

**SOCIEDADE DE ENSINO SUPERIOR MADEUS – SESA
FACULDADE AMADEUS – FAMA
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

ANGELA MARIA RIBEIRO DOS SANTOS

**UM ESTUDO DA IMPORTÂNCIA DO PROFISSIONAL CONTÁBIL NA ÁREA
CONDOMINIAL, NA EMPRESA CONTADATA LTDA EM ARACAJU-SE.**

Aracaju - SE
2013

ANGELA MARIA RIBEIRO DOS SANTOS

**UM ESTUDO DA IMPORTÂNCIA DO PROFISSIONAL CONTÁBIL NA ÁREA
CONDOMINIAL, NA EMPRESA CONTADATA LTDA EM ARACAJU-SE.**

**Relatório de Estágio Supervisionado
apresentado à Faculdade Amadeus como
requisito para aprovação final e obtenção
do grau de bacharel em Ciências Contábeis.**

Orientadora:

Prof.^a Esp. Lucileide Rodrigues da Silva.

Aracaju – SE
2013

ANGELA MARIA RIBEIRO DOS SANTOS

**UM ESTUDO DA IMPORTÂNCIA DO PROFISSIONAL CONTÁBIL NA ÁREA
CONDOMINIAL, NA EMPRESA CONTADATA LTDA EM ARACAJU-SE.**

**Relatório de Estágio Supervisionado apresentado á Faculdade Amadeus como requisito
para aprovação final e obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.**

**Prof. Msc Washington Oscar Guimarães Pinto
Coordenador do Curso**

**Prof.^a Esp. Lucileide Rodrigues da Silva.
Orientadora**

Aprovado (a) com média: _____

Aracaju (SE), ____ de _____ de _____

AGRADECIMENTOS

Fico humildemente grata por ter sido contemplada por Deus em estudar e evoluir como pessoa e intelectualmente.

Eu sou feliz e admito que todas as bênçãos e brilhantismo que venho alcançando são frutos de todos os entes queridos. A cada um agradeço por me impulsionar a viver e em buscar meus sonhos.

Aos meus pais, por me permitir existir e cuja educação e trabalho me proporcionaram a ser da paz.

Aos meus irmãos e namorado, por saber que sempre posso contar com eles quando necessitar.

Aos amigos da faculdade e do trabalho que de uma forma ou de outra contribuíram para minha formação.

Aqueles que percorreram essa jornada comigo em rumo a felicidade, meu muito obrigado.

Aqueles que iniciaram a jornada e por um motivo ou outro pararam – nunca desistam, tentem de novo, um dia conseguiram, tenham fé e perseverem.

Aqueles que querem iniciar essa jornada e não sabem como começar comecem e Deus os guiará.

A todos nós, que nossos caminhos sejam iluminados por Deus.

Aos meus amigos, que no momento que pensei em desistir falaram: “Desistir JAMAIS, conte comigo”, não existe montanha demais.

CONSEGUI!!!

Dedico este trabalho aos meus pais, fonte de minha inspiração e exemplo de esforço e dedicação, ao meu namorado por ter sido compreensivo nas minhas ausências, as minhas irmãs e, irmão por ter sido amigos de todas as horas e todos que direta e indiretamente me ajudaram na conclusão deste trabalho.

“O mundo é um lugar perigoso de se viver, não por causa daqueles que fazem o mal, mas sim por causa daqueles que observam e deixam o mal acontecer.”

Albert Einstein

LISTA DE FIGURA

FIGURA 01 ORGANOGRAMA	13
------------------------------------	-----------

LISTA DE TABELAS

TABELA 01	I.N.S.S.	26
TABELA 02	I.R.R.F.	30

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	10
2 CARACTERIZAÇÃO DO EMPRESA	12
2.1 Histórico da Empresa	12
2.2 Missão, Visão e Valores	12
2.3 Vlores.....	12
2.4 Ramo de Atividade	12
2.5 organograma da Empresa.....	13
3 ASPECTOS CONCEITUAIS	14
3.1 Contabilidade	14
3.1.1 Princípios Fundamentais da Contabilidade	14
3.2 Condomínio.	15
3.2.1 Conceito	16
3.2.2 Sindicato	16
3.2.3 Conselho Fiscal e Consultivo	17
3.2.4 Assembleia Geral	18
3.3 Contabilidade em Condomínio	18
3.3.1 Regime Contábil	20
3.3.2 Despesas Condominiais.....	20
3.3.3 Receitas Condominiais	21
3.3.4 Prestação de Contas.....	22
3.4 Obrigações Tributárias	23
3.4.1 INSS	23
3.4.2 INSS sobre Folha de Pagamento	23
3.4.3 INSS sobre Autônomo	23
3.4.4 FGTS.....	24
3.4.5 PIS sobre Folha	24
3.4.6 ISS	25
3.4.7 IR.....	25
3.4.8 Contribuição Sindical dos Empregados	26
4 Atividades do Estágio	26
4.1 Análise dos Resultados	27
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	31
REFERÊNCIAS.....	33

1 INTRODUÇÃO

Pode-se dizer que os condomínios residenciais sentiram necessidade de ter a assessoria do profissional contábil, pois esta oferece informações geradas pela contabilidade que propicia aos seus usuários base seguras às decisões.

A contabilidade esta cada dia mais presente nos condomínios assumindo um papel importante para o controle das contas condominiais. Há uma preocupação especial por parte dos condôminos cobrando sempre do gestor uma prestação de contas com o objetivo de saber se as suas cotas estão sendo destinadas corretamente, e é disso que surge a seguinte questão: Como o profissional contábil pode ser útil para o controle das contas condominial?

Este trabalho tem como objetivo geral apresentar como o profissional contábil é fundamental para controle financeiro na área condominial. Tendo ainda como objetivos específicos: Identificar as responsabilidades do gestor do condomínio; detalhar os tributos de responsabilidades do condomínio junto aos órgãos governamentais; analisar a prestação de contas e apresentar o uso da contabilidade para o controle condominial.

Dada a complexidade da temática a ser tratada a assessoria contábil se faz presente para diagnosticar e atuar de forma paralelamente a administração do síndico, obedecendo assim as exigências de órgãos fiscalizadores, estabelecendo uma relação ampla e fidedigna do profissional, entende-se que será de fundamental importância para legitimação do profissional de contabilidade a reflexão sobre este, no mercado de trabalho.

Para desenvolver a pesquisa a metodologia foi dividida em três formas: quanto aos objetivos, quanto aos procedimentos e quanto à abordagem do problema.

No que tange aos objetivos, a pesquisa foi descritiva, já que identifica relação entre algumas variáveis, observando e interpretando os fatos de uma determinada população, pois identifica a relação entre o profissional contábil e a área condominial.

Quanto aos seus procedimentos foi bibliográfica, documental já que utiliza livros e artigos publicados em relação ao tema preposto.

