

CONTROLE INTERNO: Estudo Empírico na Administração dos Condomínios Residenciais da Cidade do Natal/RN

Exame da aplicação do controle interno na administração dos condomínios residenciais da cidade de Natal através de uma pesquisa empírica.

Alberto Jorge Araújo¹
Joana D'arc Medeiros Martins²

RESUMO

Com o surgimento das habitações verticais nas grandes cidades brasileiras, os condomínios residenciais vêm prosperando de maneira muito rápida. Este trabalho tem o objetivo de verificar empiricamente se os administradores dos condomínios residenciais utilizam o controle interno como ferramenta para evitar fraudes, erros, ineficiências e anormalidades. O escopo do estudo é avaliar a atuação dos síndicos no sentido de salvaguardar os bens e promover a eficiência operacional dentro dos condomínios. Trata-se de um estudo teórico empírico, seguido de uma pesquisa de campo na cidade de Natal com base em uma amostra por conveniência de vinte condomínios. Averiguou os segmentos administrativos dos condomínios residenciais que aplicam o controle interno no seu cotidiano. A coleta de dados foi feita através de um questionário, o qual manifestou boa consistência resultando um Alfa de Cronbach de 0,7915. O resultado da pesquisa revela que os condomínios residenciais utilizam o controle interno em um percentual elevado suficiente para melhorar sua gestão administrativa.

Palavras-chave: Administração de Condomínios. Gestão. Controle Interno.

ABSTRACT

With the emergence of vertical housing in major Brazilian cities, the residential condominiums have been thriving very quickly. This work aims to verify empirically whether the administrators of residential condominiums using the internal control as a tool to prevent fraud, errors, inefficiencies and anomalies. The scope of the study is to evaluate the performance of receivers in order to safeguard assets and promote operational efficiency within the condos. This is an empirical theoretical study, followed by a field research in Natal based on a convenience sample of twenty condominiums. Examined the administrative segments of condominiums that apply internal control in their daily lives. Data collection was done through a questionnaire, which showed good consistency resulting in a Cronbach's alpha of 0.7915. The search result shows that the residential condominiums using the internal control in a high enough percentage to improve their administrative management.

Keywords: Management of Condominiums. Management. Internal Control.

¹ Discente da Especialização em Auditoria e Perícia Contábil da Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do RN - FARN

² Docente orientadora da Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do RN - FARN

1 INTRODUÇÃO

Neste trabalho buscou-se examinar e evidenciar a real importância dada ao Controle Interno como ferramenta de gestão na administração de condomínios residenciais

A meta é através de pesquisa identificar o grau de utilização do Controle Interno por parte do administrador de condomínio como instrumento de eficiência operacional a fim de salvaguardar os seus bens patrimoniais, produzir prestação de contas confiáveis e proporcionar a normalidade e qualidade de vida aos seus moradores.

É também escopo do estudo divulgar de forma prática os procedimentos que podem ser adotados dentro do condomínio buscando proteger seu patrimônio.

A importância deste tema manifesta-se a partir do desenvolvimento urbano que originou o crescimento descomedido dos condomínios acarretando mudanças que foram muito além da atualização da legislação, ocasionando, por conseguinte, a necessidade do surgimento de novos padrões de gerenciamento condominial, que passou a exigir do síndico uma administração organizada e planejada.

Conforme dados da Administradora de Condomínios SERVICON (2010), estima-se que na cidade de Natal exista aproximadamente cerca de 1.500 condomínios administráveis, ou seja, com edificação superior a 10 pavimentos ou unidades autônomas. A SERVICON sendo a pioneira no ramo na cidade de estado, auxilia na administração de 210 condomínios.

É neste panorama comum atualmente encontrado nas grandes cidades brasileiras que iremos abordar o tema Controle Interno apontando a sua importância no processo de administração dos condomínios residenciais.

O problema da propriedade em comum é muito remoto. Em Roma nos tempos da Idade Média se verificou uma experiência de edificação de casas em comum tal qual ao condomínio dos dias atuais. A falta de grandes espaços para edificações e a dificuldade na época em comprar residências completamente independentes em suas comunidades, fez com que o povo romano utilizando-se da praticidade, construísse casas em comum, semelhante aos condomínios daquele tempo, embora configuradas diferentemente do sistema de propriedade atual.

Na cidade de Grénoble, na França, por volta de 1720, foram construídos pequenos edifícios para alojar várias famílias que havia perdido suas casas em um incêndio. As pessoas foram instaladas em comunidades de três ou quatro famílias, em grandes casas semelhantes

aos prédios atuais, divididas por andares e cômodos. Haja vista o êxito da experiência, este tipo de residência foi evoluindo ao longo dos anos.

A primeira normatização ocorreu através do Código de Napoleão de 1804 que dispunha um único artigo sobre o assunto (art. 664) e, posteriormente, pelo Código Português de 1867 (art. 2.335), que tratava somente dos encargos de reparação e conserto.

