



CENTRO UNIVERSITÁRIO FAMETRO

CIÊNCIAS CONTÁBEIS

CARLOS HENRIQUE CARDOSO FREITAS

**ANÁLISE DO CUSTO-BENEFÍCIO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
OPERACIONAIS EM CONDOMÍNIOS – COMPARAÇÃO ENTRE MÃO DE
OBRA TERCEIRIZADA, PRÓPRIA E REMOTA EM CONDOMÍNIOS DE
FORTALEZA DO BAIRRO MEIRELES**

FORTALEZA

2021

CARLOS HENRIQUE CARDOSO FREITAS

ANÁLISE DO CUSTO-BENEFÍCIO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
OPERACIONAIS EM CONDOMÍNIOS – COMPARAÇÃO ENTRE MÃO DE
OBRA TERCEIRIZADA, PRÓPRIA E REMOTA EM CONDOMÍNIOS DE
FORTALEZA DO BAIRRO MEIRELES

Trabalho de conclusão de curso
apresentado ao curso de Bacharelado
em Ciências Contábeis do Centro
UniversitárioFametro – UNIFAMETRO –
como requisito para a obtenção do grau
de Bacharel, sob orientação da prof.^a
Talyta Eduardo Oliveira.

FORTALEZA

2021

CARLOS HENRIQUE CARDOSO FREITAS

ANÁLISE DO CUSTO-BENEFÍCIO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
OPERACIONAIS EM CONDOMÍNIOS – COMPARAÇÃO ENTRE MÃO DE
OBRA TERCEIRIZADA, PRÓPRIA E REMOTA EM CONDOMÍNIOS DE
FORTALEZA DO BAIRRO MEIRELES

Trabalho de conclusão de curso
apresentado no dia 06 de dezembro de
2021 como requisito para a obtenção do
grau de Bacharel em Ciências
Contábeis do Centro Universitário
Fametro – UNIFAMETRO – tendo sido
aprovado pela banca examinadora
composta pelos professores abaixo:

BANCA EXAMINADORA

Prof^{fa}. Talyta Eduardo Oliveira
Orientadora - Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza

Prof^{fa}. Liliana Farias Lacerda
Membro – Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza

Prof^{fa}. Aline da Rocha Xavier
Membro - Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza

FORTALEZA

2021

**ANÁLISE DO CUSTO-BENEFÍCIO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
OPERACIONAIS EM CONDOMÍNIOS – COMPARAÇÃO ENTRE MÃO DE OBRA
TERCEIRIZADA, PRÓPRIA E REMOTA EM CONDOMÍNIOS DE FORTALEZA DO
BAIRRO MEIRELES**

Carlos Henrique Cardoso Freitas

Talyta Eduardo Oliveira

RESUMO

O presente estudo trata de um aspecto básico da administração condominial, o planejamento financeiro, focando na redução da cota condominial a partir da identificação da principal despesa, a mão de obra. Elaborou-se um questionário padrão em que 10 síndicos de condomínios do bairro Meireles da cidade de Fortaleza(CE) colaboraram com informações a respeito de modalidade de mão de obra adotada, tipos serviços de portaria, custo mensal equivalente, presença de planejamento financeiro entre outras informações relacionadas. Como resultados, observou-se que os condomínios que possuem mão de obra própria têm custeio médio baixo e isso pode apontar irregularidades nos pagamentos dos funcionários ou apenas houve omissão de tributos no ato de fornecer as informações. Em relação aos que possuem mão de obra terceirizada, observou-se que o custo médio com folha é bem elevado e que são condomínios que possuem uma quantidade maior de condôminos. Identificou-se ainda que a quantidade de condomínios que possuem portaria virtual é bem menor que a de mão de obra terceirizada, porém semelhante aos que possuem mão de obra própria. Conclui-se que, apesar da economia financeira gerada por um serviço de portaria remota, ficou nítido o descontentamento devido à falta de um funcionário presente como porteiro e que para a decisão de substituição de serviços de portaria não depende apenas de redução de custos, mas de diversos aspectos agregados, como sensação de segurança, atenção a quem irá entrar no condomínio e muitas vezes suporte a determinados visitantes, serviços que a portaria remota não pode oferecer.

Palavras-chaves: Administração condominial, Planejamento Financeiro, Portaria Remota.