E por fim a sua abordagem é de caráter qualitativo. Richardson (1999, p.80 apud BEUREN et al, 2006, p91) coloca que “os estudos que empregam uma metodologia qualitativa podem descrever a complexidade de determinado problema, analisar a interação de certas variáveis, compreender e classificar processos dinâmicos vividos por grupos sociais”.

Diante do exposto pode-se afirmar que a pesquisa tem seu caráter descritivo, elaborado através de uma pesquisa bibliográfica e com uma abordagem qualitativa, pois aqui se pretende destacar a importância do profissional contábil em entidades condominiais.

A natureza da pesquisa foi aplicada e o seu método será indutivo.

O presente relatório foi desenvolvido durante o estágio no escritório Contadata Contábil Condominial e Imobiliária Ltda., no período de 27/02/2013 a 25/04/2013, numa carga horária de 80 horas, visando a atender as exigências da disciplina Estágio supervisionado, do curso de Ciências Contábeis da Faculdade Amadeus.

2 CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA

2.1 Histórico da Empresa

Há 26 anos, foi fundada a Contadata, uma empresa de contabilidade atrelada á informática, por Osvaldo Cotias de Andrade e sua filha Maria Mazzarello. Alguns anos depois, Osvaldo Andrade se retira da empresa, deixando no lugar, um sócio para Mazzarello seu também filho, Domingos Sávio.

Os sócios, pensando sempre em atender melhor aos seus clientes, ampliaram os ramos de suas atividades, oferecendo as Assessorias Contábil/Fiscal e Previdenciária. Anos depois, foi incorporado ás suas atividades a administração de Condomínios e, em 2001, a Imobiliária, passando a Contadata a se chamar Contadata Contábil Condominial e Imobiliária Ltda.

Além de ampliar suas atividades ao logo dos anos, a Contadata ultrapassou fronteiras, atuando também nos Estados da Bahia e Alagoas.

2.2 Missão e Visão

Tem a missão de atuar nas áreas de contabilidade, administração de condomínios e imobiliária, com segurança e qualidade, atendendo aos clientes de forma eficiente, séria e inovadora, aliando competência e responsabilidade social.

A visão é atender cada vez, com mais eficiência, seriedade e inovação, aos seus atuais e futuros clientes, e ser a maior e melhor empresa sergipana das áreas em que atua: contábil, condominial e imobiliária.

2.3 Valores

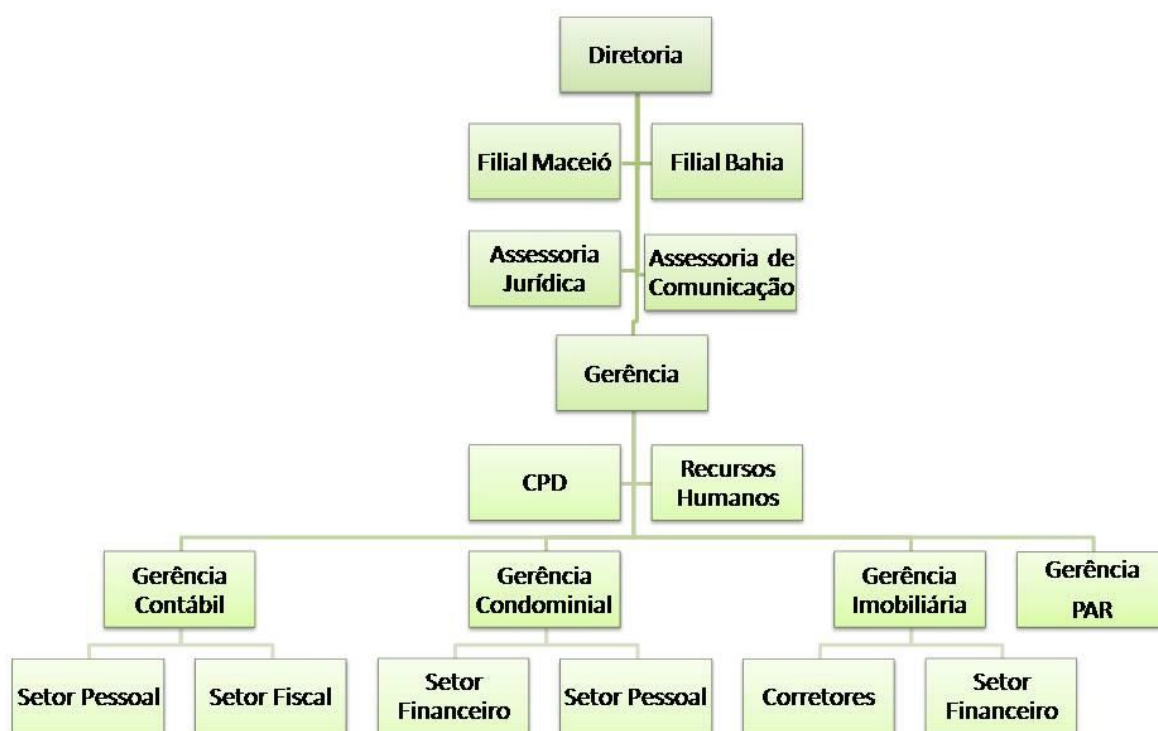
Os valores são eficiência, seriedade, responsabilidade social, inovação, compromisso com cliente, qualidade, transparência, ética, espírito de equipe, liderança, respeito ao colaborador, segurança, tranquilidade e confiança.

2.4 Ramo de Atividade

Atividade de Contabilidade, administração de condomínio e ramo imobiliário.

2.5 Organograma da empresa

FIGURA 1: ORGANOGRAMA – CONTADATA CONT. COND. E IMOB. LTDA



Fonte: Dados fornecidos pela empresa, 2013

3 ASPECTOS CONCEITUAIS

3.1 Contabilidade

FABRETTI (2007, p. 33) comenta que a contabilidade é um “instrumento gerencial para a tomada de decisões”. Por isso ela deve sempre apresentar relatórios objetivos e atualizados, fornecendo dados suficientes para a tomada de decisão. GONÇALVES e BAPTISTA (2007, p.23) completa, essa informação dizendo que esta ciência usa métodos especificamente desenvolvidos para “coletar, registrar, acumular, resumir e analisar todos os fatos que afetam a situação patrimonial de uma pessoa. MARION (2005) ainda defende que é este o instrumento que auxilia a tomada de decisões, coletando todos os dados, mensurando-os e transformando esses dados em informações que contribuem este processo.

A contabilidade tem como principal produto as informações financeiras, econômicas e patrimoniais relevantes para o planejamento e o controle, fornecendo informações essenciais para auxiliar os seus usuários no processo de tomada de decisão.

Os autores, ao elaborarem esse conceito, tratam a contabilidade como ciência que produz valiosas informações para as decisões e controle das contas das entidades, através de dados econômicos e financeiros, além da situação patrimonial.

