

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E HUMANAS
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**AVALIAÇÃO DOS CONTROLES INTERNOS
APLICADOS EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS NO
MUNICÍPIO DE SANTA MARIA - RS**

TRABALHO DE CONCLUSÃO

**Daiane Franke Brasil Bolzan
Marise Bolzan Estivalet**

Santa Maria, RS, Brasil

2012

**AVALIAÇÃO DOS CONTROLES INTERNOS APLICADOS EM
CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE SANTA
MARIA - RS**

por

**Daiane Franke Brasil Bolzan
Marise Bolzan Estivalet**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Ciências Contábeis do Centro de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS), como requisito parcial para obtenção do grau de
Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientadora: Prof^a. Ms. Ana Paula Fraga

Santa Maria, RS, Brasil

2012

**Universidade Federal de Santa Maria
Centro de Ciências Sociais e Humanas
Curso de Ciências Contábeis**

A Comissão Examinadora, abaixo assinada,
aprova o Trabalho de Conclusão de Curso

**AVALIAÇÃO DOS CONTROLES INTERNOS APLICADOS EM
CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA -
RS**

elaborado por
**Daiane Franke Brasil Bolzan
Marise Bolzan Estivalet**

Como requisito parcial para obtenção do grau de
Bacharel em Ciências Contábeis

COMISSÃO EXAMINADORA:

Ana Paula Fraga, Ms. (UFSM)
(Presidente)

Sélia Grabner, Ms. (UFSM)
(Membro)

Gilberto Brondani, Ms. (UFSM)
(Membro)

Santa Maria, dezembro de 2012.

AGRADECIMENTOS

Aos nossos pais, às irmãs, aos familiares e amigos, pelo apoio, força e compreensão durante todo o período da faculdade.

Aos professores, pelos ensinamentos adquiridos.

A orientadora, Ms. Prof. Ana Paula Fraga, pela dedicação e carinho.

A Deus, pela vida.

RESUMO

Trabalho de Conclusão de Curso
Curso de Ciências Contábeis
Universidade Federal de Santa Maria

AVALIAÇÃO DOS CONTROLES INTERNOS APLICADOS EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS NO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA – RS

**AUTORES: DAIANE FRANKE BRASIL BOLZAN E MARISE BOLZAN
ESTIVALET**

ORIENTADORA: ANA PAULA FRAGA

Data e Local de Defesa: Santa Maria, Dezembro de 2012.

O presente trabalho de pesquisa procurou avaliar os controles internos dos condomínios residenciais na cidade de Santa Maria – RS, quanto à adequação em relação à legislação e o conhecimento por parte dos gestores, evidenciando as principais dificuldades apresentadas. Por meio desta pesquisa, procurou-se salientar a importância de uma boa administração de condomínios, com o conhecimento da legislação e implantação e manutenção de controles internos eficientes como forma de minimizar os riscos de incorrer em erros que possam prejudicar a gestão. Os condomínios foram escolhidos em função de possuir a mesma administradora de condomínio. A avaliação foi realizada através da aplicação de um questionário, o qual foi aplicado junto aos síndicos dos condomínios pesquisados. Os dados coletados foram selecionados, codificados e tabulados. Dessa forma, com os dados organizados e de posse dos resultados, foi realizada a análise e interpretação dos mesmos. Chegou-se a conclusão de que os condomínios em estudo não possuem completo conhecimento sobre as legislações e normas pertinentes, tendo respaldo da administradora para estarem adequados a legislação e realização dos controles, os quais não se encontram formalizados, ocorrendo falta de fiscalização por parte do síndico e do conselho fiscal. O estudo permitiu um conhecimento mais aprofundado sobre a legislação vigente atualmente sobre os condomínios e a importância de existir controles internos formalizados e eficientes.

Palavras-chave: Controle Interno. Condomínio. Síndico.

ABSTRACT

*Course Conclusion Work
Course of Accounting Science
Federal University of Santa Maria*

MEASURING OF THE INTERNAL CONTROLS USE AT HOME CONDOMINIUMS IN SANTA MARIA CITY

**AUTHORESSES: DAIANE FRANKE BRASIL BOLZAN AND MARISE
BOLZAN ESTIVALET**

TEACHER SUPERVISOR: ANA PAULA FRAGA

Date and Place of the Defense: Santa Maria, December, 2013.

This current study aimed to measure the internal controls of home condominiums in Santa Maria City related to the laws and knowledge that managers of the home buildings have. This study also showed the mainly difficulties that this home buildings have. Through this study, the importance of a good manager of the home condominiums, that has law's knowledge and internal controls efficient for keeping and incorporations to get smaller the possibilities of risks and mistakes those can damage, was emphasized. The same business of the condominiums was the reason of the choice of the home building. Some questions were done for the syndics. The measuring was done through these questions. Data were selected, codified and numerated. Through these processes, it was possible to analyses. Condominiums don't have enough knowledge of the laws, even they have a business manager of condominiums. This manager business should support the home condominiums to do the internal controls second the laws. This study got deep on subjects like condominiums' laws and the importance of efficient and formal internal control.

Keywords: *Internal Controls. Condominium. Syndic.*

LISTAS DE QUADROS

Quadro 1 – Legislação básica.....	19
Quadro 2 – Legislação complementar.....	20

LISTA DE ESQUEMAS

Esquema 1 - Histórico Condomínio Edifício	21
Esquema 2 – Natureza Jurídica	36

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Você tem conhecimento sobre a legislação que versa sobre condomínios?	43
Gráfico 2 – O condomínio possui Regimento Interno?	44
Gráfico 3 – A convenção de constituição do condomínio foi subscrita por no mínimo 2/3 dos condôminos?	45
Gráfico 4 – A convenção versa sobre o terraço de cobertura?	47
Gráfico 5 – A convenção de condomínio prevê o aluguel de abrigos para veículos a terceiros?	48
Gráfico 6: – A convenção prevê multa para quem viola os deveres?	49
Gráfico 7 – A convenção versa sobre a remuneração do síndico?	50
Gráfico 8 – Ocorre o pagamento da remuneração do síndico?	50
Gráfico 9 – Alguma vez, já foi realizada alteração na convenção?	51
Gráfico 10 – O condomínio possui conselho fiscal?	52
Gráfico 11 – É realizada previsão orçamentária?	53
Gráfico 12 – Já ocorreu de ter um síndico por mais de quatro anos no cargo?	54
Gráfico 13 – O condomínio possui funcionários?	56
Gráfico 14 – O condomínio utiliza serviços de pessoas físicas?	57
Gráfico 15 – O condomínio faz as devidas retenções dos serviços prestados?	57
Gráfico 16 – O condomínio tem ciência das leis e normas relativos a esse tipo de serviço?	58
Gráfico 17 – Quando das obras, elas são aprovadas pelo que estipula a lei?	59
Gráfico 18 – Existem planos de eliminação de documentos?	61
Gráfico 19 – O condomínio possui controles internos?	61

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	1
2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	11
2.1 Controle interno	11
2.2 Condomínio	17
2.2.1 Conceito	18
2.2.2 Tipos de condomínio	18
2.2.3 Origem.....	19
2.2.4 Legislação	19
2.2.5 Condomínio edilício	21
2.2.6 Instituição e constituição do condomínio	23
2.2.7 Convenção e regimento interno	24
2.2.8 Condômino	26
2.2.9 Administração do condomínio	29
2.2.10 Síndico	29
2.2.11 Conselho fiscal	31
2.2.12 Assembleia geral	31
2.2.13 Despesas do condomínio	32
2.2.14 Fundo de reserva	33
2.2.15 Seguro condominial.....	34
2.2.16 Natureza Jurídica	36
2.2.17 Extinção.....	36
3 METODOLOGIA	13
3.1 Quanto aos objetivos	13
3.2 Quanto aos procedimentos	38
3.3 Quanto à abordagem.....	39
4 ANÁLISE E RESULTADOS	40
4.1 Perfil dos Condomínios	40
4.2 Análise dos Condomínios	40
4.2.1 Conhecimento e Responsabilidade	40
4.2.2 Convenção, Registro e Regimento Interno.....	44
4.2.3 Conselho Fiscal.....	52
4.2.4 Assembleia e Prestação de Contas	53
4.2.5 Obrigações Trabalhistas.....	56
4.2.6 Fundo de Reserva, Seguro e Obras.....	58
4.2.7 Documentos e Segurança	60
4.2.8 Controles Internos	61
4.3 Recomendações e Sugestões.....	63
5 CONCLUSÃO	66
REFERÊNCIAS.....	67

1 INTRODUÇÃO

Cada vez mais se torna indispensável o controle nas organizações, objetivando uma adequada gestão no processo de tomada de decisões, no que tange a planejamento, execução e controle.

O controle interno deve ser utilizado como ferramenta que tem por finalidade proteger os bens e conferir a exatidão e a fidedignidade dos dados contábeis, bem como deve promover a eficiência e estimular a obediência às normas estabelecidas.

Conforme é possível observar, o controle interno não se refere apenas aos aspectos diretamente relacionados às funções de contabilidade e finanças, mas a todos os aspectos das operações de diversas organizações. Neste trabalho em específico, destaca-se a importância dos controles internos na gestão de condomínios residenciais.

A legislação brasileira é vasta e versa sobre os condomínios, a qual tem de ser conhecida e seguida por seus gestores, devido à alta responsabilidade dos mesmos e para que estes não incorram em erros que podem acarretar prejuízos, como multas e punições.

Através do estudo bibliográfico, buscou-se evidenciar a relação entre controle interno e gestão de condomínios, realizando uma avaliação dos controles internos existentes nos condomínios pesquisados.

Uma adequada prestação de contas talvez não fosse possível sem um rigoroso controle condominial. A figura do síndico concentra as principais responsabilidades dentro de um condomínio, onde este deve estar apto para executar sua atividade, tendo conhecimento de todas as informações que são necessárias para o bom funcionamento do mesmo.

Portanto, pergunta-se: Os controles internos, atualmente aplicados em condomínios residenciais, estão adequados a legislação e normas vigentes e os gestores possuem o devido conhecimento?

Objetiva-se com este trabalho verificar se os controles internos em condomínios residenciais na cidade de Santa Maria – RS estão adequados a legislação e se os gestores possuem os devidos conhecimentos, evidenciando as principais dificuldades apresentadas.

Para tanto, faz-se necessário a definição dos seguintes objetivos específicos: pesquisar conceitos e fundamentos de controle interno, apresentar as normas que

versam sobre os condomínios, verificar se os condomínios estão adequados as exigências da lei, identificar os controles internos existentes, elencando as principais dificuldades inerentes à função e propor sugestões e adequações nos condomínios residenciais de Santa Maria – RS.

Para uma boa administração de condomínio, o conhecimento da legislação e das normas se torna fundamental e importante, pois, somente assim, os gestores poderão ter conhecimento sobre suas responsabilidades e cumprirem com suas obrigações, evitando incorrer em erros que possam prejudicar a sua gestão.

Como forma de minimizar os riscos de incorrer em erros na gestão, comprometendo a sobrevivência da organização e cumprir com as responsabilidades, um dos métodos mais eficazes é a implantação e manutenção de controles internos, de maneira a ajudar a administração na condução das atividades, apresentando dados confiáveis, protegendo o patrimônio e fazendo cumprir as regras estabelecidas.

Este estudo constitui-se em um instrumento que possibilitará aos gestores de condomínios terem conhecimento de suas responsabilidades legais, obrigações, direitos e deveres, bem como mensurar a importância de existir um controle interno adequado nos condomínios residenciais a fim de tornar a gestão mais eficiente e diminuir os riscos inerentes, prezando pela continuidade da organização, por esta possuir um curto período de gestão, com constantes trocas de poderes.

O presente trabalho é composto de cinco capítulos. O primeiro capítulo inicia com uma introdução anunciando o assunto e a compreensão dele quanto ao seu alcance, suas implicações e seus limites. O segundo capítulo engloba a revisão bibliográfica que traz conceitos de controles internos e as normas e leis que versam sobre condomínios. O terceiro capítulo apresenta a metodologia, contemplando os métodos utilizados no estudo. No quarto capítulo tem-se a pesquisa de campo realizada, com seus resultados e discussões obtidas através da aplicação de questionários junto aos síndicos. Por fim, o quinto capítulo encerra o trabalho com as conclusões do estudo.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Neste capítulo é apresentada a pesquisa teórica acerca dos controles internos e as normas vigentes que versam sobre a conduta a ser seguida pelos gestores dos condomínios residenciais, utilizando como delimitação da pesquisa os condomínios residenciais centrais do Município de Santa Maria-RS, para que haja um maior entendimento sobre as perspectivas do estudo, os dados utilizados e a pesquisa de Campo que ratifica as informações utilizadas no presente estudo.

2.1 Controle interno

O controle segundo Cruz (2003) teve sua origem no século XVII, na França, que significava o poder ou o ato de controlar, averiguar, verificar, etc. Segundo os historiadores, um registro de nomes, por exemplo, era chamado de role, e o controle era outro registro, o qual, ao ser confrontado com o original, propiciava uma ação de controle.

O Instituto Americano de Contadores Públicos Certificados, AICPA (1949 apud Crepaldi, 2007, p. 269), através de seu, Comitê de Procedimento de Auditoria, definiu que:

O controle interno compreende o plano de Organização e o conjunto coordenado dos métodos e medidas, adotadas pela empresa, para proteger seu patrimônio, verificar a exatidão e a fidedignidade de seus dados contábeis, promover a eficiência operacional e encorajar a adesão à política traçada pela administração.

Os controles de uma empresa são os instrumentos destinados à fiscalização e verificação de suas rotinas, que permitem observar e prever acontecimentos.

O *Institut Français des Experts Comptables*, IFEC (apud Crepaldi, 2007, p. 269), assim conceitua:

Controle interno é formado pelo plano de organização e de todos os métodos e procedimentos adotados internamente pela empresa para proteger seus ativos, controlar a validade dos dados fornecidos pela Contabilidade, ampliar a eficácia e assegurar a boa aplicação das instruções da direção.

Os princípios fundamentais dos controles contábeis, segundo Almeida (2001, p 64), são:

1. Responsabilidade: Estas devem ser claramente definidas e limitadas por escrito mediante a utilização de manuais internos. Assegurar que todos os procedimentos de controles sejam executados; detectar erros e irregularidades; apurar as responsabilidades por eventuais omissões na realização das transações da empresa são algumas razões para ter as responsabilidades dos funcionários definidas.
2. Rotinas internas: As empresas devem formalizar em seu manual de controle interno todas as suas rotinas como, por exemplo, a preenchimento de formulários internos e externos (requisição de aquisição de material ou serviços, formulário de cotação de preços, mapa de licitações), fornecer instruções para o preenchimento e destinação dos formulários internos e externos, evidências das execuções dos procedimentos internos de controle (por exemplo, assinaturas e carimbos), procedimentos internos dos diversos setores da empresa (por exemplo, contas a pagar, programação financeira).
3. Acesso aos ativos: a empresa necessita restringir o acesso dos funcionários a seus ativos e possuir um controle físico sobre estes. São exemplo de controles de ativos: possuir um local fechado para o caixa, guardar títulos em um cofre. O acesso aos ativos da empresa pode representar: emissão de um cheque por apenas um funcionário, manusear cheques assinados e envelopes com dinheiro e salários.
4. Segregação de funções: este princípio afirma que uma pessoa não pode ter acesso aos ativos e aos registros contábeis simultaneamente.
5. Confronto dos ativos com os registros: é necessário o confronto dos ativos com os registros a fim de detectar desfalque de bens, ou registro contábil inadequado. Como exemplo: contagem de caixa e comparação com o saldo do razão geral; conciliações bancárias.
6. Amarrações do sistema: Os sistemas de controles internos devem ser desenvolvidos de forma que sejam registradas apenas as transições executadas, com seus valores corretos e em seu devido tempo.