No Brasil, as Ordenações já se referiam à “casa de dois senhorios”: “E se numa casa for de dous senhorios, de maneira que de hum delles seja o sótão, o do outro o sobrado, não poderá aquelle, cujo for o sobrado, fazer janella sobre o portal daquelle, cujo for o sótão, ou longea, nem outro edificio algum”. Posteriormente, o Decreto 5.481, de 25.06.1928, de maneira muito superficial tentou disciplinar a matéria.

Somente em 1964, foi promulgada a Lei 4.591, que regulamentou o assunto com mais abrangência. Por fim, o novo Código Civil (Lei 10.406, de 10.01.2002), veio normatizar integralmente o condomínio em edifícios, onde foram revogados vários artigos da Lei 4.591/64.

Segundo Lopes (2006, p.21), a chamada “crise habitacional”, a qual se defronta atualmente a humanidade, foi gerada por vários fatores, tais como, as duas grandes guerras, êxodo rural, explosão demográfica, formação das megalópoles e o anseio de aquisição de casa própria. Isto suscitou o aparecimento de uma nova técnica de construção e, por conseguinte, um complexo jurídico que desafia a compreensão de estudiosos.

Literalmente a palavra condomínio que dizer “domínio de mais de um”, isto é, propriedade comum. Podemos definir condomínio como uma comunidade de interesses comuns de proprietários de um edifício, com direitos e deveres iguais, ou proporcionalmente, a sua fração ideal.

De acordo com Pedrotti (2001, p 2) o condomínio é uma propriedade atípica, pois o indivíduo exerce seus direitos com outros de forma simultânea, podendo compartilhar das áreas comuns em decorrência da sua destinação, mas sem impedir que os outros exerçam os mesmos direitos.

Pelo novo texto legal, Código Civil Lei nº 10406, qualquer pessoa pode ser síndico, seja condômino ou não, morador do edifício ou não. A lei anterior 4.591/64, não impedia a posse do cargo a estranhos, contudo exigia que as convenções disciplinassem o tema. Isto veio facilitar a eleição do síndico, uma vez que muitas vezes existia a dificuldade de eleger algum candidato para a função.

Para compor o gerenciamento de um condomínio podem-se constituir um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos em assembléia, ao qual tem a atribuição de emitir

parecer sobre as contas do síndico. As deliberações sobre questões de interesse do condomínio devem ser realizadas em assembleias, com a participação dos condôminos, de caráter formal.

Portanto, para se gerenciar um condomínio, é necessária a figura de uma associação diretora, composta pelo síndico, conselho fiscal e assembleias. O síndico sem dúvida é a figura mais importante no cotidiano de um condomínio, pois lhe são dados poderes para representar e defender os interesses do condomínio legalmente.

Dentre as suas várias atribuições podemos destacar as seguintes: zelar pelo cumprimento da convenção e regimento interno, aplicar advertências a condôminos infratores, proceder à contratação de funcionários e empresas prestadoras de serviços, controlar a arrecadação das taxas condominiais mensais, pagar contas e fornecedores, prestar contas em assembleia de seus atos e gastos, elaborar previsões orçamentárias, solucionar impasses entre moradores e representar ativo e passivamente o condomínio em juízo ou fora dele.

A rotina dos edifícios e as incumbências administrativas podem ser tornar uma atribuição enorme para um condômino que se dispõe a ser síndico, por falta de tempo e conhecimentos. Como o síndico pode transferir a terceiro os poderes de representação ou as funções administrativas, as empresas administradoras podem preencher essa lacuna na gestão do condomínio, assumindo a responsabilidade pela sua administração.

Existem três modalidades de gestão: autogestão, co-gestão e terceirização. Nos condomínios estudados a co-gestão é a utilizada. Ou seja, o síndico divide suas tarefas com uma administradora de condomínios, contudo não transfere suas responsabilidades legais.

Ainda a luz do novo Código Civil, muito embora já previstas na legislação anterior, as penalidades a serem aplicadas aos condôminos por descumprir seus deveres foram tratadas com mais clareza, conforme estabelecido no art. 1336, ou seja, não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; não alterar a forma e a cor das fachadas, das partes e esquadrias externas; 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.

A multa pecuniária pelo descumprimento de seus deveres, prevista em convenção, poderá ser até cinco vezes o valor das contribuições mensais do condômino, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá a assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Faz jus destacar a inovação que o novo Código Civil criou ao quantificar o valor da sanção econômica aplicada ao condômino que fuja o comportamento mediano na comunidade. Ao não atender às normas de boa vizinhança, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente de até cinco vezes o valor da quota condominial, podendo chegar até dez vezes o valor da mesma para o condômino que reiteradamente descumpra seus deveres perante o condomínio.

Com relação às despesas do condomínio todos deverão contribuir para as suas despesas, na proporção de suas frações ideais. Assim, a Convenção não tem mais poderes para disciplinar a matéria, obrigando todos os condomínios a promover os rateios para arrecadação de acordo com o novo Código Civil.

É necessário também que o síndico elabore anualmente uma previsão orçamentária, presumindo receitas e despesas, apresentado-as para discussão e deliberação em Assembleia Geral. Fundamentado na previsão orçamentária é realizado o rateio e cobrada à taxa condominial mensal.