3.1.1 Princípios Fundamentais da Contabilidade

¹De acordo com a Resolução nº 750/93 do CFC, os Princípios Fundamentais de Contabilidade são os seguintes:

²Princípio da Entidade

O Princípio da Entidade reconhece o Patrimônio como objeto da Contabilidade e afirma a autonomia, a necessidade da diferenciação de um Patrimônio particular no universo dos patrimônios existentes, independentemente de pertencer a uma pessoa, um conjunto de pessoas, uma sociedade ou instituição de qualquer natureza ou finalidade, com ou sem fins lucrativos.

¹ <<http://www.crcrs.org.br/resnormas/rescfc877.PDF>> Acesso em 02/03/2013.

² <<http://www.crcrs.org.br/resnormas/rescfc877.PDF>> Acesso em 02/03/2013.

³Princípio da Continuidade

O princípio da Continuidade pressupõe que a entidade continuará em operação no futuro e, portanto, a mensuração e a apresentação dos componentes do patrimônio levam em conta esta circunstância.

⁴Princípio da Oportunidade

O Princípio da Oportunidade refere-se que a ao processo de mensuração e apresentação dos componentes patrimoniais para reduzir informações integras e tempestivas.

⁵Princípio do Registro pelo Valor Original

O Princípio do registro pelo Valor Original determina que os componentes do patrimônio devam ser inicialmente registrados pelos valores originais das transações, expressos em moeda nacional.

⁶Princípio da Competência

O Princípio da Competência determina que os efeitos das transações e outros eventos sejam reconhecidos nos períodos a que se referem, independentemente dos recebimentos ou pagamentos.

⁷Princípio da Prudência

O Princípio da Prudência determina a adoção do menor valor para os componentes do Ativo e do maior para os do Passivo, sempre que se apresentam alternativas igualmente válidas para a qualificação das mutações patrimoniais que alterem o patrimônio líquido.

Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma. A desatenção ao princípio implica ofensa, não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas a todo sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio antigo, porque representam insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de sua estrutura mestra. Isto porque, com ofendê-lo, abatem-se as vigas que o sustentam e alui-se toda a estrutura nele esforçada. (ROCHA, p 136).

3.2 Condomínio

³ Idem

⁴ Idem

⁵ Idem

⁶ <<http://www.crcrs.org.br/resnormas/rescfc877.PDF>> Acesso em 02/03/2013.

⁷ Idem

Para SCHWARTZ (2004, p.13),

O condomínio é uma extensão do nosso lar, constitui-se uma pequena célula da sociedade, onde temos direitos e deveres e ocupamos um espaço, quer sejamos atuantes, quer não. O tamanho do nosso espaço será determinado por nossa participação. A omissão permite que outras pessoas ocupem esse espaço, fortalecendo-se com ele e muitas vezes se impondo em detrimento de muitos que ficaram á margem, excluídos totalmente do processo decisório.

Para SOUZA (2007),

O homem do campo tem sido atraído em direção as cidades por atividades de caráter mercantil, industrial, cultural e financeiro. Com êxodo do campo em direção a cidade, o homem viu-se obrigado a buscar novas técnicas de construção de moradias para abrigar toda essa gente.

MALUF e MARQUES (2009),

Argumentam ainda que, com a evolução dos condomínios em edifícios, esse tipo de construção tornou-se um sucesso, já que começaram a ser feitas, principalmente nas metrópoles, construções com aspectos voltados para o público de alta renda.

3.2.1 Conceito

O primeiro conceito exposto é o do dicionário Aurélio, 1999:

CONDOMÍNIO: Domínio exercido juntamente com outrem; copropriedade. Condomínio fechado: conjunto residencial composto de edifícios e/ ou casas, geralmente cercado, com acesso controlado, e cujos moradores dividem equipamentos comunitários. (AURÉLIO 1999).

O condomínio é o direito simultâneo de uma ou mais pessoas sobre o mesmo bem, não incidindo tal direito sobre uma determinada parte, mais sim sobre uma fração ideal. Como ele é determinado pela propriedade em comum, o condomínio significa o direito dos condôminos sobre um determinado bem (FELLIPE e ANDRADE JR. 2001).

Na visão de MONTEIRO (2003, p.23) , quando uma coisa pertence a mais de uma pessoa, diz-se que ela é de propriedade em condomínio, e seus donos são denominados de condôminos.

Dentro do condomínio existem as áreas de propriedade exclusiva e as que são de propriedade comum a todos os condôminos. A lei nº 10.406/02, em seu art. 1331, trata desse assunto afirmando que poderá haver partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum a todos os condôminos.

3.2.2. Síndico

Segundo SCHWARTZ (2004, p.32)

Ao assumir o cargo de síndico, muitas vezes motivado pelo momento e incentivado pelos vizinhos, o recém-eleito desconhece sua real responsabilidade. As atividades de síndico não podem ser encaradas com temor, mas deve-se ter consciência da sua amplitude. As funções de um síndico envolvem muitas áreas, proporcionando uma oportunidade maravilhosa para ampliar conhecimentos e aprimorar o relacionamento pessoal.

Muitos autores argumentam que, mesmo a lei permitindo uma pessoa estranha ao condomínio para o cargo de síndico, o ideal seria um morador. SOUZA (2007) justifica essa colocação comentando que, embora a lei deixe o condomínio escolher uma pessoa de fora para exercer o cargo de síndico, é recomendável que seja uma pessoa do prédio, para que seja mais fácil saber de tudo o que ocorre dentro do condomínio, exercendo suas funções de uma maneira mais eficiente.

O art. 186 da lei nº 10.406/02 determina que aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar o direito ou causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito. Por ser o síndico o representante do condomínio, tanto a sua ação quanto a sua omissão são de sua inteira responsabilidade.

O síndico deve ter cuidado especial com as obrigações do condomínio e realizar os pagamentos das contas em dia, conforme Franco (1999, p.64) afirma:

No caso de haver despesas pagas com atraso, deve o síndico esclarecer se isso ocorreu por falta de disponibilidade financeira, ou se por omissão de sua parte, do funcionário, ou do administrador, porque, nesse caso, e em princípio, eventuais acréscimos a título de multa, juros de mora, etc., devem ser suportadas pelo faltoso, sem ônus para o condomínio.

⁸O art. 1348 da lei nº 10.406/02 apresenta as principais funções atribuídas ao síndico:

- I - convocar 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.

3.2.3. Conselho Fiscal e Consultivo

⁸ BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Instituiu o Código Civil. Disponível na Internet em < www.planalto.gov.br/ccivil/leis/2002/L10406.htm >. Acesso em 05/03/13.

⁹O Código Civil de 2002 determina que poderá haver um conselho fiscal, composto por três membros, que deverá ser eleito em assembleia, por prazo não superior a dois anos (art. 1.356).

