



FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS DE SERGIPE - FANESSE
CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS

MILIANA DE JESUS COSTA

A CONTABILIDADE NO AUXÍLIO ADMINISTRATIVO FINANCEIRO NO
CONDOMÍNIO VIVENDAS DO PACÍFICO.

Aracaju – SE
2018.2

MILIANA DE JESUS COSTA

**A CONTABILIDADE NO AUXÍLIO ADMINISTRATIVO FINANCEIRO NO
CONDOMÍNIO VIVENDAS DO PACÍFICO**

**Artigo apresentado à Faculdade de
Administração e Negócios de Sergipe -
FANESE - como requisito parcial e
obrigatório para a obtenção do grau de
Bacharel em Ciências Contábeis.**

Orientador: Prof^o. Esp. Luiz Ricardo Mariano

**Coordenadora: Prof^a. Esp. Luciana Matos S.
F. Barreto**

**Aracaju – SE
2018.2**

C837c COSTA, Miliana de Jesus.

A Contabilidade No Auxílio Administrativo Financeiro No Condomínio Vivendas do Pacífico / Miliana de Jesus Costa; Aracaju, 2018. 26 p.

Monografia (Graduação) – Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe. Coordenação de Ciências Contábeis

Orientador: Prof. Esp. Luiz Ricardo Mariano

1. 1. Contabilidade 2. Administração 3. Condomínio
I. Título


CDU 657.05(813.7)

MILIANA DE JESUS COSTA

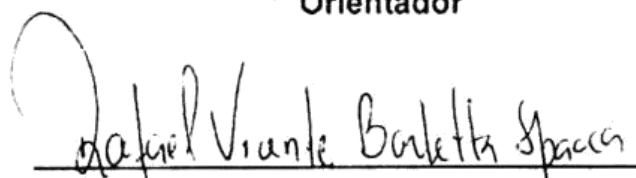
A CONTABILIDADE NO AUXÍLIO ADMINISTRATIVO FINANCEIRO NO
CONDOMÍNIO VIVENDAS DO PACÍFICO

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.

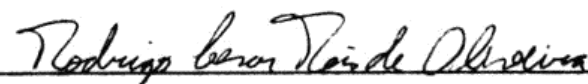
Aprovado (a) com média: _____



Prof. Esp. Luiz Ricardo Mariano
Orientador



Prof. Esp. Rafael Vicente Barletta Spacca
Avaliador



Prof. Dr. Rodrigo César Reis de Oliveira
Avaliador

Aracaju (SE), ____ de _____ de 2018

LISTA DE TABELAS E GRÁFICO

Tabela 1	15
Tabela 2	17
Gráfico 1	19

SUMÁRIO

	PG
1 INTRODUÇÃO.....	7
2 O QUE A LEGISLAÇÃO ATUAL DETERMINA E ORIENTA SOBRE A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	9
3 ELABORAÇÃO DE ORÇAMENTOS E BALANCETES MENSAIS E FLUXO DE CAIXA NA PRESTAÇÃO DE CONTAS.....	11
4 A PREPARAÇÃO DA FOLHA DE PAGAMENTO DOS FUNCIONÁRIOS E DEMAIS ROTINAS TRABALHISTAS.....	12
5 O CONCEITO DA CONTABILIDADE, A SUA IMPORTÂNCIA PARA OS CONDOMÍNIOS E NA SUA ADMINISTRAÇÃO.....	13
6 ESTUDO DE CASO.....	15
6.1 DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	15
6.2 ROTEIRO DE ENTREVISTA.....	15
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	21
REFERÊNCIAS.....	23
ABSTRACT.....	25

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus pelo dom da vida, me dando energia, força e coragem para iniciar e concluir este trabalho e por colocar tudo no seu tempo direcionando meus passos.

Aos meus pais, Eliana e Milton por me darem a base para chegar até aqui com exemplo de humildade, em especial a minha mãe, por sempre investir na minha educação, acreditando em um futuro melhor, que sempre batalhou para me dar uma vida confortável, com educação, respeito, carinho e os ensinamentos da vida.

Ao meu esposo, Gilton, por ser meu grande companheiro de todos os momentos, meu amigo, meu incentivador, por apoiar minhas decisões, pela força diária que me proporcionava, pela paciência que esteve comigo em momentos de tensão, de empenho e pelas inúmeras vezes que você me enxergava melhor do que eu sou. O meu muito obrigada, sem vocês eu não conseguiria.

Ao meu orientador, Luiz Ricardo Mariano pelo suporte e pelo norte de sugestões com informações construtivas para este artigo e a grande equipe de docentes que habitam nesta faculdade, seus ensinamentos e suas experiências de vida foram muito válidos para a minha formação.