Considerando a legislação os condomínios não são considerados pessoas jurídicas, sendo assim, não estar legalmente obrigado a terem livros contábeis. Sua contabilidade, entretanto, se faz indispensável, para que se possa registrar todas as operações financeiras e servir de base para as prestações de contas.

A legislação também estipula que a prestação de contas deve ser realizada em Assembleia Geral de Condôminos, não tendo o síndico a obrigação de fazê-la a cada condômino separadamente. No entanto, devem ser levadas à apreciação do Conselho fiscal para emissão de parecer antes de serem submetida à Assembleia Geral.

Nesse contexto, o estudo teve como objetivo verificar empiricamente se os administradores dos condomínios residenciais utilizam o controle interno como ferramenta para evitar fraudes, erros, ineficiências e anormalidades.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Contabilidade é o estudo do patrimônio e de suas variações, pelos efeitos das atividades desenvolvidas pela empresa. Tem por finalidade o estudo e o controle do patrimônio, fornecendo à empresa o resultado de toda a atividade empresarial e o próprio equilíbrio ou desequilíbrio financeiro e econômico. (JACINTO, 1979, p.26)

Segundo Jund (2001, p. 10), a contabilidade é uma ciência que desenvolveu uma metodologia própria, com o objetivo de: controlar o patrimônio das entidades econômico-administrativas; apurar o resultado das atividades dessas entidades; e prestar informações às pessoas (usuários) que tenham interesse na avaliação da situação patrimonial e desempenho dessas entidades.

A contabilidade, portanto, deve ser vista como um sistema de informações, cujo método de trabalho, consiste, em coletar, processar e transmitir dados sobre a situação econômico-financeira de uma entidade, em dado instante, e sua evolução em um determinado ciclo.

Algumas entidades, por exigência legal, devem prestar contas de sua gestão administrativa e financeira à sociedade. A forma pela quais essas organizações se comunicam o público, em geral, ocorre por meio das demonstrações financeiras ou contábeis.

Valendo-se de normas e padrões de natureza técnica e ética determinados, surge a auditoria como elemento essencial para examinar o sistema de informações, medição de desempenho e prestação de contas das empresas.

Segundo Jund (2001, p. 25):

Para mesurar a adequação e confiabilidade dos registros e das demonstrações contábeis, a contabilidade utiliza-se também de uma técnica que lhe é própria, chamada auditoria, que consiste no exame de documentos, livros e registros, inspeções, obtenção de informações e confirmações internas e externas, obedecendo a normas apropriadas de procedimento, objetivando verificar se as demonstrações contábeis representam adequadamente a situação nelas demonstrada, de acordo com princípios fundamentais e normas de contabilidade, aplicados de maneira uniforme.

Para Almeida (1990, p.2) na fase inicial do desenvolvimento das técnicas de auditoria surgiram muitas dúvidas, principalmente relacionadas com a amplitude dos testes. A principal seria a necessidade de o auditor ter de examinar todos os registros contábeis referente ao período auditado para dar a sua opinião sobre as demonstrações contábeis?

Em primeiro lugar o auditor deve se preocupar com erros que possam levar os usuários das demonstrações contábeis a uma interpretação errônea sobre estas. Logo, o valor desses erros teria de ser significativo em relação aos valores das demonstrações contábeis.

Em segundo lugar, verificar o conjunto de procedimentos internos da empresa com a finalidade de evitar a ocorrência de erros. Esse conjunto de procedimentos internos é chamado, na prática, de sistema de controle interno.

O risco de ocorrer um erro, em uma empresa, com um bom sistema de controle interno, é muito menor do que em uma empresa com um sistema ruim. O auditor utiliza o sistema de

controle interno da entidade para determinar a amplitude dos testes de auditoria, ou seja, quando o controle interno é bom o auditor externo faz um menor volume de testes, caso oposto, o auditor faz um maior volume de testes.

Exemplificando: quanto melhor o sistema de controle interno menor será a amplitude dos testes nos lançamentos contábeis da empresa.

Podemos então definir controle interno, como sendo o conjunto de procedimentos, métodos ou rotinas com a finalidade de proteger os ativos, produzir dados contábeis confiáveis e assessorar a administração no encaminhamento ordenado dos negócios, com o objetivo de evitar fraudes, erros, ineficiências e crises. Os dois primeiros objetivos representam controles contábeis e o último controle administrativo.

A direção da entidade é responsável por determinar o sistema de controle interno, pela constatação se está sendo seguido pelos funcionários e pela sua alteração, no sentido de ajustá-lo às novas conjunturas.

As atribuições dos funcionários ou setores internos da entidade devem ser bem delineadas e limitadas, por escrito, mediante a organização de manuais internos. Definindo-se as atribuições pode-se: assegurar que os procedimentos de controles são executados; detectar erros e irregularidades; e apurar as responsabilidades por eventuais omissões na efetivação das transações da empresa.

