

CONTABILIDADE DE CUSTOS: SUA APLICAÇÃO NA GESTÃO CONDOMINIAL

COST ACCOUNTING: ITS APPLICATION IN CONDOMINIAL MANAGEMENT

¹MATEUS TORRES PEREIRA

Graduando em Ciências Contábeis pela UniEVANGÉLICA-GO.

²CARLOS RENATO FERREIRA

Professor do Curso de Ciências Contábeis pela UniEVANGÉLICA-GO.

¹ Bacharelado do curso de Ciências Contábeis pelo Centro Universitário de Anápolis (UniEVANGÉLICA) –Brasil - E-mail: mateustorrespereira53@outlook.com

²Professor do curso de Ciências Contábeis do Centro Universitário de Anápolis (UniEVANGÉLICA) – Brasil - E-mail:

RESUMO

Com o crescimento das construções de Edifícios e Condomínios, surgiu a necessidade da criação da gestão condominial. O presente artigo ajudará a responder como a contabilidade de custos pode ajudar a gestão condominial a obter a melhor transparência, controle e visibilidade na tomada de decisões. O objetivo da contabilidade de custos é demonstrar o quão ela é importante para auxiliar a administração e gestão condominial. Identificando ferramentas contábeis que dão mais solidez e segurança, como os princípios e os fundamentos que contribuem para melhor controle e transparência. A metodologia da pesquisa irá abranger a contabilidade de custo condominial e seus aspectos relevantes para a tomada de decisões da administração descrevendo suas características, fundamentada por pesquisa bibliografias, coleta de informações e dados em artigos publicados, legislação e relatórios condominiais. Voltado sempre para o cumprimento e utilização das práticas contábeis de forma a tornar toda informação contábil como uma fonte eficaz da gestão e administração. Tornando assim interessante que todos os administradores e gestores condominiais obtenham o interesse pela contabilidade para seu condomínio.

Palavras-chave: Contabilidade, Condomínio, Controle, Gestão, administração, custos.

ABSTRACT

With the growth of buildings and condominiums, the need to create condominium management emerged. This article will help answer how cost accounting can help condominium management achieve the best transparency, control and visibility in decision making. The goal of cost accounting and demonstrate how important it is to assist management and condominium management. Identifying accounting tools that give more solidity and security, such as principles and fundamentals that contribute to better control and transparency. The research methodology will cover condominium cost accounting and its relevant aspects for the management decision making describing its characteristics, based on bibliographical research and collection of information and data in published articles, legislation and condominium reports. Always focused on compliance and use of accounting practices to be able to make all accounting information from an efficient source of management and administration. It makes it interesting that all administrators and condominium managers obtain interest in accounting for their condominium

Key Words: Accounting, Condominium, Control, Management, administration, costs.

1. INTRODUÇÃO

O tema contabilidade de custos e sua aplicação na gestão condominial, é de suma importância na administração de condomínios, que veio para agregar junto ao síndico uma grande gestão e apoio no mercado de contabilidade e administração condominial, para obter melhor controle interno e externo, transparência e responsabilidade para com todos os condôminos e população em geral.

De acordo com Hubert (2009, p.55). A existência de propriedade dividida em unidades, atribuídas cada qual a diferente proprietário é bastante antiga. Na Idade Média, em Roma era corrente a construção de casas em certo grau semelhante ao condomínio. Com o crescimento das cidades, esse sistema passou a ser utilizado com mais frequência e foi se expandindo pelo mundo mesmo sem leis que regulamentassem a questão. Somente no século XX, começaram a surgir disciplinas jurídicas mais adequadas, que resguardassem melhor os proprietários.

Portanto a contabilidade veio para agregar e dar mais transparência aos condôminos (proprietário), nas partes mais burocráticas dos condomínios em tudo que se refere a custos, como terceirizadas de limpeza, portaria etc.

A contabilidade de custos é uma das principais peças de auxílio ao síndico nas referidas assembleias e prestações de contas, onde mostram todos os detalhes referentes a tudo que é pago pelos condôminos e quais utilidades tem cada um desses serviços executados no mesmo, mediante aprovações do síndico.

Segundo Sornberger et al, (2009). A contabilidade vem assumindo um papel de grande importância na vida das empresas, desde sua escrituração de documentos como na parte de autogestão, dando ênfase nas tomadas de decisões para um controle eficiente das organizações. Para os condomínios a contabilidade vem agregar valores subsidiando os gestores um melhor controle e transparência nas cotações condominiais e detalhamento das despesas ordinárias, que são todos os gastos indispensáveis para manutenções frequentes nos condomínios, e as despesas extraordinárias, que são aquelas referentes a alguma obra a ser realizada no condomínio em específico tal como pintura, iluminação e etc.