É possível verificar que a lei não obriga os condomínios a terem conselho consultivo, mas dita que a convenção é que irá determinar a sua criação e também as suas atribuições. Como eles têm os mesmos interesses que os outros moradores, é obrigatório que membros sejam condôminos. (SOUZA, 2007).

¹⁰Atualmente várias Convenções dividem o conselho em dois grupos, o consultivo e fiscal. Resumidamente, poderão ter as seguintes tarefas:

- Conferir periodicamente as contas do condomínio, comparando-as com os comprovantes originais;
- Analisar as contas apresentadas pelo síndico;
- Emitir parecer sobre as contas e apresentá-lo em assembleia geral;
- Autorizar o síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento;
- Elaborar um regulamento e as alterações que forem necessárias para o uso das partes recreativas do condomínio, sem que haja disposições contrárias ao estabelecido na Convenção;
- Auxiliar o síndico em suas atividades.

3.2.4 Assembleia Geral

Este é o órgão supremo do condomínio, já que é através dela que os condôminos manifestam a sua vontade sobre os interesses comuns (FRANCO, 1999).

PACHECO (2002) comenta que:

As Assembleias Gerais são necessárias sempre que houver assuntos de interesse do condomínio a serem deliberadas. É ainda neste órgão que se reúnem os poderes dos condôminos, sendo assim o instrumento deliberativo do condomínio.

Ainda sobre esse assunto, SOUZA (2007) dita que:

É neste órgão que se tem o poder legislativo dos condôminos. É com a reunião dessa comunidade que a assembleia elabora, altera e define todas as normas do condomínio. É também aqui que são decididos os assuntos importantes e de interesse dos condôminos.

3.3 Contabilidade em Condomínio

⁹ BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Instituiu o Código Civil. Disponível na Internet em < www.planalto.gov.br/ccivil/leis/2002/L10406.htm >. Acesso em 05/03/13.

Segundo IUDICIBUS, MARTINS, GELBCKE (2003, p.29),

A contabilidade é objetivamente, um sistema de informação e avaliação destinado a prover seus usuários com demonstrações e análises de natureza econômica, financeira, física e de produtividade, com relação à entidade objeto de contabilização.

Porém, a antiga lei dos condomínios e o novo código civil ditam que cabe ao síndico prestar contas nas assembleias para este fim e manter os documentos relativos ao condomínio guardados por cinco anos “para eventuais necessidades de verificação contábil” (art. 22, §1º, g). QUEIROZ (1994) coloca que esses dois itens são referências, sendo uma direta e a outra indireta, da necessidade do condomínio de ter algum controle contábil.

SÁ (2001, p.35) define de forma correta e clara o tipo de serviço que oferecem atualmente as administradoras de condomínios aos síndicos:

Para tratar das questões mais técnicas, como por exemplo, elaboração de folha de pagamento, cálculo de rateio, elaboração de ata de assembleia, pagamentos de tributos o Síndico lança mão da administradora de condomínios, pois na maior parte das vezes o Síndico não detém nem o conhecimento para tal, nem o tempo necessário para a realização de todas as tarefas.

(SZUSTER et. al., 2009), verificar que:

No caso do condomínio, a contabilidade deve fornecer informações tanto ao seu representante quanto aos condôminos, já que todos esses usuários tem o direito de saber como os recursos das suas taxas condominiais estão sendo usadas.

¹¹A resolução do CFC nº 560/83, determina as atribuições específicas dos contabilistas, e as formas que são expressos os seus trabalhos. Esta resolução traz a elaboração de balancete como demonstrativo exclusivo ao contabilista, e também coloca que, entre as suas formas de expressão, está a prestação de contas, amplamente usada para dar transparência ao processo.

As principais obrigações do Contador para o Condomínio são as seguintes: (SCHWARTZ, 2004).

- Escrituração dos livros contábeis;
- Escrituração do livro caixa;
- Prestação de Contas (mensal);
- Prestação de Contas Anual (Demonstrações Contábeis);
- Elaboração de Orçamentos;
- Apurar e emitir Guias de Recolhimento de INSS, FGTS, ISS, DARF do IRRF, DARF do PIS s/ Folha de Pagamento;

¹⁰ www.planalto.gov.br/ccivil/leis/2002/L10406.htm >. Acesso em 05/03/13.

- Boletos Bancários das Taxas Condominiais Normais e Extras;
- Registro de Empregado em Livro Próprio (Admissão e Demissão), bem como atualizações;

- Rescisão de Contrato de Trabalho;
- Atualização da Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS;
- CAGED. Cadastro Geral de Empregados e Desempregados, Rais, Gfip, etc.

Por causa de situações como as expostas acima, é recomendável que haja uma assessoria ao síndico por parte de uma empresa especializada, com um suporte para todos esses assuntos (SCHWARTZ, 2004).

Sobre o tema, FERREIRA (1999, p.31) considera que:

O condomínio, nos dias de hoje, funciona como uma pequena empresa. Na maioria das vezes não tem o Síndico tempo suficiente, devido a outros afazeres, para cuidar de toda a parte técnica, fazer a contabilidade, recolher as obrigações sociais, emitir recibos, efetuar o pagamento dos empregados, etc. Surgiram então as empresas administradoras de imóveis que, recebendo a delegação de poderes do Síndico, passaram a executar as funções administrativas de maneira mais técnica e perfeita.

(FARBER e SEGRETI) 2006 comentam que:

A realização de uma boa contabilidade é um instrumento capaz de alcançar isso com maior eficiência. Levando em conta esse objetivo, uma gestão organizada, baseada em um planejamento adequado, num plano de contas bem organizado, com as previsões financeira e orçamentária compatíveis com as reais necessidades do condomínio, além do apoio de profissionais tanto na área contábil quanto na jurídica e na de recursos humanos.

3.3.1 Regime Contábil

A contabilidade de condomínios é atualmente feita pelo regime de caixa, considerando todas as receitas e despesas de um período determinado, geralmente mensais, independente de seus fatos geradores. (SCHWARTZ, 2004).

MARION (2005) coloca que:

Esse regime é amplamente utilizado em empresas como ferramenta auxiliar, já que, oficialmente, não é reconhecido como um sistema perfeito. Também comenta que este regime é comum nas entidades sem fins lucrativos, como o condomínio, já que, apesar de recomendado, são dispensados da adoção do regime de competência.

3.3.2 Despesas Condominiais

¹¹ www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx. Acesso em 19/03/2013

¹²Apesar de a lei nº 4.591/64 ditar que cada condômino arcará com as despesas do condomínio conforme a forma de rateio que a convenção estabelecer e que, no caso de omissão desta forma será adotado o critério da fração ideal, o art. 1336 da lei nº 10.406/02 é claro ao informar que cada condômino deverá “contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de sua fração ideal”, salvo disposições em contrário na convenção, deixando claro que, apesar de o legislador optar por uma forma de rateio, deixa em aberto para os condôminos, na sua convenção, determinarem a forma que melhor convém ao condomínio.