ABSTRACT

This study presents a basic aspect of managing apartments complex: financial planning. This is focused on reducing the prorated rate between the apartments that must be done by identifying the main expense: labor. Managers of 10 buildings located in the Meireles neighborhood at Fortaleza (CE) answered a survey developed in this study. Survey was composed of informations about: type of labor, types of concierge services, equivalent monthly cost, presence of financial planning, among others related information. As a result, it was observed that the buildings with own labor also they have a low average cost. This fact can indicate irregularities in payment of employees or there was just omission of taxes when answered the survey. Those who have subcontracted labor, it was observed that average cost is very high. These are the buildings with larger number of apartments. It was also identified that the number of buildings with virtual concierge is smaller than those with subcontracted labor, but similar to those that have their own labor. It is concluded that, although there is the financial savings resultant from the remote concierge service, there is a dissatisfaction due to the absense of an employee as a porter. Therefore, the decision to replace concierge services does not depend only on cost reduction, but of several aspects, such as security, attention and support for visitors. The remote services cannot offer all of the support mentioned.

Keywords: Managing Apartment Complex; Financial Planning; Virtual Concierge.

1 INTRODUÇÃO

Observa-se em Fortaleza uma verticalização de moradias devido à alta demanda de moradia para a população local. A opção por morar em condomínios traz aos seus proprietários, diversos gastos como manutenção, vigilância e zelo do condomínio em geral. Para Souza e Diehl (2009), gastos são valores utilizados pela empresa na aquisição de bens e/ou serviços, que pode ser efetivado ou não, no ato ou posterior a aquisição.

Para Souza e Diehl (2009) custo é o gasto que está diretamente ligado ao produto da empresa, faz parte da parcela do esforço produtivo transferida ao produto, o que pode também incluir a perda decorrentes de erros operacionais ou características intrínsecas das tecnologias utilizadas. Já despesa, para Perez, Oliveira e Costa (2005) são gastos relacionados ao processo de geração de receitas e manutenção dos negócios da empresa. São gastos necessários para manter a empresa em funcionamento e não para produzir seus bens e ou serviços. Nesta pesquisa será analisado gastos relativos ao funcionamento de condomínios.

Condomínios, assim como toda e qualquer empresa, necessitam também da elaboração de um planejamento financeiro anual que permite ao seu gestor, dentre outras questões, ter um maior controle de entradas e saídas de valores para o condomínio, economia nas despesas e elaboração do rateio de cotas condominiais.

O planejamento, em sentido mais restrito, é o processo que envolve a avaliação e tomada de decisões em cenários prováveis, visando definir um plano para atingir uma situação futura desejada com base nas informações sobre as variáveis ambientais, crenças e valores, missão, modelo de gestão, estrutura organizacional preestabelecidas e a consciência da responsabilidade social. (MOSIMAN; ALVES; FISCH, 1999, p. 44).

A elaboração do planejamento é de enorme importância para o condomínio cumprir as obrigações financeiras como quitar dívidas, pagar funcionários, impostos, serviços etc. Além disso, possibilitar que o síndico, em assembleia, aprove a reserva de determinada quantia para a realização de investimentos para o condomínio, sejam eles em forma de aplicações, benfeitorias, aquisição de bens, etc.

Outra questão necessária relacionada ao planejamento financeiro, é a definição do critério de rateio das cotas condominiais. Para Souza e Diehl (2009), o

objetivo de estabelecer esse critério é relacionar os gastos com determinado objeto (no caso, os condôminos) a fim de lhe transferir determinada parcela de custo. O critério mais adequado é sempre o mais próximo do fator casual, isto é, aquele que melhor representa o consumo do recurso (despesas) pelo objeto.

De acordo com o Desimone (2010), as despesas com mão de obra, seja terceirizada ou própria, costumam representar de 50% a 70% do total das despesas condominiais. Atualmente, alguns dos serviços mais onerosos de condomínios podem ser prestados em três modalidades diferentes: remota, contratação própria do condomínio ou terceirizada. Ressalta-se que os colaboradores que fazem parte de uma mão de obra própria e terceirizada têm suas normas regidas através da consolidação das leis trabalhistas e convenções elaboradas pelos sindicatos SECOVI e SINTRACONDCE, respectivamente. As formas de trabalho do serviço remoto seguem objetos de trabalho da consolidação das leis trabalhistas (CLT).

Diante das diversas despesas que condomínios podem gerar, principalmente em casos em que há dívidas acumuladas ou então deseja-se melhorar o planejamento financeiro para garantir futuros investimentos, qual a percepção das administrações de condomínios quanto aos serviços de portaria contratados pelo empreendimento? A proposta deste trabalho tem como objetivo geral analisar a mão de obra adotada pela administração de condomínios do bairro Meireles de Fortaleza (CE) focando nas despesas geradas e identificar o que promove melhor custo e benefício.