E aos meus amigos, em especial Larissa e Mariana, por estarem tão presentes para me escutar, me apoiar e me conduzir ao caminho certo. Aos amigos da faculdade pela grande cumplicidade vivenciada nestes anos de curso.

A CONTABILIDADE NO AUXÍLIO ADMINISTRATIVO FINANCEIRO NO CONDOMÍNIO VIVENDAS DO PACÍFICO.

MILIANA DE JESUS COSTA

RESUMO

O crescimento da população e o aumento da violência fizeram com que a procura por moradias em condomínio aumentasse consideravelmente. Paralelo a isso, aumentou-se também a procura por Administradoras de condomínios, que possuem como base a contabilidade. Assim, este trabalho pesquisou sobre a relação entre a contabilidade e a administração do Condomínio Vivendas do Pacífico. Para obter informações sobre o tema, foi realizada uma pesquisa bibliográfica e aplicado um roteiro de entrevista para o síndico do empreendimento e a administradora, o que permitiu informações precisas e reais do tema. Após comparar as informações adquiridas na pesquisa bibliográfica e a entrevista, foi possível concluir que a contabilidade dá suporte primordial na administração do condomínio, auxiliando todo controle de gastos, aplicando o dinheiro arrecadado de forma eficaz. Além disso, o conhecimento contábil auxilia toda parte fiscal do condomínio, pois existem legislações para serem seguidas e não se pode permitir que um empreendimento tão almejado esteja irregular.

PALAVRAS-CHAVE: contabilidade; administração; condomínio.

1 INTRODUÇÃO

No Brasil, a construção de condomínios vem crescendo de forma acelerada, fazendo com que a gestão de condomínio torne-se cada vez mais especializada, objetivando um maior controle das atividades exercidas pela administração. Assim, poderá entender a importância que tem a contabilidade como auxílio na organização e na transparência das informações do condomínio Vivendas do Pacífico no município da Barra dos Coqueiros.

Segundo Feliciano e Leal (2012), o crescimento das populações e a busca por mais segurança fez com que a procura pela moradia em condomínios aumentasse bruscamente. Junto com isso, veio também a problemática de como administrar os condomínios, de como o financeiro é controlado, sendo necessária a criação de legislação específica por parte do estado e dos condomínios que devem ser seguidas, fazendo com que a gestão do condomínio recorresse a contabilidade para ter uma proteção segura na administração e dentro do que a legislação determina.

Segundo Feliciano e Leal (2012), famílias estão cada vez mais procurando um lugar mais seguro para morar. Os motivos podem ser destacados por os pais quererem seus filhos brincando com seus amigos em um lugar protegido, um lazer confortável como piscina, salão de jogos, brinquedoteca, salão de festa, realizar atividade física no próprio lugar da sua residência. A busca de morar em um lugar fechado tem crescido de uma forma muito intensa, o que faz tornar o desenvolvimento progressivo de condomínios, que conseqüentemente ocasionam uma evolução de muitas cidades, como a da Barra dos Coqueiros.

Falar em construções de condomínios, é pensar em geração de empregos, como a equipe de funcionários que trabalham juntos para o cuidado dos condomínios, que pode ser analisada da administração até o setor de limpeza. Mas, o que pode ser destacado é a administração desta grande propriedade, que é a área da contabilidade.

Segundo Feliciano e Leal (2012, p. 120):

O síndico é responsável pela administração do condomínio, assumindo várias funções estabelecidas pela legislação vigente no que diz respeito a essas entidades. Dentre elas, destacam-se: a

elaboração de orçamentos e balancetes mensais, a preparação da folha de pagamento dos funcionários e demais rotinas trabalhistas, o controle do fluxo de caixa, que envolve a apuração das receitas da taxa condominial e as despesas assumidas pelo condomínio, a responsabilidade pela prestação de contas na assembleia geral do condomínio.

É de fundamental importância obter a contabilidade no condomínio, para isso será aplicado um questionário ao síndico e a administradora do condomínio. O registro de transações financeiras é muito importante numa organização para ajudar na sua gestão, na tomada de decisões e no controle dos gastos e a problemática desse trabalho é relacionar a Contabilidade com os resultados obtidos através do financeiro do condomínio.

Para descobrir como a contabilidade auxilia na administração no condomínio, representamos o seguinte objetivo geral que é analisar como a contabilidade auxilia na administração do condomínio Vivendas do Pacífico. Os objetivos específicos são identificar como a administração e o financeiro é feita no condomínio; mostrar como a contabilidade é transpassada para os condôminos nas assembleias; ilustrar como a contabilidade é importante no condomínio para alcançar resultados produtivos para o bem estar dos moradores.