Os princípios devem ser seguidos para se garantir o mínimo de eficiência nos controles internos.

Os fatores do controle interno segundo Attie (2009, p. 149):

1. Plano de organização é o modo pelo qual se organiza um sistema. A estrutura organizacional precisa ter uma divisão adequada e balanceada de trabalho, de maneira que sejam definidas, claramente, as responsabilidades e autoridades dos diversos níveis;
2. Métodos e medidas deve-se estabelecer os caminhos e os meios de comparação e julgamento para se chegar a determinado fim. O planejamento de procedimentos especificamente destinados a promover o controle sobre as operações e as atividades, através de manuais;
3. Proteção do patrimônio compreende a salvaguarda de bens e direitos da empresa, através da independência das funções de execução operacional, para que permita uma eficiente defesa dos interesses da empresa;
4. Exatidão e fidedignidade dos dados contábeis, tendo um plano de contas que facilite seu registro, onde este ocorra em tempo hábil e expresse a fiel escrituração da empresa;

5. Eficiência operacional através do cumprimento das normas, dos deveres e funções definidos anteriormente, com pessoal qualificado e treinado para desenvolver suas atividades;
6. Políticas administrativas são as regras relativas a direção da empresa, as guias de raciocínio planejadas para a tomada de decisões, que afetam tanto a política estratégica como as políticas operacionais.

A empresa deve conhecer a eficiência dos controles internos aplicados para poder avaliar sua validade.

O controle interno, segundo Attie (2009, p. 152) inclui controles contábeis e administrativos, como segue:

1. Controles contábeis: são aqueles relacionados a salvaguarda do patrimônio e a fidedignidade dos registros contábeis;
2. Controles administrativos: compreendem todos os métodos e procedimentos relacionados à eficiência operacional e a decisão política traçada pela administração.

São apresentados, neste item, controles mais amplos, o que naturalmente podem variar de acordo com circunstâncias específicas.

Os procedimentos adotados pelas organizações, para Almeida (2001, p. 63) podem ser classificados como:

1. Controle dos sistemas contábeis e de informações: devem fornecer a administração maneiras de identificar erros, omissões nos registros contábeis. Observa-se que quanto maior o volume de transações envolvidas, menos é a participação direta da administração. São exemplos de controles contábeis: sistemas de conferência, aprovação e autorização; segregação de funções (pessoas que têm acesso aos registros contábeis não podem custodiar os ativos da empresa); controles físicos sobre os ativos; auditoria interna;
2. Controles organizacionais: correspondem aos métodos administrativos e operacionais utilizados no cotidiano da empresa em suas diversas atividades. A segregação de funções e responsabilidade são elementos efetivos desse tipo de controle. Exemplos de controles administrativos: análises estatísticas da lucratividade por linha de produtos; controle de qualidade; treinamento pessoal; estudos de tempos e movimentos; análise das variações entre os valores orçados e os incorridos; controle dos compromissos assumidos, mas ainda não realizados;
3. Controle de procedimentos e do fluxo da documentação: são tipos de controles inseridos no fluxo diário da documentação, que garante que o processamento de uma informação será conferida posteriormente pelos supervisores responsáveis.

Os procedimentos são métodos de controle que podem ser utilizados pelos gestores nas rotinas e atividades das organizações.

Segundo Oliveira (2008, p. 134), os principais objetivos do controle são:

1. Verificar e assegurar o cumprimento de políticas e normas da companhia, incluindo o código de ética nas relações comerciais e profissionais;
2. Obter informações adequadas, confiáveis, de qualidade e em tempo hábil, que sejam realmente úteis para as tomadas de decisões;
3. Comprovar a veracidade de informes e relatórios contábeis, financeiros e operacionais;
4. Proteger os ativos da entidade, o que compreende bens e direitos;
5. Prevenir erros e fraudes. Em caso de ocorrência dos mesmos, possibilitar sua descoberta o mais rápido possível e determinar sua extensão e atribuições de corretas responsabilidades;
6. Servir como ferramenta para a localização de erros e desperdícios, promovendo ao mesmo tempo a uniformidade e a correção;
7. Registrar adequadamente as diversas operações, de modo a assegurar a eficiente utilização dos recursos da empresa;
8. Estimular a eficiência do pessoal, mediante a vigilância exercida pelos relatórios;
9. Assegurar a legitimidade dos passivos da empresa, com o adequado registro e controle das provisões, perdas reais e prevista;
10. Assegurar o processamento correto das transações da empresa, bem como a efetiva autorização de todos os gastos incorridos no período;
11. Permitir a observância e o estrito cumprimento da legislação em vigor.

Os sistemas de controles envolvem uma considerável gama de informações e procedimentos. Sendo assim, necessário se faz definir um modelo padrão de controle, tal como um manual, que pudesse ser seguido e implantado em qualquer empresa, mas com as dificuldades que se apresentam em sua execução, devido aos detalhes específicos que são inerentes a cada organização, de acordo com o ramo de atividade que atua alguns critérios ou princípios básicos devem ser observados, no momento da implantação de um adequado sistema de controles internos, como por exemplo, os relacionados a seguir.

O controle interno está ligado à responsabilidade e a risco, baseado nesses fatores:

Para Castro (2009, p. 66),

1. Fixação de responsabilidades: numa estrutura de controles internos, deve haver clara delimitação de responsabilidades, para evitar o comprometimento de sua eficiência;
2. Segregação de funções: a segregação de funções, conhecida como Princípio de Oposição de Interesse, consiste no fato de que, numa estrutura de controles internos, a pessoa que realiza uma operação não pode ser a mesma envolvida na função de registro;

3. Ciclo de uma transação: preconiza que uma só pessoa não deve realizar todas as fases de uma transação, quer seja funcionário ou administrador;
4. Pessoal de controle deve ser criteriosamente selecionado: para contratação de funcionários, para cargos de controle, torna-se necessário que seu passado seja investigado e as referências, conferidas;
5. Rodízio de pessoal: a entidade deve promover, periodicamente, o rodízio de servidores, visando, inclusive, permitir que cada um possa ser capaz de desenvolver novas tarefas. Isso impede a existência de servidores imprescindíveis, traz motivação ao pessoal e aumenta a segurança do sistema de controles;
6. As tarefas devem estar previstas em manuais operacionais: as instruções inerentes ao desempenho funcional da estrutura devem ser escritas em manual de organização, a fim de evitar a ocorrência de erros e aumentar a eficiência operacional;
7. Utilização de processamento eletrônico: sempre que possível, a entidade deve adotar processo eletrônico para registrar as operações. Este procedimento aumenta a eficiência operacional dos controles internos, evita erros e dificulta fraudes.

Boynton (2002, p. 329) nos traz ainda alguns riscos do controle interno:

1. Alterações no ambiente operacional;
2. Pessoas novas;
3. Crescimento rápido;
4. Tecnologia nova;
5. Reestruturações corporativas.

A avaliação dos riscos é tarefa da administração da entidade, onde estes devem considerar as alterações nas circunstâncias que possam ocorrer.

A finalidade do controle interno, para Castro (2009, p. 67),

1. Segurança do ato praticado e obtenção de informação adequada: todos os atos praticados pelo gestor devem estar cobertos por controles prévios seguros, validados por documentos hábeis e amparados pela legislação vigente, pois estes impactam o resultado, como também as decisões tomadas pela empresa.
2. Promover a eficiência operacional da entidade: os setores da empresa devem estabelecer padrões e métodos para que desenvolvam suas atividades de maneira racional, harmônica e satisfatória para que se alcancem os objetivos comuns. Para tanto se faz necessário a seleção de pessoal capacitado, a realização de treinamentos, a utilização de normas entre outros.
3. Estimular a obediência e o respeito às políticas traçadas: neste item destaca-se o fator psicológico como determinante, onde as pessoas são convencidas a aceitarem as diretrizes e as técnicas previamente fixadas, tanto individualmente como em seus setores de trabalho.
4. Proteger os ativos: refere-se à proteção dos ativos, e incluem medidas que visam resguardar de qualquer situação indesejada, como a proteção contra erros involuntários (não intencionais) como também os intencionais, o acesso irrestrito aos mesmos que se torna uma das principais ações da administração, fixando limite de autoridade para realizar determinadas operações.

5. Inibir a corrupção: a preocupação com a corrupção é recorrente e muito presente no setor público, e o controle é uma forma de inibir ou mesmo de apurar os desvios, sendo assim deve ser parte das atividades normais da administração, sendo importante tanto na esfera pública quanto na particular.

A finalidade dos controles internos é de prevenir, através da observância de leis, instruções normativas e normas vigentes, é de garantir o cumprimento das metas, por meio de implantação de programas e projetos operacionais, como também evitar a ocorrência de erros e fraudes, através da salvaguarda de ativos.

Os controles atuam em tempos diferentes e são divididos por Castro (2009), em prévio, quando antecede a conclusão do ato e utiliza-se a contabilidade; concomitantemente, acompanha o ato e utiliza-se a fiscalização; e a subsequente, é a que ocorre após a conclusão do ato praticado e a técnica utilizada é a auditoria.

Algumas limitações inerentes ao controle, segundo Boynton (2002, p. 322) são:

1. Erros de julgamento: exercer julgamento pobre ao tomar decisões empresariais ou realizar tarefas rotineiras, em razão de informações inadequadas;
2. Falhas: podem ocorrer quando pessoas não entendem instruções corretamente, ou cometem erros por falta de cuidado;
3. Conluio: indivíduos que agem conjuntamente, de um mesmo setor ou mesmo de setores diferentes da empresa;
4. "Atropelamento" pela administração: a administração pode "passar por cima" de procedimentos ou políticas estabelecidas;
5. Custos *versus* benefícios: o custo dos controles internos de uma entidade não deve ser superior aos benefícios que deles se esperam.

A segurança do controle interno pode ser apenas razoável, pois depende de vários conceitos e atitudes.

2.2 Condomínio

Nesta parte do presente trabalho, são apresentados conceitos e legislações vigentes sobre os condomínios edilícios, para que se tenha um maior entendimento sobre o que é e o funcionamento dos mesmos.

2.2.1 Conceito

“Condomínio (Dir. Civ.) – Propriedade em comum, co-propriedade, compropriedade. Seus participantes chamam-se condôminos ou consortes.” (Pinassi, 1999, p.19)

“Condomínio – É uma espécie de propriedade, em que dois ou mais sujeitos, são titulares, em comum, de uma coisa indivisa (pró-indiviso), atribuindo-se, a cada condômino, uma parte ou fração ideal da mesma coisa.” (Pinassi, 1999, p. 19)

Portanto, denomina-se condomínio o direito sobre um bem ou conjunto de bens pertencentes a diversos proprietários, os quais são intitulados de condôminos e possuem uma fração ideal compostas por parte da área comum e parte da área privada.

2.2.2 Tipos de condomínio

Os condomínios distinguem-se em voluntários e necessários, sendo definidos como segue:

“Condomínio voluntário é formado pela vontade das partes, constitui-se a propriedade conjunta simultaneamente em favor de mais de uma pessoa.” (Rizzardo, 2011, p. 5)

“Condomínio necessário, também conhecido como forçado ou obrigatório, decorre de disposições legais sendo insuscetível de divisão.” (Rizzardo, 2011, p.6)

Em se tratando de condomínios voluntários, são contemplados os condomínios edilícios, também conhecidos como condomínios em planos horizontais, com a seguinte definição:

“É a co-propriedade numa edificação da qual constam unidades privativas autônomas, de uso exclusivo, e partes que são propriedade comum dos condôminos.” (Rizzardo, 2011, p.7)

Portanto, pode-se afirmar que condomínio é a propriedade conjunta de unidades em loteamento ou edifício de pavimentos, como casas, apartamentos, salas, pertencentes a proprietários diversos.

2.2.3 Origem

Segundo Maluf e Marques (2006) o condomínio edilício teve sua ascensão após a 2ª guerra mundial (1914-1918), por motivos da grave crise habitacional, a qual ocasionou o desequilíbrio entre a oferta e a procura, pois essas edificações contribuíram para o melhor aproveitamento do solo, barateando as construções e facilitando a obtenção da casa própria.

O Código Civil de 1916 não contemplava os condomínios em planos horizontais e assim gerou a necessidade de uma legislação de emergência sobre as relações entre locador e locatário provocando a redução do número de construções. Tal legislação sofreu diversas alterações resultando na atual lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, posteriormente recepcionada pelo Código Civil de 2002 que passou a tratar do assunto, sem revogar a referida lei, a qual segue incidindo nas questões não abarcadas pela lei civil.

2.2.4 Legislação

A fim de demonstrar a evolução da legislação brasileira vigente sobre condomínios apresenta-se a seguir um quadro com a legislação básica e outro com a legislação complementar:

Código Civil Brasileiro de 1916 (artigos 524, 623 a 646, 856 a 863, 1.143 e 1.288 a 1.340)	Dispõe de maneira geral sobre o instituto do condomínio.
Lei nº 4.591/64	Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.
Decreto nº 55.815, de 08 de março de 1965.	Escrituração dos registros criados pela Lei 4.591/64.
Lei nº 9.267/96	Alteração do §4º do artigo 24 da Lei 4.591/64.
Novo Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406/02 (art. 1.314 a 1.358)	Dispõe sobre o instituto do condomínio e especificamente sobre o condomínio edilício.
Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato – (Seção IV – art. 22 ao 34)	Dispõe sobre deveres e direitos provenientes da relação de locação.

Quadro 1 - Legislação básica

Fonte: Fraga e Mello (2003)