Entre os objetivos específicos, elenca-se: identificar a modalidade de mão de obra utilizada pelos condomínios; analisar as despesas do planejamento financeiro dos condomínios relacionadas à contratação dos serviços de mão de obra; por último, avaliar a aceitação do serviço de portaria remota como proposta de intervenção na redução de custos.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

A realização de análises de contabilidade em condomínios residenciais dar-se inicialmente pela noção básica e entendimento de termos relacionados à saída de uma empresa como: gastos, custos, despesas e investimentos. Além destes termos, informações sobre planejamento financeiro e tipos de serviços básicos prestados na

administração condominial são importantes para elucidar os estudos nessa temática.

Embora condomínios residenciais sejam considerados como pessoa jurídica, possuem particularidades que os diferenciam dos demais tipos de empresas nessa categoria, como: não há produção de serviços, nem geração de produtos para comercialização, não podem ter lucro para divisão entre os “sócios” perante sua participação e os prejuízos, em caso de inadimplência (por exemplo), devem ser divididos e arcados pelos proprietários.

Os tópicos que se seguem neste referencial teórico, apresentam definições dos termos que serão utilizados através de apoio bibliográfico de autores que discorrem sobre o tema de contabilidade gerencial em geral.

3.1 GASTOS E SUAS CLASSIFICAÇÕES: CUSTOS, DESPESAS E INVESTIMENTOS

3.1.1 Gastos

Para Souza e Diehl (2009, p. 10), gasto “é um valor usado pela empresa na aquisição de outros bens ou serviços. Ele corresponde a um esforço financeiro e pode ser efetivado no momento da aquisição ou posteriormente”.

De acordo com Perez Jr, Oliveira e Costa (2005) “Consumo genérico de bens e serviços. Os gastos ocorrem a todo momento e em qualquer setor de uma empresa, são os bens e serviços consumidos, oriundos de desembolso seja imediato ou futuro.

Já Padoveze (2008, p. 309) explica que:

Gastos são todas as ocorrências de pagamentos ou recebimentos de ativos, custos ou despesas. Significa receber os serviços e produtos para consumo para todo o processo operacional, bem como os pagamentos efetuados e recebimentos de ativos. Como se pode verificar, gastos são ocorrências de grande abrangência e generalização.

O autor traz a definição do que são os gastos numa empresa ou organização e os identifica como pagamentos decorrentes do processo operacional da empresa, sejam eles com desembolso financeiro ou não. Dentro desses gastos, temos ainda as classificações e diferenças entre custos e despesas.

3.1.2 Custos

O termo custo, para Souza e Diehl (2009, p. 10) “é a parte do gasto que se agrega ao produto. É a parcela do esforço produtivo que é transferida ao produto”.

Perez Jr, Oliveira e Costa (2005, p. 18) acrescentam que:

Gastos são relativos aos bens e serviços (recursos) consumidos na produção de outros bens e serviços. Observe que não existem despesas de produção, pois todos os gastos incorridos no processo produtivo são classificados como custos.

Como citado por Perez Jr, Oliveira e Costa, custos são os gastos associados exclusivamente a produção de bens e/ou serviços de uma empresa. Padoveze (2008, p. 310) esclarece ainda mais relacionando à produção de uma empresa.

3.1.3 Despesas

Despesas são consideradas como os custos de um período, de acordo com Souza e Diehl (2009, p. 11). Esses autores acrescentaram que as despesas “só são agregadas ao custo da empresa no momento da venda do produto”.

Perez Jr, Oliveira e Costa (2005, p. 18) aprofundaram o conceito de despesas classificando-as como “gastos relativos aos bens e serviços consumidos no processo de geração de receitas e manutenção dos negócios da empresa”. Para esses autores, as despesas devem ser incluídas nas receitas, sendo direta ou indiretamente relacionadas à estas. Ou seja, “as empresas têm despesas para gerar receitas e não para produzir seus bens e serviços”.

Padoveze (2008, p. 310) definiu despesas como “gastos necessários para vender e enviar os produtos. De modo geral, são os gastos ligados às áreas administrativas e comerciais. O custo dos produtos, quando vendidos, transformam-se em despesas”.

Diante dos conceitos supracitados pelos autores, cujas obras são direcionadas à contabilidade gerencial, podemos identificar que a diferença entre custo e despesa, é clara. Embora ambos sejam gastos, condomínios residenciais não possuem uma produção de bens ou serviços, apesar da natureza empresarial. Sendo assim, todos os gastos de um condomínio, na contabilidade gerencial só podem ser classificados como despesas.