Entretanto, a contabilidade de custos tem diversos pontos importantes de auxílio na gestão condominial para agregar não somente os custos mais também o melhor controle interno dos gastos dos condomínios.

Portanto o problema é: de que maneira é feita a gestão de custos em condomínios na cidade de Anápolis?

O objetivo geral é analisar a importância da contabilidade de custos nas tomadas de decisões dos condomínios e como objetivos específicos, verificar como funciona a contabilidade de custos nos condomínios, analisar os custos fixos e variáveis e identificar o controle dos custos dos condomínios.

1.1 Metodologia:

O tema trabalhado no presente artigo foi desenvolvido por meio de uma pesquisa bibliográfica, e uma pesquisa de campo.

Segundo DIAS apud FARINA, (2002, p.14). A pesquisa bibliográfica é um estudo científico de uma questão bem determinada e limitada, realizada com profundidade e de forma exaustiva.

Portanto a pesquisa inicialmente utilizada foi de natureza bibliográfica e documental, buscando informação adequadamente a respeito dos condomínios a serem pesquisados.

Segundo Marconi & Lakatos, (1996). A pesquisa de campo é uma fase que é realizada após o estudo bibliográfico, para que o pesquisador tenha um bom conhecimento sobre o assunto, pois é nesta etapa que ele vai definir os objetivos da pesquisa, as hipóteses, definir qual é o meio de coleta de dados, tamanho da amostra e como os dados serão tabulados e analisados.

A pesquisa de campo é uma pesquisa documental onde é feita a coleta dos dados para confirmar toda a bibliografia aplicada ao artigo, monografia, bem como transcrever melhor a informação do que se é dito e escrito.

Além disso, a presente pesquisa buscou a forma mais clara, transparente e objetiva para o assunto, sendo feita uma pesquisa descritiva, que tem o objetivo de descrever as características do estudo realizado, e uma pesquisa discursiva, que de forma bem clara irá criar dentro do artigo debates e soluções, sobre os custos fixos e variáveis em condomínios e sua importância nas decisões do síndico com referência aos condôminos mediante assembleias.

O trabalho foi elaborado e desenvolvido em três condomínios residenciais da cidade de Anápolis-GO localizados nos bairros, Jundiá e centro, bairros de classe média alta da cidade onde se concentra as principais avenidas, lojas e comercio aberto, facilitando a vida dos condôminos, dando melhor visibilidade ao condomínio e valorização dos imóveis para futuras negociações sem haver queda de valores.

Antes da etapa de coleta de dados foi estipulado que seria feita uma pesquisa de campo em condomínios residenciais verticais com perfis que se assemelhassem, para que a coleta dos dados e informações fosse bem eficaz e identificar onde se concentra os gastos dos condomínios, se são em custos fixos ou variáveis e como obter o controle de todos de uma forma transparente e adequada que venha a beneficiar e trazer um bom retorno dos mesmos.

Após o estudo de campo as informações coletadas foram diretamente para análise onde foi feita uma comparação dos custos fixos e variáveis de maneira a serem apresentados com sucesso todos os resultados obtidos e conseqüentemente proporcionar melhor clareza na questão dos custos e gastos.

O método de custeio direto foi o utilizado na pesquisa de campo para dar uma melhor visão das informações coletadas que serão apresentadas nos resultados do presente artigo.

Segundo MARCONI; LAKATOS (2010, p. 63). O método científico utilizado é o dedutivo, por meio do qual, partindo-se de dados gerais, suficientemente constatados, infere-se uma verdade.

Esta pesquisa trata-se de uma pesquisa de campo, onde foi feito um trabalho descritivo e exploratório mediante o auxílio e orientação de um estudo de caso, e o problema imposto no artigo, assim a presente pesquisa de campo irá ajudar aos síndicos e condôminos dos condomínios a entenderem melhor sobre quais os custos fixos e variáveis que o mesmo tem, que é apresentado mediante os livros de prestações de contas e boletos de condomínio pagos por eles.

2. REFERENCIAL TEORICO:

2.1 Contabilidades de custos:

Segundo Martins (2010, p.23). A contabilidade de custos surge da própria contabilidade financeira a partir da necessidade de avaliar estoques na indústria, mais especificamente com o início da revolução industrial. Anteriormente a esse período, os produtos eram fabricados por artesãos que não se preocupavam com o cálculo de custos. A partir da revolução industrial a contabilidade de custos muito evoluiu, passando a gerar informações, não só para o controle, mas também para o planejamento e tomada de decisão.

A contabilidade de custos trouxe mais transparência e controle para as empresas, indústrias, condomínios e etc. veio agregar e conciliar todos os custos, desde a mão de obra direta e indireta até os custos fixos pertinentes nas mesmas, para melhor visão de tudo que se refere a gastos e custos dentro de uma visão geral de um determinado ambiente onde devem ter a melhor forma de amostragem e identificação.