A seguir apresentam-se fatores que contribuirão para elevar o nível de controle interno da empresa:

a) Organização quanto às funções:

- As responsabilidades e funções devem ser segregadas (separadas e definidas) a fim de que nenhuma pessoa possa controlar todas as fases de uma mesma transação;
- Responsabilidades individuais devem ser sempre definidas a fim de que sejam cumpridas;
- As pessoas devem reportar a seus superiores a maneira pela qual têm exercido suas responsabilidades, e receber destes um feedback sobre onde são necessárias melhorias no desempenho;

b) Normas para a estrutura organizacional:

- Poderes e responsabilidades bem esclarecidos, mediante um organograma de conhecimento amplo, e descrição de suas funções;
- Atribuição de responsabilidade e delegação de autoridade para tratar de assuntos tais como metas, objetivos, funções operacionais, forma de organização, exigências legais e fiscais;

c) Normas para o desenvolvimento do pessoal:

- A integridade e competência do pessoal são fundamentais para a atividade de controle exercida pela administração, devendo ser considerados procedimentos para contratação, avaliação, remuneração e treinamento;

d) Normas para Orçamentos:

- Comparação do desempenho real com objetivos e padrões;
- Acompanhamento para avaliar a eficiência da ação de natureza competitiva;

e) Procedimentos:

- Procedimentos são métodos usados para exercer atividades de acordo com as políticas prescritas.
- Para reduzir as possibilidades de fraude e de erros, os procedimentos devem ser coordenados de maneira que o trabalho de uma pessoa seja verificado por outra, inteiramente independente da primeira.

É importante destacar o momento atual que passa a Contabilidade no País, que diante do crescente impacto da globalização para a sua economia, surgiu à necessidade da convergência das Normas Brasileiras de Contabilidade aos padrões internacionais visando unificar padrões técnicos.

Assim, o Conselho Federal de Contabilidade aprovou a Resolução nº. 1.156/09, que dispõe sobre a estrutura das Normas Brasileiras de Contabilidade, que compreende o Código de Ética Profissional de Contabilidade, Normas de Contabilidade, Normas de Auditoria Independente e de Asseguração, Normas de Auditoria Interna, Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público e Normas de Perícia.

Posteriormente, o Conselho aprovou a resolução 1203/09, que trata dos objetivos gerais do auditor independente e a condução da auditoria em conformidade com Normas de Auditoria, além de outras resoluções relativas ao assunto.

Podemos então, diante do exposto, englobar os condomínios residenciais como entidades, que podem utilizar o controle interno como ferramenta indispensável como produtora e fornecedora de informações para auxiliar o seu gestor na administração do seu dia a dia.

Resumindo o presente referencial, verifica-se o alto grau de interesse pelo sistema de controle interno a ser aplicado em condomínios, pelo estimável grupo de entidades que podem usar essa ferramenta em benefício da comunidade.

3 METODOLOGIA

Este trabalho surgiu pela necessidade de avaliar a atuação dos síndicos no sentido de salvaguardar os bens e promover a eficiência operacional dentro dos condomínios. Neste contexto, a pesquisa que realizamos procura responder a seguinte questão: Os administradores dos condomínios residenciais utilizam o controle interno como ferramenta para evitar fraudes, erros, ineficiências e anormalidades?

De acordo com Gil (2002), quanto aos seus procedimentos técnicos, a pesquisa bibliográfica é desenvolvida com base em material já elaborado, constituído de livros e artigos científicos. O levantamento é a interrogação direta das pessoas cujo comportamento se deseja conhecer. Procede-se à solicitação de informações a um grupo significativo de pessoas acerca do problema estudado para, em seguida, mediante análise quantitativa, obterem-se as conclusões correspondentes aos dados coletados.

A pesquisa ora desenvolvida é bibliográfica, abrangendo um levantamento de campo por amostragem utilizando-se um questionário estabelecido para identificar o nível de aplicação do controle interno em condomínios. O Objetivo é conhecer mais o assunto, tornando-o mais claro e o levantamento tem a particularidade do pedido de informações a um grupo expressivo de indivíduos sobre a questão analisada.

Para alcançar o escopo do trabalho, apreciar a qualidade e o nível de utilização do controle interno pelos condomínios residenciais, a busca para obter o conhecimento, ocorreu por meio de pesquisa do acervo bibliográfico existente sobre a matéria estudada que compreenderam livros, artigos científicos, revistas e consultas a sites da internet.

3.1 PESQUISA EMPÍRICA

O questionário da pesquisa foi preparado aplicando-se o método de amostragem não-casual, que são muito úteis no início de uma investigação, por exemplo, para testar as primeiras versões de um questionário. Dentro deste método elegemos a amostragem por conveniência que não é representativa da população. Ocorre quando a participação é voluntária ou os elementos da amostra são escolhidos por uma questão de conveniência.

Este tipo de amostragem pode ser usada com êxito em situações nas quais seja mais importante captar idéias gerais, identificar aspectos críticos do que propriamente a objetividade científica. Segundo Hill (2002, p.49) este método é indicado para pesquisas como a proposta onde a aleatoriedade de dados não é uma questão fundamental.

