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

WALLISSON DOS SANTOS

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

Aracaju – SE
2017.2

WALLISSON DOS SANTOS

FLUXO DE CAIXA COMO INSTRUMENTO DE AUXILIO A 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. Luiz Ricardo Mariano

Coordenador: Prof. Rafael Vicente Barletta Spacca.

Aracaju – SE
2017.2

S237f SANTOS, Wallisson dos.

Fluxo De Caixa Como Instrumento De Auxílio A Gestão Condominial: um estudo de caso em um condomínio residencial no município de Aracaju-Se / Wallisson dos Santos. Aracaju, 2017. 20 f.

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) – Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe. Coordenação de Ciências Contábeis

Orientador: Prof. Esp. Luiz Ricardo Mariano

1. Contabilidade Gerencial 2. Fluxo de Caixa 4. Condomínio I. TÍTULO. CDU 657.05(813.7)

Elaborada pela Bibliotecária Lícia de Oliveira – CRB-5/1255

WALLISSON DOS SANTOS

FLUXO DE CAIXA COMO INSTRUMENTO DE AUXILIO A 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. Especialista Luiz Ricardo Mariano
Orientador

Prof. Especialista - Edgard Dantas dos Santos Junior
Avaliador

Prof. Especialista - Cantidiano Novaes Dantas
Avaliador

Acadêmico – Wallisson dos Santos

Aracaju (SE), 15 de Dezembro de 2017.

RESUMO

As entidades condominiais têm 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 financeira. Sendo a contabilidade gerencial, um ramo da contabilidade que tem por objetivo fornecer ferramentas de auxílio aos gestores em suas atividades, o presente trabalho visa mostrar a importância do fluxo de caixa como instrumento de auxílio à gestão condominial, por este ser um mecanismo 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.

Para alcançar as respostas necessárias utilizou-se como método a pesquisa bibliográfica, nos resultados, foi possível analisar que o acompanhamento das movimentações financeiras do condomínio através de um fluxo de caixa ajuda o gestor ter um melhor conhecimento sobre a solvência do condomínio, dando-lhe possibilidades de planejar as obrigações mediante o disponível, 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.

SUMÁRIO

RESUMO

1 INTRODUÇÃO.....06

2 REFERENCIAL TEÓRICO.....08

2.1 Contabilidade Gerencial.....08
2.2 Fluxo de Caixa.....09
2.3 Fluxo de Caixa Como Instrumento Tático e Estratégico.....10
2.4 Elaboração do Fluxo de Caixa.....11
2.5 Condomínio.....12

3 ESTUDO DE CASO.....16

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....18

REFERÊNCIAS.....19

ABSTRACT.....20

INTRODUÇÃO

Com estruturas modernas e capacidade de acomodar várias famílias os condomínios têm se destacado desde seu surgimento ate os dias atuais. Em decorrência a essa realidade, a gestão condominial vem passando um por processo contínuo de desenvolvimento devido à pressão dos condôminos nas assembleias em torno da prestação de contas do síndico.

No Brasil, a primeira regulamentação dos condomínios foi através lei nº 4.591 (Lei do Condomínio) de 1964, que sofreu várias alterações após do Código Civil Lei n°10.406/02 entrar em vigor no ano de 2002.

Os condomínios devem ser constituídos por meio de uma Convenção, pelo ato de vontade entre seres vivos ou por testamentos sendo obrigatório seu registro no Cartório de Registro de Imóveis. Destacam-se desde seu surgimento até os dias atuais por oferecerem estruturas modernas que proporcionam maior segurança e capacidade de acomodar várias pessoas. A entidade condominial é representada legalmente pelo sindico, que conta com apoio do subsíndico e de um conselho constitutivo.

A gestão condominial tem a responsabilidade de acompanhar tudo que acontece dentro do condomínio, principalmente os fatos de relevância financeira. É necessário acompanhar as despesas ordinárias e extraordinárias e manter as informações contábeis organizadas para se ter uma visão mais clara e precisa dos recursos disponíveis para cobrir suas obrigações.

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

O presente trabalho visa mostrar através de um estudo de caso a importância do fluxo de caixa como instrumento de auxílio à gestão condominial, para isso foi selecionado um condomínio residencial no município de Aracaju que passa por dificuldades para sanar suas obrigações. Foi feita uma visita ao condomínio, onde através de documentos fornecidos pelo gestor foram coletados dados para o desenvolvimento de um fluxo de caixa, que servirá para acompanhamento e controle desses recursos.