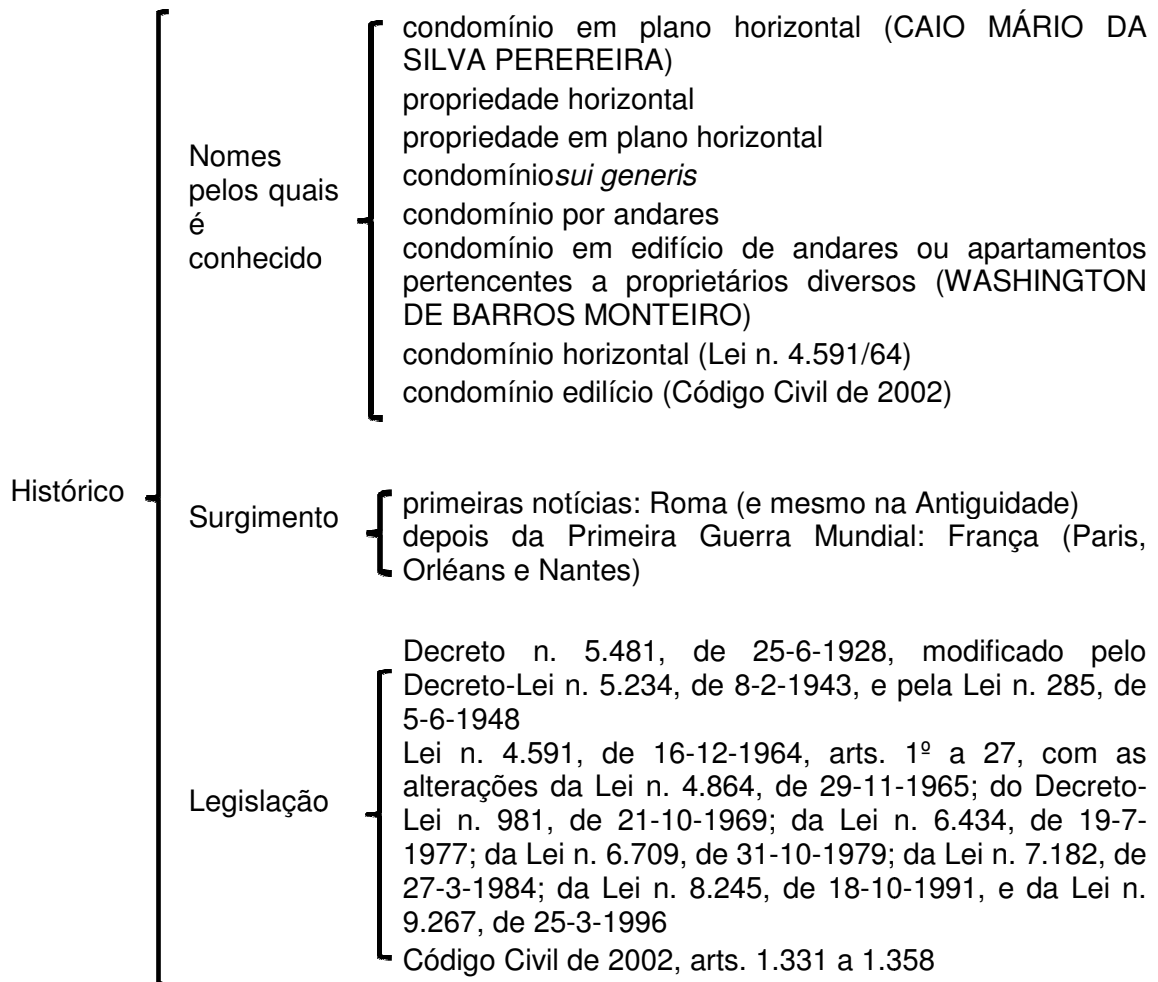
Lei nº 1.512/51	Alteração da Lei de Economia Popular.
Lei nº 4.864/65	Estímulo a indústria de construção civil.
Lei nº 2.757/56	Dispõe sobre a situação dos empregados, porteiros, zeladores, faxineiros e serventes de prédios de apartamentos residenciais.
Lei nº 3.270/56	Fixa em seis horas o trabalho diário de cabineiros de elevador.
Lei nº 5.488/68	Correção monetária nos casos de liquidação de sinistros.
Lei nº 6.015/73, art. 167, I nºs 17 e 23	Lei dos Registros Públicos.
Lei nº 6.766/76	Lei do Parcelamento do Solo Urbano.
Lei nº 6.514/77	Segurança e Medicina do Trabalho.
CPC art. 12, IX, 275, III, 285, IV, 720, 1.110, 1.112 e 1.117	Código de Processo Civil.
Lei nº 8.099	Aborda a disciplina do bem de família legal.
Lei nº 9.099/95	Dispõe sobre os juizados especiais cíveis.
Lei nº 9.307/96	Lei de arbitragem.

Quadro 2 - Legislação complementar

Fonte: Fraga e Mello (2003)

Ainda, tem-se a Consolidação das Leis Trabalhistas, lei 5.452/43, que regula as relações individuais e coletivas de trabalho.

2.2.5 Condomínio edilício



Esquema 1 - Histórico Condomínio Edilício

Fonte: Maluf e Marques (2006, p. 6)

O Código Civil de 2002, em seu capítulo VII – art. 1331, que dispõe sobre condomínio edilício, como segue:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são

utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (RedaçãodadapelaLeinº 10.931, de 2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Tem-se ainda, a Lei 4.591/64 que traz, em seu título I - do condomínio, capítulo I - do condomínio:

Art. 1º As edificações ou conjuntos 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.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. (Parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 2º O direito de que trata o § 1º dêste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. (Parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. (Parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (VETADO).

Art. 4º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos, (VETADO).

Parágrafo único - A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio. (RedaçãodadapelaLeinº 7.182, de 27.3.1984)

Art. 5º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe fôr aplicável.

Art. 6º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sobre êle desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Entende-se que o condomínio edilício é uma modalidade especial de condomínio, o qual surgiu por uma questão de necessidades das pessoas e resultou em uma legislação de emergência que passou a vigorar sob esta nova modalidade que é constituída por propriedades distintas, perfeitamente individualizadas.

2.2.6 Instituição e constituição do condomínio

O Código Civil de 2002 nos traz em seu artigo 1.332 a forma de instituição de condomínio edilício, por ato entre vivos ou testamento, registrado no cartório de registro de imóveis, devendo constar:

1. A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
2. A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
3. O fim a que as unidades se destinam.

É possível então, instituir um condomínio por atos *inter vivos*, através de incorporação imobiliária ou por destinação do proprietário do edifício e por testamento, através de herança.

A constituição do condomínio está prevista no artigo 1.333, que estabelece que a convenção constitui o condomínio, a qual deverá ser Registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Segundo Rizzardo (2011) para constituição do condomínio faz-se necessários os seguintes documentos:

1. Convenção;
2. Habite-se;
3. Certidão Negativa de Débitos (CND), perante o INSS;
4. Projeto arquitetônico com a devida aprovação;
5. Memorial descritivo;
6. Planilhas de áreas acompanhadas da previsão de custos e da planilha de áreas e frações ideais;

2.2.7 Convenção e regimento interno

“Convenção Condominial – É o conjunto regras, aprovado em assembleia geral, que norteia os destinos, organização, administração, etc., do condomínio, devendo ser registrada no cartório competente.” (Pinassi, 1999, p. 25)

Segundo Pinassi (1999, p.25)

Regimento Interno – É o conjunto de regras, acessório da convenção, também aprovado em assembléia geral, que visa o disciplinamento de comportamento dos condôminos, com o objetivo de bem morar em comunidade.

O Código Civil de 2002 nos traz em seus artigos 1333, 1334 e 1351 matéria sobre a convenção, sendo que a mesma constitui o condomínio edilício e torna-se obrigatória a todos os envolvidos, devendo ser subscrita pelos titulares de, no mínimo dois terços das frações ideais, como também deve ser registrada no cartório de registro de imóveis. A legislação ainda dispõe sobre o que a convenção deve determinar:

1. A quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
2. A forma de administração;
3. A competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;
4. As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
5. O regimento interno.

Quando da alteração da convenção, a legislação versa que depende da aprovação de, no mínimo, dois terços dos votos dos condôminos.

Ainda a respeito de convenção, tem-se a Lei 4.591/64 que traz, em seu capítulo II - da convenção de condomínio:

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) o quorum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;
- m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas. (Parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I - alterar a forma externa da fachada;
 II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
 III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV- embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

A convenção disciplina as regras do condomínio e a conduta dos seus envolvidos é a lei básica do condomínio, sendo a mesma indispensável e obrigatória por lei.

O regimento interno, também considerado como ato normativo, deve ser complementar a convenção, não podendo estar em conflito com a mesma.

2.2.8 Condômino

O Código Civil nos traz em seu capítulo VI - dos direitos e deveres dos condôminos, como segue:

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

Art. 1.316. Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.

§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.

§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

Art. 1.317. Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular

solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.

Art. 1.318. As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais.

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

Art. 1.321. Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

A Lei 4.591/64 traz, em seu capítulo V - utilização da edificação ou do conjunto de edificações:

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. (VETADO).

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, tôdas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Seguindo, no capítulo VII – do condomínio edilício, seção I – disposições gerais, as seguintes definições:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (RedaçãodadapelaLeinº 10.931, de 2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.

Pode-se concluir que a legislação brasileira é farta no que tange a direitos e deveres e zela pela boa convivência entre os condôminos.

2.2.9 Administração do condomínio

“Administrador de Condomínio – É a pessoa física ou jurídica, contratada pelo síndico, que tem por incumbência, assessorá-lo, sendo de sua confiança, remunerada, remuneração esta fixada em assembleia geral.” (Pinassi, 1999, p. 25)

O Código Civil nos traz em seu capítulo VI - dos direitos e deveres dos condôminos, na subseção II - da administração do condomínio, que o administrador do condomínio pode ser estranho a este, desde que deliberado por maioria dos condôminos, mas sempre dando preferência que seja um próprio condômino.

Ainda, em seu capítulo VII - do condomínio edilício, seção II - da administração do condomínio, o Código Civil apresenta que o síndico será escolhido em assembléia, podendo não ser condômino, e que administrará o condomínio por prazo não superior a dois anos, podendo renovar-se. É permitido ao síndico, desde que aprovado em assembléia, transferir a outrem, total ou parcialmente os poderes de representação ou funções administrativas, que são os casos das administradoras de condomínio.

Portanto, a administração tem como norma a convenção, seguida do regimento interno, e é exercida pelo síndico, pelo conselho fiscal e pelas assembleias gerais.

2.2.10 Síndico

“Síndico – É a pessoa que, eleita em assembleia geral, tem a função de administrar o condomínio, representá-lo em juízo e fora dele, sendo, enfim, seu representante legal, com todas as atribuições pertinentes ao cargo.” (Pinassi, 1999, p. 24)

O Código Civil, em seu capítulo VII – do condomínio edilício, seção II – da administração do condomínio, traz as competências do síndico:

1. Convocar a assembléia dos condôminos;
2. Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
3. Dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

4. Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;
5. Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
6. Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
7. Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
8. Prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;
9. Realizar o seguro da edificação.

Ainda, o síndico deve convocar assembléia anualmente para aprovação do orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas e, eventualmente, para eleição de substituto ou alteração do regimento interno.

A Lei 4.591/64, em seu capítulo V - utilização da edificação ou do conjunto de edificações, parágrafo único do artigo 21, diz que o síndico possui competência para início de processo de cobrança de multa, por via executiva, em benefício do condomínio.

A Lei 4.591/64, em seu capítulo VI - da administração do condomínio, define:

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

- a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;
- b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;
- d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;
- e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;
- f) prestar contas à assembléia dos condôminos.

g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio. (Alínea incluída pela Lei nº 6.434, de 15.7.1977)

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o elegeu, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia-geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

A lei 8.213/64 em seu título III - do regime geral de previdência social, prevê que o síndico ou administrador eleito para exercer atividade de direção condominial, desde que recebam remuneração, são segurados obrigatórios da Previdência Social.

O síndico tem responsabilidade civil da qual não deve se descuidar para não sofrer as punições previstas. Ainda pode contar com o apoio do conselho consultivo para assessorá-lo.

2.2.11 Conselho fiscal

O Código Civil em seu capítulo VII - do condomínio edilício, seção II - da administração do condomínio, traz:

“Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.”

A legislação faculta ao condomínio a existência do conselho fiscal, porém cabe ressaltar que em havendo o conselho, passa a existir uma forma de controle das atividades do síndico.

2.2.12 Assembleia geral

“Assembleia Geral – É o órgão máximo do condomínio, soberano, onde são tomadas as principais decisões do mesmo, que regerão os seus destinos, sendo, inclusive, sua competência eleger e destituir o síndico, assim como todos os dirigentes condominiais. É integrada por todos os condôminos e submissa a um quorum pré-estabelecido.” (Pinassi, 1999, p. 25)

O Código Civil, em seu Capítulo VII – do condomínio edilício, seção II – da administração do condomínio, diz que é possível destituir o síndico do cargo, através de assembleia convocada para tal fim, por práticas de irregularidades, não prestação de contas ou não administração conveniente do condomínio. Quanto as assembleias, as deliberações são tomadas em primeira convocação por maioria de votos com representação de no mínimo metade dos condôminos, sendo tais votos, proporcionais as frações no solo, em segunda convocação, se não exigido quorum, a deliberação é por maioria de votos. O síndico ou um quarto dos condôminos tem competência para convocação de assembleias extraordinárias.

A Lei 4.591/64 traz, em seu capítulo VII - da assembleia geral, que haverá uma assembleia geral ordinária anualmente, convocada pelo síndico que deve, em conjunto com os presentes e por decisão da maioria, aprovar as verbas para as despesas de condomínio. Compete ao síndico informar, nos oito dias subseqüentes à assembleia, o que estiver sido deliberado, e promover a arrecadação.

Sendo a assembleia geral o órgão supremo do condomínio, pois, é através da mesma que são realizadas as decisões por parte dos condôminos, ela deve ser seguida e respeitada por todos os ocupantes do condomínio. Ressalta-se aqui que as decisões serão nulas se estiverem em confronto com a convenção e a legislação.

2.2.13 Despesas do condomínio

O Código Civil, em seu capítulo VII – do condomínio edilício, seção I – disposições gerais, traz:

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

A Lei 4.591/64 traz, em seu título III - das despesas do condomínio, que cada condômino deve cumprir com a quota-parte das despesas, que lhe couber em rateio. A fixação da quota corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade. É competência do síndico arrecadar as contribuições, e cobrar judicialmente as quotas atrasadas. O condomínio que não pagar a sua contribuição no prazo, está sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito.

Por determinação da lei, a Convenção de Condomínio deverá conter a forma e a proporção das contribuições dos condôminos para as despesas do condomínio. Além disso, deve-se elaborar um orçamento das despesas comuns e rotineiras do condomínio, para a finalidade de estabelecer as contribuições.

2.2.14 Fundo de reserva

A Lei 4.591/64 que traz, em seu capítulo II - da convenção de condomínio, que deve conter na mesma a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva.

Segundo Rizzardo (2011), o fundo de reserva, que corresponde a uma quantia mensal própria, serve para atender a despesas especiais, ou seja, despesas não previstas, evitando assim, chamadas extraordinárias.

2.2.15 Seguro condominial

O Código Civil, em seu capítulo VII – do condomínio edilício, seção I – disposições gerais, traz:

“Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.”

A Lei 4.591/64 traz, em seu capítulo IV - do seguro, do incêndio, da demolição e da reconstrução obrigatória:

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo tôdas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata êste artigo será obrigatòriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sôbre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quorum mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembléia, ou outra para êste fim convocada, decidirá, pelo mesmo quorum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatòriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.

§ 2º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação, **VETADO**.

§ 4º Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à prazo de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a conter da citação.

§ 7º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelo voto dos condôminos que representem mais de dois terços das quotas ideais do respectivo terreno poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução.

Parágrafo único. A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se a maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

Art. 17. Os condôminos que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade. (Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.1979)

§ 1º A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

§ 2º Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quorum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta Lei.

§ 3º Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo, e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção."

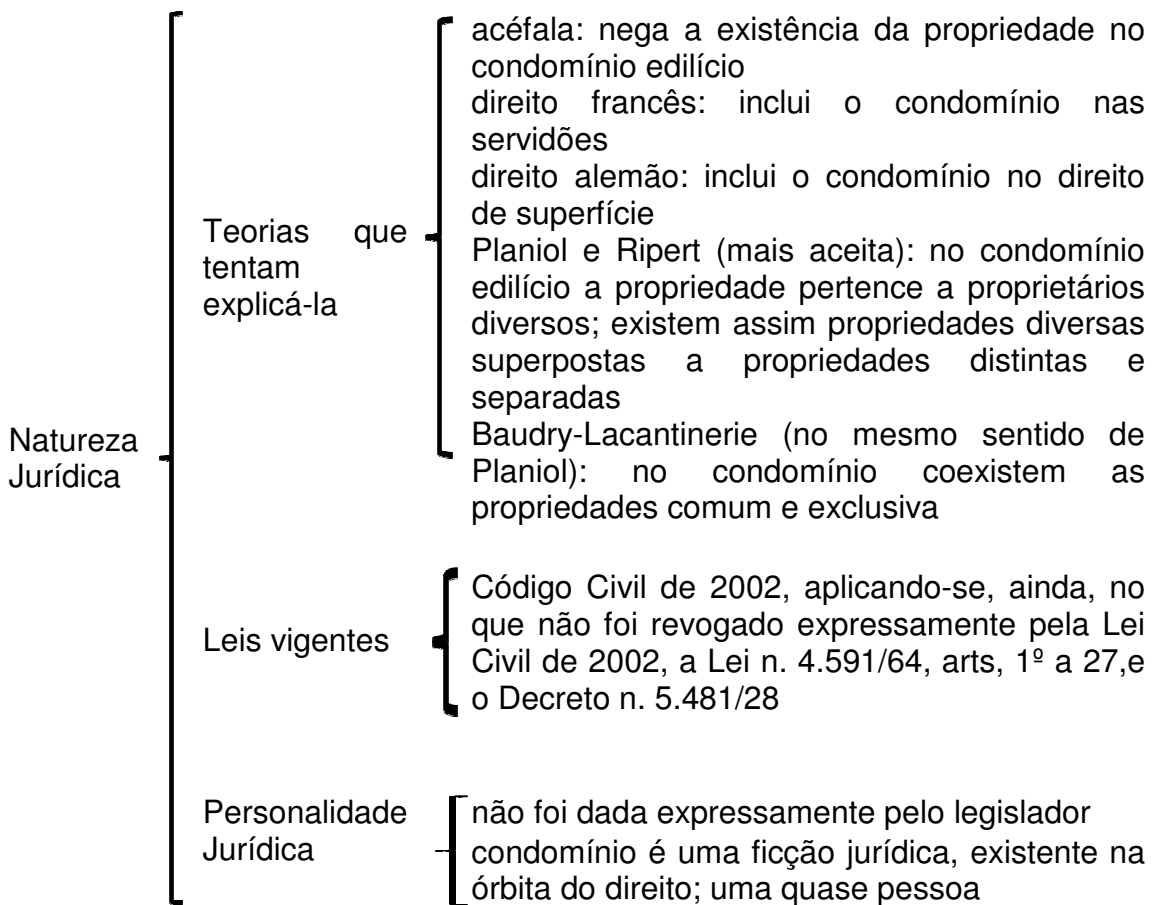
Art. 18. Em caso de desapropriação parcial de uma edificação ou de um conjunto de edificações, serão indenizados os proprietários das unidades expropriadas, ingressando no condomínio a entidade expropriante, que se sujeitará às disposições desta Lei e se submeterá às da Convenção do condomínio e do Regulamento Interno.

