em: 03 set 2015.

SEBRAE, **Fluxo de Caixa.** Disponível em: <<http://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/bis/Cartilha-Saiba-Mais:-Fluxo-de-Caixa>> Acesso em: 03 set 2015.

ABSTRACT

With the development of condominium entities, condominium management presents itself as a new job option for society, yet to be responsible for a condo is not as easy as many think. To be a condominium manager several attributes are needed, including the basic knowledge in management and accounting. Management accounting is a branch of accounting that aims to provide tools to managers in their activities; cash flow is one such aid instrument to condominium management, is an instrument capable of providing users with information of paramount importance about all movements of incoming and outgoing cash in a given period of time. For the condominium managers to have a better knowledge of the solvency, to be able to plan expenses against availabilities, as well as to control the level of defaults, to aim at financial balance and hence be able to make safer and accurate decisions, taking into account the availabilities difficulties.

Keywords: Accounting. Management. Cash Flow. Condominium.

ANEXO



DECLARAÇÃO

Declaro para os devidos fins que Edenilde Correia Lima, aluna da Faculdade Fanese, está autorizada a fazer seu trabalho de conclusão do curso de ciência contábeis usando dados pertinente ao **Condômino Cote D'azur** situado nesta Capital, Rua Heráclito Muniz Barreto, 55 – Bairro Luzia.

Aracaju, Se, 23 de setembro 2015.

Elizário Bezerra
SINDICO
Residencial Côte D'Azur

32.882.706/0001-10
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CÔTE D'AZUR
Rua M. nº 55
B. Luzia - CEP 49045-200
Aracaju - Sergipe