Segundo Derbeck e Nagy (2001, p.13). Contabilidade de Custos tem uma grande importância dentro da Ciências Contábeis, que tem o papel importante junto à gerência, de gerar informações que servirão de auxílio nas tomadas de decisões, planejamentos, determinação de custos de produção, entre outros. Entende-se que ela fornece os dados detalhados sobre custos que a gestão precisa para controlar as operações atuais e planejar para o futuro.

Portanto, a contabilidade de custos tem um grande poder de controle e auxílio a todos os contadores e administradores nas suas atividades diárias, tomadas de decisões e sobre todas as medidas frequentes que de tal forma contribuem para o controle e eficiência no mercado através dos recursos e controle de gastos e custos.

2.2 Métodos de custeio:

Existem vários tipos de custeio na contabilidade de custos que se adequam ao mercado de maneira a atender as necessidades desde empresas de pequeno porte, instituições públicas e privadas até condomínios e edificações de acordo com sua necessidade e forma, são eles, custeio variável, custeio por absorção e custeio ABC.

Segundo Guerreiro, (2011, p, 24). No Custeio Variável somente são alocados aos produtos os custos variáveis referentes às quantidades produzidas no período, ficando os custos fixos separados e considerados como despesas deste mesmo período.

O Método de custeio variável, ele é um dos mais utilizados entre as empresas industriais comércio e etc, esse é um método simples e objetivo, sua metodologia considera como custos de fabricação os custos diretos e indiretos.

De acordo com Mareth at al (2012, p. 164), Considerado como um método de custeio tradicional, o Custeio por Absorção fundamenta-se na mensuração, inclusão nos custos dos produtos tanto dos elementos dos custos variáveis quanto dos custos fixos de produção do período.

Percebe-se que o custeio por absorção é chamado dessa forma por concentrar os custos fixos no custo final de cada produto disponível para o comércio. Isto quer dizer que o custo por absorção tem como foco principal subtrair do custo dos produtos vendidos (CPV) todos os custos da área de fabricação industrial, independentes de serem custos diretos ou indiretos, fixos ou variáveis, de estrutura ou operacionais independentemente da situação em que se encontra.

Segundo Martins e Rocha (2010, p. 141), o Custeio por Atividades é definido como um método de análise de custos, principalmente de overhead, que tem por base foco no conceito de processos, atividades e direcionadores de custos.

O custeio ABC baseado em atividades parte do princípio de que os preços de uma empresa ou indústria parte de determinado produto são motivados pelas ações pertinentes que são consumidas por serviços e produtos da mesma empresa em que se estão a ser fabricados.

Segundo Wernke (2001, p. 20), ressalta que, a atribuição de valores “verdadeiros” aos produtos passou a constituir um dos principais objetivos da contabilidade de custos, tanto para a divulgação em demonstrações financeiras periódicas – do montante do estoque final e do custo dos produtos vendidos – quanto como base para decisão sobre o mix ótimo de produtos. Para tanto, torna-se necessário um sistema de custos que consiga mensurar e alocar os custos aos produtos, da forma mais adequada possível. Ou seja, calcular o custo total de cada produto, assumindo este custo total como resultante da soma dos custos variáveis aos custos fixos ou a soma dos custos diretos aos custos indiretos.

Portanto, podemos constatar que existem vários tipos de custeio, cada um com sua aplicação e característica conforme o mercado necessita para que atenda todos da melhor forma e eficiência cada um. O custeio por absorção se caracteriza por ser um método que apropria diretamente todos os custos aos produtos. Já o Custeio direto será a soma do custo variável dividida pela quantidade de produtos, partindo do princípio da mercadoria produzida e do custo variável que a mesma gera, e o custeio padrão que vem antes do custeio direto que Significa um custo ideal que serve como padrão de eficiência para a produção e controle da administração.

Segundo Bruni e Famá (2004, p. 208), um dos maiores problemas dos sistemas de custeio consiste na alocação dos custos indiretos (variáveis ou fixos) aos produtos. Em processos de tomada de decisões, muitas vezes, os custos fixos rateados de forma imprecisa levam a decisões inadequadas, como o corte de produtos lucrativos ou mesmo corte de produtos deficitários.

2.3 Conceitos de despesa:

Segundo Crepaldi (2010), despesas são gastos com bens e serviços não utilizados nas atividades produtivas e consumidos direta ou indiretamente para a obtenção de receitas, que provocam redução do patrimônio.

As despesas, de um modo geral são gastos ligados diretamente as áreas administrativas e comerciais da empresa com o intuito de se obter sempre retorno para cobrir tudo que se foi investido ou aplicado em uma determinada obra, manutenção ou serviços etc.

Segundo o Manual da Despesa Nacional (2008) a despesa assume importância na medida em que se torna o instrumento limitador imposto pela LRF. O Manual também distingue a despesa sob enfoque orçamentário e patrimonial.