Através da empresa administradora de condomínios SERVICON, que atua no ramo desde 1988, foram encaminhados aos representantes de 30 condomínios residenciais da cidade de Natal o questionário de pesquisa e os síndicos convidados a participarem.

O questionário é composto por 37 questões, divididos por setores administrativos que buscam o nível de aplicação do controle interno na gestão dos condomínios. As perguntas foram formuladas sob a configuração da “Escala de Likert”, com cinco níveis de respostas para cada questão. Adotou-se o número 1 para a opção menos favorável/adequada, denotando discordância total e o número 5 para a mais favorável/adequada, denotando concordância total. Solicitou-se aos respondentes indicar a resposta que melhor caracterizasse o panorama vivido no seu condomínio.

3.2 DADOS COLETADOS

As respostas foram compiladas em uma planilha/formulário para serem somadas e quantificadas no intuito de criar o resultado por grupo de itens. Foram respondidos apenas 20 questionários. No intuito de proteger a identidade dos respondentes os questionários foram entregues pela SERVICON e numerados de 01 a 20.

Foi utilizado o coeficiente Alfa de Cronbach para testar a confiabilidade do questionário aplicado. Este coeficiente foi desenvolvido para calcular a confiabilidade de um teste naquelas situações em que o pesquisador não tem a oportunidade de realizar outra

entrevista com o respondente. De acordo com Hill e Hill (2002 p.147) o citado coeficiente é uma técnica de estimação da confiabilidade interna. O valor de Alfa menor do 0,70 torna a pesquisa insatisfatória.

O resultado obtido através do teste de confiabilidade foi de $\alpha = 0,7915$, o que manifesta a consistência do questionário utilizado.

4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Por meio do instrumento corroborado, testado e dados obtidos, efetivou-se análise das informações, proporcionando-se adiante uma síntese das respostas obtidas para as questões formuladas por divisões/setores da administração de condomínio.

01 - ADMINISTRAÇÃO INTERNA – Questões Formuladas

- 1) São emitidos e entregues aos moradores relatórios de prestação de contas mensais com as movimentações financeiras do condomínio?
- 2) A convenção e o regimento interno do condomínio disciplinando o uso das áreas comuns e prevendo a solução de problemas são divulgados de forma eficiente aos moradores?
- 3) Existe manual de procedimentos com as primeiras providências a serem tomadas no caso de mau funcionamento de equipamentos (elevadores, bombas, portões, extintores, etc.) ou pane nas instalações (gás, eletricidade, vazamentos, falta d'água etc.)?
- 4) Os documentos administrativos (convenção, regimento interno, atas, contrato, notas fiscais, extratos bancários, folhas de pagamento, etc.) são arquivados em pastas próprias, em ordem cronológica e em locais adequados?
- 5) O Conselho Fiscal ou Comissão de Condôminos faz análise periódica das despesas do condomínio buscando reduzi-las?

Tabela 01 – Síntese das respostas

ADMINISTRAÇÃO INTERNA	F R E Q U Ê N C I A S				
	DÎSCORDÂNCIA		TANTO FAZ	CONCORDÂNCIA	
	Total	Em Parte	Indifere0nte	Em Parte	Total
	%	%	%	%	%
	Resultado Geral	14,00	0,00	5,00	23,00

Fonte: Dados da pesquisa do autor

O questionário compreendeu alternativas sobre documentos internos. O objetivo foi o de saber se os condomínios divulgam sua prestação de contas, a convenção que regula o cotidiano dos seus moradores e previnem-se contra eventuais sinistros. A concordância apontada na tabela 01 revela o alto grau de comprometimento dos administradores na organização interna dos condomínios.

02 - COMPRAS E ESTOQUES – Questões Formuladas

- 1) O estoque de materiais para consumo fica sobre controle e responsabilidade de pessoal adequado?
- 2) Os locais de estocagem dos materiais são adequados quanto a: roubo, fogo, perdas e inacessibilidade de terceiros?
- 3) O sistema de controle mantido evita as entradas e saídas dos estoques sem a documentação suficiente (notas fiscais de compras e requisições de material)?
- 4) São adotadas fichas para controle dos estoques, onde se registram a movimentação e saldos em quantidade e valores, além de indicarem máximos e mínimos dos estoques necessários?

Tabela 02 – Síntese das respostas

COMPRAS ESTOQUES	F R E Q U Ê N C I A S				
	DÎSCORDÂNCIA		TANTO FAZ	CONCORDÂNCIA	
	Total	Em Parte	Indifere0nte	Em Parte	Total
	%	%	%	%	%
Resultado Geral	17,50	1,25	16,25	18,75	46,25

Fonte: Dados da pesquisa do autor

Percebe-se que embora exista um bom grau de concordância quanto ao controle do armazenamento dos materiais a serem consumidos, uma parcela considerável dos entrevistados ignora completamente este departamento.

03 - BENS - Questões Formuladas

- 1) Existe um sistema de controle e registro individual dos bens de uso permanente (móveis, ferramentas, equipamentos, etc.)?