A necessidade desse trabalho surgiu através análise das constantes reclamações de condôminos em assembleia, referente às prestações de contas dos síndicos, onde um dos pontos mais discutido foi o da gestão das disponibilidades do caixa.

A escolha desse tema se deu pelo fato de se tratar de um assunto pouco explorado pelos acadêmicos nos trabalhos de conclusão do curso de ciências contábeis e por perceber a grande dificuldade que os gestores condominiais demonstram ao tentar administrar as movimentações financeiras dos condomínios, que em alguns casos chegam a ser igual ou superior aos de uma pequena empresa.

Quanto ao objetivo, à pesquisa classifica-se como exploratória, visando possibilitar maior familiaridade com o tema e torná-lo mais claro.

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

Quanto aos procedimentos esse trabalho baseia-se na pesquisa bibliográfica, com 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.

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. (Gil, 2010, p.29).

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1. Contabilidade Gerencial

Os Princípios de Contabilidade são as verdadeiras normas gerais que determinam como a ciência contábil deve ser aplicada. Eles determinam que as entidades registrem seus fatos contábeis de uma forma que seja possível mensurar a riqueza patrimonial, preservando os interesses da coletividade, dos particulares e dos próprios sócios e acionistas.

> Dispõe em seu Artigo 6º O Princípio da Oportunidade refere-se ao processo de mensuração e apresentação dos componentes patrimoniais para produzir informações íntegras e tempestivas.
> Parágrafo único. A falta de integridade e tempestividade na produção e na divulgação da informação contábil pode ocasionar a perda de sua relevância, por isso é necessário ponderar a relação entre a oportunidade e a confiabilidade da informação. (Resolução CFC nº 750/93 (com alterações dadas pela Resolução CFC nº 1.282/10). (BRASIL, 2010).

Esta metodologia tem como princípio básico correlacionar a atual ou futura situação de uma empresa, visando apresentar informações que possam ser de suma importância para definir os rumos da entidade.

Atualmente a contabilidade gerencial pode ser observada em diversos setores de administração, nos mais variados tipos de empresas. A mesma adquiriu tanta importância devido as suas técnicas especializadas que permitem obter o controle de todas as atividades que ocorrem, e dessa forma é possível verificar o real estado da empresa, tanto no sentido econômico como no financeiro.

> A contabilidade gerencial proporciona aos seus administradores informações que permitem avaliar o desempenho de atividades, de projetos e de produtos da empresa, bem como a sua situação econômico financeira através da apresentação de informações claras e objetivas de acordo com a necessidade de cada usuário. (CREPALDI, 2011, p.2).

2.2. Fluxo de Caixa

As inúmeras definições sobre fluxo de caixa, apesar de aparentemente demonstrarem certa simplicidade no entendimento, acarretam uma série de interpretações. Conforme estudos realizados pode-se verificar que esta medida possui grande importância e é uma ferramenta indispensável para a condução do planejamento financeiro de uma empresa.

Fluxo de Caixa é um Instrumento de gestão financeira que projeta para períodos futuros todas as entradas e as saídas de recursos financeiros da empresa, indicando como será o saldo de caixa para o período projetado. (SEBRAE, 2011).

O fluxo de caixa, em termos gerais, é um instrumento que possibilita controlar a entrada e saída de recursos, e por isso tem um papel muito importante no planejamento financeiro. Ao tornar evidentes projeções que estabelecem todos esses recursos, demonstra com extrema clareza as necessidades financeiras que a empresa apresenta, e dessa forma permite que o controle dos custos e despesas seja facilitado.

A projeção realizada através do fluxo de caixa possibilita ao gestor efetuar uma simulação de todos os acréscimos e decréscimos no caixa, fazendo com que dessa forma seja possível identificar quando irá ocorrer déficit ou superávit. Através dessa identificação é possível evitar surpresas desagradáveis ocasionadas por despesas inesperadas.

A importância do fluxo de caixa para os administradores é imensa, tendo em vista que os mesmos necessitam de relatórios contábeis onde possam verificar informações, de modo rápido e prático. Portanto, a utilização desta medida possibilita ao gestor controlar, avaliar e principalmente se programar financeiramente.

Para que o fluxo de caixa corresponda de acordo com o esperado, ou seja, apresente o seu melhor desempenho, é preciso que os gestores e os diversos profissionais envolvidos nesse processo estejam engajados e apresentem compromisso com o desenvolvimento. Todos os registros elaborados devem ser feitos com extremo rigor e sem omissão de qualquer informação, somente dessa forma será possível obter o melhor desempenho com o fluxo de caixa.