3.1.4 Investimentos

Além das despesas, que são os pontos focais deste estudo, deve-se também citar uma parte importante para o planejamento financeiro de um condomínio quando falamos em investimentos. Para Souza e Diehl (2009, p 10):

É um esforço financeiro feito pela organização, com vistas a retornos em momentos futuros. Simplificadamente, um investimento é qualquer valor que a organização aplica visando a esse benefício futuro, como ativos imobilizados máquinas, prédios e equipamentos, societários (participação em outras empresas), entre outros.

Segundo Padoveze (2008, p. 309), investimentos “são os gastos, efetuados em ativo ou despesas e custos que serão imobilizados ou diferidos. São gastos ativados em função de sua vida útil ou benefícios futuros”.

Conforme Lins e Silva (2005, p. 04), “investimentos são recursos obtidos pela empresa que podem tanto servir à estrutura empresarial, como ser usados no processo de transformação de bens manufaturados”.

Contextualizando as definições de investimentos para este estudo, entende-se que este termo se refere aos recursos “gastos” visando gerar benefícios futuros para a empresa, possibilitando melhorar o padrão de vida dos condôminos, como realização de reformas e benfeitorias, além disso de ser possível uma diminuição ou estabilização do valor da cota condominial. No entanto, é preciso salientar que tais ações referentes aos investimentos devem ter a deliberação em assembleia geral.

3.2 PLANEJAMENTO FINANCEIRO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

3.2.1 Planejamento financeiro

No entendimento de planejamento financeiro incluem-se as ideias do planejamento estratégico e orçamento empresarial. Correia Neto (2011, p.9) descreveu o planejamento estratégico como uma ação com visão de longo prazo, detalhando da seguinte forma:

Planejamento estratégico envolve a formulação de objetivos e metas de alto nível que a empresa deseja atingir em um horizonte temporal tipicamente de longo prazo. A fim de atingir tais objetivos, o planejamento estratégico prevê a elaboração de uma análise situacional interna e externa, um plano de ação compatível com os objetivos traçados e o levantamento de premissas sobre o comportamento futuro das variáveis internas e externas que afetam o seu desempenho.

Trazendo esse conceito a este estudo, percebe-se que o planejamento estratégico é essencial para o estabelecimento. De acordo com a necessidade e perfil dos condomínios, é possível atingir metas a longo prazo, como: quitação de dívidas, realização de reformas ou benfeitorias, troca de equipamentos para manutenção do condomínio, modernização de elevadores, adequação ou renovação de sistemas de segurança, regularização ou inspeção predial (processo obrigatório que avalia as condições estruturais de prédios, conforme lei nº 7658).

Uma vez realizado o planejamento estratégico a longo prazo, a curto prazo é necessário a elaboração do orçamento empresarial ou termo mais conhecido entre condomínios, uma previsão orçamentária. Conforme Correia Neto (2011, p.9), este instrumento “pode ser entendido como o reflexo financeiro do planejamento, representando todos os benefícios e desembolsos esperados a partir das ações traçadas”.

O processo de elaboração da previsão orçamentária contempla não só as despesas ordinárias, mas também pode estabelecer planos de investimentos futuros. E para que seja feita uma boa previsão orçamentária, é necessário apresentar um plano de contas, no qual devem estar demonstradas todas as necessidades do condomínio, como manutenções, serviços e materiais necessários para o seu funcionamento. Após a elaboração do plano de contas, deve-se verificar o valor de mercado destes bens e a quantidade necessária para o condomínio. Dessa forma, é possível evitar despesas para os próximos períodos (DESIMONE, 2010; BUCKEN, 2014; WAGNER, 2015).

Desimone (2010) também destacou que é importante observar todas as despesas recorrentes ou não, neste aspecto cabe salientar que a parte de mão-de-obra pode representar de 50% a 70% do total de despesas no condomínio.

Quando os orçamentos quantificados são conciliados com o planejamento orçamentário realizado, o planejamento que antes era apenas teórico, transforma-se em um planejamento orçamentário financeiro, que apresenta para cada objetivo seu orçamento máximo para execução (WAGNER, 2015).

3.2.2 Prestação de Serviços em Condomínio

3.2.2.1 Mão de obra Própria

A mão de obra própria é convencionada pelo SECOVICE a qual determina os valores a serem pagos com salário base, encargos sociais e benefícios. Para ter funcionários próprios também é preciso, atualmente uma adequação e adesão do condomínio as normas legais, que hoje são introduzidas e manipuladas pelo programa E-social. Sendo assim é necessário o cadastro do responsável legal pelo condomínio junto a Receita federal. Além dos custos mencionados o condomínio é responsável por custos eventuais com folguistas, programas de treinamentos de funcionários, fardamento, programas de segurança e saúde do trabalho.