Entre os deveres dos condôminos, o pagamento das despesas de condomínio é considerado um dos principais, abrangendo não apenas os recursos gastos com a manutenção ou conservação do edifício, como também as reformas e melhorias aprovadas em assembleia (LOPES, 1998).

As despesas de condomínio podem ser basicamente de dois tipos: (PACHECO. 2002).

➤ Despesas Ordinárias: São as despesas necessárias para o funcionamento do condomínio. Entre elas é possível citar o consumo de água e energia elétrica, a folha de pagamento dos funcionários, a limpeza, manutenção e conservação das áreas e dos equipamentos de uso comum.

➤ Despesas Extraordinárias: São as despesas de valores altos e ocorridas em situações esporádicas, podendo ser com imprevistos ou para benfeitorias no condomínio. São obras as obras realizadas na estrutura ou na parte externa do prédio, as necessárias para manter as condições de moradia e as que devem ser feitas sob a pena de causar prejuízos ao condomínio (PACHECO. 2002).

Ao tratar do pagamento das despesas extraordinárias, SOUZA (2007) comenta que a lei 8.245/91, também conhecida como a lei do inquilinato, determina que essas despesas devam ser pagas pelo proprietário do imóvel, ficando os locatários responsáveis pelo pagamento das despesas ordinárias do condomínio.

3.3.3. Receitas Condominiais

CARVALHO (1999) coloca que:

Assim como as despesas, as receitas dos condomínios também podem ser classificadas como ordinárias e extraordinárias, sendo que no primeiro caso configuram-se as cotas condominiais arrecadadas em função do rateio do valor do orçamento previamente aprovado, no segundo caso são as cotas extras, que podem ser usadas para cobrir as despesas extraordinárias mediante rateio aprovado, ou podem vir de outras atividades do condomínio, como aluguel de salão ou multas regimentais.

¹² BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Instituiu o Código Civil. Disponível na

3.3.4. Prestação de Contas

Entre uma das funções do síndico determinada pela legislação vigente, está a prestação de contas anual, devendo ser demonstrados todos os recursos do condomínio arrecadados e de que forma foram utilizados. Esta prestação deve ser feita na AGO convocada para este fim. QUEIROZ (1994) ele ainda coloca que o gestor não é obrigado a prestar contas sempre que é solicitado por algum condômino.

Esta ferramenta é na realidade um resumo de todo o recurso que o condomínio recebeu e gastou em um determinado período de tempo. Essas contas devem ser minuciosamente prestadas, com relatórios dos gastos e recebimentos do período, saldos da conta corrente, poupança e fundo de reserva (estes dois últimos quando houver), além dos valores a receber de inadimplentes. (CARVALHO, 1999)

Apesar de o contador ter como um de seus demonstrativos a prestação de contas, não significa que ela deve ser feitas apenas por um profissional contábil. Sobre essa obrigatoriedade FARBER e SEGRETI (2006, p.12) comentam que:

“A falta de realização da contabilidade pelas entidades condominiais tem gerado os demonstrativos mensais de prestação de contas sem refletir a situação das contas como ativo permanente, provisão de férias e décimo terceiro salário, créditos a receber de inadimplentes, obrigações com fornecedores, etc. Portanto, os ditos demonstrativos não revelam a situação patrimonial do condomínio, conseqüentemente estas informações não são de conhecimento dos condôminos.”.

FARBER e SEGRETI (2006) comentam também que:

Uma prestação de contas transparente gera confiança e tranquilidade para os condôminos, pois eles veem que as suas cotas estão sendo empregadas sustentando os serviços necessários para o bom funcionamento do condomínio.

Há um Projeto de Lei nº 6, de 2002, proposto na Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, que prevê sobre a obrigação de os condomínios terem as suas prestações de contas mensais e anuais elaboradas por profissionais na contabilidade. O autor do projeto justificou-se argumentando que, por maior que seja a boa vontade do síndico, ele não possui a habilidade e nem o tempo disponível para executar todos os atos administrativos do condomínio. Ele ainda conclui o projeto alegando que a “a tarefa de contabilizar receitas e despesas e emitir uma análise das contas cabe ao contabilista”. QUEIROZ (1994).

Para finalizar, QUEIROZ (1994) cita ainda que o ato de prestar contas não apenas apresentar e aprovar os balancetes, mas sim satisfazer os condôminos no que diz respeito a todos os atos praticados em favor do condomínio.

3.4 Obrigações Tributárias

OLIVEIRA et al. (2007, p.456) comenta que:

Com a lei nº 10833/03, o condomínio irá usar a contabilidade também para o cálculo dos impostos retidos referentes a contribuições específicas. Eles ainda mencionam que O condomínio passou a atuar com responsabilidade sendo um sujeito passivo da obrigação tributária, como responsável tributário, devendo reter um valor, que não lhe pertence, e repassá-lo ao governo.

3.4.1 INSS

A instrução Normativa nº 03/2005 dispõe sobre as normas de tributação previdenciária e equipara a empresa, condomínio edilício e a associação, para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias. Fundamentação legal instrução normativa MPS/SRP nº 3 DE 14/07/2005.

Tabela 1: Alíquotas INSS a partir do vencimento 01/2013 ¹³

Salário Contribuição	Alíquota
até 1.247,70	8%
de 1.247,71 até 2.079,50	9%
de 2.079,51 até 4.159,00	11%

Fonte: Previdência Social.

3.4.2 INSS sobre folha de pagamento:

SCHWARTZ (2004) comenta que: o condomínio, na qualidade de empregador, deve recolher de seus funcionários um valor a ser descontado em folha, calculado sobre os rendimentos mensais e também deve recolher a parte patronal, que é de 20% sobre a folha de pagamento.

3.4.3 INSS sobre autônomo

Lei nº 10.666/03 determina que quando contratado qualquer serviço de autônomo, o condomínio, assim como os outros tomadores de serviço deverão reter 11% do valor a ser pago para repassar para a previdência social.

Além dessa retenção de 11%, o condomínio deverá ainda recolher para a previdência o equivalente a 20% do valor pago ao prestador de serviços autônomo.

OLIVEIRA et al. (2007, p.452) listam os serviços autônomos que podem existir no condomínio:

São consideradas autônomas todas as pessoas físicas que prestam serviços de jardinagem, pintura, eletricidade, encanamento, faxina, pessoa que retira entulhos do condomínio, pessoa que realiza limpeza da caixa d'água, síndico que goza da isenção do pagamento das quotas condominiais, advogado, engenheiro, administrador, etc..

3.4.4 FGTS

O FGTS é regido pela lei nº 8036/90, mas foi instituído em 1966 a fim de garantir o tempo de serviço do empregado optante (PEGAS, 2003).