Parágrafo único. (VETADO)

Art. 18. A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno. (Redação dada pelo Decreto - Lei nº 981, de 21.10.1969)

O seguro predial é obrigatório com previsão em lei, o que traz mais tranquilidade para os condôminos.

2.2.16 Natureza Jurídica



Esquema 2 – Natureza Jurídica
 Fonte: Maluf e Marques (2006, p. 19)

2.2.17 Extinção

O Código Civil nos traz em seu capítulo VII - do condomínio edilício, seção III - da extinção do condomínio, que se ocorrer de a edificação ser total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

3 METODOLOGIA

Todo e qualquer trabalho fará uso da metodologia para que se atinjam os objetivos propostos. Segundo Silva (2003, p. 25) “entende-se por metodologia o estudo do método na busca de determinado conhecimento”. Assim, metodologia seria a forma de se fazer ciência, são as etapas a serem seguidas em um determinado processo.

Para tanto, torna-se necessário o uso de métodos científicos, que são os procedimentos pelos quais é realizada a pesquisa, a fim de que seja alcançada a resolução de determinado problema.

Marconi e Lakatos (2005, p. 83) definem método como:

[...] o conjunto das atividades sistemáticas e racionais que, com maior segurança e economia, permite alcançar o objetivo – Conhecimentos válidos e verdadeiros –, traçando o caminho a ser seguido, detectando erros e auxiliando as decisões do cientista.

Ainda, Diehl e Tatim (2004, p. 48) afirmam que método “trata do conjunto de processos pelos quais se torna possível conhecer uma realidade específica”. O método refere-se, ao conjunto dos meios percorrido para se alcançar um fim que se deseja.

Com base nos objetivos, definiram-se os tipos de pesquisa utilizados no presente trabalho, os quais são apresentados a seguir juntamente com suas características.

3.1 Quanto aos objetivos

Quanto ao seu propósito a pesquisa é classificada como descritiva, pois se concentra na descrição dos controles internos aplicados em condomínios na cidade de Santa Maria – RS, quando da existência destes e os riscos quando da sua falta. Conforme Cervo (2007, p.61) a pesquisa descritiva:

Observa, registra, analisa e correlaciona fatos ou fenômenos (variáveis) sem manipulá-los. Procura descobrir com maior precisão possível, a frequência com que um fenômeno ocorre, sua relação e conexão com outros, sua natureza e suas características. Busca conhecer as diversas situações e relações que ocorrem na vida social, política, econômica e

demais aspectos do comportamento humano, tanto do indivíduo tomado isoladamente como de grupos e comunidades mais complexas.

Ainda, segundo Silva (2003), o objetivo principal da pesquisa descritiva, é descrever as características de determinada população ou fenômeno.

Conforme Pinsonneault (1993 apud FREITAS, 2000, p. 106), a pesquisa descritiva:

Busca identificar quais situações, eventos, atitudes ou opiniões estão manifestos em uma população; descreve a distribuição de algum fenômeno na população ou em subgrupos da população ou, ainda, faz uma comparação entre essas distribuições. Neste tipo de *survey* a hipótese não é causal, mas tem o propósito de verificar se a percepção dos fatos está ou não de acordo com a realidade.

Desta forma, a presente pesquisa se concentra na descrição dos fenômenos observados, comparando os diversos condomínios pesquisados e confrontando os fatos com o questionamento proposto.

3.2 Quanto aos procedimentos

Classifica-se este estudo como uma pesquisa bibliográfica, a qual se constitui no primeiro passo de qualquer pesquisa científica, onde se objetiva saber, a partir de referências teóricas passadas, qual estado se encontra atualmente o problema, para que se estabeleça um plano de pesquisa a ser seguido. Segundo Lima (2008) pesquisar no campo bibliográfico é coletar materiais de fontes diversas como, livros, periódicos, dissertações, teses entre outros.

O estudo também se utilizou da pesquisa de campo, pois conforme Lima (2008) este tipo de pesquisa pressupõe a coleta dos dados investigados, exatamente onde, quando e como ocorrem. Ainda Marconi e Lakatos (2005, p. 188) definem o objetivo da pesquisa de campo como “conseguir informações e/ou conhecimentos acerca de um problema, para o qual se procura uma resposta, ou de uma hipótese, que se queira comprovar, ou, ainda, descobrir novos fenômenos ou relações entre eles”.

Silva (2003, p.63) define pesquisa de campo como:

Coletas diretas de informações no local em que acontecem os fenômenos, ou seja, fora do laboratório, no local das ocorrências, podem ser incluídas entrevistas, aplicação de questionários, testes e observação.

Assim, o presente trabalho utilizou-se da pesquisa de campo a fim de obter respostas aos questionamentos referentes ao problema da pesquisa, bem como, realizar a correta avaliação da atual situação dos controles internos nos condomínios residenciais na cidade de Santa Maria – RS.

3.3 Quanto à abordagem

Primeiramente, foi definida a parcela convenientemente selecionada para este estudo, ou seja, a amostra. Marconi e Lakatos (2005, p.225) definem o conceito de amostra como “uma porção ou parcela, convenientemente selecionada do universo (população)”.

O presente trabalho fez uso do tipo de amostragem probabilística, que segundo Marconi e Lakatos (2005, p.226), este tipo “baseia-se na escolha aleatória dos pesquisados, significando o aleatório que a seleção se faz de forma que cada membro da população tinha a mesma probabilidade de ser escolhido”.

A delimitação da amostra selecionada para este estudo, da qual foi coletado os dados, teve como característica comum o tipo de condomínio, denominado como residencial, todos com sede, na cidade de Santa Maria – RS, com localização central, sendo que a amostra foi selecionada através da listagem fornecida pela administradora responsável por estes condomínios, também localizada na cidade de Santa Maria – RS.

A coleta de dados se deu através da aplicação de questionário, explicada por Silva (2003) como um conjunto ordenado de perguntas a respeito de variáveis e situações que se deseja medir ou descrever. Também através de entrevistas, que são previamente definidas e se dão através da comunicação verbal entre duas ou mais pessoas.

Portanto, o estudo constitui-se em uma pesquisa qualitativa, a qual, segundo Marconi e Lakatos (2005), permitem respostas livres, em perguntas abertas, realizadas com um subconjunto da população e, portanto, denominada de pesquisa amostral. Também constitui-se em uma pesquisa quantitativa, pois a coleta de

dados se dará através de aplicação de questionário, que conforme Silva (2003) é a forma que possibilita medir com mais precisão, por meio de perguntas fechadas.

Segundo as mesmas autoras, perguntas fechadas são aquelas em que é possível a escolha da resposta dentre duas opções e perguntas abertas são as que permitem uso da linguagem própria, emissão de própria opinião.

A coleta de dados através de entrevista, que segundo Marconi e Lakatos (2005), é um importante instrumento de trabalho, com o objetivo principal de obtenção de informações, sobre determinado assunto ou problema, do entrevistado, utilizou-se do tipo de entrevista padronizada, a qual, Marconi e Lakatos (2005, p.199) definem como:

Aquela em que o entrevistador segue um roteiro previamente estabelecido, as perguntas feitas ao indivíduo são pré-determinadas. Ela se realiza de acordo com um formulário elaborado e é efetuada de preferência com pessoas selecionadas de acordo com um plano.

Os dados coletados, através de amostragem, geraram informações que formaram a base para que seja realizada a avaliação, objetivo deste estudo.

Após a coleta dos dados, foi necessário elaborar e classificar os mesmos de forma sistemática, para tanto, foi seguido os seguintes passos: Seleção, Codificação e Tabulação.

Marconi e Lakatos (2005, p.168) definem seleção como “o exame minucioso dos dados”. Foi realizada uma verificação crítica dos dados, realizando uma seleção adequada, de modo a não distorcer o resultado da pesquisa. Ainda, conforme as mesmas autoras definem codificação como “a técnica operacional utilizada para categorizar os dados que se relacionam. Mediante a codificação, os dados são transformados em símbolos, podendo ser tabelados e contados”. Portanto, os dados foram classificados e agrupados, facilitando a tabulação e a comunicação. Por fim, as autoras definem tabulação como “a disposição dos dados em tabelas, possibilitando maior facilidade na verificação das inter-relações entre eles”. Tabularam-se os dados de forma a sintetizá-los e aqueles relativos à pesquisa quantitativa, alguns foram representados graficamente, com o objetivo de uma melhor compreensão e rápida interpretação.

Com os dados organizados e a posse dos resultados, foi realizada a análise e interpretação dos mesmos.

Conforme Marconi e Lakatos (2005, p.169), análise “é a tentativa de evidenciar as relações existentes entre o fenômeno estudado e outros fatores”, diante deste conceito, realizou-se a relação entre os dados obtidos e a pesquisa bibliográfica estudada, de forma a evidenciar os fatos ocorridos. Ainda, as mesmas autoras definem interpretação como “a atividade intelectual que procura dar um significado mais amplo às respostas, vinculando-as a outros conhecimentos”. Através da interpretação, foi realizada exposição dos resultados relacionando aos objetivos propostos e ao tema deste estudo.

4 ANÁLISE E RESULTADOS

Neste capítulo, é abordado um breve perfil dos condomínios onde foi realizada a coleta de dados, evidenciando os resultados da pesquisa, procedendo para a análise e interpretação dos dados, alguns em forma de gráficos.

4.1 Perfil dos Condomínios

Os condomínios residenciais em estudos são de grande, médio e pequeno porte. Edifícios que apresentam de dez até cem unidades em seus conjuntos, construídos entre os anos de 1971 e 2010, todos localizados no centro da cidade de Santa Maria - RS.

A maioria dos gestores, na categoria de síndicos, possui formação acadêmica, exercendo, principalmente, a advocacia, como também a profissão militar, comerciante, além de aposentados e donas de casa.

4.2 Análise dos Condomínios

Independente da estrutura dos condomínios residenciais, se de pequeno ou grande porte, há uma grande possibilidade de ocorrer falhas nos controles internos e adequação a legislação, por isso, é muito importante o síndico ter conhecimento de suas responsabilidades e saber administrar o condomínio.

A seguir, serão apresentados os dados coletados na pesquisa de campo e os resultados constatados:

4.2.1 Conhecimento e Responsabilidade

Com relação aos conhecimentos dos síndicos sobre a legislação vigente e o conhecimento de suas responsabilidades, constatou-se os resultados demonstrados a seguir:

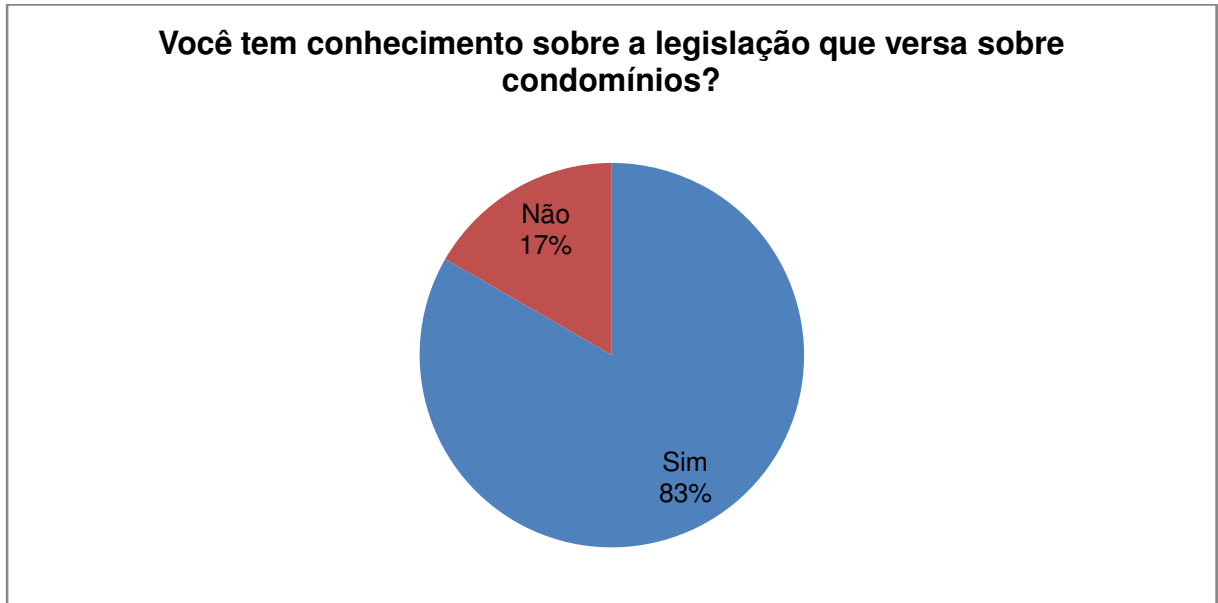


Gráfico 1 – Você tem conhecimento sobre a legislação que versa sobre condomínios?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

Percebe-se, através do gráfico 1, que a maioria dos entrevistados tem conhecimento sobre as legislações vigentes, como destaque foram citados por alguns condôminos o Código Civil, a lei 4.591/64 e legislação trabalhista. Os síndicos que alegaram não possuir conhecimento da legislação, afirmaram que possuem amparo da administradora de condomínio.

Em uma segunda pergunta realizada para os síndicos quanto ao conhecimento de suas responsabilidades, a totalidade deles afirmou ter conhecimentos sobre suas responsabilidades, porém a maioria alega conhecer responsabilidades básicas, pois conforme demonstra o gráfico 1, os síndicos não poderiam ter total conhecimento de suas responsabilidades, tendo em vista que não conhecem a legislação vigente. As principais responsabilidades citadas pelos síndicos foram: a responsabilidade civil, a legal, a fiscal, a de fiscalização das contas, quanto à segurança, quanto à manutenção dos edifícios e quanto ao cumprimento das normas.

Segundo os síndicos, as responsabilidades das partes em um condomínio se encontram definidas e limitadas por escrito na convenção em todos os condomínios pesquisados.

Conforme informações coletadas, apenas alguns síndicos possuem conhecimentos contábeis, mas todos os condomínios pesquisados se utilizam de

assessoria contratada, portanto, os síndicos alegam ter respaldo de consultoria para cumprirem com suas obrigações e responsabilidades, além de estarem consoantes às legislações vigentes, demonstrando que possuem base legal para administrar os condomínios. Vale ressaltar, que esta atitude é arriscada, pois os síndicos estão terceirizando suas responsabilidades, e a administradora de condomínio não possui co-participação neste processo, sendo a responsabilidade única e exclusivamente do síndico.

