

19 a 21 de outubro Ponta Grossa - PR - Brasil

GESTÃO DE CONDOMÍNIOS: PROTEÇÃO CONTRA ERROS E FRAUDES À LUZ DA CONTABILIDADE, CONTROLADORIA E AUDITORIA NO BRASIL

CONDOMINIUM MANAGEMENT: PROTECTION AGAINST ERRORS AND FRAUDS IN THE LIGHT OF ACCOUNTING, CONTROLLING AND AUDITING IN BRAZIL

ÁREA TEMÁTICA: FINANÇAS

Ieda Maria Zavatieri, Fundação Escola do Comércio Álvares Penteado – FECAP, Brasil,
ieda_zavatieri@hotmail.com

Resumo

O objetivo deste artigo foi detectar erros e fraudes na gestão condominial delineada pelo uso da conta *Pool*. A pesquisa é eminentemente qualitativa, documental e etnográfica. Foi selecionado um condomínio de grande porte, vítima de uma gestão problemática que resultou na destituição do síndico e contratação de um síndico profissional. Foi imperativa a abordagem acerca dos efeitos decorrentes da inexperience dos síndicos voluntários e outros que se interessam pelo cargo para práticas inidôneas. Foram realizadas diligências ao condomínio para a coleta de informações e analisadas pastas de prestações de contas para obtenção dos resultados. Os resultados apontaram a necessidade da presença do Contador na gestão dos condomínios, tanto na realização da contabilidade como na Auditoria. Foram detectados erros por imperícia, indícios de fraudes, entre outros problemas e apresentada uma proposta de assessoria adequada e contemporânea para nortear a gestão dos condomínios edilícios. A contribuição social repousa na disseminação do conhecimento acerca de práticas que resultam em gestão condominial de alto impacto que facilite o processo *Due diligence* pelos *stakeholders* interessados nos condomínios.

Palavras-chave: Gestão de Condomínios; Controladoria em Condomínios; Contador; Auditor.

Abstract

The purpose of this article was to detect errors and fraud in the condominium management outlined by the use of the Pool account. The research is eminently qualitative, documentary and ethnographic. A large condominium was selected, the victim of a problematic management that resulted in the dismissal of the liquidator and the hiring of a professional liquidator. It was imperative to approach the effects resulting from the inexperience of volunteer liquidators and others who are interested in the position for unusual practices. Due diligence was carried out at the condominium to collect information and accountability files were analyzed to obtain the results. The results showed the need for the presence of the Accountant in the management of the condominiums, both in carrying out the accounting and in the Audit. Errors were detected due to malpractice, signs of fraud, among other problems, and an adequate and contemporary advisory proposal was presented to guide the management of building condominiums. The social contribution rests on the dissemination of knowledge about practices that result in high impact condominium management that facilitates the Due diligence process by the stakeholders interested in the condominiums.

Keywords: Condominium Management; Controllorship in Condominiums; Accountant; Controller.

1. INTRODUÇÃO

No ambiente dos condomínios, em que a gestão nem sempre é realizada com a retidão esperada, a contabilidade, a controladoria e a auditoria tornam-se uma necessidade fundamental para os condomínios.

O mundo das finanças é constituído em um ambiente volátil e extremamente difuso, possibilitando a formação de um *ecossistema* propício a erros e fraudes. A trajetória das finanças em condomínios é, às vezes, tão confuso e incoerente que apenas olhos muito bem treinados de profissionais técnicos altamente capacitados bem direcionados poderão garantir a eficiência e a saúde financeira dos condomínios.

Espera-se que esse tipo de situação irregular constitua uma minoria no universo dos condomínios. Contudo, quando ocorre, seus efeitos são bastante hostis e contraproducentes para quem está no lado das perdas. São ineficazes as medidas corretivas: demissões por justa causa, suspensão de contratos, processos por perdas e danos ou por fraudes; tudo isso só envolve mais problemas e nenhum ou pouco ressarcimento daquilo que já se perdeu. Oportuno se torna dizer que a verdade, apesar de relativamente pouco frequente, é que nenhum condômino quer ser parte dessa minoria. Desta forma o caminho assertivo é a mitigação dos riscos.