Portanto, as despesas são todos os gastos com bens e serviços, que são relacionados as principais atividades da empresa, seja ela de manutenções ou de modo geral, que discorrem sobre as vendas, com o intuito de obtenção de receita e retornos, sejam eles financeiros ou gerais.

2.4 Conceitos de condomínio e síndico:

De acordo com a Lei 4 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 autónoma sujeita às limitações desta Lei.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, o condomínio pode ser compreendido como:

O condomínio pode ser visto como uma comunhão ou reunião de pessoas em um mesmo ambiente comum e sujeito a cumprir com obrigações e responsabilidades ali cabíveis, com as normas e propostas, escolhidas e votadas mediante assembleia condominial, criando o chamado regimento interno mais conhecido como quadros de normas e deveres do mesmo.

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

Percebe-se que condomínio ou quaisquer outras edificações são de domínio de conjugues ou parentes onde os mesmos convivem ou dividem o mesmo espaço e ambiente, ou seja, sempre cada apartamento é de poder de duas ou mais pessoas ali presentes, sujeitos a tudo que se refere a residência própria ou alugada.

De acordo com Machado e Araújo (2004, p.38) “O síndico é o delegado eleito pela Assembleia Geral para administração direta do condomínio, a ele reportando-se diretamente”.

O síndico é um líder escolhido mediante assembleia onde é feito uma eleição para poder escolher o mesmo, depois de eleito ele tem a total responsabilidade de reger todos os critérios e normas estabelecidos, e colocar ordem para que todas as regras sejam cumpridas. Segundo Contreras e Dolci (2001, pg.25), “Como representante legal do condomínio, o síndico ocupa a função de gestor condominial assessorado pelo subsíndico e todo o conselho”.

O condomínio é administrado pelo síndico acompanhado pelo seu conselho, que regem todos os trabalhos, contratos, compras etc, o mesmo tem um papel muito importante em relação a boa gestão condominial, porém não tem total autoridade de deliberar alguns serviços ou manutenções sem antes consultar os seus conselheiros ou até aprovação em assembleia de forma a apresentar total confiança e liderança a frente da sua gestão e serviços prestados.

Conclui-se que o condomínio é uma propriedade coletiva e individual, que apresenta partes divididas, em propriedades (apartamentos ou casas) exclusiva ou singular, sendo que cada um funciona como uma casa particular, assim como cada um é exclusivo de seu dono

(proprietário), já as partes comuns dos condomínios são exclusivamente de responsabilidade do síndico administrar o uso das partes e manter o controle de utilização pelos condôminos, para assim ter uma boa gestão na sua Administração.

2.5 Aplicações de custos a gestão condominial:

A contabilidade de custos trabalha dentro dos condomínios principalmente nas prestações de contas onde é apresentado os dados de tudo que se é feito no mesmo, desde manutenções básicas até uma simples compra de algum produto.

Segundo Rodrigo Karpat (2017), a prestação de contas é uma obrigação do síndico instituída pelo artigo 1.348, VIII do Código Civil, o qual aduz dentre outras obrigações do síndico a de prestar contas em assembleia anualmente quando exigidas pelos condomínios.

Desta forma é de extrema importância que o síndico contrate uma administradora que faça o serviço para ele no que se refere à contabilidade condominial, tirando de si a responsabilidade e colocando na administradora tudo que se diz a respeito das prestações de contas (livro) mensais a serem entregues com toda movimentação e documentação original para que se evidencie com maior transparência e clareza aos moradores que questionam alguns custos do mesmo.

Segundo Lázaro; Oliveira, (2013, p.1). A prestação de contas acontece quando alguém tem o direito de exigir as contas de outro que tem obrigação de prestá-la, em que são apurados os saldos durante uma administração. Esse processo de prestar contas tem o objetivo de melhorar o atendimento entre o devedor e o credor, portanto a lei dá o direito tanto para quem vai exigir quanto para quem irá prestá-lo de propor tal ação.

A contabilidade é a principal peça de auxílio em todos os registros e fatos contábeis pertinentes nas pastas de prestações de contas dos condomínios, para que a mesma seja transparente quando forem apresentadas em assembleia, com a presença do contador prestador para esclarecer da melhor forma possível aos moradores e síndico, fazendo com que os moradores tenham total confiança na gestão do mesmo.

Segundo Farber e Segreti (2001, p.13) afirmam que “todos os fatos econômicos devem ser registrados e controlados através de lançamentos contábeis”.

De acordo com Goni, (2008, p.12), um balanço patrimonial bem transparente, mostra toda a situação financeira e patrimonial em que a entidade ou condomínio se encontra.