A justificativa deste trabalho é que a cidade da Barra dos Coqueiros está tendo uma grande quantidade de condomínios e devido a esse fato, a necessidade de haver um auxílio contábil está se tornando de suma importância. Como de destaque, o condomínio Vivendas do Pacífico tem um representante dos moradores para a administração deste, que é o síndico e este trabalho mostrará como a contabilidade é feita neste condomínio com um suporte de uma empresa que presta serviços na administração do condomínio, EnconLife.

A metodologia aplicada a este trabalho trata-se de uma pesquisa de campo, realizando-se uma entrevista ao síndico e a administradora do condomínio, além de artigos, livros e sites. Quanto a abordagem dos dados, foi feita uma análise qualitativa em que os dados coletados foram discutidos para uma melhor compreensão do objeto de estudo.

Foi realizada uma pesquisa de campo no condomínio denominado de Vivendas do Pacífico. Este é localizado no município da Barra dos Coqueiros do

Estado de Sergipe com área de 90,322 km² 3, 27.945 habitantes. Está se tornando uma cidade muito desenvolvida e com grande crescimento de construções de condomínios, proporcionando variedades de locais para morar.

Além da introdução, a estrutura deste trabalho terá como segundo tópico o que a legislação atual determina e orienta sobre a administração do condomínio, o terceiro tópico será apresentar a elaboração de orçamentos e balancetes mensais e fluxo de caixa na prestação de contas, o quarto tópico como é realizado a preparação da folha de pagamento dos funcionários e demais rotinas trabalhistas, o quinto tópico será sobre o conceito da contabilidade, a sua importância para os condôminos e na sua administração e sexto tópico será sobre o estudo de caso, descrevendo o condomínio.

2 O QUE A LEGISLAÇÃO ATUAL DETERMINA E ORIENTA SOBRE A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Os condomínios são conceituados pela Lei n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964 com o art. 1º como edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residências ou não – residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei (BRASIL, 1964). Ressaltando que esta Lei foi parcialmente revogada e passou a ser inovada pelo novo Código Civil com o artigo nº 1.331 dizendo que:

Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedades comum dos condôminos. §1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideias no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

O representante legal do condomínio Vivendas do Pacífico é o síndico, é ele quem administra, por conseguinte o novo Código Civil de 2002 menciona que as

funções administrativas podem ser aplicadas pelo síndico conforme aprovação na assembleia geral.

Segundo Mello (2017, p. 104):

A pessoa que administra o condomínio edilício recebe o nome de síndico, sendo ele o representante legal do condomínio. Isto significa dizer que é o síndico que emite vontade em nome dos demais condôminos para exercer ou proteger os seus direitos. O síndico tem, portanto, os poderes de administração e de representação.

O art. 1.347, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, indica que a assembleia escolherá um síndico, que poderá ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se (BRASIL, 2002).

Quanto à responsabilidade do síndico, o artigo 1.348 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 afirma que ele deve:

- I - convocar a assembleia dos condôminos;
- II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- IX - realizar o seguro da edificação (BRASIL, 2002, p.145)

As assembleias são muito importantes no condomínio e são tratados diversos assuntos que são necessários para decisões serem tomadas em coletivo. É através destas assembleias que os moradores terão acesso as informações com grande

transparência tirando dúvidas sobre o seu local de moradia. O art. 1.350 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 indica que o síndico convocará, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger o substituto e alterar o regimento interno (BRASIL, 2002).

A taxa de condomínio, o controle do recebimento das taxas condominiais, boleto bancário são algumas das ferramentas utilizadas para a administração do condomínio. As taxas ajudam nos custos da manutenção geral do condomínio. As decisões são tomadas mediante autorização pela assembleia com a presença do síndico, do subsíndico, conselho que auxiliem o síndico como conselho consultivo ou conselho fiscal.

3 ELABORAÇÃO DE ORÇAMENTOS E BALANCETES MENSIS E FLUXO DE CAIXA NA PRESTAÇÃO DE CONTAS

Segundo Feliciano e Leal (2012), o síndico é o responsável por prestar contas aos moradores do condomínio e evidenciar de como os recursos foram gastos. A prestação de contas é importante e tal obrigação importa na transparência e publicidade dos gastos efetuados com a administração do condomínio no exercício encerrado, e serve de referência para a previsão orçamentária do exercício seguinte além de afirmar que o balancete é de suma importância no condomínio para mostrar ao condômino onde o dinheiro arrecadado está sendo aplicado. Através do balancete, pode-se obter informações claras da real situação do condomínio.

Segundo Feliciano e Leal (2012), o síndico ou a empresa contratada para administrar o condomínio deve apresentar o balancete de forma simples e objetiva aos moradores que residem no condomínio Vivendas do Pacífico, para que possam entender como está sendo usado o dinheiro.

