

ANÁLISE DA SUSTENTABILIDADE FINANCEIRA DE UM CONJUNTO RESIDENCIAL: IMPACTOS DA INADIMPLÊNCIA E PROPOSTA DE REESTRUTURAÇÃO

A FINANCIAL MANAGEMENT ANALYSIS AND THE CHALLENGES OF DEFAULT IN A RESIDENTIAL COMPLEX IN SANTARÉM/PA

UN ANÁLISIS DE LA GESTIÓN FINANCIERA Y LOS DESAFÍOS DE LA MOROSIDAD EN UN CONJUNTO RESIDENCIAL EN SANTARÉM/PA

Johnata Smith Bartholomeu Lima de Aquino¹
Gilson Fernandes Braga Junior²

RESUMO: Esse artigo buscou analisar a saúde financeira de um conjunto residencial composto por 27 unidades na cidade de Santarém/PA, confrontando a arrecadação ideal com as despesas reais e os impactos da inadimplência. A metodologia caracteriza-se como um estudo de caso de natureza quantitativa e descritiva, utilizando registros financeiros do período de 2023 a 2025. Os resultados demonstram um descompasso entre o planejamento e a execução orçamentária, evidenciando que a maior parte dos recursos é absorvida por custos fixos de infraestrutura (coleta de lixo e energia da bomba d'água), restando pouca margem para manutenções preventivas. Para mitigar o déficit, propõe-se um novo modelo de arrecadação mensal fixa de R\$ 1.850,00, que incorpora uma margem de segurança de 10% para suprir a inadimplência histórica e constituir fundo de reserva. Ao final, recomenda-se a profissionalização da gestão por meio de tecnologias como Google Sheets, ByDoor e Noknox para elevar a transparência e a confiança dos moradores.

1

Palavras-chave: Gestão Condominial. Inadimplência. Planejamento Financeiro.

ABSTRACT: This article aims to analyze the financial health of a residential complex with 27 units in Santarém/PA, comparing revenues with real expenses and the impacts of default. The methodology is a quantitative and descriptive case study, using financial records from 2023 to 2025. The results show a mismatch between planned budget and execution, highlighting that most resources are absorbed by fixed infrastructure costs (garbage collection and water pump energy), leaving little margin for preventive maintenance. To mitigate the deficit, a new fixed monthly revenue model of R\$ 1,850.00 is proposed, incorporating a 10% safety margin to cover historical defaults and build a reserve fund. Finally, it recommends professionalizing management through technologies such as Google Sheets, ByDoor, and Noknox to increase transparency and resident trust.

Keywords: Condominium Management. Default. Financial Planning.

¹ Discente do curso de Bacharelado Interdisciplinar em Ciência e Tecnologia na Universidade Federal do Oeste do Pará.

² Docente do curso de Bacharelado Interdisciplinar em Ciência e Tecnologia na Universidade Federal do Oeste do Pará.

RESUMEN: Este artículo busca analizar la salud financiera de un conjunto residencial compuesto por 27 unidades en la ciudad de Santarém/PA, confrontando la recaudación ideal con los gastos reales y los impactos de la morosidad. La metodología se caracteriza como un estudio de caso de naturaleza cuantitativa y descriptiva, utilizando registros financieros del período 2023 a 2025. Los resultados demuestran un desajuste entre la planificación y la ejecución presupuestaria, evidenciando que la mayor parte de los recursos son absorbidos por costos fijos de infraestructura, restando margen para mantenimientos preventivos. Para mitigar el déficit, se propone un nuevo modelo de recaudación mensual fija de R\$ 1.850,00, que incorpora un margen de seguridad del 10% para cubrir la morosidad histórica. Al final, se recomienda la profesionalización de la gestión mediante tecnologías para elevar la transparencia y la confianza de los residentes.

Palabras clave: Gestión de Condominios. Morosidad. Planificación Financiera.

INTRODUÇÃO

A gestão de condomínios e associações de moradores transcende a simples manutenção de áreas comuns, tornando-se uma atividade complexa que exige competências financeiras, legais e de gestão de pessoas. Conforme aponta a literatura (SOUZA LES, 2024), a administração condominial não se resume apenas à gestão de bens patrimoniais, mas é essencial para garantir a segurança, a manutenção adequada e a convivência harmoniosa. No entanto, a falta de profissionalização e a resistência ao uso de ferramentas adequadas ainda são desafios recorrentes nesse setor.