Tabela 03 – Síntese das respostas

BENS	F R E Q U Ê N C I A S				
	DÎSCORDÂNCIA		TANTO FAZ	CONCORDÂNCIA	
	Total	Em Parte	Indifere0nte	Em Parte	Total
	%	%	%	%	%
Resultado Geral	25,00	5,00	25,00	20,00	25,00

Fonte: Dados da pesquisa do autor

Na análise da tabela 03, pode-se notar que os administradores deixam a desejar quanto ao acompanhamento dos bens imprescindíveis ao seu cotidiano. Mais de 50% dos entrevistados não estão comprometidos com tal tarefa.

04 - COMPRAS, SERVIÇOS E MANUTENÇÃO – Questões Formuladas

- 1) As compras e os serviços são efetuados com base em requisições e devidamente autorizados?
- 2) Existe cadastro de cotação de preços e fornecedores para toda a compra efetuada ou serviço a ser executado, visando selecionar o fornecedor mais conveniente?
- 3) Existe contrato de prestação de serviços onde se faz necessária à manutenção periódica de equipamentos (elevadores, gerador, câmaras e vídeos, etc.)?
- 4) É realizado um acompanhamento periódico (diário, semanal,) no consumo de gás, água e energia a fim de identificar eventual anormalidade no consumo?
- 5) Existe controle nas ligações telefônicas referentes aos assuntos de interesse pessoal de funcionários ou de terceiros, além de ligações para celulares?
- 6) É feita uma checagem periódica por funcionário para avaliar o estado dos elevadores, bombas, interfones, portões automáticos, antenas coletivas, gerador, iluminação de emergência, hidrantes, extintores, luz, pára-raios, filtros de piscina, equipamento de sauna, jardins, equipamentos de segurança, etc.?

Tabela 04 – Síntese das respostas

COMPRAS, SERVIÇOS E MANUTENÇÃO	F R E Q U Ê N C I A S				
	D Î S C O R D Â N C I A		T A N T O F A Z	C O N C O R D Â N C I A	
	Total	Em Parte	Indiferente	Em Parte	Total
	%	%	%	%	%
Resultado Geral	4,17%	0,00	5,83	23,33	66,67

Fonte: Dados da pesquisa do autor

No exame dos resultados da tabela 04, percebe-se o alto grau de interesse dos representantes em acompanhar as aquisições e serviços necessários a rotina do dia a dia dos condomínios. Houve a concordância de 90,00% dos entrevistados neste item.

05 - CONTAS A PAGAR – Questões Formuladas

- 1) A documentação da compra efetuada é conferida (quantidade, preço, prazo de entrega e vencimento) e posteriormente aprovado o seu pagamento?
- 2) É mantido controle de contas pagas e a pagar?

Tabela 05 – Síntese das respostas

CONTAS A PAGAR	FREQÜÊNCIAS				
	DÍSCORDÂNCIA		TANTO FAZ	CONCORDÂNCIA	
	Total	Em Parte	Indiferente	Em Parte	Total
	%	%	%	%	%
Resultado Geral	0,00	0,00	2,50	7,50	90,00

Fonte: Dados da pesquisa do autor

Comprova-se no exame da tabela acima, a eficiência dos gestores em honrar os compromissos assumidos pela comunidade. Foi quase unânime o nível de concordância dos entrevistados no zelo a rotina de compra e seu pagamento.

06 - MOVIMENTAÇÃO BANCÁRIA – Questões Formuladas

- 1) Os talões de cheques são controlados e mantidos em local com acesso restrito?
- 2) Os cheques são nominativos e cruzados antes de serem encaminhados para assinatura?
- 3) A documentação suporte de pagamento (recibos e notas fiscais) é apresentada junto aos cheques encaminhados para assinatura?
- 4) Os serviços de conferência dos extratos bancários são efetuados por funcionário que não intervém na preparação, aprovação ou assinatura dos cheques?

Tabela 06 – Síntese das respostas

MOVIMENTAÇÃO BANCÁRIA	F R E Q U Ê N C I A S				
	DÎSCORDÂNCIA		TANTO FAZ	CONCORDÂNCIA	
	Total	Em Parte	Indifere0nte	Em Parte	Total
	%	%	%	%	%
Resultado Geral	7,50	0,00	1,25	13,75	77,50

Fonte: Dados da pesquisa do autor

O resultado acima demonstra e comprova o cuidado necessário que o responsável pela movimentação de fundos deve ter. Como os problemas decorrentes da falta de controle deste item podem trazer transtornos incalculáveis, a concordância de mais de 90% revela o zelo na aplicação dos recursos do grupo.

07 - RECEBIMENTOS DE TAXAS CONDOMINIAIS – Questões Formuladas

- 1) Existe a gestão e o controle diário dos recebimentos das taxas condominiais?
- 2) A baixa das taxas condominiais é suportada por avisos bancários ou recibos?
- 3) São enviadas cartas de cobrança seqüenciais aos inadimplentes em prazos pré-determinados após o vencimento da taxa condominial?