3.2.2.2 Mão de obra terceirizada

Essa modalidade nada mais é do que a contratação de funcionários para o condomínio que possuem o vínculo de trabalho com uma empresa de locação de mão de obra, ou seja, embora os funcionários trabalhem para o condomínio, porém com vínculo empregatício direto com outra empresa. Nessa modalidade, a empresa faz a cobrança de toda a folha de pagamento, responsabilidades trabalhistas, cobrando um percentual administrativo. É importante ressaltar que, embora os funcionários não tenham vínculo direto com o condomínio, o condomínio é responsável solidário caso a empresa de locação de mão de obra não cumpra com todas as exigências trabalhistas de seus colaboradores (porteiros, zeladores, administradores etc.) que estejam cedidos ao condomínio. “A mão de obra terceirizada nada mais é do que delegar responsabilidades de uma determinada empresa a terceiros, ou seja, é quando uma organização contrata os serviços de outras companhias para realizar alguma atividade sem que ela tenha nenhuma relação ou vínculo” (MARQUES, 2019).

3.2.2.3 Serviço de portaria

Por ser a maior fonte de despesas de um condomínio, sua modalidade de mão de obra contempla serviços diferentes de acordo com a categoria e necessidade de cada um, eles podem ser essenciais como: Portaria presencial ou remota, zeladoria (limpeza e manutenção) administrador dentre outros.

Para serviços de portaria, existe uma opção no mercado atual que o serviço pode ser prestado presencialmente ou de maneira remota (chamado de portaria remota ou virtual).

De acordo com Desimone (2015), a portaria remota é apresentada como uma solução que promete aliar o aumento no nível de segurança e redução de custos. É essa a principal promessa das portarias virtuais, ou remotas.

A ideia é simples e engenhosa: substituir porteiros presenciais por agentes que, de maneira remota, abrem e fecham portões e garagens – além, é claro, de ficar de olho 24 horas no condomínio por meio de câmeras e internet.

Essa modalidade é especificamente para o serviço de portaria, uma vez que os demais serviços de mão de obra necessitam da realização do serviço *in loco* como o de zeladoria.

4 METODOLOGIA

O estudo tem base no método de pesquisa descritiva que, segundo Boaventura (2014, p.57):

As pesquisas descritivas identificam as características de determinada população ou fenômeno. O melhor exemplo é o levantamento ou survey. Por fim, as explicativas objetivam identificar os fatores que interferem ou condicionam a ocorrência dos fenômenos, como a pesquisa experimental *expost facto* (a partir do fato passado).

Baseado na definição citada, o estudo faz uma análise nas informações coletadas, em uma abordagem qualitativa, através de questionários padrões enviados aos síndicos que fazem a gestão administrativa dos condomínios situados no bairro Meireles na cidade de Fortaleza (CE). A análise das informações coletadas permite evidenciar a importância do planejamento financeiro nos condomínios, mesmo que o estudo busque dar ênfase na maior fonte de despesa ordinária de um condomínio que é o valor empregado a mão de obra, mais especificadamente encontrada na portaria dos condomínios.

O questionário aplicado possui perguntas padronizadas, para que os resultados possam ser analisados e ao mesmo tempo preservar as informações confidenciais dos condomínios e seus condôminos, assim como não intervir nem de forma alguma classificar a gestão do síndico. Dentro dos objetivos citados na introdução, iremos identificar a motivação para escolha da modalidade de mão-de-obra preterida bem como sua permanência baseada no que se refere a prioridade dos estudados seja a respeito de custo financeiro, segurança, dificuldade de adaptação, disponibilidade de recursos ou algum outro motivo que seja apontado.

Ao final da análise, o estudo se mostrará importante para popularizar ainda mais os aspectos da administração de condomínios que, embora seja de certa forma menos complexa comparada a demais empresas, precisa que seja depositada uma maior atenção de todos os condôminos, uma vez que toda administração refleti diretamente nos custos das cotas condominiais rateadas a todos eles.

5 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Através do retorno do questionário enviado aos síndicos e administradores dos condomínios, é possível identificar alguns pontos principais que foram resumidos na Tabela 01.

Tabela 01 - Disposição dos dados coletados via questionário

Modalidades Propostas	Nº de Condomínios	Nº de Condôminos	Planejamento Financeiro	Quantidade de Funcionários (média)	Custo Mensal da Modalidade (média)
Mão de Obra Própria	4	19	75%	6	R\$ 8.944,00
Mão de Obra terceirizada	4	65	100%	6	R\$ 22.091,25
Portaria Remota*	2	17	100%	1	R\$ 3.000,00*

Fonte: Autoria própria

Nota: *O valor do custo mensal da portaria remota não foi disponibilizado pelos participantes da pesquisa.