Para realizar a elaboração do fluxo de caixa, a entidade deve apresentar mapas auxiliares, que permitem o controle de todas as atividades envolvendo as disponibilidades financeiras. Ademais, a empresa deve estabelecer o período pelo qual o fluxo será realizado, prevenindo qualquer tipo de procrastinação.

Os mapas que serão utilizados são simplesmente tabelas que devem ser empregadas quando se almeja realizar um fluxo de caixa, esses mapas auxiliares ajudam na organização, pois possibilitam a visualização de pagamentos e recebimentos nas suas respectivas datas.

A escolha das planilhas que serão utilizadas deve obedecer à necessidade e o ramo da atividade desenvolvida, por isso é um processo a ser observado com cautela. Hoje em dia, existem diversos modelos dessas planilhas, uma escolha errada pode ocasionar resultados ruins ao final de todo o procedimento realizado, todavia, a pessoa responsável pela implantação deve apresentar conhecimentos específicos sobre esta ferramenta, fazendo com que a escolha e o desempenho sejam os melhores possíveis.

Quando o fluxo de caixa obedece a todos os requisitos e apresenta o seu melhor rendimento, tem como função orientar o administrador financeiro sobre a real situação da empresa. Quando realizado com informações que não possuem veracidade este fluxo pode atrapalhar a interpretação do gestor, pois se um profissional acredita que o negócio está com um superávit acima da média ele vai realizar uma estimativa fora da real situação da entidade e futuramente a empresa poderá ser surpreendida por uma crise financeira.

2.3. Fluxo de Caixa Como Instrumento Tático e Estratégico

Ao longo da trajetória de uma empresa, existem situações nas quais a entidade encontra-se em um estado não muito confortável, devido a uma crise ocasionada pela falta de liquidez. Visando evitar falência, é necessário avaliar todos os aspectos financeiros até um determinado momento, e procurar estabelecer táticas que possam atribuir seguimentos as atividades desenvolvidas, para que dessa forma este tipo de situação desconfortável seja superada.

Na abordagem tática, o fluxo de caixa é utilizado de forma restrita e com um acompanhamento adequado onde se pode monitorar todos os objetivos e

determinações preestabelecidas pela entidade. Essa prática tem como finalidade manter os rumos traçados pela entidade no caminho da evolução.

Já na abordagem estratégica, o método de utilização é mais abrangente, ele afeta o nível das atividades realizadas pela empresa, a curto e principalmente a longo prazo. Tendo consciência de que o fluxo de caixa influência na realização dessas atividades, o mesmo torna-se imprescindível para concluir qualquer tipo de conceito que seja levado em conta em futuras decisões. Este método de abordagem possibilita realizar a escolha correta dos investimentos que serão realizados, demonstrando através dos fatos apresentados no fluxo de caixa a real situação financeira da empresa.

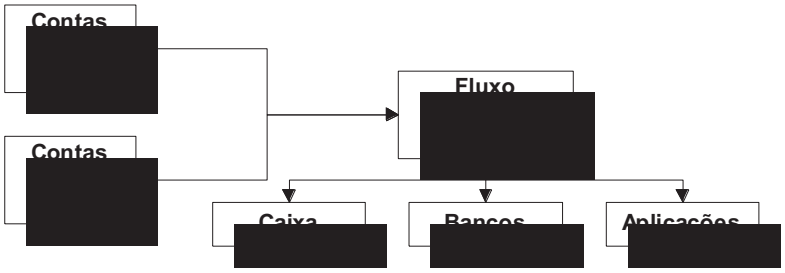
2.4. Elaboração do Fluxo de Caixa

Como em todas as coisas que são realizadas em uma área administrativa, a elaboração do fluxo de caixa necessita de uma organização característica. É preciso primordialmente que o plano de contas apresente suas contas alocadas corretamente, toda a entrada e saída de recursos deve ser registrada de acordo com a sua natureza, pois dessa forma a empresa possui o controle de todas as movimentações efetuadas.

O fluxo de caixa como uma importante ferramenta, é de grande relevância na ação do controle de contas a pagar e a receber, pois em sua constituição são registradas todas as movimentações financeiras realizadas na empresa. Ademais, o mesmo ainda auxilia na possibilidade de se evitar a concretização de fatos negativos, fornecendo desta forma uma base correta para qualquer tipo de decisão que possa ser tomada.