Falando sobre o conceito de balancete, segundo Ribeiro, “balancete é uma relação de contas extraídas do livro razão (ou de razonetes) com seus saldos devedores ou credores”.

O balancete tem uma estrutura e Ribeiro cita da seguinte forma:

Cada conta será transferida do razonete para o balancete, com seu respectivo saldo. Assim, se a conta do razonete apontar saldo devedor, este saldo será transportado para a coluna do saldo devedor do Balancete, se a conta apresentar no razonete saldo credor, este saldo será transportado para a coluna do saldo credor do balancete. (RIBEIRO, 2013)

Com o conceito do balancete citado por Ribeiro, este documento é um dos deveres que o síndico deve cumprir evidenciando as receitas, as despesas e todas as movimentações financeiras feitas durante a administração. Ao analisar todos os balancetes, mês a mês, é possível saber como está a saúde financeira do condomínio. Essas informações são essências para fazer previsões orçamentárias, planejar melhorias e reduzir gastos desnecessários (CARVALHO, 2017).

De acordo com o artigo 1.348 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002) o síndico tem o dever de prestar contas anualmente. Porém, nada o impede de fazer isso varias vezes durante o ano.

Os controles de contas a pagar e a receber são úteis para os relatórios de fluxo de caixa, o que, para o condomínio, consiste na demonstração de todas as receitas e despesas do condomínio. Segundo Azevedo (2009) dispõe que:

A principal função da demonstração do fluxo de caixa é controlar o fluxo de entradas e saídas de dinheiro e seu equivalente de uma entidade, proporcionando uma melhor gestão dos recursos obtidos, adequada transparência das operações, e ainda evitando os desvios financeiros (AZEVEDO, 2009, p.20).

4 A PREPARAÇÃO DA FOLHA DE PAGAMENTO DOS FUNCIONÁRIOS E DEMAIS ROTINAS TRABALHISTAS

É muito importante ter funcionários no condomínio para manter a limpeza, promovendo a higienização dos espaços de uso comum, ter vigias, jardineiros, zeladores. Mas para sustentar essa equipe, é preciso gerar gastos para pagar os salários desses colaboradores.

De acordo com a Alterdata (2017), a folha de pagamento é um dos processos mais sensíveis e complexos. Afinal, são muitos valores e cálculos a aplicar! É essencial que o gestor conheça o que cada um dos elementos ali presentes

significa, a fim de garantir exatidão, precisão, perfeição nas informações, uma observância rigorosa e, assim, manter um bom relacionamento com os colaboradores.

A folha de pagamento é feita por uma empresa contratada que presta serviços para o condomínio.

5 O CONCEITO DA CONTABILIDADE, A SUA IMPORTÂNCIA PARA OS CONDOMÍNIOS E NA SUA ADMINISTRAÇÃO.

Padoveze (2016,p.18) define a Contabilidade como a ciência social que tem como objetivo o controle econômico de uma entidade e esclarece também que a contabilidade é o sistema de informação que controla o patrimônio da entidade.

Já Müller (2007, p.15) define a contabilidade como a ciência que estuda o desenvolvimento do patrimônio de uma pessoa, seus resultados e reflexos, sua gerência e seu futuro.

Semelhantemente, Ribeiro (2013, p.16) define a contabilidade como uma ciência que possibilita, por meio de suas técnicas, o controle permanente do Patrimônio das empresas.

Do mesmo modo, Marion (2009, p.28) define a contabilidade como um instrumento que fornece um máximo de informações úteis para a tomada de decisões dentro e fora da empresa.

Segundo Denilson (2013), a contabilidade tem um papel importante em qualquer entidade, pois ela preocupa-se com seu patrimônio, oferecendo através de suas ferramentas fontes de controle e transparência. Assim, servindo também como um auxílio de informações para tomada de decisões.

O dicionário da língua portuguesa, Aurélio (2001) define a administração como ação ou efeito de administrar, conjunto de princípios que tem por fim ordenar a estrutura e funcionamento de uma organização.

Já Chiavenato (2004) afirma que Fayol define o ato de administrar como prever, organizar, comandar, coordenar e controlar. A administração é de suma

importância no condomínio Vivendas do Pacífico, pois o síndico visualiza a situação do condomínio, controlando o pessoal que trabalha nesta propriedade, verificando se tudo ocorre de acordo com as regras.

Já no dicionário da língua portuguesa Aurélio (2001) define o condomínio como conjunto residencial com acesso controlado e, cujos moradores dividem equipamentos comunitários.