De acordo com a Tabela 01, podemos identificar que 75%, 100% e 100% dos condomínios que possuem, respectivamente, os serviços de mão de obra própria, terceirizada e portaria remota, realizam um planejamento financeiro. Essa informação oferece ao estudo a importância da realização desse planejamento para os condomínios.

Planejamentos de longo e/ou médio prazo podem abranger os seguintes fatores: pagamento de dívidas trabalhistas, realização de reformas estruturais necessárias, emergenciais ou para valorização da propriedade; ampliação ou criação de novos ambientes nas áreas comuns do prédio como: brinquedoteca, salão de jogos, deck, salão de festas, área gourmet, entre outras; revitalização da pintura da fachada do condomínio; modernização dos elevadores, sistemas de proteção contra

descargas atmosféricas ou sistema de combate a incêndio (fatores que precisam de atualização periódica nos métodos e tecnologias utilizadas).

Já o planejamento a curto prazo, que é mais comumente conhecido como previsão orçamentária para os condomínios, abrange o principal item: o valor da cota condominial mensal. Faz-se necessário explicar que essa cota nada mais é que a quantia a ser paga por cada proprietário para manutenção geral do condomínio. O valor é composto pelo total das despesas e um percentual de reserva condominial (destinado a despesas emergenciais imediatas ou realização de reformas e benfeitorias).

Esse percentual de reserva é definido no estatuto ou convenção do condomínio como provisão de inadimplentes (seu valor também pode ser indicado pela empresa de apoio administrativo ao síndico). O rateio do valor total calculado é realizado pela divisão dessa composição pelo número de proprietários ou fração ideal dos mesmos.

Outro dado importante observado na Tabela 01 é que 40% tem mão de obra própria outros 40% tem mão de obra terceirizada e apenas 20% possuem a portaria remota.

Relacionando a Tabela 01 com os valores da Tabela 02, referentes as despesas de cada categoria de funcionários listadas na convenção sindical, observou-se que os condomínios que possuem mão de obra própria possuem custeio médio baixo, aproximadamente R\$ 3.000,00 (valor calculado através dos percentuais informados por questionário).

Tabela 02 - Despesas com Funcionários (Convencionada)

Função	Despesas
Porteiro Diurno	R\$ 3.663,34
Porteiro Noturno	R\$ 2.973,08
Zelador/ASG	R\$ 1.500,74
Soma Parcial	R\$ 8.137,16
Encargos Sociais	R\$ 2.203,57
Provisões [13º, férias, auxílio doença, faltas, multa FGTS (4,9%)]	R\$ 2.335,14
Soma Total	R\$ 12.675,87

Fonte: Informações retiradas da convenção coletiva 2021-22 SECOVI.

Pela diferença de valores, pode-se sugerir que ao responder o questionário o participante não compreendeu bem o que deveria ser respondido (omitindo o valor dos impostos trabalhistas e/ou provisões para gastos anuais como férias e 13º, por exemplo) ou que não efetuam o pagamento conforme orientado pela legislação.

Em relação aos que possuem mão de obra terceirizada, observou-se que o custo médio com folha é bem elevado e que são condomínios que possuem uma quantidade maior de condôminos.

Identificou-se ainda que a quantidade de condomínios que possuem portaria virtual é bem menor que a de mão de obra terceirizada, porém bem parecida com os que possuem mão de obra própria. Vale lembrar que, os custos com a portaria virtual não foram divulgados pelos participantes da pesquisa e que ambos têm contratação de mão de obra para serviço de limpeza (zeladoria) tendo seu custo agregado ao valor da portaria virtual.

Ainda sobre portaria remota, para os participantes que responderam ao questionário e que fazem uso dessa modalidade, nota-se que a opção traz uma economia de 50% na despesa de portaria. Essa redução financeira, embora seja significativa, é acompanhada de mais desvantagens do que vantagens, tornando a questão financeira não prioritária entre os critérios estabelecidos pelos condomínios.

Outro resultado relatado nos questionários foram as vantagens e desvantagens da portaria remota. Entre as vantagens, obteve-se: economia e acesso a informações gravadas. Entre as desvantagens, foram citadas: falta de apoio físico aos moradores idosos, falha técnica com tempo de resposta ruim, sensação de insegurança e aspectos de impessoalidade do serviço.