Portanto, para melhor controle e eficiência dos serviços de sua gestão condominial, o síndico deve demonstrar através de sua prestação de contas, todas as receitas e despesas obtidas pelo condomínio ao longo do seu tempo de trabalho, para que nada venha a distorcer seus serviços, impondo segurança e profissionalismo do trabalho prestado com clareza, eficácia e transparência, buscando sempre o melhor conforto e tranquilidade para todos os condôminos.

2.5 Resultados:

Portanto os condomínios A, B e C, são residenciais de perfis semelhantes porém existe a diferença nas quantidades de apartamentos, nesse sentido os resultados coletados apresentaram uma grande diferença nos custos de um condomínio para o outro não só pelo fator tamanho e quantidade de apartamentos mas também em gastos gerais fixos de todos.

O condomínio A, apresentou um valor bem superior nos serviços terceirizados e nas manutenções e conservações do mesmo, já se era esperado este resultado uma vez que se trata de um condomínio relativamente maior e com uma quantidade superior de apartamentos razão pela qual, conforme apresentado, tem mais gastos, pois o mesmo os pagam mensalmente, o que os fez de fato serem custos fixos que são serviços realizados mensalmente para deixar o condomínio adequado ao que os moradores precisam.

O condomínio B apresentou uma grande alteração com base os outros, principalmente nos consumos de energia elétrica, conforme conversa com o síndico, essa alteração se dá por conta do aquecedor de piscina do mesmo, por ser elétrico, o que aumentou intensamente o consumo de energia.

O condomínio C apresenta dados interessantes, pois está dentro do padrão de consumo, por conta do seu tamanho e demanda, conforme dados coletados e conversa com o síndico o seu maior custo são com manutenções e conservações, conforme conversamos e analisamos, chegamos ao ponto legal onde é apresentado que dentro destas manutenções e conservações estão incluídos conserto de portões, jardim e dedetização, constatou-se ainda que esse valor foi muito devido ao fato de que o portão do condomínio em questão apresenta um peso maior para o motor que está instalado, o que ocasiona assim um problema constate e dessa forma no gerando um custo mais alto, conforme análise chega-se a uma solução que era colocar um motor adequado para o portão e fazer sua manutenção preventiva mensalmente o

que ocasionara uma economia de 40% para o condomínio nas manutenções e conservações, gerando uma economia para o mesmo.

Através da tabela 1 é possível identificar todas as despesas e custos variáveis referente aos três condomínios onde foi feita a pesquisa de campo, o condomínio A é aquele com o maior custo (despesa) mensal R\$14.053,68, mais da metade desse valor é referente a água e esgoto R\$6.543,00 e manutenções e conservações R\$3.778,68 valores esses que são rateados entre os moradores do mesmo.

O condomínio B apresenta um custo (despesa) mensais totais de R\$11.312,05 deste valor mais da metade é destinado a água e esgoto e energia elétrica do condomínio totalizando um valor de R\$7.645,04 a serem rateados.

Tabela 1: Despesas e Custos variáveis mensais (em R\$)

TABELA DE CUSTOS E DESPESAS VARIÁVEIS DOS CONDOMINIOS MENSAL			
CUSTOS E DESPESAS VARIÁVEIS	Jundiai		Centro
CONDOMINIOS	A	B	C
Quantidade de apartamentos	62	35	14
VALOR TOTAL DOS CUSTOS E DESPESAS VARIÁVEIS	R\$14.053,68	R\$11.312,05	R\$3.837,41
Energia elétrica	R\$3.427,29	R\$3.951,41	R\$260,17
Água e esgoto	R\$6.543,00	R\$3.693,63	R\$1.673,19
Telefonia Fixa e Internet	R\$254,96	R\$134,48	R\$40,00
Manutenções e Conservações	R\$3.778,68	R\$3.513,88	R\$1.855,06
Materiais de Expediente	R\$49,75	R\$18,65	R\$8,99

Fonte: Elaborado pelo autor / 2019

O condomínio C em termos de custos (despesas) apresentou um total de R\$3.837,41 sendo maior parte deles em água e esgoto e manutenções e conservações totalizando um valor de R\$3.528,25 referente custos (despesas) variáveis do mesmo. De acordo com os dados apresentados segue a demonstração: Os condomínios A B e C apresentaram valores razoáveis para os padrões de cada um, apesar de que os três são residências verticais, a diferença consiste no fator tamanho, estrutura e quantidade de apartamento, por isso apresentam essas despesas de certa forma diferente, mas com um grau normal.

A seguir, estão apresentados os dados referente as despesas e custos fixos mensais dos condomínios A, B e C.

O condomínio A apresentou um total de custos (despesas) fixas de R\$22.818,18 sendo 77,25% desse valor pago para a terceirizada do serviço de limpeza, conservação e portaria do mesmo, e o restante 22,75% dos seguintes serviços, sindicância profissional, seguro condominial e INSS retido.