Neste sentido para Sá (1998) Apud Albino (2003, p.39), “o fluxo de caixa é o produto final da integração das contas a receber com as 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 as contas a pagar)



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

Como pode ser observado, o fluxo de caixa realizado busca explicar fatos que ocorreram, de modo a explanar a entrada e saída de recursos da empresa, proporcionando dessa forma uma análise minuciosa de como a entidade poderá se comportar no decorrer dos meses posteriores. Além disso, ainda serve como base para que se possa instituir um planejamento do fluxo projetado.

Já o fluxo projetado, tem como princípio lançar-se a frente buscando traçar os rumos que a empresa irá percorrer no futuro, evidenciando dessa forma como será o seu comportamento diante do fluxo de entrada e saída de recursos, este tipo de fluxo pode ser projetado a curto ou longo prazo.

2.5 Condomínio

Nos últimos anos, o que se pode observar é o crescimento da urbanização nas cidades, pois muitos indivíduos observam nos centros urbanos uma oportunidade para ascensão social. Todo esse desenvolvimento fez com que ocorresse um avanço nas construções habitacionais de modo a atender a demanda que a população apresenta. Os condomínios vem demonstrando muito destaque na sociedade, devido a estruturas modernas, segurança e principalmente a capacidade de acomodar várias famílias.

No território brasileiro, os condomínios tiveram sua primeira regulamentação em 1964, com a Lei n°4.591(Lei do condomínio), com a entrada em vigor do Código Civil Lei n°10.406/02, alguns artigos foram revogados permanecendo alguns dispositivos. Esta Lei teve grande importância na época em que foi instaurada, e ainda apresenta respaldos positivos no presente, tendo em vista que os condomínios fazem parte do sonho de consumo de várias pessoas.

Os condomínios têm a sua constituição estabelecida por meio de uma Convenção, sendo ela pelo ato de vontade dos seres vivos ou por testamentos,

deve-se efetuar o registro por obrigatoriedade em um Cartório de Registro de Imóveis, conforme disposto na Lei n° 4.591/64 e no Código Civil.

Em detrimento a realidade na qual estamos dispostos, a gestão condominial tem que ser submetida a aperfeiçoamentos contínuos, pois toda a pressão por ela enfrentada exige que serviços melhores se tornem constantes. Essa necessidade parte do princípio em que a sociedade apresenta-se inserida em torno da prestação de contas, requisito de obrigatoriedade do síndico previsto no Código Civil.

O síndico é uma espécie de representante da entidade condominial, que tem como responsabilidade, coordenar todas as ações que irão ocorrer neste espaço. Para que essa organização possa fluir de uma maneira mais ordenada, esta figura pode contar com o apoio de um conselho constitutivo e um subsíndico

Segundo Condomínios SC (2010), atualmente as modalidades pelas quais é possível administrar o condomínio são:

- Administração indireta - Este tipo de administração funciona da seguinte forma, o condomínio realiza a contratação de uma Administradora condominial e a mesma fica responsável por todos os procedimentos que possam surgir.
- Autogestão – É quando a gestão é exercida totalmente pelos proprietários, ou seja, os condôminos tratam de resolver qualquer tipo de problema ou necessidade que sejam apresentadas.
- Autogestão Assistida – É o tipo de administração onde os condôminos, com a ajuda de um profissional (geralmente um contador), realizam a gestão do condomínio.
- Síndico profissional – Neste tipo de administração um profissional é contratado pelo condomínio para exercer a profissão de síndico, e passa a ser o representante legal da entidade.

Ao se contratar uma acessória contábil, na maioria das vezes as funções designadas para a mesma são; elaboração da folha de pagamento, escrituração dos livros trabalhistas, registros contábeis das cotas de participação dos condôminos e das despesas, elaboração do orçamento anual de previsões dos ingresso e despesas e na confecção do livro de prestação de contas e taxas condominiais.

O modelo de fluxo de caixa exposto abaixo demonstra um projeto desenvolvido para um condomínio residencial, elencando informações e orientações relacionadas.

Quadro 2: Fluxo de Caixa Mensal Projetado

Modelo de fluxo de caixa mensal projetado para um condomínio residencial

PERÍODO	MÊS X1		MÊS X2	
MOVIMENTACÕES	**PREVISÃO**	**REALIZADO**	**PREVISÃO**	**REALIZADO**
1. (+) Entradas				
1.1. Receitas Ordinárias				
1.2. Receitas Extraordinárias				
1.3. Outras Receitas				
1.4. Multas e Juros				
1.5. Receitas Financeiras				
2. (-) Saídas				
2.1. Despesas Ordinárias				
2.1.1. Pessoal				
2.2. Encargos Sociais e Trabalhistas				
2.4. Consumo				
2.5. Despesas Administrativas				
2.6. Manutenção e Conservação				
2.7. Despesas Extraordinárias				
2.8 Despesas Financeiras				
3. (=) Variação Liquida Disponível (1-2)				
4. (+) Saldo Inicial (Banco Caixa)				
5. (=) Saldo Final				

Fonte: SEBRAE, adaptado pelo autor.