Segundo a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

o condomínio são edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não- residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

Na assembleia geral é apresentada aos condôminos a situação das contas do condomínio, em que é demonstrado como foi gasto o dinheiro, quanto que foi arrecadado, como que está o nível de inadimplência.

O contador é uma peça fundamental para propiciar uma transparência na prestação de contas. Para facilitar o entendimento dos condôminos nas informações contábeis sobre o condomínio, o contador pode mostrar com gráficos, planilhas, demonstrativos, proporcionando uma visualização melhor dos dados.

O síndico precisa contratar um profissional devidamente habilitado e capacitado para administrar o condomínio nas prestações de contas para mostrar para onde foi o dinheiro dos condôminos.

Os balancetes devem ser apresentados de forma compreensiva para os condôminos, onde são mostrados a situação financeira do condomínio e são anexados os recibos, notas fiscais, extratos bancários para comprovar os valores mencionados ao qual faz-se uma pasta para guardar os documentos. Todos os documentos comprobatórios deverão ter o visto do síndico e a pasta deverá ser analisada pelos membros do conselho. Um resumo, de no máximo duas folhas, deverá ser enviado a cada condômino. (MOTA; CHAGAS, 2005, p. 6)

6 ESTUDO DE CASO

6.1 DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O condomínio que foi objeto de estudo deste trabalho possui as características mostradas na tabela a seguir.

Tabela 1

Nome:	Condomínio Vivendas do Pacífico.
Cidade:	Barra dos coqueiros
Estado:	Sergipe
Número de blocos:	06
Numero de apartamentos	192

6.2 ROTEIRO DE ENTREVISTA

Foi feitas perguntas para o síndico do condomínio Vivendas do Pacífico e para a empresa que presta serviços de contabilidade.

Para o síndico:

1- Como são passadas as informações das contas do condomínio para que facilite o entendimento dos condôminos?

Resposta: Através dos demonstrativos de prestações de contas, onde estão sendo informadas as despesas e as receitas. Sendo que as despesas são com o pessoal, de consumo (energia, material de limpeza, etc.), encargos sociais, administrativas, e as receitas são com os recebimentos das taxas de condomínio.

2- Qual a periodicidade da divulgação dos relatórios financeiros para os condôminos?

Resposta: Mensalmente, sendo através de assembleias, sites da administradora e murais.

3- Como síndico, qual a importância da contabilidade para o condomínio Vivendas do Pacífico?

Resposta: A contabilidade é o coração do condomínio, onde visualiza sua situação financeira, ajudando a controlar o que entra e sai de dinheiro.

Para a empresa:

1- Quais as legislações que são seguidas para realizar a contabilidade no condomínio Vivendas do Pacífico?

Resposta: Legislação Tributária e Fiscal. Tributária porque tem a questão do recolhimento dos impostos do ISS, PIS, FGTS, INSS.

2- De que forma é executada a contabilidade no condomínio?

Resposta: Efetuamos a conciliação bancária mediante extrato da conta, fazendo os lançamentos das receitas e despesas.

Eles emitem o extrato referente ao tal mês, como por exemplo, mês de setembro, olha todas as receitas e despesas, pois no extrato olha quando entra e quando sai. Quando entra no caso, as taxas de condomínio e quando sai no caso, que são os pagamentos que fazem para os fornecedores, folhas de pagamento do condomínio, como por exemplo: sai R\$ 1000,00 no extrato referente ao fornecedor que pagou, sai R\$ 20.000,00 referente a folha de pagamento.

Faz a conferência de tudo que entrou e saiu. E tem que bater os valores para fechar o balancete.

3- Como são elaborados os orçamentos e os balancetes mensais do condomínio?

Resposta: A montagem do balancete mensal é feita de acordo com o demonstrativo (Relatório de despesas e receitas), fechando assim a conciliação bancária.

Pega o demonstrativo de receitas (taxas de condomínio que foram pagas naquele mês, os acordos que foram pagos naquele mês, dos inadimplentes, juros e multas, alguma diferença de taxa que alguém deixou de pagar, aluguel do salão de

festas) e as despesas (funcionários, ticket de alimentação, férias, vale transporte, exames, 13º salário, energia, gás, telefone, manutenção de elevador, limpeza, jardinagem, material de construção, material elétrico, despesas bancárias que são as manutenções por algum boleto, encargos sociais como FGTS, INSS, PIS).