O condomínio B apresentou despesas totais de R\$15.792,49 sendo 73,81% desse valor a ser pago a terceirizada que presta serviço de limpeza, conservação e portaria do mesmo, e o restante 26,19% sendo pago aos serviços de sindicância profissional, seguro condominial e INSS retido.

O condomínio C apresenta custo fixo total de R\$4.293,25 sendo 96,44% do valor sendo pago a terceirizada do serviço de limpeza, conservação e portaria, sindicância profissional e o INSS retido, e somente 3,58% para o pagamento do seguro condominial do mesmo mostrando uma boa distribuição dos custos (despesas).

Tabela 2: Despesas e Custos Fixos Mensais (em R\$).

TABELA DE CUSTOS E DESPESAS FIXOS DOS CONDOMINIOS MENSAL			
CUSTOS E DESPESAS FIXAS	Jundiai		Centro
CONDOMINIOS	A	B	C
Quantidade de apartamentos	62	35	14
Valor total dos custos e despesas fixos	R\$22.818,18	R\$15.792,49	R\$4.293,25
Limpeza e Conservação e portaria	R\$17.627,49	R\$11.656,57	R\$1.240,60
Sindicância Profissional	R\$2.070,00	R\$2.620,00	R\$1.470,00
INSS Retido	R\$2.418,38	R\$1.119,45	R\$1.429,10
Seguro condominial	R\$702,31	R\$396,47	R\$153,55

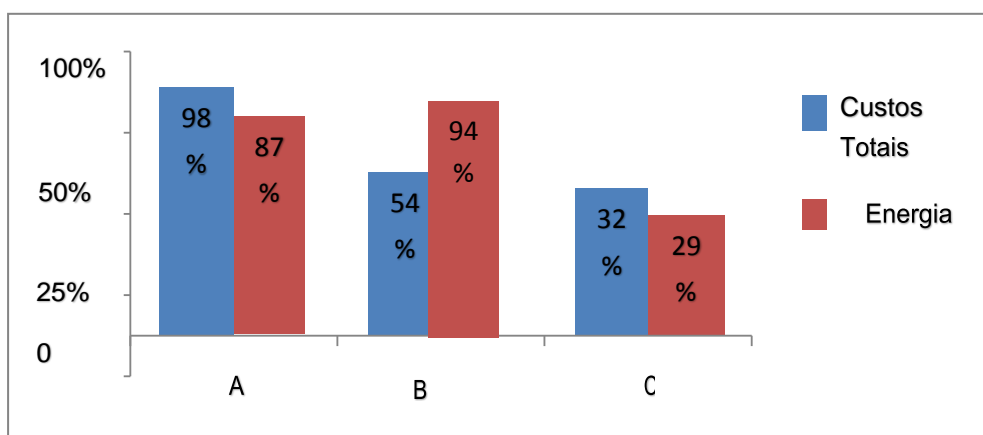
Fonte: Elaborado pelo autor / 2019

O gráfico a seguir mostra em percentagem a diferença do consumo de energia e custos totais entre os condomínios A B e C aos quais são diferentes e apresentam um grau elevadíssimo de um para o outro mensalmente.

Nessa no gráfico será possível visualizar a comparabilidade dos consumos de energia elétrica e custos (despesas) fixa e variáveis dos condomínios A, B e C em Porcentagem para uma boa análise. O condomínio A apresentou 98% de custos (despesas) totais, este valor está acima em relação aos outros condomínios como é o caso do condomínio B que apresenta um consumo de energia 87%, observa-se uma diferença de 7% a menos, o condomínio B apresentou um percentual de 54% de custos (despesas) totais, e um alto consumo de energia elétrica em relação ao condomínio A chegando a 94%. Já o Condomínio C está bem

equilibrado com apenas 32% de custos (despesas) totais e 29% do consumo de energia em relação aos demais mostrando um bom controle e eficácia de sua utilização.

Tabela 3: custos (despesa) totais e energia elétrica (em %)



Fonte: Elaborado pelo autor / 2019

Mediante dados apresentados sobre os três Condomínios constatou-se que os condomínios com piscina e onde no mesmo tem instalado aquecedor elétrico ao invés do aquecedor solar tem a tendência de ter um alto consumo de energia gerando um custo bem elevado onde independente da sua utilização gerará custo e os mesmo sendo rateados entre os apartamentos assim como os outros custos, são cobrados na taxa condominial mediante aprovação da maioria em assembleia no condomínio.

A presente pesquisa de alguma forma mostrou ao síndico a importância de estudar tudo e todos os serviços a serem realizados no condomínio, tudo com intuito de baixar os custos (despesas), deixar todos os condôminos satisfeitos com a administração do condomínio e melhor, obter bons resultados de tudo que se refere a gastos e custos do mesmo, com transparência e controle para que possa sempre ter uma boa gestão de eficiência e qualidade.