A transparência na prestação de contas é um dos pilares para a governança eficaz. Estudos indicam que a clareza nos relatórios contábil-financeiros é fundamental para atender às necessidades de informação dos moradores e garantir a confiança na gestão (ORLANDO AL e COSTA SA, 2022). Sem essa transparência, abre-se margem para conflitos e desconfiança, o que pode agravar problemas crônicos como a inadimplência.

Para compor o estado da arte dessa discussão, diversos autores vêm analisando a importância da estruturação administrativa. Alves SM (2018) e Darelli E (2023) investigaram o desenvolvimento de sistemas de gestão condominial, evidenciando que a automação e o uso da tecnologia reduzem falhas de comunicação e aumentam a transparência financeira. Silva EO (2023), ao analisar a reestruturação de uma associação de moradores, demonstrou que a organização administrativa é vital para a recuperação de créditos e o controle do fluxo de caixa. Adicionalmente, Orlando AL e Costa SA (2022) reforçam que o uso rigoroso de relatórios contábil-financeiros é o principal fator para garantir a confiança na gestão, independentemente do modelo adotado.

O presente artigo tem como objetivo analisar a saúde financeira de um conjunto residencial composto por 27 unidades, confrontando a arrecadação com as despesas reais.

Adicionalmente, o estudo visa propor um valor ideal a ser arrecadado mensalmente de modo a cobrir os gastos médios e formar caixa para manutenções esporádicas, bem como verificar e sugerir tecnologias que possam facilitar a gestão e a comunicação no residencial.

MÉTODOS

Este trabalho caracteriza-se como um estudo de caso de natureza quantitativa e descritiva. O estudo de caso foi realizado em um residencial localizado na cidade de Santarém/PA. No momento, os proprietários possuem uma associação informal, sendo os recursos para pagamento dos gastos em comum obtidos a partir de um rateio simples composito 27 unidades habitacionais.

As casas estão organizadas da seguinte maneira: Casas externas: Possuem a frente voltada para duas vias públicas distintas, totalizando 12 casas. Estão sujeitas apenas à taxa de água de R\$ 20,00. Casas internas: Possuem a frente voltada para uma alameda interna cuja entrada possui portão eletrônico com interfone, totalizando 15 casas. Estão sujeitas a uma taxa de manutenção de R\$ 60,00 somada à taxa de água de R\$ 20,00 (Total: R\$ 80,00). Terrenos de propriedade da construtora: atualmente são quatro terrenos sendo três sem utilização nem plano de uso pela construtora, com exceção do terreno em que se localiza o poço com a bomba de água e duas caixas d'água que abastecem as 27 casas. As contas fixas mensais consistem na energia da bomba de água, energia do portão eletrônico, recarga de créditos para o interfone e coleta de lixo. Existem ainda gastos esporádicos como limpeza das caixas d'água e manutenções preventivas e corretivas de motores e sistemas de iluminação.

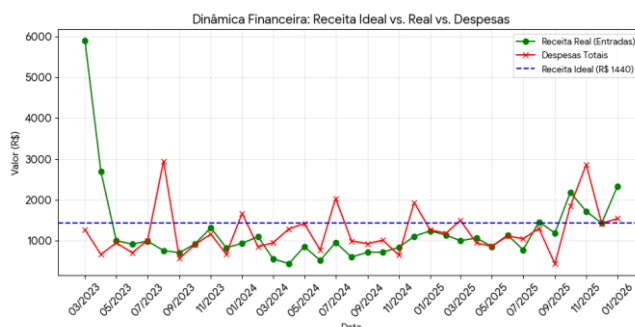
Para a análise, foram utilizados registros financeiros de 2023 a 2025, obtidos com a gestão do residencial, e os dados foram agrupados com o Software Microsoft Excel®.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

O Desafio do Fluxo de Caixa: Previsão vs. Realidade

A análise dos dados revela uma discrepância estrutural entre o planejamento orçamentário e a execução financeira. A linha tracejada azul na Figura 1 representa a Receita Ideal, estimada em R\$ 1.440,00 mensais, montante que deveria ser arrecadado se todas as 27 unidades estivessem adimplentes. Contudo, a linha verde demonstra que o condomínio opera frequentemente abaixo desse potencial.