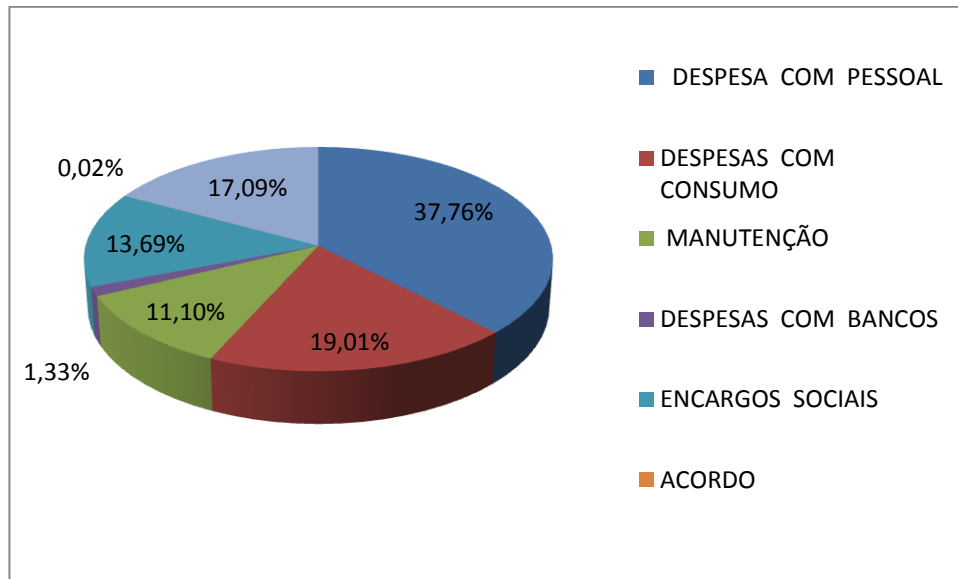
E esse relatório de receitas e despesas é mensal e é mostrado aos condôminos. É através deste relatório que fazemos a conferência de tudo que entrou e o que saiu do condomínio para poder montar o livro que contém o balancete e o demonstrativo. O balancete é disponibilizado no site da ErconLife, como mostrado na tabela a seguir:

Tabela 2

Demonstrativo de Receitas e Despesas Analítico	
Receitas	Valor percentual
TAXA COND VIVENDAS DO PACIFICO	
BORA BORA	
Total de BORA BORA	18,95%
FIJI	
Total de FIJI	16,58%
HAVAI	
Total de HAVAI	15,39%
JAVA	
Total de JAVA	18,36%
SAMOA	
Total de SAMOA	15,39%
TAITI	
Total de TAITI	16,58%
Total de HONORARIO ADVOCATICIO	0,41%
Total de TAXA COND VIVENDAS DO PACIFICO	101,66%
RECEITA COM ACORDOS DE DEBITOS	
Total de ACORDOS	3,65%
Total de RECEITA COM ACORDOS DE DEBITOS	3,65%
RECEITA COM JUROS E MULTA	
Total de JUROS	0,34%
MULTAS	
Total de MULTAS	0,47%
Total de RECEITA COM JUROS E MULTA	0,82%
DIFERENÇA DA TAXA CONDOMINIAL	
Total de DIFERENÇA DA TAXA CONDOMINIAL	-0,05%
DESCONTOS CONCEDIDOS	

Total de DESCONTOS CONCEDIDOS	-6,58%
ALUGUEL DOS ESPAÇOS	
Total de ALUGUEL DOS ESPAÇOS	0,24%
RENDIMENTO DA POUPANÇA	0,27%
Total de Receitas	100,00%
DESPEZA COM PESSOAL	
Total de SALARIO	24,22%
TICKET ALIMENTAÇÃO	4,47%
Total de FÉRIAS	7,78%
VALE-TRANSPORTE	0,18%
DÉCIMO TERCEIRO SALÁRIO	1,12%
Total de DESPEZA COM PESSOAL	37,76%
DESPESAS COM CONSUMO	
ENERGIA	9,37%
GÁS	9,50%
TELEFONE	0,14%
Total de DESPESAS COM CONSUMO	19,01%
MANUTENÇÃO	
ELEVADOR	5,29%
Total de LIMPEZA E CONSERVAÇÃO	1,45%
Total de MATERIAIS PARA MANUTENÇÃO DO CONDOMINIO	1,13%
Total de PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	2,73%
MATERIAL ELETRICO	0,51%
Total de MANUTENÇÃO	11,10%
Total de DESPESAS COM BANCOS	1,33%
Total de ENCARGOS SOCIAIS	13,69%
ACORDO	0,02%
DESPESAS ADMINISTRATIVA	
HONORARIOS ADMINISTRATIVOS	3,36%
Total de AQUISIÇÃO DE BENS PARA O CONDOMINIO	7,59%
Total de DESPESAS ADMINISTRATIVA	17,09%
Total de Despesas	100,00%
Última atualização em 03/11/2018	

Gráfico 1



Observação: devido ao sigilo das informações privativas do condomínio, os dados foram colocados percentualmente.