Não é mansa e pacífica a questão, conforme se verá no objetivo do artigo que foi detectar erros e fraudes na gestão condominial delineada pelo uso da conta *pool*. Posta assim a questão, buscou-se a percepção acerca da necessidade das práticas de controladoria na gestão de condomínios. A autora optou por pesquisar síndico profissional porque, em geral, são os condomínios com problemas avassaladores que optam por contratar o síndico profissional para resolver os problemas gerados por má administração anterior. A contribuição do artigo repousa na ideia de disseminar o papel fundamental da contabilidade, controladoria e auditoria como a trajetória de sucesso para uma gestão condominial assertiva que visa proteger o patrimônio coletivo. O produto final é a prestação de contas aos condôminos e partes interessadas na saúde financeira do condomínio. Nesse sentido, é relevante mencionar a visão de Moisset de Espanés (1998) de que o ato de prestação de contas está além da regulação das informações e denominou de obrigação natural, visto que é uma obrigação da pessoa prestar contas daquilo que lhe foi confiado.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

Empós as noções preliminares, em face da escassa literatura que envolve a temática, o artigo foi desenvolvido com limitado reforço paralelo sobre o assunto ainda em estágio incipiente. A intenção foi contribuir com os constructos de futuros artigos científicos e promover uma mudança de comportamento eliminando a cultura de *Rent-seeking* condominial.

2.1 Gestão de Condomínios

O ambiente condominial tem se tornado cada vez mais complexo, exigindo do corpo diretivo mudanças rápidas e eficazes tanto como resposta a contrapartida da taxa condominial paga pelos condôminos e as pressões, paulatinamente, impostas pelo Governo. Mudanças requeridas pelos condomínios, referem-se ao sistema de administradoras tradicionais que nem sempre acompanham as necessidades dos condomínios, não só pela ineficiência em adaptar sua metodologia a resposta ao quesito tempestividade como na adaptação à realidade contemporânea imposta pelo fisco.

Na era digital diversos instrumentos têm sido desenvolvidos como soluções em condomínios. Entretanto, ainda existem dificuldades e desafios que se apresentam no campo da gestão condominial. A propositura de soluções inovadoras e diferenciadas por meio de uma abordagem, fortemente, alicerçada por uma metodologia de gestão com o foco em resultados consistentes qualitativos e quantitativos para o desempenho das atividades rotineiras dos condomínios.

O ambiente condominial é possível ser estruturado com as diretrizes da controladoria com a concepção oriunda dos fundamentos da contabilidade. Além de direcionar o foco da gestão, aperfeiçoa soluções em resultados para o processo de tomada de decisões.

O modelo de gestão assertivo deve ser delineado à luz da teoria de *Accountability*, - obrigação de prestação de contas -. De acordo com Kluvers (2003) a aplicação da *accountability* é multifacetada e complexa, sem a adequada responsabilidade da gestão dos recursos pode resultar em desperdício, incompetência e corrupção. Em outras palavras, a inadequada gestão pode favorecer um grupo com os recursos da coletividade condominial. De efeito, à luz da teoria da obrigação de prestação de contas é efetiva a necessidade de difusão no ambiente da gestão condominial.

Frink & Klimoski (2004) em seus estudos, perceberam o aumento dos esforços subjacentes ao fenômeno prestação de contas. Em relação a isso, percebe-se que oferecer transparência aos atos e fatos da gestão condominial extrapola a obrigatoriedade e se transforma em uma vantagem no processo de gerenciamento dos condomínios.

Os condomínios não estão obrigados legalmente a manter a escrituração contábil, é costume a elaboração de um balancete mensal detalhando despesas e receitas, é elaborada uma pasta de prestação de contas contendo o balancete e os documentos comprobatórios. As pastas são aprovadas, anualmente, em assembleia geral ordinária, é o momento em que os condôminos presentes dão fé aprovando as contas do síndico. Contudo, o ideal seria uma adequada escrituração registrando todos os atos e fatos relacionados à gestão por meio de demonstrativos financeiros e não financeiros que de fato retratasse com maior abrangência a saúde financeira dos condomínios.

Hodiernamente, é prática das empresas de assessoria condominial que se importam com a relevância do ato de dar publicidade da transparência das contas, integrar a prestação de contas no boleto de pagamento da taxa condominial, bem como disponibilizar a prestação de contas na forma digital. Desta forma, o condômino ao abrir o boleto ou acessar o ambiente virtual do seu condomínio tem um panorama da saúde financeira do condomínio. É praxe também a aprovação do orçamento para o ano subsequente. Um bom gestor segue rigorosamente o seu planejamento e quando ocorrem situações imprevistas, oferece transparência dos atos e fatos aos condôminos. Quando os imprevistos são relevantes e há necessidade de extrapolar o orçamento, convoca-se uma assembleia extraordinária. Em verdade, são procedimentos corretos de uma gestão que atua pensando na coletividade.

Nesse contexto, verifica-se que em condomínios que possuem a presença de um síndico assessorado por uma contabilidade de qualidade fazendo uma gestão eficiente e eficaz evitará a desconfiança dos condôminos, uma vez que percebem a correta aplicação de recursos oriunda de seus pagamentos da taxa do condomínio mensal.

À Auditoria preventiva, investigativa e corretiva deve ser uma cultura no ambiente dos condomínios porque traduz segurança e credibilidade na gestão.