4.2.2 Convenção, Registro e Regimento Interno

Com relação ao que disciplina a legislação sobre convenção, do registro e regimento interno, foi verificado se os condomínios estão de acordo com o que versa a legislação e se existem controles sobre o que é necessário, a seguir, apresentam-se os resultados obtidos:

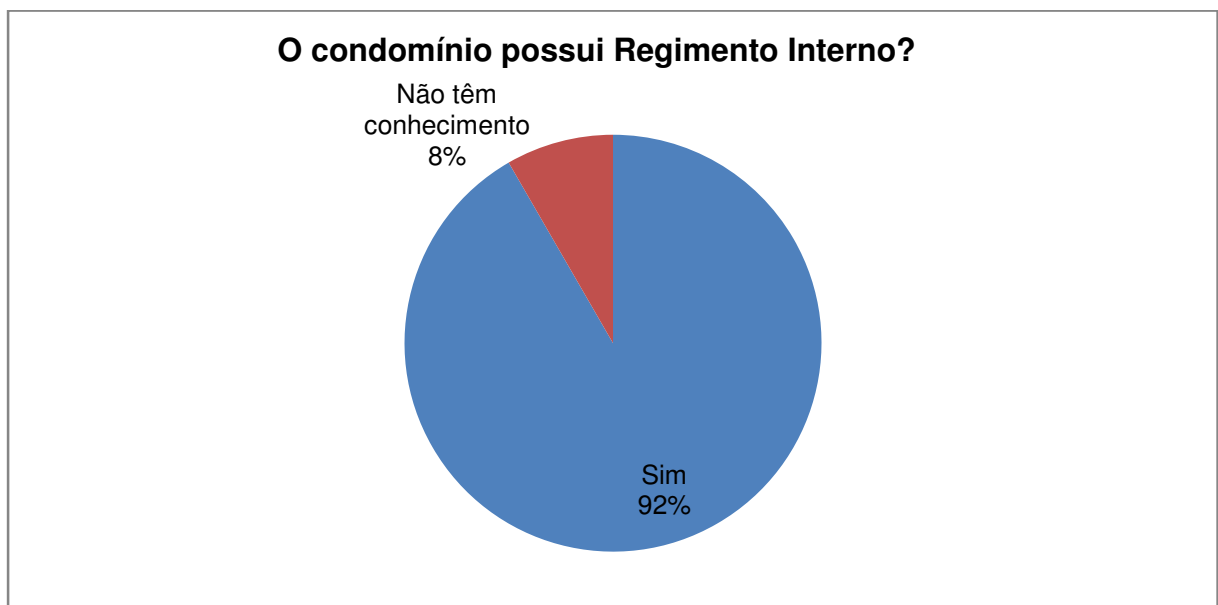


Gráfico 2 – O condomínio possui Regimento Interno?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

Conforme pesquisado, todos os condomínios possuem convenção. Além de possuírem convenção os condomínios encontram-se devidamente registrados no órgão competente. O regimento interno é um complemento da convenção de condomínio, sendo indispensável o cumprimento de suas normas. O gráfico 2, evidencia que a maioria dos condomínios possui Regimento Interno, porém 8%,

apesar de todos os síndicos afirmarem que conhecem suas responsabilidades, conforme reportado anteriormente, verificou-se através deste percentual, que alguns alegaram desconhecer se o condomínio possui regimento interno.

Conforme versa o Código Civil Brasileiro, em seus artigos 1.332 e 1.334, os condomínios se constituem através de convenção, que deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, dispondo sobre a discriminação, individualização e distinção das unidades individuais e partes em comum, a fração ideal atribuída, e a destinação de cada parte, além da quota proporcional e pagamento das contribuições, a forma de administração, disposição sobre as assembleias, as sanções a que estão sujeitos os condôminos e o regimento interno.

Além do registro no Cartório de Registro de Imóveis, faz-se necessário o registro no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, por se tratar de uma Associação Civil Sem Fins Lucrativos, e o mesmo precisa ser atualizado a cada nova gestão após as eleições dos condomínios, para atualizar tal cadastro, é imprescindível o registro da ata de eleição.

Conforme pesquisa realizada com os síndicos, os condomínios estão registrados e atualizados, os registros são realizados por parte da administradora de condomínio, que após o registro e/ou atualização, envia os documentos aos síndicos como forma de comprovação e controle dos procedimentos.

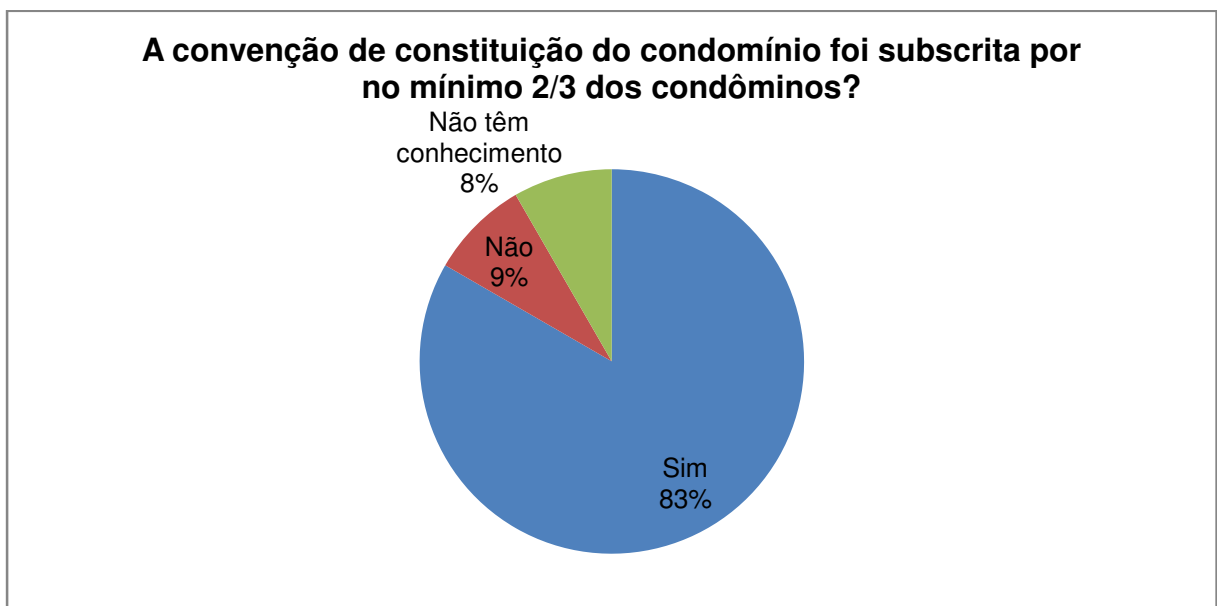


Gráfico 3 – A convenção de constituição do condomínio foi subscrita por no mínimo 2/3 dos condôminos?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

Conforme dispõe o Código Civil, em seu artigo 1.333, a convenção que constitui o condomínio deve ser subscrita pelos titulares de no mínimo dois terços das frações ideais. Portanto, os condomínios que não se encontram adequados a tal exigência da lei, correm o risco de a convenção não ter validade legal.

O gráfico 3 mostra que não são todos os condomínios que possuem a convenção de constituição subscrita por no mínimo dois terços dos condôminos, conforme exigência da lei, desta forma, detecta-se uma falha relevante no que diz respeito ao controle e a responsabilidade do gestor.

Outra questão pesquisada foi se os condomínios encontram-se de acordo com Código Civil, que em seu artigo 1.331 obriga a identificação, no instrumento de instituição dos condomínios, da fração ideal no solo e partes comuns, na forma decimal ou ordinária. Conforme relato dos síndicos, em 100% dos condomínios pesquisados, a convenção identifica a fração ideal no solo e partes comuns de cada condomínio.

Da mesma forma que o Código Civil versa sobre a identificação da fração ideal no solo e as partes em comum de cada condômino, a lei 4.591/64 traz em seu artigo 12 que, salvo disposição em contrário na convenção, as despesas serão rateadas correspondentes a fração ideal de terreno de cada unidade. Portanto, conforme pesquisado, os síndicos relataram que as despesas estão sendo cobradas conforme estipula a convenção, comprovando que a totalidade dos condomínios encontram-se de acordo com a legislação.

Além de estarem de acordo com a legislação, os condomínios precisam controlar periodicamente o rateio e cobrança destas despesas. Sendo assim, todos os síndicos alegaram que o rateio é realizado por conta da administradora de condomínio, que utiliza um *software*, que possui a fração ideal já programada de cada apartamento, para fazer o rateio das despesas. Alguns condomínios, porém, não fazem a conferência para averiguar se este rateio está correto, alegando confiar nos cálculos da administradora de condomínio. Os condomínios que verificam se está sendo feito corretamente o rateio, geralmente, esta conferência é realizada pelo próprio síndico, ou em conjunto com o conselho fiscal.

Pode-se afirmar que, este é o procedimento que pode ser considerado o mais correto em termos de controle de acordo com seus princípios fundamentais, bem como a legislação vigente.

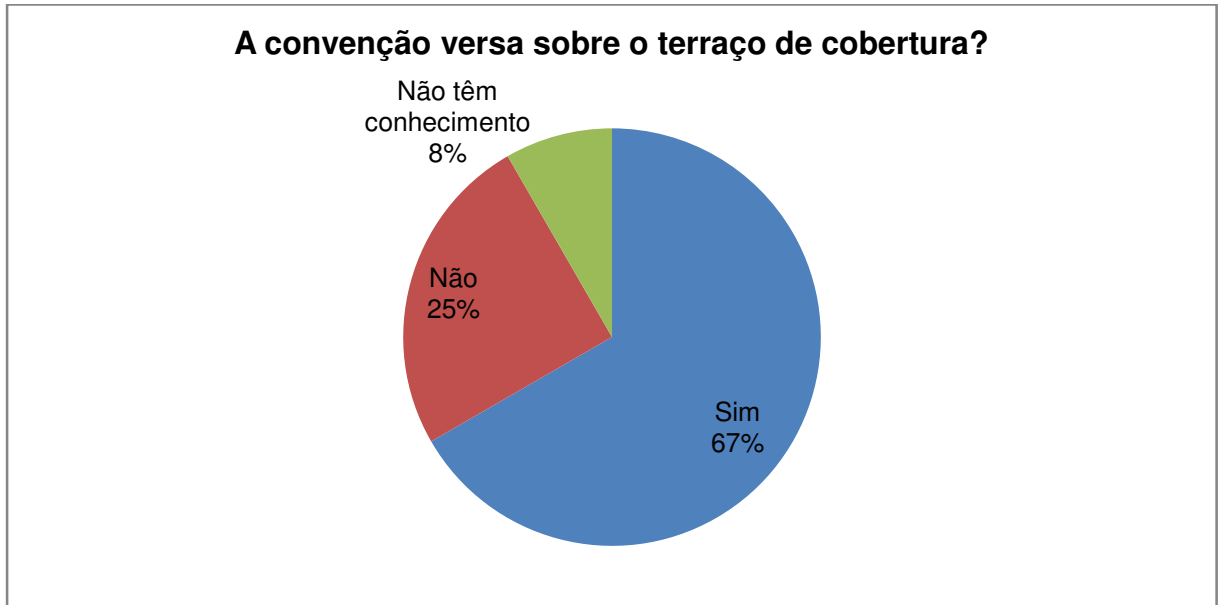


Gráfico 4 – A convenção versa sobre o terraço de cobertura?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

Segundo dados apresentados no gráfico 4, na maior parte dos condomínios, a convenção versa sobre o terraço de cobertura, se o mesmo é comum ou propriedade particular. O fato de não conter na convenção a respeito do terraço de cobertura, não significa que o condomínio não esteja de acordo com a legislação, pois conforme o Código Civil, em seu artigo 1331, se não houver disposição sobre o terraço de cobertura na convenção, o mesmo é caracterizado como parte comum. Dos condomínios que responderam que a convenção não versava sobre o terraço de cobertura, os mesmos alegaram que não havia propriedade particular, e sim, apenas o telhado, que seria caracterizado como parte comum a todos os condôminos.



Gráfico 5 – A convenção de condomínio prevê o aluguel de abrigos para veículos a terceiros?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

Conforme o gráfico 5, na maioria dos condomínios, não há disposição na convenção que prevê o aluguel de abrigos para veículos a terceiros. Segundo o Código Civil, em seu artigo 1.331, salvo autorização expressa na convenção, os abrigos para veículos não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio.

Em relato dos síndicos, a grande maioria não possui controle sobre os abrigos para veículos. Alguns condomínios possuem controle informal, de modo que, quando o condômino aluga a garagem, o mesmo, de boa fé, comunica o síndico. Em outros, o controle é realizado, também de forma informal, pelo porteiro ou pelo zelador. O controle que se mostrou mais seguro foi em um condomínio que se utiliza de senha para entrar na garagem, sendo que, cada condômino possui sua senha própria, podendo assim, ser identificado o apartamento que está utilizando a garagem, em que dias e horários.

Pode-se afirmar que, pela falta de um controle efetivo, os condomínios podem estar descumprindo com a legislação, pois, os síndicos não possuem certeza sobre o aluguel ou alienação das garagens a terceiros estranhos aos condomínios. Desta forma, o condomínio corre o risco de pessoas estranhas estarem circulando pelo edifício, comprometendo a segurança dos condôminos, e, além disso, se visualiza o

descumprimento da legislação citada anteriormente, e o síndico respondendo por mais este ato falho.



Gráfico 6: – A convenção prevê multa para quem viola os deveres?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

Conforme o gráfico 6, em grande parte é previsto multa na convenção para quem viola os deveres. Conforme o Código Civil, se não houver previsão de multa na convenção, está será cobrada pelas alíquotas estipuladas no artigo 1.336 do Código Civil.

Porém, alguns síndicos alegam que é cobrado multa dos condomínios que violam os deveres, mas a maioria relatou que na sua gestão ainda não foi necessário a cobrança de multa, utilizaram-se apenas da advertência verbal.

A convenção é a lei do condomínio, portanto deve ser seguida, e o síndico em condição profissional deve agir de forma impessoal, sem deixar com que as relações pessoais interfiram nas suas obrigações e responsabilidades, ou seja, não pode privilegiar alguns em detrimento a outros. Pode-se equiparar a função do síndico com a de um auditor independente, que deve zelar pela imparcialidade na execução de suas atividades.