4- Como é preparada a folha de pagamento dos funcionários?

Resposta: Através de um programa de folha de pagamento, onde o analista (empregado) munido de folha de ponto para extração dos dados, alimenta o sistema específico do RH.

5- Como vocês contabilizam a contratação e dispensa de funcionários, encargos trabalhistas e contratos de funcionários?

Resposta: Sendo habilitado o candidato após avaliado e entrevistado, o empregador encaminha para avaliação médica e estando apto ao trabalho, o RH exige os documentos necessários para sua contratação.

As duas formas de dispensa de funcionário são: o aviso indenizado, onde o empregador (o condomínio) paga para o empregado ficar em casa e o aviso trabalhado, onde o funcionário trabalhado o período do aviso, geralmente 30 dias, lembrando que para cada 01 (Um) ano trabalhado, acresce 03 (Três) dias. Depois recebe toda a documentação da rescisão (assinando os papéis).

Averiguando a necessidade de homologação, no caso, levando a sua documentação da rescisão para o sindicato, para que de fato, o sindicato se certifique de que seus direitos estão sendo resguardados e estão sendo cumpridos.

Sobre os encargos trabalhistas no dia 07 (sete) de cada mês é feito o pagamento do FGTS, dia 20 (vinte) de cada mês faz o recolhimento do INSS, dia 25 (vinte e cinco) de cada mês faz o recolhimento do PIS, lembrando que é antecipado o pagamento, caso as datas acima não caiam em dia útil.

6- Na administração desta empresa como são trabalhadas o controle financeiro do fluxo de caixa, contas a pagar e o combate da inadimplência?

Resposta: Através de um acompanhamento diário das contas a pagar, os pagamentos são efetuados através de transferências bancárias ou confecção de cheques. Quando ao combate de inadimplência, o condomínio contrata uma Assessoria Jurídica para o acompanhamento e cobranças de forma efetiva através de ações jurídicas, então o escritório solicita um relatório dos inadimplentes do condomínio para a ErconLife, a mesma envia o relatório e o escritório faz a cobrança.

7- Quais os tipos de relatórios que são utilizados para informar a situação financeira do condomínio (Balço Patrimonial, Balancete Demonstrativo, Demonstração de receitas e despesas, relatório de prestação de receitas e despesas)?

Resposta: Demonstração de receitas e despesas e o relatório de prestação de contas. Esse demonstrativo e o relatório são informados através de um livro com todas as documentações físicas, para assim, se os condôminos quiserem verificar todos os documentos comprobatórios para então bater com as informações passadas.

8- Como são programados sobre a questão das inadimplências do Condomínio?

Resposta: Existe uma planilha orçamentária que é apresentada anualmente no condomínio. Ela orça todas as despesas que o condomínio tem que arcar ao longo do ano e nessas despesas acrescenta-se a margem de inadimplência.

Na planilha é apresentado o valor que precisará ser gasto em energia, folha de pagamento, água, serviço de jardinagem, etc.

Todas as despesas que o condomínio precisará orçar, estará escrito na planilha. Se houver na planilha 20% de inadimplência, essa mesma porcentagem será calculada em cima da taxa do condomínio. Isso é uma previsão orçamentária que o condomínio faz a cada ano e não é obrigatório.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este presente trabalho teve como objetivo analisar como a contabilidade auxilia na administração do condomínio Vivendas do Pacífico no município da Barra dos Coqueiros no Estado de Sergipe. A busca por pesquisar este objetivo foi para evidenciar a relação que existe entre um setor contábil e a administração financeira do condomínio.

Realizou-se uma pesquisa bibliográfica sobre o tema para analisar como a contabilidade é aplicada neste condomínio e apresentar como ela contém influência significativa no seu setor financeiro. Foi realizada uma pesquisa através de livros, artigos, sites e em seguida foi aplicado um roteiro de entrevista junto ao síndico e a administradora de condomínios localizada no município de Aracaju em Sergipe.

Por meio de uma leitura e da pesquisa de campo, foi possível ter uma visão ampla de como relacionar a contabilidade com os resultados obtidos em um contexto financeiro do condomínio.

Verificou-se uma influência significativa, ou seja, uma importante participação da administração do condomínio com a contabilidade, na medida em que facilita que os condôminos obtenham informações de fácil acesso sobre a situação financeira do condomínio, pois, a cada mês, a administradora e o síndico divulgam relatórios financeiros nas assembleias, sites da administradora e murais. Considerando a importância da contabilidade do condomínio, o síndico complementa também afirmando que a contabilidade é o coração do condomínio, pois visualiza e controla a

entrada e saída de dinheiro, facilitando todo planejamento para administrar o empreendimento.