2.2 Síntricos Profissionais

O aumento da construção de edifícios é um fenômeno global, especialmente, nas grandes metrópoles. Nesse cenário, Yip, Chang & Hung (2007) comentam que o aumento das construções urbanas é a origem das dificuldades no gerenciamento dos condomínios devido à sobrecarga nos serviços. Em seus estudos discutiram amplamente a variação nos níveis de qualidade de prestação de serviços.

A figura do síndico profissional surgiu como uma oportunidade chave para aumentar a satisfação e reduzir as reclamações dos condôminos, uma proposta de soluções em condomínios de extrema relevância. De um lado, é oneroso para os condomínios, mas há que se considerar o custo-benefício da garantia de um contrato com um profissional preparado para o enfrentamento dos problemas do cotidiano sem o amadorismo de um síndico voluntário. De outra face, o síndico voluntário, de certa forma compromete a convivência com os vizinhos porque ser impossível agradar 100% da coletividade e ainda tem a questão da privacidade dele e de sua família que praticamente deixa de existir. O amadorismo do síndico voluntário é sempre um risco porque, muitas vezes, são profissionais de áreas distintas da gestão e decorre tempo para acumular a *expertise* necessária. Para condôminos com formação em gestão, mas que não estão familiarizados com gestão de condomínios também decorre tempo para assimilar as peculiaridades intrínsecas na rotina condominial.

Nesse cenário, a contratação de um síndico profissional é uma estratégia a ser considerada. A maioria dos síndicos profissionais são Advogados que assessoram o condomínio juridicamente. Indiscutivelmente é uma tendência contemporânea, especialmente, nas grandes metrópoles e é recomendável a contratação em face do valor agregado na prestação de serviços mais assertivos.

À luz da teoria da legitimidade, os condomínios devem buscar mecanismo para se legitimar perante os condôminos. No entendimento de Deegan (2002) o principal mecanismo é um conceito de contrato que traduz legitimidade para a Empresa. De igual forma, pode-se concluir que o valor de um condomínio está intrínseco e extrinsecamente relacionado à comunidade condominial ao qual está inserido.

2.3 Contabilidade Condominial

Conforme conceitua Padoveze (2012) a contabilidade é um sistema de informações que controla a entidade. É preponderante o controle do patrimônio bem como a finalidade de prover informações para o processo de tomada de decisões na gestão dos condomínios. Destarte, apesar da não obrigatoriedade legal para os condomínios, a contabilidade elaborada com técnica pautada nos princípios contábeis estabelecidos pelo Conselho Federal de Contabilidade é fundamental. A contabilidade normativa é sinônima de confiabilidade, fidedignidade e abarca outros atributos relevantes para os condôminos porque o enfoque dos fundamentos resulta em transparência.

Hendrikesen & Van Breda (1999) argumentam que a hierarquia da contabilidade tem uma finalidade relevante como: informação necessária, características qualitativas, fundamentos subjacentes à mensuração para divulgação, padrões, práticas para atingir os objetivos das demonstrações financeiras.

Quando o decreto lei nº 6/2002 foi rejeitado, o legislador, na época, entendeu que não havia necessidade de se contratar um Contador para prestação de contas a fim de não onerar a taxa condominial. Tal decisão para a época talvez tenha sido assertiva, porém, para o contexto contemporâneo a presença do Contador deve ser preponderante no ambiente dos condomínios levando em conta a dimensão superior a muitas empresas.

O mundo mudou, a realidade dos condomínios mudou e a omissão da legislação e ausência de normas específicas de contabilidade aplicáveis aos condomínios não protege os condomínios no sentido de obrigatoriedade da contabilidade que se faz tão necessária neste momento. O código civil de 2002, infelizmente, não reconheceu os condomínios como personalidade jurídica, mas é um pleito a ser considerado em face da nova realidade que permeia os condomínios que, na prática, atua como personalidade jurídica em seu âmbito.

A própria nomenclatura balancete é oriunda da contabilidade. A conscientização da necessidade da presença dos profissionais de contabilidade deve partir dos Condomínios contratantes. Considerando o compliance tributário e trabalhista, além do controle patrimonial é assertivo e recomendável que o prestador de serviço contratado seja um Contador por ser o profissional preparado para atendimento das complexidade inserida nos condomínios.

Além da questão do *compliance* condominial, a contabilidade gerencial é garantia de análises e planejamento assertivos para a valorização do patrimônio comum. Registre-se, ainda Zavateri (2018, 2019, 2020) percebendo a necessidade de se olhar para o futuro na gestão dos condomínios, vem alertando, veementemente, que os condomínios devem contratar profissionais com *expertise* em contabilidade condominial por existir peculiaridades distintas da contabilidade empresarial e, principalmente, pelo *compliance* introduzido nos condomínios. Em relação a tal aspecto, o descumprimento das obrigações acessórias impostas pelo Governo acarretam punições pecuniárias que os condôminos são obrigados a suportarem.