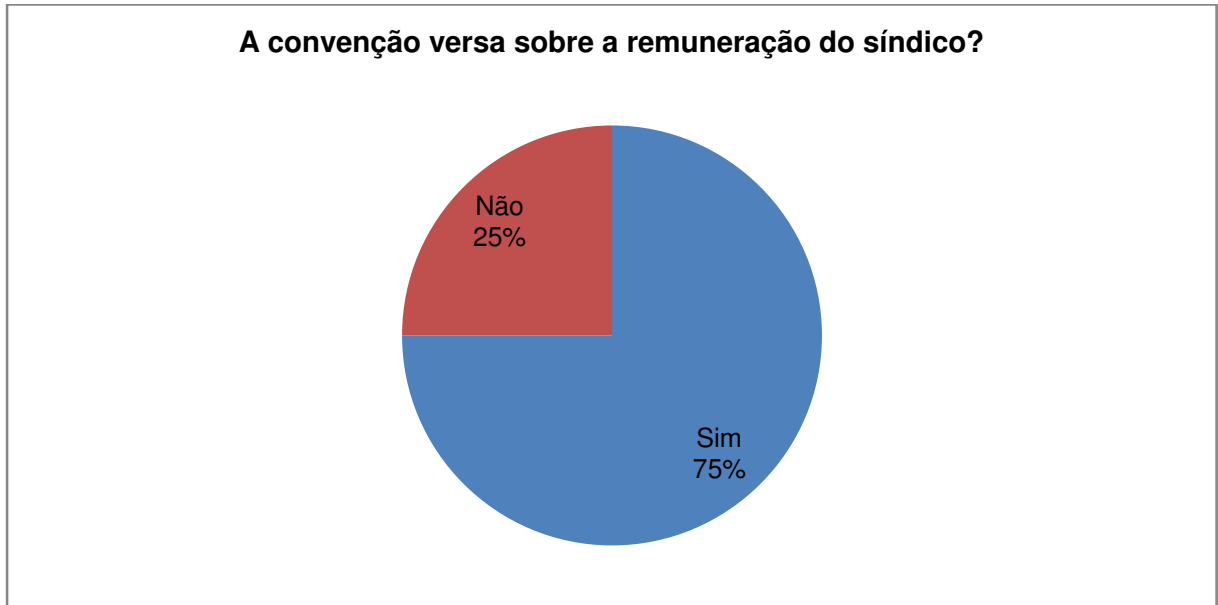


Gráfico 7 – A convenção versa sobre a remuneração do síndico?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

Conforme o gráfico 7, na maioria dos condomínios a convenção versa sobre a remuneração do síndico, que haverá remuneração, e em alguns casos, essa remuneração será decidida em assembleia. Em algumas convenções não está estipulado o valor da remuneração, mas faz referência que será decidido em assembleia. Conforme a lei 4.591/64, em seu artigo 22, se não houver estipulado na convenção do condomínio remuneração para o síndico, a mesma será fixada na assembleia de eleição do síndico.

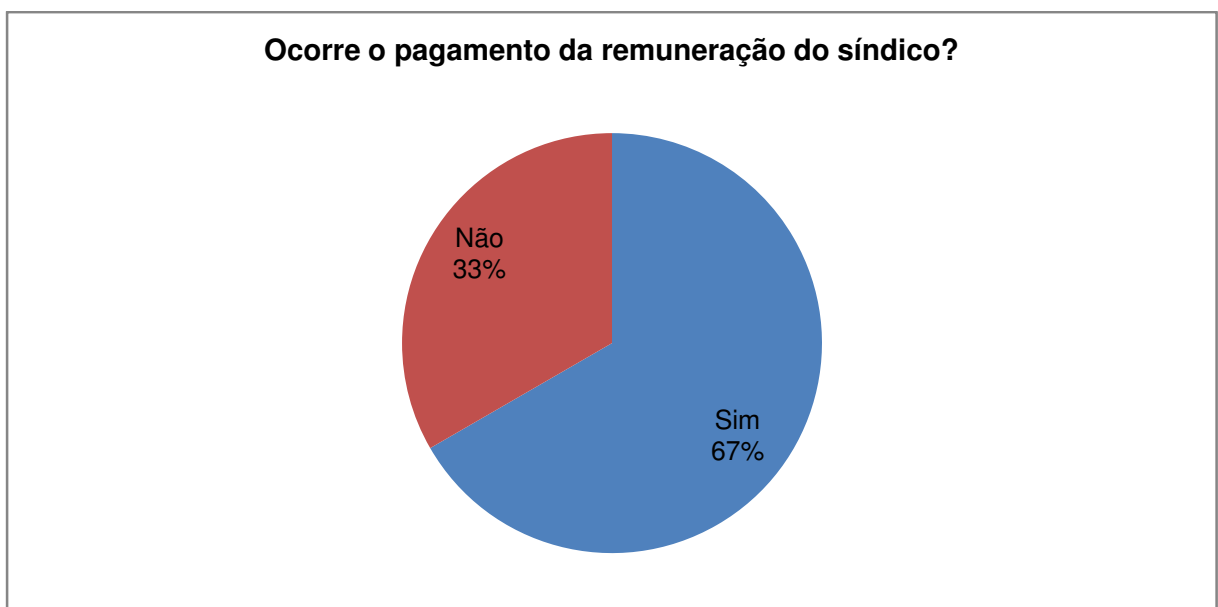


Gráfico 8 – Ocorre o pagamento da remuneração do síndico?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

Segundo o gráfico 8, nem todos os condomínios remuneram seus síndicos, decisões estas, descritas em convenção ou realizadas em assembleia entre condôminos. Conforme relato em entrevista, alguns síndicos abriram mão de sua remuneração quando de suas eleições para síndico em assembleia.

Conforme versa o artigo 11, da lei 4.591/64, os síndicos que recebem remuneração, são segurados da Previdência Social, devendo recolher as contribuições devidas. Segundo dados coletados, dos que recebem remuneração, não são todos que fazem o recolhimento, pois, conforme entendimento de alguns síndicos, eles recebem remuneração a títulos de honorários, não havendo incidência da contribuição para a previdência. Este fato deve ser observado pelos atuais gestores, pois estes, incondicionalmente, estão gerando um futuro passivo para o condomínio.

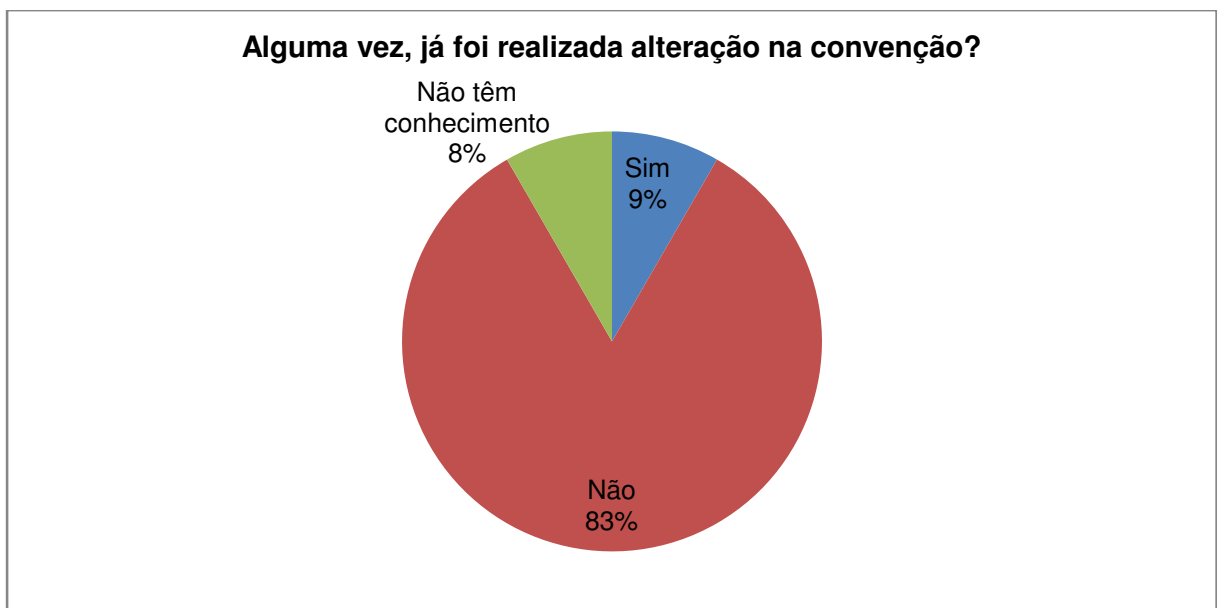


Gráfico 9 – Alguma vez, já foi realizada alteração na convenção?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

Conforme gráfico 9, a maioria dos condomínios continua com sua convenção de constituição, e as decisões que foram necessárias ao longo deste tempo, foram tomadas em assembleias.

Uma minoria de condomínios fez alterações recentes em sua convenção respeitando o que trata o Código Civil, em seu artigo 1.351, a convenção foi aprovada por no mínimo 2/3 dos condôminos, porém a mesma ainda não foi registrada, portanto, ainda não possui efeito jurídico.

É importante ressaltar que a legislação está em constante atualização, e que os condomínios devem acompanhar estas mudanças, para que sempre seja exercido o efeito jurídico em vigor. Constatou-se que há condomínios com mais de quinze anos em atividade, utilizando a convenção de constituição do mesmo, caracterizando o não cumprimento da legislação vigente.

4.2.3 Conselho Fiscal

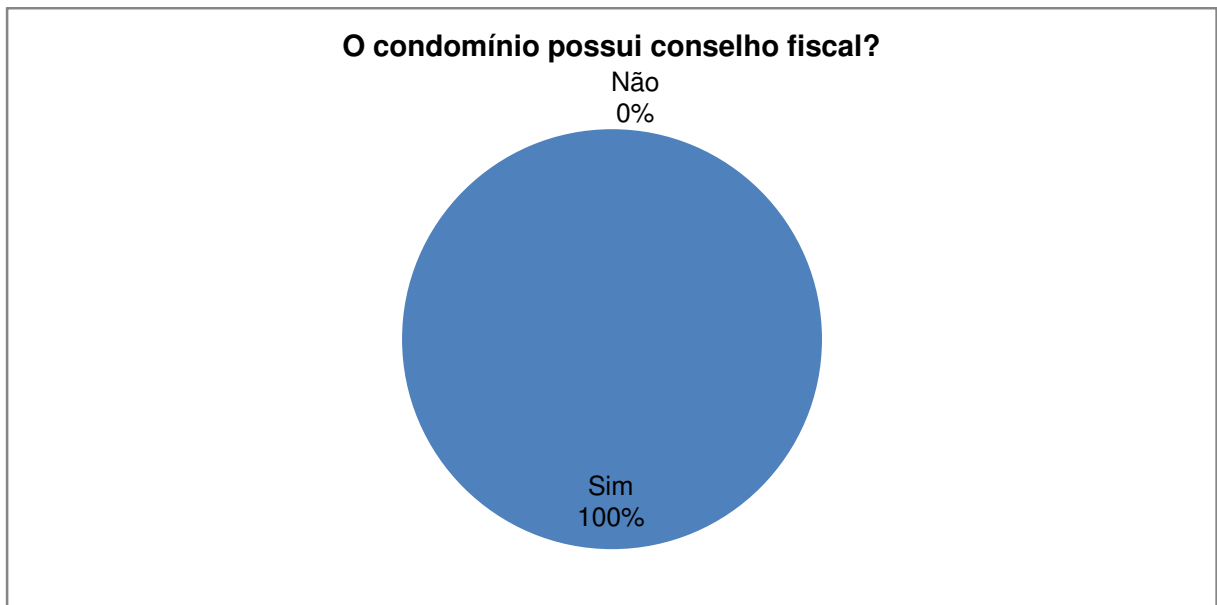


Gráfico 10 – O condomínio possui conselho fiscal?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

Conforme mostra o gráfico 10, 100% dos condomínios pesquisados possuem conselho fiscal, como versa o Código Civil Brasileiro, em seu artigo 1.356, poderá haver um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos em assembleia, para dar parecer sobre as contas do síndico.

Conforme informações prestadas pelos síndicos, a maioria dos componentes do conselho fiscal possui formação acadêmica, porém, na sua quase totalidade a formação não é caracterizada por conhecimentos técnicos que auxiliem na gestão dos condomínios, ou seja, possuem conhecimentos básicos exigidos pelo cargo na visão dos síndicos.

4.2.4 Assembleia e Prestação de Contas



Gráfico 11 – É realizada previsão orçamentária?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

A previsão orçamentária é uma forma de controle, a elaboração desta atende uma exigência legal, como também representa a base para a continuidade do condomínio. Conforme o Código Civil, em seu artigo 1.350, a previsão orçamentária compete ao síndico e deve ser aprovada em assembleia anual.

Como mostra o gráfico 11, a grande maioria dos condomínios não se utiliza desta ferramenta de planejamento. Segundo relato dos síndicos, grande parte dos condomínios que utilizam essa ferramenta faz previsão orçamentária para gastos específicos, agindo em discordância com a legislação, são poucos que se utilizam de uma previsão orçamentária anual ou mensal, levando em consideração os gastos fixos e variáveis.

Um dos fatores dos controles internos são os métodos e medidas que devem estabelecer os caminhos e os meios de comparação e julgamento para se chegar a determinado fim. O planejamento de procedimentos é especificamente destinado a promover o controle sobre as operações e as atividades, através de manuais. Portanto, entende-se que a previsão orçamentária é um controle planejado e baseado em gastos passados e projeções futuras, realizada com base na definição de métodos e medidas comparativos do tipo orçado *versus* realizado.

Como determinado pelo Código Civil, que a prestação de contas deve ser aprovada em assembleia anual, a lei 4.591/64, em seu artigo 24, também faz previsão de realização anual de assembleia geral ordinária dos condôminos, para deliberarem sobre os assuntos pertinentes ao condomínio.

Em cumprimento a legislação, foi constatada na pesquisa que todos os condomínios realizam assembleia anual, a qual suas decisões são registradas em atas e as presenças controladas em livro de presenças, mostrando assim mais uma forma de controle dos procedimentos.

Além da assembleia anual, pode ser convocada uma assembleia geral para eleição de síndico e conselho fiscal, conforme o período de gestão de cada condomínio. Em todos os condomínios pesquisados, os síndicos são eleitos em assembleia geral e por maioria dos condôminos, portanto, os condomínios estão procedendo de acordo com o Código Civil, que em seu artigo 1.323 e 1.325, dispõe sobre a eleição dos síndicos.



Gráfico 12 – Já ocorreu de ter um síndico por mais de quatro anos no cargo?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

No gráfico 12, observa-se que na metade dos condomínios já ocorreu de haver um síndico por mais de quatro anos no cargo. Conforme a lei 4.591/64, o mandato do síndico não poderá exceder a dois anos, permitida a reeleição.

O descumprimento da legislação acarreta em riscos para o condomínio, pois ficando o síndico por mais de quatro anos no mesmo cargo, o mesmo poderá

desenvolver vícios na execução da função e incorrer em erros ou até mesmo falta de controle, perder a impessoalidade que o cargo requer, além da implicação legal, uma vez que não cumpre o dispositivo legal.

Outra etapa muito importante para controle nos condomínios é a prestação de contas. Nos condomínios, estudo desta pesquisa, a prestação de contas varia muito entre os meses do ano. Mas para uma boa prestação de contas, é essencial que os síndicos saibam sobre o tipo de documentação legal que deve constar em todas as movimentações financeiras dos condomínios. Conforme pesquisa, todos os síndicos têm conhecimento sobre o tipo de documentação legal para que seja realizada uma adequada prestação de contas.

Conforme relato dos síndicos, a prestação de contas é realizada em assembleia, onde, na maioria dos condomínios participa um representante da administradora de condomínio. Na assembleia é colocada a disposição dos condôminos, os relatórios mensais de prestação de contas, junto com os comprovantes de despesas referente às despesas ocorridas no período, também são apresentados os balancetes. É importante ressaltar, que todos os documentos citados, antes de irem para a assembleia de prestação de contas, são analisados pelo conselho fiscal que emite um parecer, e aprova a documentação, porém uma fragilidade é que nem todos possuem conhecimento fiscal para uma análise mais aprofundada e detalhada dos documentos.