Portanto, A tabela 4 trará todas as receitas dos condomínios A, B e C com o intuito de mostra aos condomínios o que eles pagam e como é aplicados esse dinheiro no mesmo, trazendo melhor conforto e comunicação aos moradores.

As recitas condominiais, são todas as taxas que o mesmo tem a receber mensalmente dos seus condôminos, além das taxas incluídas as extras, extraordinárias e ordinárias que conforme aprovada em assembleia os mesmos deverão pagar, o que indica que irá entrar na

conta do condomínio, existem multas, honorários e etc. Tudo quanto é votado e aprovado pela maioria se caracteriza em receita para que se torne possível a realização de alguns serviços estipulados para melhorias de todos ambientes.

Tabela 4: Receitas Condominiais (em R\$)

TABELA DE RECEITA DOS CONDOMINIOS			
Condomínios	A	B	C
Quantidade de aptos	62	35	14
Receitas	R\$54.072,45	R\$40.529,81	R\$9.312,00
Operacionais	R\$53.843,01	R\$40.526,55	R\$9.274,93
Receitas Ordinárias	R\$33.773,23	R\$34.980,00	R\$6.616,17
Fundo de Reserva	R\$3.252,24	R\$1.749,00	R\$661,65
Fundo Extra	R\$6.875,00	R\$47,05	R\$70,00
Fundo de obra	R\$397,97	R\$1.462,56	-
Taxa de Área de Laser	R\$230,19	-	-
Consumo de Água	R\$5.951,19	-	R\$1.432,19
Consumo de Gás	R\$1.329,88	R\$1.048,71	R\$425,23
Juros	R\$452,62	R\$175,18	R\$10,97
Multas	R\$327,51	R\$125,26	R\$47,68
Honorários de Cobrança	R\$698,95	R\$696,09	R\$92,66
Financeiras	R\$229,44	R\$3,26	R\$37,07
Rendimentos	R\$229,44	R\$3,26	R\$37,07

Fonte: Elaborado pelo autor / 2019

Portanto, as receitas condominiais são obtidas através dos boletos pagos pelos condôminos, o que indica que entra dinheiro na conta do condomínio, para a realização dos serviços para manter sempre o melhor controle e um ambiente agradável para todos moradores.

As receitas são utilizadas para manter o condomínio sempre organizado, e melhorar os pontos de mais utilização dos moradores do mesmo.

Portanto, as receitas são de suma importância dentro de um condomínio, pois as mesmas têm suas destinações antes mesmo da entrada na conta do condomínio, elas são apresentadas sempre nos boletos das taxas condominiais e na pasta de prestações de contas, para que os moradores possam ter o acesso de todas as receitas pertinentes do mesmo bem como a sua destinação.

Tabela 5: Demonstração de Resultados de Custeio Variável / direto (em R\$)

Demonstração de Resultado Custeio Variável / Direto			
CONDOMINIOS	A	B	C
Receita	R\$54.072,45	R\$40.529,81	R\$9.312,00
(-) Custos e Despesas Variáveis	R\$14.053,68	R\$11.312,05	R\$3.837,41
(=) Margem de Contribuição	R\$40.018,77	R\$29.217,76	R\$5.474,59
Custo Fixo Despesas Fixas	R\$14.053,68	R\$11.312,05	R\$3.837,41
(=) Resultado	R\$25.965,09	R\$17.905,71	R\$1.637,18

Fonte: Elaborado pelo Autor / 2019

Portanto, conforme tabela acima, apresentamos as demonstrações dos resultados do custeio variável e direto dos condomínios para que possamos entender como são feitos os cálculos e que venha a ser melhor entendida nas prestações de contas, pois é através desse cálculo que identificamos tudo que é pago diariamente e semanalmente pelos moradores.

Tabela 6: Demonstração de Resultados de Custeio por Absorção (em R\$)

Demonstração de Resultado Custeio por Absorção			
CONDOMINIOS	A	B	C
RECEITA	R\$54.072,45	R\$40.529,81	R\$9.312,00
(-) CSV	R\$433,90	R\$555,99	R\$442,66
(=) Lucro Bruto	R\$53.638,55	R\$39.973,82	R\$8.869,34
(-) Custos Absorvidos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
(=) Resultado	R\$53.638,55	R\$39.973,82	R\$8.869,34

Fonte: Elaborado pelo autor / 2019

Conforme a DRE apresenta a cima, os dados apresentados na tabela de custo por absorção são todos os custos rateados entre os moradores, todos esses custos estão representados pelo CSV, são custos de manutenção, materiais e contratos fixos que dos condomínios, serviços esses prestados diretamente para o condomínio o com

acompanhamento do síndico de forma a comprovar tudo que é feito tudo, dando melhor tranquilidade aos condôminos que pagam pelo serviço.