A Contabilidade Condominial faz todo sentido por ser capaz de reduzir os riscos de comportamentos oportunistas e amadorismo na gestão. Sendo assim, apoia-se na importante definição dada por Watts & Zimmerman (1986) quanto ao objetivo de se observar práticas contábeis e prever as práticas não observadas. Dessarte, a informação contábil produzida deve ser monitorada em relação aos termos contratuais e neste contexto há o entrelaçamento com a contabilidade gerencial, a controladoria e auditoria.

2.4 Contabilidade Gerencial

A contabilidade gerencial tem suas raízes na contabilidade de custos, é essencial para a manutenção de qualquer atividade, seja com fins lucrativos e ou sem fins lucrativos como é o caso dos condomínios. Atkinson et al. (2015) conceituam contabilidade gerencial como um processo de fornecimento de informações financeiras, e não financeiras, para tomada de decisões. Na perspectiva dos condomínios, os custos são as despesas, e a análise assertiva ocorre a partir de uma correta contabilização pautada nos fundamentos de contabilidade e transformadas em contabilidade gerencial com base na relevância das informações. O *Institute of Management Accounting* (2018) conceitua contabilidade gerencial como uma profissão que envolve parceria para o processo de tomada de decisões.

Segundo Atkinson et al. (2015) a informação contábil-gerencial tem atributos importantes como oferecer uma retrospectiva para *feedback* o que permite incorporar previsões e estimativas futuras. Desta maneira, possibilita o planejamento prospectivo e orienta as necessidades do processo de tomada de decisões. Por conseguinte, a contabilidade gerencial é extremamente importante para a gestão dos condomínios em todas as perspectivas, sobretudo no que diz respeito ao planejamento do orçamento para o exercício subsequente e previsão de aumento do valor da taxa condominial.

2.5 Controladoria e Condomínios

A controladoria é a área que exerce o papel de garantir que as informações estejam adequadas ao processo de tomada de decisão, é a área responsável pelo gerenciamento das informações.

No entendimento de Padoveze (2003) a controladoria é responsável pelo sistema de informação contábil e sua função é garantir resultados. A controladoria se faz presente em empresas com fins lucrativos, portanto, percebe-se a ausência da cultura de implementação em condomínios. A atuação da controladoria é um apoio importante para os síndicos porque colabora buscando soluções para as dificuldades e desafios enfrentados pelos gestores condominiais.

A tomada de decisão é resultante das informações realizadas individualmente, no caso, pelo síndico. O que pode ser dito pelas escolhas realizadas pelos síndicos? O síndico foi eleito para representar o grupo de condôminos, é ele quem deve formular as políticas, quando necessárias em questões relevantes, com o apoio de todo o corpo diretivo. Presume-se que se devem levar em consideração os desejos de todos. Em verdade, não é uma tarefa, tecnicamente, fácil. Para uma gestão de sucesso é necessária uma assessoria condominial abrangente e multidisciplinar.

A controladoria possui instrumentos como sistemas e processos de informações que são como termômetros que devem ser aplicáveis à gestão condominial de alto impacto. Os procedimentos adotados estabelecem uma estrutura que permitem a tomada de decisões à luz de uma base sólida, tornando os julgamentos dos atos de gestão assertivos. A estrutura basilar deve ser oriunda de uma assessoria contábil com elevada competência técnica que atua com tecnologia da informação de ponta. No tocante ao uso de *softwares*, devem ser estruturados para as necessidades condominiais em face das peculiaridades distintas das empresas com fins lucrativos.

O profissional de controladoria é o *controller* e deve ter conhecimento abrangente de contabilidade, administração e economia. Em relação a isso, a contratação de um Contador é uma tendência contemporânea. Ademais, os condomínios devem repensar as tradicionais metodologias de assessoria, muitas, não acompanharam a evolução técnica necessária para uma gestão de alto impacto. Adicionalmente, há que se considerar a necessidade de implementação de centro de custos de obras, atribuição de competência técnica contábil.

2.6 Auditoria em Condomínios

A Auditoria é a fatia do conhecimento que mitiga os riscos de erros e fraudes. A auditoria pode ser preventiva, investigativa ou compulsória. Independente da opção pelo tipo de auditoria, os condomínios devem investir na proteção do patrimônio comum.

Em geral a auditoria preventiva em Condomínios decorre do propósito de prevenir fraudes, bem como garantir a qualidade das informações prestadas pelo síndico, atestando que não houve irregularidades como erros, superfaturamento de notas e desvios dos recursos financeiros. A auditoria investigativa ocorre sempre que há indícios de fraudes, conluio para fins de propina e outros benefícios indevidos.