OLIVEIRA (2007) comenta que:

Assim como as pessoas jurídicas, o condomínio também deve depositar mensalmente, em nome de seus funcionários, até o dia 07 de cada mês, o equivalente a 8% sobre a remuneração devida. Ele ainda comenta que este fundo é constituído de uma verba que é disponibilizada quando o trabalhador se aposenta ou morre.

Também há outros casos previstos na lei regulamentadora, dentre os quais é possível citar: (OLIVEIRA 2007).

- Demissão sem justa causa;
- Suspensão de trabalho avulso;
- Término de contrato por prazo determinado;
- Aquisição da casa própria;
- Quando o trabalhador ou seu dependente for portador de HIV, for acometido de neoplasia maligna ou estiver em estágio terminal em razão de grave doença.

3.4.5 PIS sobre Folha

¹⁴Em seu artigo 13º, a Medida Provisória 2158-35/01 determinou que todas as entidades sem fins lucrativos que se enquadrem como empregadoras devem ter como a base de cálculo para o pagamento do PIS, a alíquota de 1% sobre o valor da folha mensal de salários. Ressaltando que como folha de pagamento é considerada os rendimentos de qualquer natureza, como férias, 13º salário, horas extras, adicional noturno, entre outros.

¹³ Disponível em: <<http://www.previdencia.gov.br/conteudoDinamico.php?id=313> /> Acessado em: 19 mar. 2013, as 17:01 mim.

¹⁴ TESOURO NACIONAL. Fundo PIS/PASEP. Disponível na Internet em <http://www.tesouro.fazenda.gov.br/pis_pasep/index.asp>. Acesso em 19/03/2013

O PIS surgiu na década de 70 e é hoje administrado conforme o decreto nº 4751/03. Segundo o Tesouro Nacional, este fundo tem os seguintes objetivos:

- Intear o empregado na vida no desenvolvimento das empresas;
- Garantir o patrimônio individual progressivo do empregado e do servidor público;
- Incentivar a poupança e ajustar as distorções na distribuição da renda; e.
- Permitir o uso paralelo dos recursos acumulados no fundo, favorecendo o desenvolvimento econômico-social.

3.4.6 ISS

O ISS é de competência dos municípios e regido pela LC 116/2003. Esta lei trouxe algumas inovações, como FABRETTI (2007) comenta:

- Ampliação do alcance da lei, subordinando os tomadores de serviço também como responsáveis (comércio, indústria, serviços e pessoa jurídica isenta ou imune);
- Amplia a competência, deixando os municípios definirem os responsáveis pelo recolhimento do tributo, mediante legislação;
- Seu art. 8º fixou a alíquota máxima em 5%;
- O legislador omitiu-se quanto à fixação de uma alíquota mínima.

O artigo 5º da mesma LC determina que o contribuinte seja o prestador de serviço, não especificando se pessoa física ou jurídica.

O condomínio deverá ser cadastrado no CMC para poder gerar a DAM, devendo ser pago até o dia 15 do mês seguinte, conforme determina a LC 116/03.

3.4.7 IR

No que diz respeito à retenção do imposto de renda sobre os serviços prestados por autônomos, os condomínios, por não serem caracterizados como pessoa jurídica, conforme dita HIGUCHI et al. (2006, p.139) não possuem condições que os obriguem a reter o imposto de renda na fonte sobre os rendimentos que pagarem quando o cumprimento dessa obrigação exigir a condição de pessoa jurídica da fonte pagadora.

¹⁵O parecer normativo CST nº 37/72 foi quem determinou o disposto acima, desobrigando o condomínio desta retenção, já que o mesmo não é pessoa jurídica. Já o ADN

¹⁵ www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Portarias/MinisteriodaFazenda/portmf350.htm. Acesso em 25/03/2013

ST nº 29/86 esclareceu que a remuneração paga a profissionais liberais, trabalhadores autônomos e empreiteiros de obras (pessoa física) sem vínculo empregatício, não estão submetidos a esta retenção.

TABELA 2: DO IRF 2013 - VIGÊNCIA DE 01.01.2013 a 31.12.2013 ¹⁶

Lei 12.469/2011

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a Deduzir do IR (R\$)
Até 1.710,78	-	-
De 1.710,79 até 2.563,91	7,5	128,31
De 2.563,92 até 3.418,59	15	320,60
De 3.418,60 até 4.271,59	22,5	577,00
Acima de 4.271,59	27,5	790,58

Dedução por dependente: R\$ 171,97 (cento e setenta e um real e noventa e sete centavos).

FONTE: Receita Federal

3.4.8 Contribuição Sindical dos empregados

¹⁷A CLT determina, em seu artigo 578 que:

“As contribuições devidas aos sindicatos pelos que participem das categorias econômicas ou profissionais ou das profissões liberais representadas pelas referidas entidades serão, sob a denominação de “contribuição sindical”, pagas, recolhidas e aplicadas na forma estabelecida neste capítulo.”.

Queiroz (1994) comenta que:

Os funcionários do condomínio, também têm um sindicato próprio devendo pagar uma anuidade que equivale à remuneração de um dia de trabalho. Este desconto só poderá ser feito no caso de empregados sindicalizados, ou seja, os que tiverem um sindicato de sua categoria.

4. Atividade de Estágio

Este relatório é resultado da análise dos relatórios do Condomínio Norcon Shopping realizado no escritório da Contadata Contábil Condominial e Imobiliária Ltda., no período de 27/02/2013 a 25/04/2013, período de realização do estágio, com supervisão do Contador

¹⁶ <http://www.portaltributario.com.br/guia/tabelairf2013.html>

¹⁷ http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del5452.htm

Domingos Sávio Menezes de Andrade CRC/SE002549. O trabalho foi realizado no Setor de Condomínio da empresa, onde foram alisados os Balancetes.

A metodologia utilizada neste relatório científico, quanto a aos objetivos foi descritiva, já que identifica relação entre o profissional contábil e a área condominial, quanto aos procedimentos foi bibliográfica, documental já que foi utilizado livros e artigos , quanto a sua natureza foi aplicada , tendo como abordagem a pesquisa qualitativa.

4.1 Analise dos Resultados

Para entender melhor a parte administrativa do condomínio foram analisados os últimos três meses de balancetes do condomínio, que permitiu verificar as receitas e despesas que ocorreram nesse período de pesquisa.

Este trabalho teve como objetivo geral apresentar como o profissional contábil é fundamental para o controle financeiro na área condominial.

Dentre os objetivos específicos estão:

➤ **Identificar as responsabilidades do gestor do condomínio.**

Os recursos de qualquer entidade são considerados a parte mais polêmica de qualquer organização. Neste caso esta preocupação se deve ao pagamento da cota condominial.