Quanto à pesquisa realizada na administradora, foram apresentadas as legislações que são seguidas, a execução da contabilidade do condomínio, a elaboração dos orçamentos e balancetes, folha de pagamento dos funcionários, ou seja, foi demonstrado como a ErconLife tem grande administra a situação financeira do condomínio Vivendas do Pacífico.

Conclui-se que o setor contábil é de grande importância na administração financeira do condomínio, pois dá todo o suporte técnico e legal perante as exigências das legislações. Além disso, a contabilidade possibilita ter uma visão ampla da situação financeira, fazendo com que todas as necessidades de gastos do condomínio sejam controladas de forma eficaz, evitando desperdícios.

Através da divulgação organizada das receitas e despesas do condomínio, os moradores podem fiscalizar constantemente onde o dinheiro originado das taxas condominiais está sendo aplicados.

REFERÊNCIAS

BRASIL. lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Presidência da República, Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Poder Executivo, Brasília, DF, 14 dez. 1997.

CARVALHO ADMINISTRADORA. **Balancete de Condomínio:** Entenda a sua importância e como fazê-lo. 2017. Disponível em:<<http://carvalhoadm.com.br/blog/administracao-de-condominios/balancete-de-condominio>> Acesso em: 15 out. 2018. 13:05:00.

CHIAVENATO, Idalberto. **Introdução à teoria da administração:** uma visão abrangente da moderna administração das organizações: edição compacta / Idalberto Chiavenato, 3 ed. Ver e atualizada. – Rio de Janeiro: Elsevier, 2004 – 7ª Reimpressão.

DESIMONE, Mariana Ribeiro. **Legislação Condominial: quais as leis e regras a seguir.** 2015. Disponível em:<<https://www.sindiconet.com.br/informese/legislacao-condominial-quais-as-leis-e-regras-a-seguir-legislacao-legislacao-condominial>> Acesso em: 10 out. 2018, 15:20:00.

FELICIANO, Priscila Pâmela dos Santos; LEAL, Edvalda Araújo. **A Utilização da Informação Contábil Gerencial na Gestão de Condomínios:** Um estudo com os síndicos. Porto Alegre, 2012.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda, 1910-1969. **Miniaurélio Século XXI Escolar:** O minidicionário da língua portuguesa – Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2001.

MARION, José Carlos. **Contabilidade Básica.** 10.ed., São Paulo: Atlas, 2009.

MELLO, Cleyson de Moraes; SILVA, Neimar Roberto de Souza. **Legislação imobiliária,** Rio de Janeiro : Freitas Bastos, 2015. 906 p.; 23 cm.

MÜLLER, Aderbal Nicolas. **Contabilidade básica:** fundamentos essenciais. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007.

NUNES, Kaline Di Passe. **Um Estudo sobre a Participação do Profissional Contábil no Processo Decisório Financeiro e Patrimonial de Condomínios Residenciais no Município de Campina Grande na Paraíba,** Recife, 2011.

PADOVEZE, Clóvis Luís. **Contabilidade Geral.** Curitiba, 2016.

RIBEIRO, Osni Moura. **Contabilidade Básica Fácil.** 29.ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

SANTOS, Antônio Sebastião. **Fundamentos contábeis II**, São Paulo : Pearson Education do Brasil, 2014. – (Série Bibliografia Universitária Pearson).

SILVA. Denilson Oliveira. **Contabilidade como Ferramenta de Auxílio na Gestão de Condomínio Residencial**, Fortaleza, 2013.

TOTAL ASSESSORIA CONTÁBIL. A Responsabilidade do Síndico na Prestação de Contas. **Disponível em:** < <https://www.youtube.com/watch?v=Jhd91eLXWgc> >
Acesso em: 17 out. 2018, 5:08.

ABSTRACT

This work has as its title the accounting in the administrative financial aid of the condominium: Case study in Condomínio Vivendas do Pacífico, located in the Center of the municipality of Barra dos Coqueiros in the State of Sergipe. Population growth and the increase in violence made the demand for condominium housing increase considerably. Parallel to this, the search for condominium administrators, based on accounting, was also increased. Thus, this work investigated the relation between the accounting and the administration of the Condomínio Vivendas do Pacífico. To obtain information on the subject, a bibliographic research was carried out and a questionnaire was applied to the trustee of the enterprise and the administrator, which allowed precise and real information of the theme. After comparing the information acquired in the bibliographic research and the questionnaire, it was possible to conclude that accounting gives paramount support in the administration of the condominium, helping all control of expenses, applying the collected money effectively. In addition, accounting knowledge helps every fiscal part of the condominium, because there are laws to be followed and can not allow a project so targeted is irregular.

Key words: accounting; administration, condominium.