O modelo de fluxo de caixa mensal projetado mostrado acima visa incluir todas as movimentações efetuadas na conta caixa e equivalentes, podendo ser utilizado por qualquer condomínio, desde que adaptadas conforme a necessidade de cada um. O período adotado como demonstração foi mensal, porem recomenda-se a utilização do período diário.

Visando uma melhor compreensão e acompanhamento do uso da planilha foram desenvolvidas algumas orientações e observações ao qual será elencadas abaixo:

O item 1 refere-se às entradas de valores referente às taxas condominiais ordinárias e extraordinárias, dividido em seis subgrupos.

Onde cada subgrupo da taxa ordinária corresponde ao valor arrecadado mensalmente como cota de contribuição mensal dos condôminos para cobrir as despesas com manutenção e conservação das áreas de uso comuns. O subgrupo de taxa extraordinária, refere-se à arrecadação de taxas aprovadas em assembleia

destinadas as despesas não previstas no orçamento anual, como por exemplo, indenizações trabalhistas.

No item 2 registra-se os desembolsos, saídas de recursos para pagamentos das despesas com funcionários, os encargos sociais trabalhistas, as retenções devidas sobre os serviços prestados por terceiros ao condomínio, as contas de consumo, as despesas administrativas, despesas financeiras e as de manutenção e conservação do patrimônio.

O item 3 corresponde 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.

Recomende-se o uso de mais colunas, a fim de comparar o desenvolvimento do fluxo de caixa, conta por conta, verificando se o mesmo foi projetado de forma correta ou necessita de algum ajuste.

Neste sentido, o gestor condominial deve analisar essas informações de forma detalhada para enxergar a real capacidade de solvência do condomínio. Alem disso, aconselha-se a utilização de mapas auxiliares, como por exemplo: mapa de controle de estoque de materiais de limpeza, mapa de controle de produtos para piscina, mapa de controle de pagamentos e mapa de controle das inadimplências. Com a utilização desses mecanismos gerenciais a gestão do condomínio poderá tomar decisões com maior segurança e confiabilidade.

3. ESTUDO DE CASO

O condomínio escolhido é composto por nove blocos, cada bloco com vinte apartamentos com áreas iguais de setenta e nove metros quadrados, pertencente a 180 condôminos. 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 conta com 01 síndico eleito pelos condôminos para representar o condomínio, onde mesmo é auxiliado pela administradora e conselho constitutivo de três membros, que tem como atribuição aconselhar, orientar e dar parecer sobre as prestações de contas.

A administradora foi contratada para gerir a parte financeira, contábil e de recursos humanos do condomínio, tendo 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.

O valor da taxa mensal de condomínio é R$ 420,00, sendo que os condôminos que efetuarem o pagamento até o dia 15 de cada mês recebem um desconto de R$ 60,00, e os que efetuarem o pagamento do dia 16 ao dia 30 recebem R$ 30,00. Essa taxa é calculada da seguinte forma: no início do ano é elaborada uma planilha orçamentária onde se soma todas as despesas do condomínio, faz-se uma projeção de quanto será gasto durante o ano e atualiza esses valores de acordo com índice de inflação já que os custos sofrerão aumento no futuro.

Exemplo: Um condomínio com 120 condôminos teve 10 inadimplentes, divide 10 por 120 e multiplica por 100, o resultado é uma inadimplência de 8,33 no mês. Para calcular a inadimplência de 12 meses somam-se todos os inadimplentes do ano e divide por 1440 (12 meses x 120 condôminos), o resultado será multiplicado por 100 e ao final dessa operação será obtido o percentual anual.

O condomínio apresentou exercício de 2015 um déficit de R$ 5.534,72, pois a soma das cotas de participações dos condôminos totalizou em R$ 1.225.257,62 e as despesas manutenção e conservação foram de R$ 1.230.792,32. Ao analisar os documentos fornecidos pelo sindico foi verificado que o condomínio vinha demonstrando problemas financeiros (Caixa) durante todo ano de 2015 onde as despesas em alguns meses eram maiores que as receitas arrecadadas.