O gestor do condomínio tem em uma das suas obrigações a de prestar contas em assembleia geral, mesmo que para as funções administrativas tenha sido contratada uma empresa de assessoria.

Segundo ROSELY SCHWARTZ (2009, p.32)

Ao assumir o cargo de síndico, muitas vezes motivado pelo momento e incentivado pelos vizinhos, o recém-eleito desconhece sua real responsabilidade. As atividades de síndico não podem ser encaradas com temor, mas deve-se ter consciência da sua amplitude. A função de um síndico envolvem muitas áreas, proporcionando uma oportunidade maravilhosa para ampliar conhecimentos e aprimorar o relacionamento pessoal.

O síndico deve ter cuidado especial com as obrigações do condomínio e realizar os pagamentos das contas em dia, conforme Franco (1999, p.64) afirma:

No caso de haver despesas pagas com atraso, deve o síndico esclarecer se isso ocorreu por falta de disponibilidade financeira, ou se por omissão de sua parte, do funcionário, ou do administrador, porque, nesse caso, e em princípio, eventuais acréscimos a título de multa, juros de mora, etc., devem ser suportadas pelo faltoso, sem ônus para o condomínio.

É recomendado a todos que quiserem ocupar o cargo de síndico e que não tenham conhecimento jurídico ou contábil, que tenham uma boa assessoria nesses assuntos, já que, se houver algum problema, é o gestor eleito que representará o condomínio judicialmente.

Além da responsabilidade civil e criminal inerentes ao gestor do condomínio, o síndico também deve ter um cuidado especial com as contas do condomínio, pois se alguma despesa for paga com atraso, o gestor deve esclarecer o motivo, se por omissão ou por indisponibilidade financeira.

➤ **Detalhar quais as responsabilidades do condomínio junto aos órgãos governamentais.**

OLIVEIRA et al. (2007, p.456) comentam que:

Com a lei nº 10833/03, o condomínio irá usar a contabilidade também para o cálculo dos impostos retidos referentes a contribuições específicas. Eles ainda mencionam que O condomínio passou a atuar com responsabilidade sendo um sujeito passivo da obrigação tributária, como responsável tributário, devendo reter um valor, que não lhe pertence, e repassá-lo ao governo.

Quanto à responsabilidade fiscal do condomínio, mesmo não sendo considerada uma pessoa jurídica, a entidade deve estar atenta as suas obrigações tributárias. Aqui é necessário ressaltar a importância da contabilidade, pois esta sempre foi uma das atribuições da contratação de serviços contábeis, já que há cálculos tributários sobre prestadores de serviços, além da folha de pagamento dos funcionários. Neste quesito é essencial um controle no que diz respeito ao cálculo, prazos e pagamento das guias, já que qualquer atraso ou esquecimento no pagamento acarretará em multas.

Através desses controles contábeis referentes aos impostos e as formas de controle contábil apresentadas, o gestor poderá trabalhar com mais eficiência, produzindo uma maior transparência na sua gestão, pois todos os recursos obtidos são planejados e controlados desde a definição do seu valor de rateio até o pagamento de todos os tributos devidos pelo condomínio.

✓ **Analisar a prestação de contas**

Entre uma das funções do síndico determinada pela legislação vigente, está a prestação de contas anual, devendo ser demonstrados todos os recursos do condomínio arrecadados e de que forma foram utilizados. Esta prestação deve ser feita na Assembleia

Geral Ordinária convocada para este fim. QUEIROZ (1994) ele ainda coloca que o gestor não é obrigado a prestar contas sempre que é solicitado por algum condômino.

Esta ferramenta é na realidade um resumo de todo o recurso que o condomínio recebeu e gastou em um determinado período de tempo. Essas contas devem ser minuciosamente prestadas, com relatórios dos gastos e recebimentos do período, saldos da conta corrente, poupança e fundo de reserva (estes dois últimos quando houver), além dos valores a receber de inadimplentes.

Apesar de o contador ter como um de seus demonstrativos a prestação de contas, não significa que ela deve ser feitas apenas por um profissional contábil. Sobre essa obrigatoriedade FARBER e SEGRETI (2006, p.12) comentam que:

A falta de realização da contabilidade pelas entidades condominiais tem gerado os demonstrativos mensais de prestação de contas sem refletir a situação das contas como ativo permanente, provisão de férias e décimo terceiro salário, créditos a receber de inadimplentes, obrigações com fornecedores, etc. Portanto, os ditos demonstrativos não revelam a situação patrimonial do condomínio, conseqüentemente estas informações não são de conhecimento dos condôminos..

FARBER e SEGRETI (2006) comentam também que:

Uma prestação de contas transparente gera confiança e tranquilidade para os condôminos, pois eles veem que as suas cotas estão sendo empregadas sustentando os serviços necessários para o bom funcionamento do condomínio.

A contabilidade de condomínios é atualmente feita pelo regime de caixa, considerando todas as receitas e despesas de um período determinado, geralmente mensais, independente de seus fatos geradores.

➤ **Apresentar o uso da contabilidade para o controle condominial**

SÁ (2001, p.35) define de forma correta e clara o tipo de serviço que oferecem atualmente as administradoras de condomínios aos síndicos:

Para tratar das questões mais técnicas, como por exemplo, elaboração de folha de pagamento, cálculo de rateio, elaboração de ata de assembleia, pagamentos de tributos o Síndico lança mão da administradora de condomínios, pois na maior parte das vezes o Síndico não detém nem o conhecimento para tal, nem o tempo necessário para a realização de todas as tarefas.

(SZUSTER et. al., 2009), verificar que:

No caso do condomínio, a contabilidade deve fornecer informações tanto ao seu representante quanto aos condôminos, já que todos esses usuários tem o direito de saber como os recursos das suas taxas condominiais estão sendo usadas.

O controle contábil deve ser uma ferramenta usada cada vez mais na administração condominial e que a sua falta tem gerado demonstrativos que não refletem a real situação do condomínio.

Mais um motivo para a contabilidade ser usada nos condomínios esta no seu próprio conceito, já que objetiva fornecer informações sobre o patrimônio das entidades, dando ciência a todos os usuários do condomínio, que são possuidores desse patrimônio.

Para um controle condominial apropriado, devem ser geradas várias informações, muitas delas na área da contabilidade, para que este resultado seja alcançado.

Entre os controles contábeis que podem ser usados pelos condomínios para

Proporcionar uma maior transparência nas contas é possível destacar os seguintes,

- ✓ Balancete;
- ✓ Livro Razão;
- ✓ Livro Diário;
- ✓ Plano de Contas;
- ✓ Livro de Inventário;
- ✓ Balanço Patrimonial.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O tema proposto neste estudo refere-se à importância da contabilidade na área condominial. Cabe lembrar que algumas dessas entidades movimentam mais recursos que pequenas empresas.