Segundo Zavatieri (2019) o objetivo da auditoria foi estabelecido pela NBC TA 200 aprovada pelo CFC nº 1203/2009; a auditoria externa deve ser para aumentar o grau de confiança nas demonstrações contábeis por parte dos *stakeholders* (condôminos). E por fim, a auditoria compulsória que decorre de previsão em convenção, por solicitação de quórum qualificado a revelia do síndico/corpo diretivo ou determinação judicial em caso de litígios.

O *Financial Accounting Standard Board* (1978) expressou que a relevância da auditoria realizada, frequentemente, com o propósito de garantir exatidão das informações das demonstrações contábeis e financeiras.

A finalidade da auditoria é a verificação das contas, documentos, identificação de possíveis fraudes e erros. Em linhas gerais, a auditoria é uma técnica de revisão das demonstrações contábeis e financeiras com vistas a assegurar a veracidade dos registros contábeis,

proporcionando maior credibilidade e confiabilidade nos atos e fatos da gestão dos condomínios.

O enfoque na transparência deve ser a premissa da gestão condominial. Contudo, a linguagem da transmissão da mensagem tem de ser clara, convertendo a linguagem técnica em uma linguagem de fácil compreensão aos condôminos. A recepção das informações varia de um indivíduo para outro por isso a comunicação deve ser capaz de abranger a coletividade. Os condomínios que contratam uma assessoria de qualidade, não precisam se preocupar com as políticas de divulgação das informações.

2.7 Riscos da Conta *POOL*

Trata-se de uma conta bancária coletiva na qual a administradora centraliza os recursos de todos os condomínios de sua carteira de clientes. Em resumo, é o dinheiro do seu condomínio misturado com outros condomínios em uma conta única.

Na conta *pool* a administradora é a única responsável por gerenciar a arrecadação das receitas e realizar o pagamento das despesas. Os extratos são relatórios produzidos e pela própria administradora.

É uma metodologia que pode ser considerada um retrocesso no que diz respeito à transparência das contas. Não são poucos os condomínios que já foram vítimas dessa metodologia, seja por imperícia ou por má fé. Existem casos no mercado condominial em que administradoras fecharam as portas levando o dinheiro de todos os prédios que possuíam. É nesse ambiente propício a erros e fraudes que cresce a auditoria em condomínios.

Schwartz (2007) também alerta que os condomínios devem dar preferência às administradoras que trabalham com conta corrente separada para cada condomínio. Considerando que os recursos administrados pelo sistema conta *pool*, o dinheiro do condomínio fica depositado na conta da administradora.

Para os condomínios que optam por essa metodologia não devem hesitar em aplicar recursos em auditoria preventiva e investigativa o que onera ainda mais o valor da taxa condominial. Aplicam recursos para um laudo apontando a limitação nos trabalhos de auditoria em face da inexistência dos extratos bancários, na prática, é ineficaz e oneroso.

Nesta esteira, a metodologia de contabilidade condominial é preponderante para a garantia da saúde financeira do condomínio. A conta corrente deve ser vinculada e a contabilidade deve seguir um rigoroso padrão de auditoria para que a fiscalização seja acessível aos condôminos leigos em contabilidade.

A contabilidade condominial, apesar da não obrigatoriedade legal conforme já mencionado, deve ser pautada pelos princípios de contabilidade estabelecidos pelo Conselho Federal de Contabilidade. Em geral, as tradicionais administradoras, a maioria, não estão preparadas para o *compliance* inserido nos condomínios e não são poucas que sequer possuem conhecimento sobre regimes de contabilização.

A tradição metodológica conta *pool*, não é aconselhável para uma gestão condominial contemporânea, época em que a transparência dos atos e fatos gerados pelo síndico é imperativa.

A tradicional forma de administrar precisa evoluir. Atualmente, os profissionais preparados para atender os condomínios são os técnicos especializados em contabilidade como Contadores, *Controllers* e Auditores.

Em remate, tem sido crescente a procura pelos escritórios de assessoria condominial, contabilidade e auditoria, em busca de soluções para mitigar os prejuízos decorrentes de imperícia técnica, problemas de tempestividade, dificuldades de fiscalização, entre outros.

Vantagens

- O síndico não precisa lidar com gestão financeira diária. Em contrapartida, assume um elevado risco pela opção mais confortável de gestão;
- Facilidade operacional e logística para a administradora.

Desvantagens

- O condomínio tem limitado ou nenhum controle dos recursos financeiros disponíveis;
- Não tem acesso aos extratos bancários e não tem como realizar a conciliação bancária;
- Geralmente não há acesso aos rendimentos de aplicações financeiras já que a conta corrente é da administradora;
- A administradora pode fazer mau uso dos recursos do condomínio sem conhecimento do síndico;
- Em caso de falência da administradora o condomínio perde todo o seu dinheiro depositado na conta *pool*;
- Em caso de bloqueio judicial o condomínio fica sem acesso ao dinheiro;
- A auditoria irá atuar com os documentos disponíveis e ocorre prejuízo na aplicação dos testes de auditoria pela falta de extratos bancários o que resulta em ineficiência. Em outras palavras, o condomínio investirá elevados recursos financeiros para obter um relatório apontando a limitação da auditoria nos casos de conta *pool*.