O condomínio dispõe de relatórios contábeis disponibilizados pela administradora, como por exemplo: o balancete contábil, o relatório de inadimplência, relatório de despesas e receitas, etc. Porém o síndico não utiliza nenhum instrumento de controle para acompanhar as movimentações financeiras do condomínio, em virtude de todo processo contábil ser realizado pela administradora.

Esses fatores tem dificultado o gestor a sanar as despesas contraídas pelo condomínio e principalmente o pagamento da folha salarial, visto que, e de suma importância que gestão analise os resultados de forma técnica para que se necessário busque medidas preventivas ou corretivas que visem evitar o caos financeiro do condomínio.

Por se tratar de uma prestação de contas e não possuir nenhuma lei regulamentar, o registro contábil é feito pelo regime de caixa. 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.

Diante dessas situações, o síndico foi orientado a utilizar fluxo de caixa como instrumento de auxílio na sua gestão, podendo ser feito de forma diária, semanal, mensal, trimestral, semestral e anual. Esse mecanismo o ajudará a controlar a entrada e saída de recursos e verificar se os mesmos estão sendo suficientes para cobrir suas despesas do condomínio.

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 e que este estudo venha a contribuir como fonte de pesquisa e orientação para novos trabalhos.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As exigências em torno da gestão condominial vêm ganhando cada vez mais destaque no mercado. Apesar do apoio de uma administradora é de essencial importância o uso de instrumentos de auxílio as atividades desenvolvidas no condomínio.

Percebe-se com os resultados obtidos neste estudo que o fluxo de caixa é um desses instrumentos essenciais para auxiliar a gestão condominial, e que sua adesão possibilitará ao síndico acompanhar as entradas e saídas dos recursos, visando um equilíbrio financeiro, bem como tomar decisões mais seguras e precisas mediante as dificuldades de solvências.

Sugere-se que o condomínio faça o uso do fluxo de caixa como um instrumento diário de apoio a gestão condominial e utilize mapas de controles de despesas e das receitas não registradas em consequência do regime de caixa, para que dessa forma se tenha um melhor controle e domínio necessário das informações quanto a essas movimentações. Alem disso, é necessário fazer o acompanhamento das movimentações financeiras para que as mesmas sirvam de apoio para elaboração da planilha orçamentária anual.

Sendo assim, conclui-se que o fluxo de caixa é um importante instrumento de auxílio a gestão condominial por apresentar elementos que ajudam a controlar e planejar tudo que venha a ser orçado e realizado.

Com tudo, 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. Por fim, espero 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 Estratagica nas Micros e Pequenas Empresas**. Disponivel em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/85402/223602.pdf?sequence=1> Acesso em: 22 de Outubro de 2017.

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.

BRASIL. Resolução Conselo Federal de Contabilidade – CFC Nº 1.282. 28 de fevereiro 2010.

CONDOMINIO SC, **Os Diferentes Tipos de Gestão**. Disponível em: http://condominiosc.com.br/jornal-dos-condominios/gestao/324-os-diferentes-tipos-de-gestao> Acesso em: 26 de Novembro de 2017.

CREPALDI, Silvio Aparecido. Contabilidade Gerencial: Teoria e Prática. 5. ed. São Paulo: Atlas S.A, 2011.

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

SEBRAE, **Fluxo de Caixa**. Disponível em: <http://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/bis/Cartilha-Saiba-Mais:-Fluxo-de-Caixa> Acesso em: 22 de Outubro de 2017.

SEBRAE, **Fluxo de Caixa**. Disponível em: <https://www.sebrae.com.br/Sebrae/Portal%20Sebrae/Anexos/0_fluxo-de-caixa.pdf> Acesso em: 22 de Outubro de 2017.

ABSTRACT

The condominium entities have developed and condominium management presents itself as a new work option for society. Being a trustee of a condo is not as easy as many think to manage a condo the manager needs several attributes among them basic knowledge in management and financial. As managerial accounting, a branch of accounting that aims to provide tools to assist managers in their activities gave the choice of cash flow as an instrument to aid condominial management, as it is an instrument capable of offering users extremely important information on all the movements of entries and exits of the box, in a certain period of time. So that the manager can have a better knowledge about the solvency of the condominium, giving him possibilities to plan the obligations through the available one, aiming at a financial balance, as well as make safer and more precise decisions through the difficulties of availabilities.

Key words: Managerial Accounting. Cash flow. Condominium.