A pesquisa buscou mostrar a resposta para a problemática: “Como o profissional contábil pode ser útil para o controle das contas condominiais”, demonstrando quais as ferramentas ligadas à contabilidade utilizadas pelos condomínios e que, com um controle adequado, elas poderiam ser empregadas de maneira mais eficaz.

Este estudo buscou ser uma pesquisa que contribui para os contadores que trabalham na área, já que, apesar de não haver dispositivo na legislação obrigando que a contabilidade de entidades condominiais seja feita, há vários itens que dizem respeito a atividades relacionadas à contabilidade, como o cálculo e retenções de impostos, elaboração de prestação de contas, preparação de balancete e planejamento de previsão orçamentária.

Para solucionar o problema proposto, foram apresentadas quais as ferramentas que podem ser usadas para o controle da situação econômico-financeira do condomínio. Hoje em dia as administradoras das entidades condominiais fornecem mensalmente um relatório da demonstração de fluxo de caixa, chamados comumente de balancetes mensais, que demonstram todos os recebimentos e as despesas de forma sucinta.

O objetivo geral foi alcançado através da apresentação dos itens de controle condominial de natureza contábil. Foi proposto o controle contábil para que os itens possam ser verificados quanto a sua eficácia, podendo ser alterados se houver alguma distorção ou erro. No que tange aos objetivos específicos, estes foram alcançados no decorrer da pesquisa, através da conceituação do controle na contabilidade, a composição administrativa do condomínio, os relatórios apresentados pela assessoria contábil e as obrigações tributárias devidas pela entidade condominial.

Pretendeu-se com esta pesquisa mostrar que, mesmo a legislação sendo omissa sobre a obrigação da preparação de relatórios com formas contábeis, os profissionais da área da contabilidade devem atuar na área de condomínios, pois é um ramo que teve um crescimento exponencial nos últimos anos e que os seus usuários estão cada dia mais interessados em ter informações tanto financeiras quanto patrimoniais, a fim de auxiliar na tomada de decisão.

Hoje em dia, para uma administração condominial correta e transparente, é exigido que o administrador tenha conhecimento em muitas áreas, como questões legais, trabalhistas, financeiras e contábeis, pois a rotina condominial é complexa e exige com isso profissionais

qualificados. Tendo em vista uma necessidade cada vez maior de obter informações precisas para a tomada de decisão, a contabilidade tornou-se uma ferramenta fundamental para a administração de condomínios, já que o objetivo desta entidade, ao contrário das empresas, não é a obtenção de lucro, mas sim evitar o déficit, o que pode ser alcançado com auxílio de um bom controle contábil.

O resultado da pesquisa, somados às análises dos balancetes do Condomínio Norcon Shopping, possibilitou compreender que o modo de administrar e a falta de participação dos moradores contribuem de forma acentuada para que o valor dos condomínios seja tão elevado, causando desgastes tanto para os moradores como para os próprios síndicos. A efetiva saída para esse quadro seria a conscientização dos moradores no tocante à necessidade de maior participação, de sempre estar presente nas assembleias, de acompanhar constantemente os balancetes, de adquirir conhecimentos sobre seus direitos e deveres.

REFERENCIAS

- ANGÉLICO, Américo Isidoro. **Condomínio no novo código civil**. 2ª Ed. São Paulo. Editora Juarez de Oliveira, 2003.
- BEUREN, Ilse Maria (Org.). **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. 3ª Ed. São Paulo. Atlas, 2006.
- CARVALHO, Antônio José Ferreira. **O Condomínio na prática**. 7ª ed. Rio de Janeiro. Lumem Juris, 1999.
- CREPALDI, Silvio Aparecido. **Auditoria Contábil: Teoria e prática**. 3ª Ed. São Paulo. Atlas, 2004.
- FABRETTI, Láudio Camargo. **Contabilidade Tributária**. 10ª Ed. São Paulo. Atlas, 2007.
- FARBER, João Carlos e SEGRETI, João Bosco. **Contribuição da Contabilidade para a Eficácia da Gestão e Controle de Condomínios**.
- FELIPPE, Donaldo José e ANDRADE JR., Samuel. **Condomínio: Conflitos & Soluções**. 7ª Ed. Campinas. Bookseller, 2001.
- FERREIRA CARVALHO, Antônio José. **O condomínio**. 7. Ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 1999.
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Minidicionário Aurélio**, 1999.
- FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio: Administração, órgãos administrativos, síndico, assembleias e responsabilidades**. 2ª Ed. São Paulo. Revista dos Tribunais, 1999.
- GONÇALVES, Eugênio Celso e BAPTISTA, Antônio Eustáquio. **Contabilidade Geral**. 6ª Ed. São Paulo. Atlas, 2007.
- HIGUCHI, Hiromi; HIGUCHI, Fábio Hiroshi; HIGUCHI, Celso Hiroyuki. **Imposto de Renda nas Empresas: Interpretação e Prática**. São Paulo. IR Publicações, 2006.
- IUDÍCIBUS, Sérgio de; MARTINS, Eliseu; GELBCKE, Ernesto Rubens. **Manual de contabilidade das sociedades por ações: aplicável às demais sociedades**. 6ª Ed. São Paulo. Atlas, 2003.
- LOPES, João Batista. **Condomínio**. 6ª ed. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 1998.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus e MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio Edifício**. 3ª ed. São Paulo. Saraiva, 2009.
- MARION, José Carlos. **Contabilidade Empresarial**. 11ª Ed. São Paulo. Atlas, 2005.
- MONTEIRO, Vilebaldo. **Condomínio edifício no novo Código Civil**. Rio de Janeiro: Roma Victor, 2003.
- OLIVEIRA, Luís Martins de et al. **Manual de Contabilidade Tributária**. 6ª Ed. São Paulo. Atlas, 2007

PACHECO, Sidney Alves. **Manual do Condômino**. 2ª ed. Rio de Janeiro. Forense, 2002

PÊGAS, Paulo Henrique. **Manual de Contabilidade Tributária**. Rio de Janeiro. Freitas Bastos, 2003.

QUEIROZ, Luiz Fernando de. **Guia do Condomínio IOB: Manual prático**. São Paulo. IOB, 1994.

RIBEIRO, Guilherme de Barros Monteiro. **Condomínios: Gestão Financeira para Administradores**. Campinas. Millenium, 2004.

SÁ, Lucas Roberto de. **Condomínio: a responsabilidade do síndico**. São Paulo: LTr, 2001.

SCHWARTZ, Rosely Bernardes de Oliveira. **Revolucionando o Condomínio**. 9ª ed. São Paulo. Saraiva, 2004.

SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em Edifícios: Manual do Condômino: Convenção, administração**, modelo de atas e editais. 5ª ed. São Paulo. Atlas, 2007.

SZUSTER, Natan et al. **Contabilidade Geral: Introdução a Contabilidade Societária**. 2ª Ed. São Paulo. Atlas, 2009.