Figura 1 - Comparativo entre Receita Ideal Estimada e Receita Real Arrecadada (2023-2025).



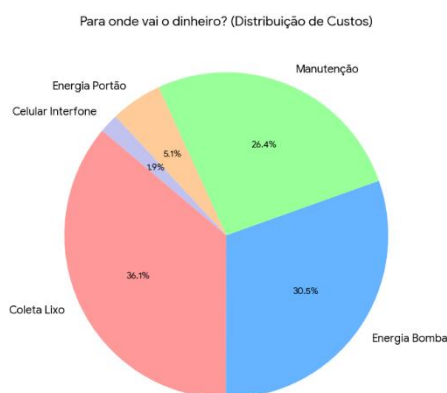
Fonte: Autores 2026.

Os meses de março e abril de 2023 apresentam entradas atípicas devido a um rateio anterior de casas externas para conserto de via pública que foi convertido em crédito mensal. Após maio de 2025, esses moradores voltaram a pagar normalmente. A inadimplência consolidada cria uma lacuna significativa; entre março e setembro de 2024, deixou-se de arrecadar R\$ 2.860,00 totais, valores que poderiam suprir manutenções emergenciais.

A Destinação dos Recursos: Onde é Gasto o Valor Arrecadado?

A aplicação da contabilidade gerencial permitiu segregar os custos (SANTOS SM e SOUZA DS, 2021). A Figura 2 aponta que a Coleta de Lixo (36,1%) e a Energia da Bomba (30,5%) são os maiores centros de despesa, absorvendo quase integralmente a taxa interna e dificultando investimentos em melhorias.

Figura 2 - Distribuição Percentual dos Custos Fixos e Operacionais.

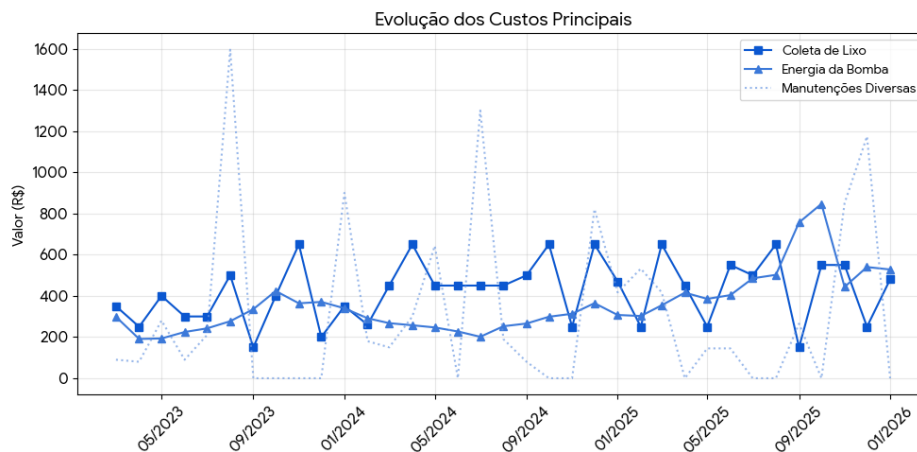


Fonte: Autores 2026.

A Evolução dos Custos: Estabilidade e Imprevistos

Enquanto custos com lixo e energia apresentam estabilidade com flutuação sazonal, as "Manutenções Diversas" formam picos irregulares (Figura 3), representando eventos corretivos emergenciais. Apesar de alguns gastos não serem mensais, sabe-se que são necessários, como por exemplo a manutenção da bomba e limpeza da caixa d'água, que deve ser realizada pelo menos de seis em seis meses, além da manutenção do motor do portão para troca de engrenagem, a qual se desgasta com o uso. A Tabela 1 ilustra alguns gastos variáveis não fixos mensalmente.

Figura 3 - Série Histórica da Evolução das Despesas e Picos de Manutenção.



Fonte: Autores 2026.

Tabela 1 - Histórico de Gastos Esporádicos.