3. CONCLUSÃO

O presente artigo buscou evidenciar de forma clara e transparente a importância da contabilidade de custos para os condomínios, e sua grande influência nas tomadas de decisões, dando mais ênfase e auxílio ao síndico durante sua gestão.

A problemática do artigo abordou os instrumentos da contabilidade e sua importância para os condomínios e edifícios, dando mais controle e coerência aos gestores e administradores em todas tomadas de decisões de suas entidades.

A pesquisa de campo buscou um estudo nos condomínios da cidade de Anápolis - GO, de forma que forma que pudessem chegar a um ponto, onde o síndico obtivesse resultados positivos a respeito dos custos fixos e variáveis do seu condomínio.

O objetivo geral foi alcançado através dos avanços da contabilidade, e todos seus instrumentos que possibilitaram a obtenção de resultados reais, também com a pesquisa de campo sempre evidenciando os trabalhos realizados nos condomínios tivemos total controle de informações, que os administrados e gestores esperavam para obter para sua gestão frente ao mesmo.

Quanto aos objetivos específicos foram alcançados os dados necessários nos condomínios, utilizando as ferramentas da contabilidade de custos para obtenção dos resultados esperados nos mesmos, para isso foi feita uma pesquisa de campo onde foi o ponto chave para demonstrar aos síndicos a importância de uma boa contabilidade, para lhes dar suporte em todos os pontos específicos do condomínio, estado sempre em total controle e seja futuramente uma referência de uma boa gestão.

Para os profissionais do Ramo Contábil e de administração, a administração e contabilidade condominial e um ramo interessante para se explorar e atuar, pois o mesmo vem crescendo muito nos últimos anos, e necessita de profissionais qualificados que venham aplicar seu trabalho nos mesmos, e que seja decisivo em todas as medidas a serem tomadas pelos síndicos.

Os resultados obtidos na pesquisa foram de extrema importância para o síndico e o administrador, ajudaram transcrever e mostrar melhor aos condôminos todos os custos pagos por eles conforme apresentações no discorrer do artigo que de alguma possibilitaram e apresentaram com toda eficiência e clareza, todos os dados que precisavam para transmitir melhor a informação necessária aos moradores e o síndico.

Sendo assim, acredita-se que atingimos o objetivo dessa pesquisa e deste estudo, uma vez que foi reconstituído e analisado os principais custos, despesas e receitas dos condomínios, e eventos históricos relacionadas a “contabilidade de custos” nos mesmos. Como sugestão para estudos futuros, propõe-se que seja estudado com mais ênfase os acontecimentos relacionados à contabilidade de custos nos condomínios e edifícios.

4. REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Marcelo Cavalcanti. Auditoria: Um Curso Moderno e completo. 8º, Ed. São Paulo, 2012.

BRUNI, Adriano Leal e FAMÁ, Rubens. Gestão de Custos e Formação de Preços. 6º, ed. São Paulo, Editora Atlas, 2012.

CASTRO, M. A. G. de. Administração de Condomínios: Gestão Condominial Objetiva, Inteligente, Responsável e Transparente. A Arte de Administrar Condomínios. Disponível em: <<http://www.sindicosp.com.br/materiaespecial.asp>> Acesso em: 10 nov. 2007.

CERVO, Amado L.; BERVIAN, Pedro A. Metodologia Científica. 5º, ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2002.

CREPALDI, Sílvio Aparecido. Curso básico de Contabilidade de Custos. 5º ed. São Paulo, editora Atlas, 2010.

DIAS, C. Contabilidade de Condomínios: uma oportunidade não percebida. 2002. 65p. Monografia (Graduação em Ciências Contábeis) Centro Sócio-Econômico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. Fundamentos de Metodologia Científica. 7º, ed. São Paulo, Atlas, 2010.

MARIN, Alessandro do Prado e BENTO, Edson dos Santos. Contabilidade de custos: 2º ed. Goiânia – GO, Editora Kellps, 2015.

MARTINS, Eliseu. Contabilidade de Custos. 10º ed. São Paulo, Editora Atlas, 2010

PADOVEZE, Clovis Luís. Contabilidade Gerencial: Um Enfoque em Sistema de Informação Contábil. 7º, ed. São Paulo, 2011.

SILVA, Raimundo Nonato Sousa e LINS, Luiz dos Santos. Gestão de Custos: Contabilidade, Gestão e Análises. 3º, ed. São Paulo, Editora Atlas, 2010.

SOUZA, Aguinaldo Celino. Condomínio em Edifícios: Manual do Condômino: Convenção, Administração, Modelos de Atas e Editais. 5º, ed. São Paulo, Editora Atlas, 2007.

WERNKE, Rodney. Gestão de Custos: Uma Abordagem Prática. 2º, ed. São Paulo, Aditora Atlas, 2008.