Evidentemente, existem muitas administradoras sérias e comprometidas com a lisura do seu trabalho, mas o uso da conta *pool* além de não ser interessante, é extremamente perigoso para os condomínios. No que tange o risco de imperícias operacionais e a publicidade da transparência das contas, são quase sempre impossíveis de ser auditadas na sua plenitude. É um risco que, por prudência, deve ser mitigado porque quando ocorrem os efeitos, são avassaladores e chegam a quebrar os condomínios.

3. METODOLOGIA DA PESQUISA

A natureza da pesquisa foi qualitativa, documental e etnográfica para conhecer a cultura implícita na rotina dos condomínios, realizada foi por meio de estudo de documental e da interlocução com um síndico profissional que possui mais de uma década de experiência em condomínios e diligências. A pesquisa de campo também foi utilizada, por ter sido considerada relevante para investigação de um fenômeno objeto de estudo. O condomínio contribuiu para a disseminação do conhecimento acerca dos aspectos intrínsecos a realidade de muitos condomínios e a necessidade de se protegerem contra práticas inidôneas ou equivocadas.

Segundo Gil (2010) o uso da pesquisa etnográfica é utilizada atualmente no estudo de organizações e sociedades complexas e cada vez mais constantes no campo da Administração.

De acordo com Marconi & Lakatos (2014) O estudo documental trabalha com documentos e se faz por classificações-indexação e tem como objetivo representar de maneira compilada a informação. A pesquisa bibliográfica diz respeito a toda bibliografia já publicada que engloba livros, revistas, publicações de artigos. A finalidade é reforçar a pesquisa do cientista.

O objetivo geral deste artigo consistiu em analisar as práticas relacionadas à gestão de condomínios, com base em diligências, documentos e demonstrativos financeiros,

interlocução com condôminos e com síndico administrador do complexo condominial, cuja experiência se dá em condomínios que foram vítimas de esquemas fraudulentos e conluíus, inexperiência de gestores anterior, entre outros. Buscou-se conhecer, especificamente, os aspectos negativos para a visão da necessidade do alicerce da contabilidade, controladoria e auditoria em condomínios.

4. PESQUISA

O objeto de estudo foi um Condomínio Residencial localizado na capital de São Paulo, Brasil, que possuem quatro blocos, 404 apartamentos, o que enquadra o Condomínio de grande porte. O condomínio possuía uma administradora que utilizava o sistema de conta *Pool*, ou seja, toda a arrecadação financeira ficava em poder de terceiros e o síndico não tinha acesso ao dinheiro. Atualmente, o condomínio possui conta corrente vinculada ao condomínio e o contrato com uma empresa de assessoria contábil ao invés de uma administradora sob o comando da gestão de um síndico profissional.

A pesquisa foi realizada em etapas. Inicialmente, foi realizada uma diligência com objetivo de conhecer a estrutura física do condomínio para melhor entendimento das informações documentais. Após a diligência inicial, foram realizadas diligências diárias ao arquivo do condomínio para acesso as pastas de prestação de contas do período de 2014 a 2019. Foi realizada uma amostragem e analisados os documentos comprobatórios de despesas, listagens bancárias de receitas, contratos, atas, notas fiscais e balancetes. Desta maneira, foi possível o apontamento das irregularidades identificadas e sugestões de melhorias.

5. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Pautada na análise do conteúdo dos relatórios foram identificadas as práticas inadequadas na gestão de condomínios.

No decorrer da realização da pesquisa foi possível identificar erros e indícios de fraudes. Foi perceptível que os erros ocorreram por imperícia, pela ausência de conhecimento e especialização técnica. Os indícios de fraudes foram expostos com clareza deixando notória a má-fé, pagamentos duplicados entre outros problemas apresentados.

5.1 Conhecendo o Condomínio e suas necessidades

Em primeiro lugar, foi realizada a diligência para conhecimento do espaço físico, ocasião em que foi possível entrevistar de maneira breve alguns condôminos para conhecer suas insatisfações. Reclamaram da omissão do síndico anterior em relação à manutenção e que não tinham acesso as pastas de prestação de contas, reclamaram que as prestações de contas eram enviadas com bastante atraso e que não era integrada do boleto de pagamento. Desta forma, justificaram o porquê contrataram um síndico profissional; em resumo, para que esse profissional pudesse restaurar a saúde financeira e manutenção do condomínio.

5.2 Documentos Comprobatórios

Foi realizado um estudo minucioso da amostra permeando a identificação de fraudes, validade fiscal, rasuras dos documentos, cumprimento de obrigações acessórias. Foi realizado um comparativo entre balancete, documentos e relatórios não bancários.