Tabela 07 – Síntese das respostas

RECEBIMENTOS DE TAXAS CONDOMINIAIS	F R E Q U Ê N C I A S				
	DÍSCORDÂNCIA		TANTO FAZ	CONCORDÂNCIA	
	Total	Em Parte	Indiferente	Em Parte	Total
	%	%	%	%	%
Resultado Geral	1,67	0,00	6,64	13,28	78,41

Fonte: Dados da pesquisa do autor

A tabela 07 explana o bom grau de aceitação dos gestores, quanto ao controle na arrecadação de suas receitas. Como se trata de um instrumento primordial no gerenciamento financeiro do condomínio, é altamente justificado a concordância alcançada.

08 - SEGURANÇA – Questões Formuladas

- 1) Existe um sistema adequado de detecção de incêndio mantido e testado periodicamente?
- 2) A movimentação de visitantes no condomínio é autorizada pelo morador?
- 3) A movimentação de prestadores de serviços é autorizada pelo morador e registrada por escrito na portaria?
- 4) Houve a contratação de seguro contra incêndio e outros sinistros, abrangendo todas as unidades, partes e objetos comuns?
- 5) O sistema de informática do condomínio é restrito, a fim de assegurar que as informações sejam manuseadas por pessoal responsável qualificado?
- 6) É mantido na portaria ficha cadastral com dados de todos os moradores e funcionários, possibilitando sua rápida localização e/ou dos familiares em caso de emergência?

Tabela 08 – Síntese das respostas

SEGURANÇA	F R E Q U Ê N C I A S				
	DÍSCORDÂNCIA		TANTO FAZ	CONCORDÂNCIA	
	Total	Em Parte	Indiferente	Em Parte	Total
	%	%	%	%	%
Resultado Geral	6,67	0,83	7,50	14,17	70,83

Fonte: Dados da pesquisa do autor

Este item por conta do aumento da criminalidade nas grandes cidades vem ano a ano atraindo mais a atenção de todos. A concordância atingiu 85%, e com o passar dos anos sua tendência é crescer cada vez mais.

09 - TRIBUTOS E PESSOAL – Questões Formuladas

- 1) Nos pagamentos efetuados referentes aos serviços realizados é analisada a obrigatoriedade da retenção por parte do condomínio de tributos, INSS ou ISS?
- 2) Há processo de seleção com recrutamento e entrevista para contratar funcionário?
- 3) As cláusulas contidas na convenção coletiva de trabalho da categoria são cumpridas pelo condomínio?
- 4) O condomínio implantou o Programa de Controle Médico e Saúde Ocupacional, obrigatório pela norma relativa à segurança e medicina no trabalho?
- 5) É aplicado junto aos funcionários reciclagem e treinamento de suas atribuições, inclusive quanto a normas do regimento interno do condomínio?
- 6) É realizada periodicamente Avaliação de Desempenho dos Funcionários, onde são verificados os itens: exercício da função; iniciativa; relacionamento com as pessoas; assiduidade; etc.)?

Tabela 09 – Síntese das respostas

T R I B U T O S P E S S O A L	F R E Q U Ê N C I A S				
	D Î S C O R D Â N C I A		T A N T O F A Z	C O N C O R D Â N C I A	
	Total	Em Parte	Indifere0nte	Em Parte	Total
	%	%	%	%	%
	Resultado Geral	10,83	1,67	13,33	16,66

Fonte: Dados da pesquisa do autor

Neste segmento se consultou os representantes, principalmente, acerca das normas legais aplicadas aos funcionários. A boa relação entre patrão e empregado é uma ferramenta valiosa para comprometer os colaboradores na melhoria do trabalho executado. O nível de concordância demonstra a atenção dada pelos gestores aos seus colaboradores.

Considerações sobre o produto da pesquisa

As informações coletadas na pesquisa realizada, conseguidas por meio dos conceitos dos administradores dos condomínios residenciais respondentes, evidenciam grande indicativo da aplicação de controles interno dentro destas entidades.

Tais entidades aplicam adequadamente em seus segmentos administrativo/financeiros um planejamento organizacional, com métodos e procedimentos com a finalidade de evitar fraudes, erros, ineficiências e anormalidades.

Os Bens de natureza permanente foi o único setor que apontou um nível de concordância abaixo do esperado.

Todo o contexto pretende através das informações evidenciadas auxiliar, principalmente, o síndico, que é o responsável pela ação e decisões administrativas.

Faz jus enfatizar as transações referentes às compras e serviços contratados pelo condomínio, pelo comprometimento dos administradores em honrar as obrigações a pagar.

Também, merece destaque a importância da qualidade da informação. A informação deve ser aceita com razoável índice de erros e representar seguramente o que se propõe a

divulgar. O caso dos condomínios participantes da pesquisa aponta a fidelidade de representação.

O controle interno implantado pelo Síndico obedece a Lei 10.406/202, em seu artigo 1.348, inciso V, que lhes outorga competência para diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores. Nesta circunstância pode-se julgar que os condôminos estão sendo protegidos pela gestão dos seus administradores.