Das desvantagens citadas pelos colaboradores deste estudo, destaca-se que a parte de segurança e apoio físico aos moradores, na prática, são fatores que divergem das funções a que competem uma portaria. A realização dessas funções durante o horário de trabalho de um porteiro pode caracterizar um acúmulo de funções (garantir uma segurança ao condomínio exige que o mesmo exerça protocolos de segurança e vigilância ou confronto físico em situações de perigo), abandono de posto de serviço (caso em que o porteiro se ausenta da portaria para ajudar um idoso a carregar sacolas até sua unidade, por exemplo) dentre outros problemas.

Destaca-se também que para realização de serviços de segurança exige-

se um treinamento específico, certificações e é necessário também uma estrutura de apoio visando uma maior eficiência para que o condomínio esteja realmente seguro.

Ao final do questionário, foi perguntado aos participantes se no caso de portaria virtual ou remota (hipoteticamente), eles voltariam ao modelo anterior (sem portaria remota). Obteve-se que 40% adotariam o modelo anterior e 60% continuariam com o serviço remoto.

Esse resultado mostrou que apesar de haver desvantagens na portaria remota, os participantes que a adotaram reconhecem seu potencial financeiro, por isso não decidiram voltar ao modelo com porteiro presente. Nesse caso, portanto, há indícios de que a redução financeira de cerca de 50% nas despesas de portaria é significativa, podendo ser realizada uma diminuição diretamente no valor da cota condominial.

No entanto, é notória que a presença de funcionários no local é importante para os condôminos. Sugere-se que sejam avaliados os planejamentos financeiros caso a caso, para verificação da redução de outros tipos de despesas no intuito de contemplar esta demanda.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo realizado proporcionou uma análise da mão de obra adotada pela administração de condomínios do bairro Meireles de Fortaleza (CE) focando nas despesas geradas, além de uma identificação da que promove melhor custo e benefício. Nesse entendimento, através da imersão na área da contabilidade gerencial utilizando-se de termos outrora direcionados à administração de empresas, delineou-se uma adaptação à administração de condomínios. O trabalho ressaltou a importância do planejamento financeiro para realizar a identificação de despesas que poderiam ser reduzidas de forma significativa.

Ao longo da pesquisa, foi possível constatar que 80% do total de condomínios utilizam as modalidades que possuem colaboradores presenciais sejam de mão de obra própria ou terceirizados dividindo esse percentual meio a meio (40% para cada). Os 20% restantes aderiram ao serviço de portaria remota ou virtual.

Percebeu-se que a terceirização dos serviços é preferencial aos que possuem quantidade maior de condôminos. A mão de obra própria e a portaria remota

ou virtual foram escolhidas por condomínios com menor quantidade de condôminos. Os síndicos destes relataram que as despesas com essas modalidades de mão de obra têm valores próximos entre si, porém os valores dos pagamentos encontram-se em desacordo com a legislação.

Concluiu-se que a portaria remota ou virtual é de fato a que ocasiona uma redução significativa de até 50% nos custos com mão de obra de acordo com informações dos condomínios que possuem a modalidade (apesar dos participantes não terem fornecido o valor mensal do serviço remoto). No entanto, aspectos como sensação de segurança, atenção a quem irá entrar no condomínio e muitas vezes suporte a determinados visitantes e moradores, são serviços que a portaria remota não pode oferecer, o que torna a preferência por essa redução financeira insatisfatória.

REFERÊNCIAS

BOAVENTURA, Edvaldo M. **Metodologia da Pesquisa: Monografia, dissertação e tese**. 1ª Edição. São Paulo: Atlas, 2014.

BÜCKEN, Hermann Erwin. **O Uso da Contabilidade na Gestão dos Condomínios Edifícios**. Monografia (Bacharelado em Ciências Contábeis) - Faculdade de Ciências Econômicas, Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2014.

CORREIA NETO, Jocildo Figueiredo. **Planejamento e Controle Orçamentário: Manual de Orçamento Empresarial**. Ex 12. Elsevier, 2011.

DESIMONE, Mariana Ribeiro. Como fazer a previsão orçamentária do condomínio. **Síndiconet**. 05 de nov. de 2010. Disponível em:
<<https://www.sindiconet.com.br/informese/como-fazer-a-previsao-orcamentaria-do-condominio-administracao-financas>> Acesso em: 01 de out. de 2021.

DESIMONE, Mariana Ribeiro. Como funciona a portaria virtual ou remota em condomínios. **Síndiconet**. 02 de set. de 2015. Disponível em:
<<https://www.sindiconet.com.br/informese/como-funciona-a-portaria-virtual-ou-remota-em-condominios-manutencao-portaria-virtual>> Acesso em: 01 de out. de 2021.