Após a análise minuciosa das pastas contendo os documentos principais e auxiliares. Percebeu-se que os balancetes, as despesas e os relatórios não bancários apresentados não espelhavam, ou seja, apresentavam assimetria nas informações. Ainda mais grave o fato da

conta corrente ser unificada da administradora - conta *Pool* - resultando em um extrato produzido em planilha do *Excel*. Observou-se, a ausência de assinatura nas pastas pelo síndico, a maioria rejeitada pelo conselho por dúvidas ou discordâncias. Vale mencionar que a aprovação de contas é uma obrigação prevista na convenção do condomínio. O cenário encontrado motivou a destituição do síndico voluntário por um síndico profissional.

5.3 Sugestão Proposta de Assessoria

Mister se faz a propositura de ações como a contratação de um Contador especializado em condomínios que seja tecnicamente preparado para elaborar os trabalhos seguindo um padrão de auditoria. Um trabalho delineado com fundamentos de contabilidade possibilita a facilidade na fiscalização por parte do corpo diretivo e os condôminos. O profissional de contabilidade compreende bem a necessidade da tempestividade na publicidade das informações aos usuários interessados na saúde financeira do condomínio. A tempestividade correta é a primeira quinzena do mês subsequente ao mês encerrado, o que facilita dirimir as dúvidas e aprovação das contas do mês. Ademais, é o profissional de contabilidade que está tecnicamente preparado para realizar o cumprimento das obrigações acessórias junto ao Governo, as quais os condomínios estão obrigados. Iudícibus (2017) afirma que as demonstrações contábeis devem representar de maneira apropriada à posição financeira e patrimonial, o desempenho e o fluxo de caixa. Desta forma, a elaboração correta dos balancetes dos condomínios deve ser ordenada por princípios registrando os fatos ocorridos de maneira estruturada.

Em condomínios com arrecadação de grande proporção, adicionalmente, aconselha-se a auditoria preventiva verificando fornecedores, orçamentos, conformidade das compras compatíveis com o mercado, superfaturamento de serviços, identificação de propinas, veracidade de notas fiscais, autenticidade de encargos sociais, trabalhistas, saques bancários em casos de conta corrente individual, acompanhamento da situação de inadimplência, entre outros.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Cumprir observar, finalmente, que o artigo pretendeu demonstrar que a não obrigatoriedade da escrituração contábil propicia um ambiente de erros e fraudes. Problema a ser mitigado com a presença de profissionais como: Contador, *Controller* e Auditor especializados em condomínios, considerando as peculiaridades condominiais.

É sobremodo importante assinalar que, as soluções contábeis são de altíssima relevância mesmo que o síndico seja um gestor voluntário ou profissional experiente. Em razão disso, a ideia da aplicação de conceitos da controladoria na gestão condominial é oriunda do trabalho elaborado por Contador devido à atuação norteadora pelos fundamentos da contabilidade e legislação aplicável aos condomínios.

Impende observar que uma boa gestão condominial deve atender todas as necessidades da coletividade, sobretudo, preocupar-se com o controle das contas e oferecer transparência na publicidade. É preciso também insistir no fato de que o Contador é a figura essencial para apoio aos síndicos por ser o profissional responsável por registrar os fatos que resultarão em informações relevantes para o planejamento estratégico e a publicidade da transparência da gestão do síndico e corpo diretivo. Em virtude dessas considerações, nota-se que é a presença dos profissionais de contabilidade que irá oferecer os subsídios necessários para o sucesso na gestão, valorização dos imóveis, facilitação da *Due Dilligence* pelo comprador de unidades autônomas e demais condôminos interessados em acompanhar a saúde financeira do condomínio.

A propositura da implementação da área de controladoria, apresentou-se como uma ampla necessidade e finalidade como subsídio ao processo de gestão. Em relação a isso, o entendimento de Catelli (2001) sobre a missão da controladoria de assegurar a eficácia empresarial, otimizando recursos para o desempenho das atividades é perfeitamente aplicável aos condomínios.

É de opinião unívoca que os condomínios devem optar por conta corrente individual para que possam garantir a conferência das contas, tendo em vista os riscos da conta *pool*, que de um lado facilita para o síndico/administradora; por outro lado abre espaço para eventuais riscos de erros, fraudes e até mesmo golpes. A conta corrente vinculada/individual, sem permissão de movimentação por outro que não seja síndico e/ou subsíndico é o caminho assertivo porque toda a arrecadação, despesas e aplicações financeiras ficam segregadas facilitando a fiscalização e oferecendo transparência.

Inadequado seria esquecer que não se deve esperar pelos sintomas de fraudes, a prevenção de irregularidades na prestação de contas é medida protetiva do patrimônio comum. É a garantia de proteção dos recursos do condomínio.