4.2.5 Obrigações Trabalhistas

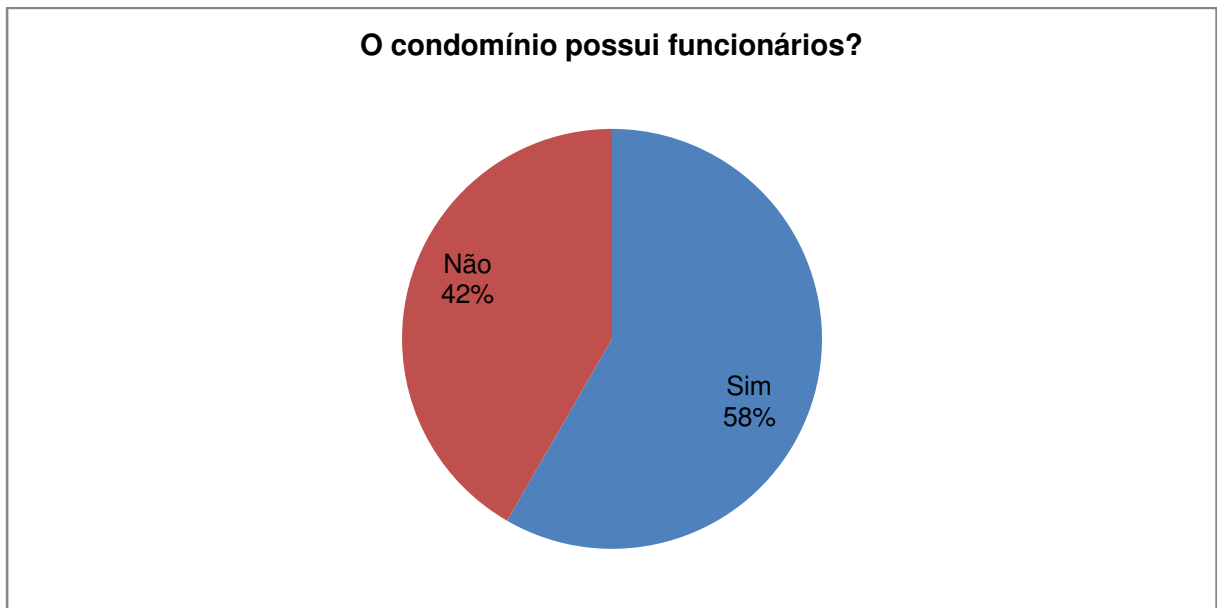


Gráfico 13 – O condomínio possui funcionários?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

Conforme gráfico 13, alguns condomínios possuem funcionários, em outros os serviços são realizados por uma empresa terceirizada.

Os funcionários são contratados pelo síndico e em alguns casos pela própria administradora. No caso da contratação pelo síndico, o mesmo que realiza a seleção e escolhe o funcionário, porém, sempre o registro e pagamento ficam por conta da administradora de condomínio.

Nos casos em que é contratada uma empresa terceirizada, o condomínio assina um contrato com a empresa que envia alguém para realização do serviço, em alguns condomínios as pessoas terceirizadas são fixas, ou seja, são sempre as mesmas, em outros, há um rodízio entre as pessoas prestadoras de serviço.

Quem faz o controle e administração destes processos é a administradora de condomínio, porém, nem todos os síndicos solicitam as certidões de regularidade, porém, conforme entendimentos legais, se a empresa contratada não estiver regular o condomínio poderá arcar solidariamente com os prejuízos relativos aos direitos dos funcionários, por exemplo.

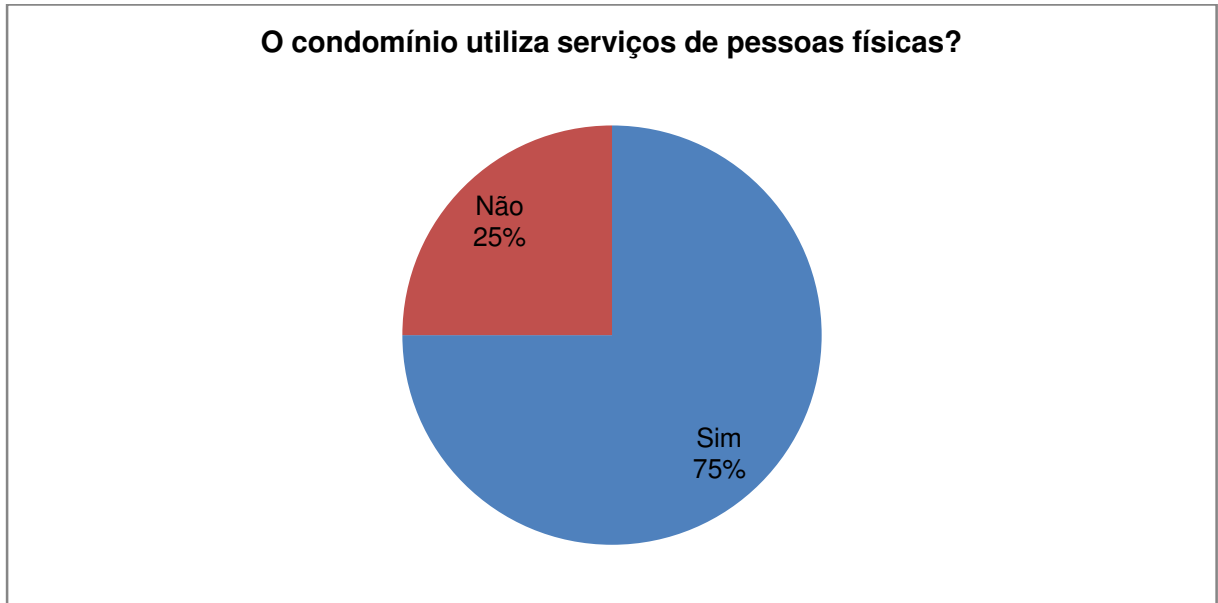


Gráfico 14 – O condomínio utiliza serviços de pessoas físicas?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

O condomínio, por possuir a forma jurídica de associação civil sem fins lucrativos, quando da contratação de mão-de-obra, assumindo a condição de empregador, deve cumprir com suas obrigações trabalhistas.

Conforme apresentado no gráfico 14 alguns condomínios utilizam de serviços de pessoas físicas, principalmente para pequenos reparos, como manutenção em instalações elétricas e hidráulicas.

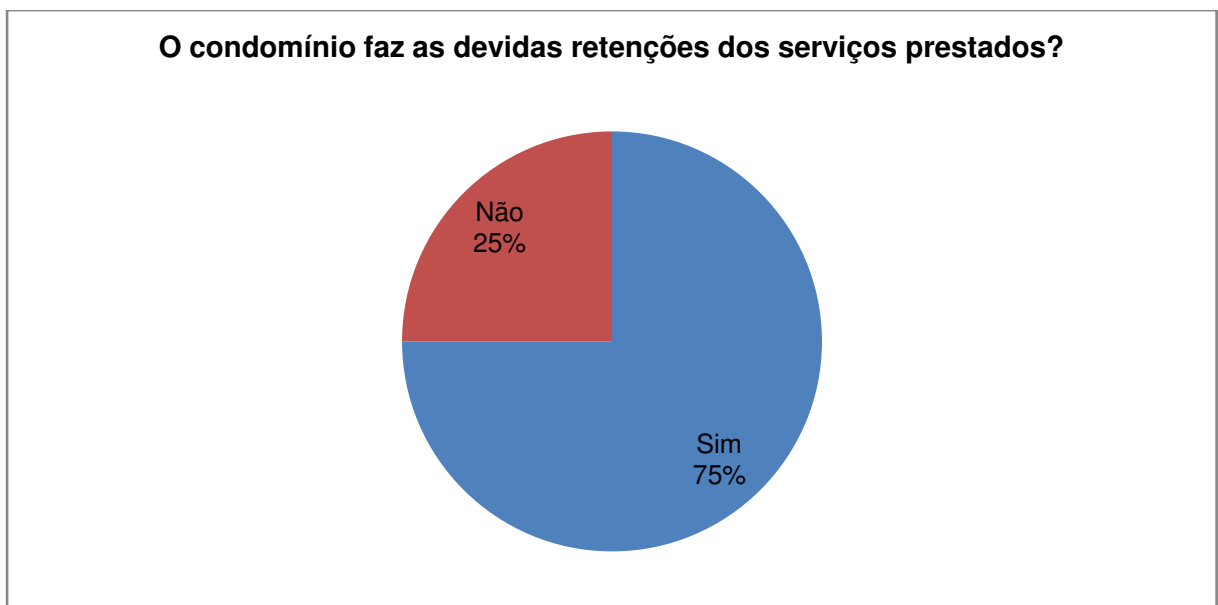


Gráfico 15 – O condomínio faz as devidas retenções dos serviços prestados?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

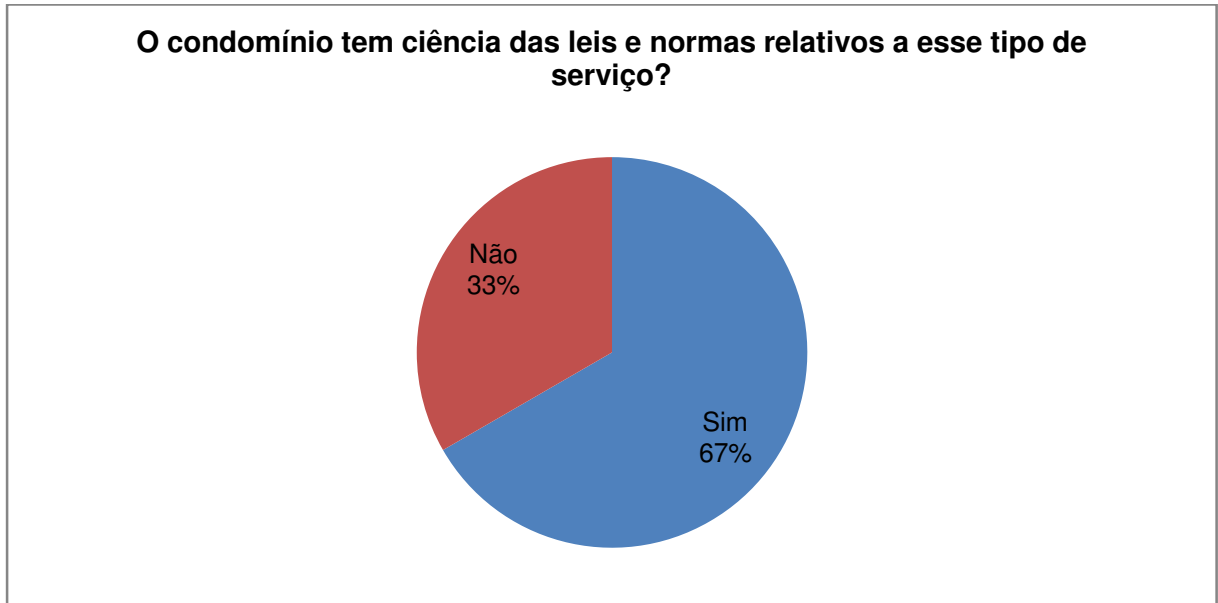


Gráfico 16 – O condomínio tem ciência das leis e normas relativos a esse tipo de serviço?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

Nos gráficos 15 e 16, observa-se que os condomínios que utilizam esses serviços, fazem as devidas retenções de contribuições sociais e impostos, e a maioria tem ciência das leis e normas relativas a esse serviço, porém um dos síndicos justificou o desconhecimento da legislação por ser estrangeiro e o controle ficar a cargo da administradora, mas vale ressaltar que a administradora no momento da contratação e da prestação de serviço não se encontra no local para averiguar se as normas estão sendo seguidas, tanto da parte fiscal, como também de segurança.

É importante lembrar que a não observância da legislação vigente sobre as relações de trabalho, a qual obriga o recolhimento das retenções definidas por esta lei, poderá acarretar em ônus financeiros para o condomínio.

4.2.6 Fundo de Reserva, Seguro e Obras

O fundo de reserva tem como finalidade a cobertura de despesas não previsíveis e/ou inadiáveis, por isso é de fundamental importância sua arrecadação e seu controle. Conforme constatado, em todos os condomínios há arrecadação do fundo de reserva. A lei 4.591/64, em seu artigo 9º, versa que a convenção deverá conter a forma de contribuição para constituição do fundo de reserva.

Segundo relato dos síndicos o controle dos valores do fundo de reserva, se estão corretos, se foram arrecadados, as movimentações de entrada e saída da conta, são realizados, geralmente, pelo síndico ou pelo conselho fiscal, através de extrato da conta enviado pela administradora de condomínio. Na assembleia de prestação de contas é disponibilizado o extrato para todos os condôminos.

O controle do fundo de reserva se caracteriza como um controle preventivo, pois atua de forma a prevenir a ocorrência de gastos vultosos ou inesperados.

Além do fundo de reserva, outro controle que deve ser efetuado é em relação ao seguro predial que, segundo o Código Civil, em seu artigo 1.346, é obrigatório o seguro de toda edificação contra risco de incêndio ou destruição, total ou parcial. Vale ressaltar que o síndico é quem responde no caso de haver um sinistro. Conforme pesquisa realizada, todos os condomínios estão adequados a legislação, pois, a totalidade da amostra possui seguro.

O controle do seguro, quando da sua renovação, na maioria dos condomínios, é a administradora que é responsável, em alguns é o próprio síndico do condomínio. Quando do pagamento, o controle em todos os condomínios é realizado pela administradora.

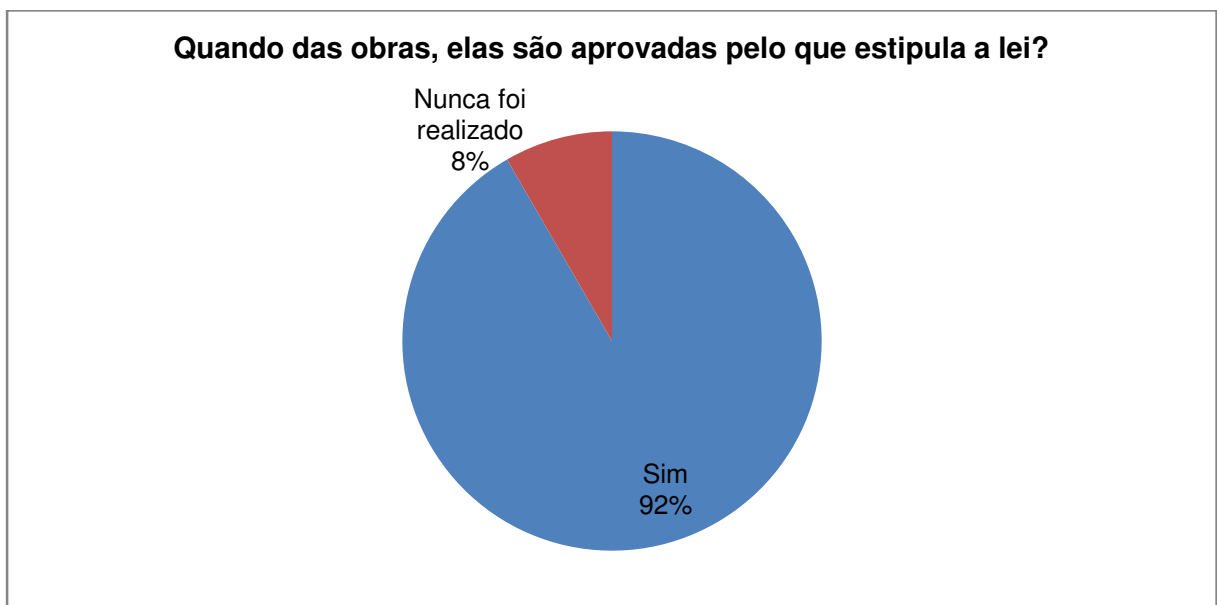


Gráfico 17 – Quando das obras, elas são aprovadas pelo que estipula a lei?
Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

O Código Civil, em seu artigo 1.341, versa sobre a realização das obras no condomínio, que as mesmas dependem de, se voluntárias, voto de dois terços dos

condôminos, se úteis, de voto da maioria dos condôminos. Segundo o gráfico 17, os condomínios seguem as disposições da legislação. Em 8% dos condomínios, não foi necessário realização de obras, pois, estes são condomínios novos que foram construídos recentemente.

4.2.7 Documentos e Segurança

O uso de uma conta corrente pelo condomínio traz maior segurança para a função do síndico, pois o mesmo não precisará ficar manuseando valores físicos e facilitará o controle financeiro.