Mês	Tipo de gasto	Quanto foi gasto (R\$)
Ago-23	Manutenção da bomba, limpeza de caixas e área interna	1.594,90
Jan-24	Manutenções no portão	900,00
Mai-24	Limpeza de terreno e materiais	642,64

Jul-24	Manutenção da bomba e limpeza de caixas	1.300,00
Dez-24	Manutenção no portão	821,00
Fev-25	Manutenção motor	532,00
Nov-25	Fatura Manutenção da bomba (crédito)	850,00
Dez-25	Fatura Manutenção da bomba (crédito)	1.174,00

Fonte: Autores 2026.

A eficiência da gestão depende da previsibilidade financeira para realizar manutenções preventivas; sem ela, o condomínio vive em constante estado de reação a emergências (ORLANDO AL e COSTA SA, 2022). Em 2025, picos de energia indicaram problemas na bomba agravados pela seca, levando à sua posterior substituição emergencial devido à falta de recursos para manutenção preventiva.

6

Diagnóstico de Demandas e Proposta de Arrecadação Ideal

Considerando a média de gastos e a necessidade de um fundo de reserva, propõe-se uma arrecadação mensal alvo na faixa de R\$ 1.850,00. Este valor baseia-se em um custeio operacional médio de R\$ 1.650,00 e um fundo de reserva de R\$ 200,00 mensais. Para atingir essa nova meta de forma equitativa e com valores arredondados para facilitar a cobrança, propõe-se a atualização das taxas mantendo a diferenciação conforme a infraestrutura utilizada por cada grupo de moradores: as 12 casas externas passariam a contribuir com o valor de R\$ 30,00 (totalizando R\$ 360,00), enquanto as 15 casas internas, que geram custos adicionais de energia do portão, coleta de lixo interna e interfone, teriam sua taxa ajustada para R\$ 100,00 (totalizando R\$ 1.500,00).

Esse rateio gera uma arrecadação mensal projetada de R\$ 1.860,00. Este montante

incorpora uma margem de segurança de aproximadamente 10% acima da necessidade básica operacional, permitindo que mesmo com uma inadimplência histórica de até 15%, o residencial honre suas contas fixas sem rateios extras imediatos.

Tecnologias para Facilitação da Gestão e Comunicação

O uso de sistemas de informação reduz falhas operacionais (ALVES SM, 2018). Propõe-se a implementação estruturada de ferramentas conforme detalhado na Tabela 2.

Tabela 2 - Sugestão de Ferramentas para Gestão e Comunicação Condominial.

Curto Prazo	Gestão Financeira	Comunicação
Google Sheets	ByDoor / Superlógica	Noknox
Transparência imediata e gratuita.	Emissão de boletos e controle de inadimplência.	Mural digital e registro de ocorrências.

7

Fonte: Autores 2026.

A integração dessas tecnologias constrói um ambiente de governança sólida, reduzindo a inadimplência estrutural ao elevar a confiança e rastreabilidade dos recursos geridos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise financeira demonstra que o modelo atual opera no limite. A regularização das unidades inadimplentes é uma necessidade matemática de sobrevivência econômica (MAZZUTTI CES, 2019). Recomenda-se a apresentação destes dados e do novo modelo variável em assembleia para transformar a percepção da taxa condominial de "custo" para "investimento em qualidade de vida".

REFERÊNCIAS

ALVES SM. Desenvolvimento de um Sistema de Gestão para Condomínios. TCC (Sistemas de Informação) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2018; 57p.

DARELLI E. Análise de Viabilidade para Criação de um Sistema de Gestão para Condomínios. TCC (Administração) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2023; 62p.

MAZZUTTI CES. Participação e Democracia em Associação de Moradores. TCC (Administração Pública) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2019; 57p.

2 autores - ORLANDO AL, COSTA SA. Governança nos Condomínios. Revista Metropolitana de Governança Corporativa, 2022; 7(2): 74-93.

2 autores - SANTOS SM, SOUZA DS. Uso da Contabilidade Gerencial como Ferramenta de Apoio na Administração Condominial. Contabilidade em Texto, 2021; 20(51): 75-87.

SILVA EO. Reestruturação administrativa de uma associação de moradores em Maceió - AL. Monografia (Administração) – Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2023; 35p.

SOUZA LES. A Importância da Profissionalização da Gestão Condominial. TCC (Administração) – Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2024; 22p.