LINS, Luiz S.; SILVA, Raimundo Nonato Sousa. **Gestão Empresarial com Ênfase em Custos: Uma abordagem prática**. Ex 2. Thomson, 2005.

LINS, Luiz S.; SILVA, Raimundo Nonato Sousa. **Gestão de Custos: Contabilidade, Controle e Análise**. 3ª Edição. Atlas, 2014.

MARQUES, José Roberto. O que é e como funciona a mão de obra terceirizada?

Instituto Brasileiro de Coaching. 21 de jul. de 2019. Disponível em:
<<https://www.ibccoaching.com.br/portal/o-que-e-e-como-funciona-mao-de-obra-terceirizada/>> Acesso em: 01 de out. de 2021.

MOSIMANN, Clara Pelegrinello; ALVES, Osmar de C.; FICH, Silvio. **Controladoria: seu papel na administração de empresas.** São Paulo, Atlas, 1999.

PADOVESE, Clóvis Luís. **Contabilidade Gerencial: Um Enfoque em Sistema de Informação Contábil.** 5ª Edição, Atlas, 2008.

PEREZ JR., José Hernandez; OLIVEIRA, Luís Martins; COSTA, Rogério Guedes. **Gestão estratégica de custos: Textos, casos práticos e testes com as respostas.** 8ª Edição. Atlas, 2012.

SOUZA, Marcos Antônio; DIEHL, Carlos Alberto. **Gestão de custos: Uma Abordagem Integrada entre Contabilidade, Engenharia e Administração.** 1ª Edição. Atlas, 2009.

WAGNER, Edson Luiz. **Análise da Eficiência dos Relatórios Contábeis voltados à Prestação de Contas em Condomínios.** Monografia (Bacharelado em Ciências Contábeis) - Centro Socioeconômico, Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2015.

ANEXO

Pesquisa de apoio para Trabalho de conclusão de curso da área de ciências contábeis

1. Nome e endereço do Condomínio (o nome do condomínio não será divulgado no trabalho escrito).
2. Nome e contato do Síndico (o nome não será divulgado, é apenas para controle da pesquisa, contato para alguma dúvida) Obs: Essa pesquisa tem objetivo acadêmico, sendo assim todos os dados informados serão única e exclusivamente usados para esse objeto.
3. Qual a quantidade de unidades/apartamentos no condomínio?
4. O condomínio faz um planejamento financeiro de um ano para o outro?
 - Sim
 - Não
5. Qual das três modalidades de mão de obra a seguir é utilizada pelo condomínio para os serviços de portaria e zeladoria?
 - Mão-de-obra Própria
 - Mão-de obra Terceirizada
 - Portaria virtual ou remota
6. Ao optar pela modalidade mão de obra, fez-se um planejamento financeiro antes de levar para a assembleia para mostrar a mais benéfica?
7. Em caso de mão-de-obra própria, quantos funcionários existem no condomínio?
8. Em caso de utilização da mão de obra terceirizada, quantos funcionários terceirizados existem no condomínio?
9. Em caso de portaria virtual ou remota, o condomínio possui zeladoria também? Qual a modalidade da zeladoria?
10. Em caso de portaria virtual ou remota, observou alguma redução financeira para o condomínio?
 - Sim
 - Não

11. Em caso de portaria virtual ou remota, qual a porcentagem da redução esperada e percebida?
12. Em caso de portaria virtual ou remota, quais as vantagens operacionais percebidas?
13. Em caso de portaria virtual ou remota, quais os pontos negativos?
14. Em caso de portaria virtual ou remota, voltaria para o modelo anterior?
 - Sim
 - Não
15. Qual o valor do gasto com folha de pagamento do condomínio na modalidade utilizada?

Pergunta para condomínios que não utilizam serviço remoto:

16. Conhece a modalidade de prestação de serviço remoto?
 - Sim
 - Não

Pergunta para condomínios que não utilizam serviço remoto:

17. Se conhece, já analisou uma possível troca para esse serviço?
 - Sim
 - Não

Perguntas para condomínios que não utilizam serviço remoto:

18. Caso tenha marcado a opção "NÃO" na resposta anterior, o que o fez não mudar para esse tipo de serviço?
19. Já houve mudanças nas modalidades anteriormente?
 - Sim
 - Não
20. No processo de mudança de uma modalidade para outra o que foi levando em consideração?
 - Questão financeira
 - Segurança
 - Questão Interpessoal (condôminos e funcionários ou prestadores de serviço)

- Outros...