Conforme pesquisa, todos os condomínios possuem conta corrente, a qual também faz emissão de cheques. O responsável pela conta é o síndico juntamente com a administradora de condomínios. Porém, é a administradora de condomínio que faz as movimentações da conta, como também os pagamentos e é responsável pela contabilidade. O pagamento das despesas é realizado somente mediante autorização do síndico. O conselho fiscal e o síndico realizam a fiscalização através do extrato bancário e dos relatórios e demonstrações emitidas pela administradora de condomínio.

Verifica-se no processo descrito anteriormente a insegurança dos controles, pois os mesmos estão sendo realizados pela mesma figura, a administradora de condomínios. Conforme o princípio fundamental dos controles contábeis, o da segregação de função, uma pessoa não pode ter acesso aos ativos e aos registros contábeis simultaneamente.

A guarda de documentos é responsabilidade do condomínio, para comprovação de todas as suas atividades, por isso é importante que sejam guardados em local seguro.

Observou-se que na maioria dos condomínios os documentos são guardados em local seguro, sendo os do ano corrente de posse da administradora de condomínio, e os antigos de posse do síndico. Conforme relatos, em alguns condomínios os documentos ficam guardados em armários com chave, outros possuem monitoramento de câmeras ou alarmes, porém, alguns síndicos deixaram dúvidas em relação à segurança da guarda destes documentos, ficando esses de posse do síndico em suas casas.

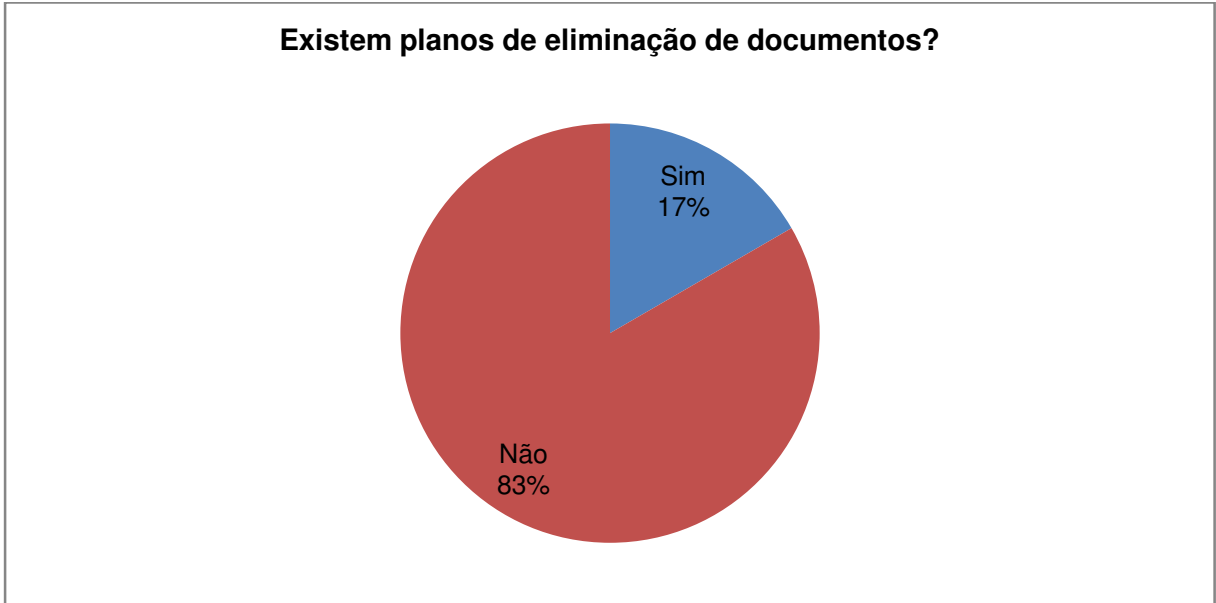


Gráfico 18 – Existem planos de eliminação de documentos?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

Conforme o gráfico 18, a maioria dos condomínios não possuem planos de eliminação dos documentos. Dos condomínios que possuem, em alguns são eliminados de cinco em cinco anos, e em outros após dez anos, desta forma, percebe-se um ponto de controle deficiente, pois no que tange a documentos trabalhistas, por exemplo, o tempo de guarda deve ser de no mínimo trinta anos.

4.2.8 Controles Internos

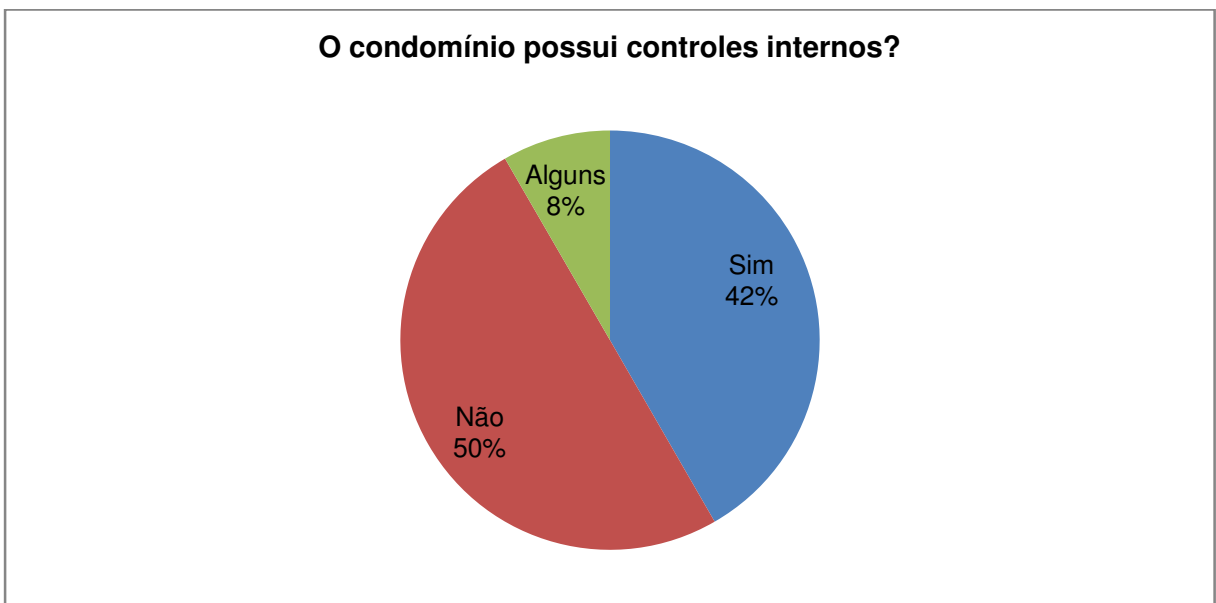


Gráfico 19 – O condomínio possui controles internos?

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2012.

Conforme demonstra o gráfico 19, os condomínios apresentam alguns controles internos, porém nenhum destes controles se encontra formalizado. Os síndicos alegam que a maioria dos controles ficam por conta da administradora de condomínio, citando os principais controles realizados pelos síndicos como: da rotina do funcionário, controle do salão de festas, dos convites para piscina, do uso do campo, normas do *playground* e das garagens, controle das despesas, de contas a pagar e a receber, controle da conta bancária.

Os síndicos destacam que as principais normas de controle interno que devem ser seguidas são: os limites do poder do síndico, obediência às normas, administrar a inadimplência, realizar o controle financeiro, controle de estoque, cuidar da manutenção do edifício, da limpeza e da segurança, zelar pelo condomínio, cuidando dos horários estabelecidos para silêncio, do destino do lixo e o bom uso das garagens.

Ainda neste contexto, os síndicos alegam que as atividades de controle consideradas mais difíceis são: relação interpessoal entre condôminos, cumprimento das normas por parte dos condôminos, evitar os desperdícios, controle da segurança em geral, competência dos funcionários, administrar a inadimplência, conciliar as opiniões contrárias, manter as instalações em boas condições.

Um manual de controles internos contempla todos os procedimentos e normas, desde seus objetivos até sua forma de execução e controle, que devem ser seguidos por todas as partes dentro de uma organização, esclarecendo os responsáveis e os deveres de cada parte.

Os síndicos foram questionados quanto a opinião dos mesmos em relação à normatização dos controles internos. Uma minoria de síndicos disse não ser necessário, em seu condomínio, a normatização dos controles por se tratarem de condomínios de pequeno porte e de fácil administração. A maior parte dos síndicos considera a normatização importante e necessária, alegando ser uma questão de segurança, para se ter uma base legal a ser seguida, proporciona e esclarece o poder do síndico, limita os direitos e deveres, ajuda na qualidade das funções executadas e traz mais eficiência para a administração, além disso, serve de base para as futuras sucessões.

4.3 Recomendações e Sugestões

Neste capítulo são apresentadas algumas sugestões para trabalhos acadêmicos futuros, na busca de auxiliar os gestores quanto aos controles internos aplicados em condomínios residenciais, de forma a tornar estes controles mais eficientes e formalizados:

- 1) Apesar de todos os síndicos afirmarem conhecer os tipos de documentação que são aceitas pelo fisco é importante que estas estejam esclarecidas a todas as partes envolvidas na gestão, como por exemplo, para os membros do conselho que fiscal dos condomínios, que são responsáveis pela fiscalização desta documentação, e conforme observado, através dos relatos dos síndicos, grande parte não tem formação nas áreas de gestão, portanto, de forma a facilitar a disseminação de conhecimento sugere-se um estudo sobre os modelos de documentos fiscais válidos, conforme a legislação e os principais utilizados em condomínios, com divulgação de exemplo dos mesmos.
- 2) Conforme observado, através do estudo realizado, é possível encontrar controles internos nos condomínios, ainda que muitos precisem ser revistos e outros desenvolvidos, porém há uma grande informalidade do conhecimento por parte dos envolvidos. Portanto, faz-se necessário aprimorar ao máximo o conhecimento sobre a legislação e as normas pertinentes ao setor para ser considerada uma gestão eficiente. Desta forma, propõe-se um estudo para desenvolvimento e implantação de um manual de controles internos que corresponda às atividades dos condomínios, de maneira a dar continuidade às atividades de forma mais segura e eficiente, tanto na gestão atual como também nas futuras. Para elaboração deste manual sugere-se a sequência dos passos a seguir:
 - a) Identificação de todos os processos da organização;
 - b) Descrição dos objetivos, etapas de execução, responsáveis, riscos e métodos de controle que deverão ser adotados;
 - c) Providenciar a documentação necessária dos procedimentos e realizar a divulgação para todas as partes envolvidas;
 - d) Execução de teste para verificação da eficácia do manual;

- e) Aprovação em assembleia geral e assinatura do síndico e do conselho fiscal;
 - f) Apresentação e distribuição do manual impresso.
- 3) A previsão orçamentária é o alicerce para uma boa administração. É a base para o rateio das cotas condominiais, feito proporcionalmente à fração ideal de cada unidade do condomínio. Calculado o valor a ser cobrado, emitem-se os recibos e controlam-se os pagamentos.
- Sugere-se um estudo sobre a elaboração de previsão orçamentária, seguindo os seguintes passos:
- a) Tomar por base o consumo de meses anteriores;
 - b) Trocar informações com síndicos de prédios vizinhos, preferencialmente do mesmo porte;
 - c) Se a previsão for elaborada pela Administradora, solicitar antecipadamente para exame, antes da assembleia;
 - d) Apresentar e discutir a previsão com os conselheiros;
 - e) Distribuir aos condôminos cópias da previsão;
 - f) Deixar uma margem de segurança em torno de 10% (dez) por cento para que o caixa não fique negativo, em virtude de pequenas flutuações.
- 4) Conforme observado na pesquisa, os condomínios fazem uso do estoque e segundo relato dos síndicos, esta seria uma das tarefas de controle. Logo, propõe-se um estudo dos procedimentos de controles internos em estoques, com os passos a seguir indicados:
- a) Descrição do fluxo de procedimentos internos;
 - b) Inspeção do síndico ou funcionário nas instalações para identificar as necessidades de reposição ou aquisição de itens;
 - c) Enviar pedido de compra juntamente com orçamento de três lugares diversos;
 - d) Encaminhar processo de compra;
 - e) Controlar recebimento;
 - f) Registrar na planilha de estoques;
 - g) Providenciar pagamento e nota fiscal.

- 5) Outros procedimentos que poderão auxiliar a gestão dos síndicos e que deverão ser formalizados são: as contas a pagar e receber, guarda dos documentos, receitas e despesas, bancos. Por isso, faz-se necessário o estudo dos procedimentos.

5 CONCLUSÃO

O estudo aponta que os controles internos são processos operados pelos gestores, conselheiros e condôminos, voltados para fornecer segurança razoável quanto à consecução de objetivos nas seguintes categorias: confiabilidade de informações financeiras, obediência às leis e regulamentos aplicáveis, eficácia e eficiência de operações.

A mensagem sobre controles internos que o trabalho transmite desempenha papel fundamental para a boa gestão dos condomínios, demonstrando a complexidade que tem se tornado administrá-los. Por isso, é importante o papel da administradora de condomínio, pois, a mesma possui uma equipe especializada, que poderá agilizar a resolução de eventuais problemas fiscais e jurídicos. Contudo, essa prática mostra que a centralização das obrigações em uma administradora de condomínio exige o desenvolvimento de políticas de controles internos eficientes de modo a fiscalizar os procedimentos executados.

Com o intuito de responder ao questionamento que direcionou o estudo realizado e atingir os objetivos propostos, conclui-se que os gestores dos condomínios não possuem completamente os devidos conhecimentos da legislação e das responsabilidades atreladas ao cargo, comprometendo a eficiência da gestão. Desta forma, estão terceirizando suas obrigações e responsabilidades para uma administradora de condomínios, uma vez que estas possuem o conhecimento necessário para executar os procedimentos e manter os condomínios adequados a legislação. Porém, ainda percebe-se um *déficit* nos controles internos referentes aos processos administrativos e contábeis que devem ser aprimorados.

Salienta-se que este tema de estudo não possui muitas publicações acadêmicas e que este trabalho não tem fim em si mesmo, podendo servir de base para elaboração de outros estudos acadêmicos.

REFERÊNCIAS

_____. **Lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Brasília: Presidência da República, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 04 jun. 2012.

_____. **Lei nº. 8.213, de 24 de julho de 1991.** Brasília: Presidência da República, 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8213cons.htm>. Acesso em: 04 jun. 2012.

_____. **Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Brasília: Presidência da República, 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/Lei10406.htm>. Acesso em: 04 jun. 2012.

BOYNTON, William C. **Auditoria.** 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

CASTRO, Domingos Poubel de. **Auditoria e controle interno na administração pública.** 2. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

CERVO, Amado L et al. **Metodologia científica.** 6. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007.

CREPALDI, Silvio Aparecido. **Auditoria contábil.** 4. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

CRUZ, Flávio da; GLOCK, José Osvaldo. **Controle interno nos municípios.** São Paulo: Atlas, 2003.

DIEHL, Astor Antônio; TATIM, Denise Carvalho. **Pesquisa em ciências sociais aplicadas: métodos e técnicas.** 1. ed. São Paulo: Prentice Hall, 2004.

FRAGA, Thelma Araújo Esteves e MELLO, Cleyson de Moraes. **Condomínio.** Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003.

FREITAS, Henrique et al. O método survey. **Revista de administração de empresas,** São Paulo, julho/setembro 2000. Disponível em: <<http://www.rausp.usp.br>> Acesso em: 24 jun. 2012.

LIMA, Manolita Correia. **Monografia.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

MARCONI, Maria de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica.** 2. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **O condomínio edilício no novo código civil.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

OLIVEIRA, Luis Martins de et al. **Curso básico de auditoria.** 2. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

PINASSI, Ayrton. **Administração de condomínio**. 1. ed. Campinas: Agá Juris, 1999.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

SILVA, Antonio Carlos Ribeiro da. **Metodologia da pesquisa aplicada à contabilidade**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2003.