Os condomínios participantes da pesquisa têm seu gerenciamento compartilhado com uma empresa administradora, que têm a obrigação contratual de assistir os síndicos em todas as áreas administráveis. Com isto, pode-se até entender que o produto da utilização considerável do controle interno nos condomínios estudados deve-se ao assessoramento da empresa administradora.

Com fundamento nos dados coletados pela pesquisa e análises realizadas, pode-se concluir que os controles internos executados nos condomínios atingem os objetivos planejados. Sendo uma ferramenta essencial para auxiliar o síndico no propósito de administrativamente proteger os bens, promover a eficiência operacional e manter a normalidade da coletividade condominial.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A conjuntura atual, assinalada pela crise econômica e social, pelos poucos recursos disponíveis e pela crescente conscientização dos seus direitos por parte da sociedade, reflete nos atuais gestores uma maior preocupação em implantar meios para controlar as ações dos síndicos das entidades condominiais.

O presente estudo mostra que a gestão em condomínios exige conhecimentos em várias áreas, especialmente da legislação condominial, financeira, trabalhista e tributária. É importante o síndico possuir uma assessoria qualificada para não incorrer numa administração sem profissionalismo. Evidenciou a enorme imputabilidade que o síndico deve ter, único representante legal dos condomínios, mesmo nas ocasiões em que os poderes tenham sido delegados.

A hipótese de que existe aplicação do controle interno na administração dos condomínios residenciais foi confirmada pelo levantamento de campo. De acordo com a maioria das respostas o controle interno é aplicado de forma eficiente.

A auditoria é revestida de fundamentos, normas, padrões, critérios e procedimentos. As normas de auditoria, referentes à execução dos trabalhos de campo, estabelecem que o auditor deve avaliar o sistema de controle interno da entidade auditada, a fim de determinar a natureza, a oportunidade e a extensão dos procedimentos de auditoria a serem aplicados, ou seja, a definição dos testes a serem executados será determinada em função da avaliação da eficiência do controle interno.

O controle interno tem por meta maior proteger o patrimônio da entidade, refletindo diretamente na qualidade, autenticidade e solidez das ações administrativas executadas pelo síndico.

A pesquisa realizada não identifica na legislação condominial a obrigatoriedade do síndico escolher a modalidade de gestão, contudo isso não deve constituir-se numa dificuldade ou barreira para que os profissionais habilitados atuem na área condominial, buscando implantar controles e melhor assessorar os síndicos.

Este trabalho de pesquisa revelou o enorme percentual dos participantes que utilizam o controle interno como ferramenta administrativa para produzir a melhoria na qualidade de vida daqueles que habita os condomínios. Também, pretende-se com este estudo, chamar a atenção dos síndicos que ainda não utilizam o controle interno em suas gestões, para implantar este instrumento que gera benefícios e qualidade dos serviços prestados a comunidade.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, M.C. **Auditoria um curso moderno e completo**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 1990.

BRASIL. Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em 03 ago. 2010.

BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em 03 ago. 2010.

Conselho Federal de Contabilidade. Resolução nº. 1.156/09, que dispõe sobre a estrutura das Normas Brasileiras de Contabilidade. Disponível em: <www.cfc.org.br>. Acesso em 26 jul. 2010.

Conselho Federal de Contabilidade. a resolução 1203/09, que trata dos objetivos gerais do auditor independente e a condução da auditoria em conformidade com Normas de Auditoria. Disponível em: <www.cfc.org.br>. Acesso em 26 jul. 2010.

CONTRERAS, L.C.; DOLCI, M. I. L. **Guia do Condomínio**. 2. Ed., São Paulo: Globo, 2001.

COUTINHO, C. **Métodos e Técnicas de Amostragem**. Disponível em: <www.claracoutinho.wikispaces.com>. Acesso em 03 ago. 2010.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 3. ed.. São Paulo: Atlas, 1991.

HILL, M.M.; HILL, A. **Investigação por questionário**. 2 ed. Lisboa: Silabo, 2002.

LOPES, J.B. **Condomínio**. 9. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

JACINTO, R. **Contabilidade Geral**. São Paulo: Brasiliense, 1979.

JUND, S. **Auditoria, conceitos, Normas, Técnicas e Procedimentos**. 2.ed.. Rio de Janeiro: Impetus, 2001.

PEDROTTI, A.P.; PEDROTTI, W.A. **Condomínio e Incorporações**. São Paulo: Editora Juarez, 2001.

REVISTA CONDOMÍNIO. João Pessoa: Multmidia, 2002-2003.

TEIXEIRA, P.H. **Manual Prático de Auditoria Gerencial**. Portal Tributário: Maph, 2010.

WIKIPÉDIA, Enciclopédia Livre. **Escala Likert e Alfa de Cronbach**. Disponível em: <www.pt.wikipedia.org/wiki/Escala_Likert e <en.wikipedia.org/wiki/cronbachs_alpha>. Acesso em 26 mar. 2010.