Nessa percepção, é imperativo comentar a importante menção dada por Watts e Zimmerman (1983) sobre a percepção do valor da auditoria pela parte interessada que ocorre na situação em que o auditor reporta as irregularidades contratuais. Portanto, percebe-se que a cultura de auditoria preventiva em condomínios ainda se encontra em estágio incipiente, mas que deve ser paulatinamente modificada.

Olhar para o futuro dos condomínios é mudar a direção da gestão quebrando o paradigma das metodologias tradicionais das administradoras de condomínios e inovar procurando assessoria dos profissionais da contabilidade com registro ativo no Conselho Regional de Contabilidade.

REFERÊNCIAS

- Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo (2002) Projeto de Lei nº 6. Determina que a prestação de contas mensal e anual dos condomínios seja elaborada por contabilista. Recuperado em 20 de janeiro de 2020, de http://webspl1.al.sp.gov.br/internet/download?poFileIfs=334489&/01_0006_2002_0334489.doc
- Atkinson, A. A., Kaplan, R. S., Matsumura, E. M., & Young, S. M. (2015). *Contabilidade Gerencial: informação para tomada de decisão e execução da estratégia. São Paulo: Atlas.*
- Catelli, A. (2001). Introdução: o que é Gecon. *Controladoria: uma abordagem da gestão econômica-GECON*, 2.
- Conselho Federal de Contabilidade (2013). Princípios Contábeis. Recuperado em 22 de maio de 2019, de http://portalcfc.org.br/wordpress/wp-content/uploads/2013/01/Livro_Principios-e-NBCs.pdf
- Deegan, C. (2002). The legitimising effect of social and environmental disclosures—a theoretical foundation. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, 15(3), 282-311.
- Financial Accounting Standard Board. (1978). Recuperado em 18 de fevereiro de 2020, de <https://www.fasb.org/jsp/FASB/Page/PreCodSectionPage&cid=1176156317989>

- Frink, D. D., & Klimoski, R. J. (2004). Advancing accountability theory and practice: Introduction to the human resource management review special edition. *Human resource management review*, 14(1), 1-17.
- Gil, A. C. (2010). Como elaborar projetos de pesquisa. São Paulo, v. 5, p. 40.
- Hendriksen, E. S., & Van Breda, M. F. (1999). Teoria da contabilidade; tradução de Antonio Zoratto Sanvicente. *São Paulo: Atlas*, 277-297.
- Iudícibus, S. D. (2017). Análise de balanços. São Paulo: atlas, 37.
- Institute of Management Accounting. (2008). Definition of Management Accounting. Recuperado em 31 de janeiro de 2020, de <https://www.imanet.org/-/media/6c984e4d7c854c2fb40b96bfb991884.ashx?as=1&mh>
- Kluvers, R. (2003). Accountability for performance in local government. *Australian Journal of Public Administration*, 62(1), 57-69.
- Lakatos, E. M., & de Andrade Marconi, M. (2014). *Metodologia do trabalho científico: procedimentos básicos, pesquisa bibliográfica, projeto e relatório, publicações e trabalhos científicos*.
- Moisset de Espanés, L. (1998). *Obligaciones naturales y deberes morales* (No. 340.122). Academia Nacional de Ciencias.
- Padoveze, C. L. (2003). *Controladoria estratégica e operacional: conceitos, estrutura, aplicação* (Vol. 15). Pioneira Thomson Learning.
- Padoveze, C. L. (2012). *Contabilidade empresarial e societária*. IESDE BRASIL SA.
- Schwartz, R. B. D. O. (2007). Revolucionando o condomínio. *Revolucionando o condomínio*, 14.
- Watts, R. L., & Zimmerman, J. L. (1983). Agency problems, auditing, and the theory of the firm: Some evidence. *The Journal of Law and Economics*, 26(3), 613-633.
- Watts, R. L., & Zimmerman, J. L. (1986). Positive accounting theory.
- Yip, N. M., Chang, C. O., & Hung, T. Y. (2007). Modes of condominium management: a principal-agent perspective. *Facilities*.
- Zavatieri, I.M. (2018) Condomínios: percepções de uma tendência de negócios para o Contador. Recuperado em 21 de maio de 2019, de <http://www.sindcontsp.org.br/menu/noticias-sobre-o-sindcont-sp/id/54556430/>.
- Zavatieri, I. M. (2019). Gestão condominial: uma abordagem contemporânea sob a óptica da contabilidade e auditoria no Brasil/Condominium management: a contemporary approach under the optics of accounting and audit in Brazil. *Brazilian Journal of Development*, 5(12), 31251-31264.

Zavatieri, I.M. (2020) Gestão condominial contemporânea. Olhando para o futuro dos condomínios. Recuperado em 29 de janeiro de 2020, de <https://www.deducao.com.br/index.php/gestao-contemporanea-condominial/>