

CENTRO UNIVERSITÁRIO ÁLVARES PENTEADO – UNIFECAP

MESTRADO EM CONTROLADORIA E CONTABILIDADE ESTRATÉGICA

JOÃO CARLOS FARBER

**GESTÃO DE CONDOMÍNIOS: A CONTABILIDADE PARA REDUZIR A
ASSIMETRIA INFORMACIONAL**

Dissertação apresentada ao Centro Universitário Álvares Penteado – UNIFECAP, como requisito para obtenção do título de Mestre em Controladoria e Contabilidade Estratégica.

Orientador: Prof. Dr. João Bosco Segreti

São Paulo

2005

CENTRO UNIVERSITÁRIO ÁLVARES PENTEADO – UNIFECAP

Reitor: Prof. Dr. Alfredo Behrens

Pró-reitor de Extensão: Prof. Dr. Fábio Appolinário

Pró-reitor de Graduação: Prof. Jaime de Souza Oliveira

Pró-reitor de Pós-Graduação: Prof. Dr. Alfredo Behrens

Coordenador do Mestrado em Administração de Empresas: Prof. Dr. Dirceu da Silva

Coordenador do Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica: Prof. Dr. Anisio Candido
Pereira

FICHA CATALOGRÁFICA

F219g	Farber, João Carlos Gestão de condomínios: a contabilidade para reduzir a assimetria informacional / João Carlos Farber. -- São Paulo, 2005. 145 f. Orientadora: Prof. Dr. João Bosco Segreti. Dissertação (mestrado) - Centro Universitário Álvares Penteado – UniFecap - Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica. 1. Condomínios - Administração 2. Condomínios - Contabilidade CDD 657.8
-------	--

FOLHA DE APROVAÇÃO

JOÃO CARLOS FARBER

GESTÃO DE CONDOMÍNIOS: A CONTABILIDADE PARA REDUZIR A ASSIMETRIA INFORMACIONAL

Dissertação apresentada ao Centro Universitário Álvares Penteado – UNIFECAP, como requisito para a obtenção do título de Mestre em Controladoria e Contabilidade Estratégica.

COMISSÃO JULGADORA:

Prof. Dr. Valmor Slomski
Universidade de São Paulo

Prof. Dr. André Accorsi
Centro Universitário Álvares Penteado - UNIFECAP

Prof. Dr. João Bosco Segreti
Centro Universitário Álvares Penteado – UNIFECAP
Professor Orientador – Presidente da Banca Examinadora

São Paulo, 15 de agosto de 2005

Este trabalho é dedicado:

Aos meus pais, **Abram** (*in memoriam*) e **Anna**, pelo amor infinito e pelos ensinamentos da vida que permitiram minha formação pessoal e profissional.

À minha esposa, **Beatriz** e nosso filho, **William**, pela compreensão, ajuda, estímulo e alegria na convivência diária.

AGRADECIMENTOS

A Deus, pela minha existência e pela oportunidade recebida para a concretização deste trabalho.

Ao Centro Universitário Álvares Penteado – UNIFECAP, pela iniciativa de oferecer o curso de Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica, contribuindo, decisivamente, para melhor qualificar os profissionais das referidas áreas.

Ao meu orientador, professor Dr. João Bosco Segreti, pela constante cooperação, incentivo e ensinamentos, que muito contribuíram para este trabalho e por ter me ajudado a dar mais este importante passo na minha carreira acadêmica e profissional.

Aos membros da banca examinadora, Dr. Valmor Slomski e Dr. André Accorsi, pelas importantes críticas e sugestões para o aperfeiçoamento geral deste trabalho.

Aos professores e funcionários que prestam sua contribuição, direta ou indiretamente, para o sucesso do curso de Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica da UNIFECAP.

Aos síndicos que, representando seus condomínios, disponibilizaram os dados para a elaboração da pesquisa de campo, base fundamental deste trabalho.

Aos meus pais, grandes personagens da minha vida, meus primeiros orientadores.

À minha esposa Beatriz, pela compreensão, paciência, apoio e superação que teve ao longo do curso e desenvolvimento deste trabalho.

Aos familiares, amigos e colegas de trabalho que muito me incentivaram e torceram pela conquista do título de mestre.

Aos colegas da turma do mestrado, pela convivência, amizade e ajuda mútua.

“Ordeno que a escrituração seja mercantil por partidas dobradas, por ser a única seguida pelas nações mais civilizadas, assim pela sua brevidade para o manejo de grandes somas, como por ser a mais clara e a que menos lugar dá a erros e subterfúgios onde se esconde a malícia e a fraude dos prevaricadores”.

Alvará de D. João VI, de 28.06.1808

RESUMO

As discussões em torno do domínio comum não são recentes, os conflitos referentes ao direito de propriedade têm sido conhecidos desde o início da existência do homem. Com o passar dos tempos notou-se um incrível crescimento na construção de edifícios, exigindo-se tratamentos legais e administrativos apropriados. O crescimento exponencial dessas instituições desencadeou transformações que foram além da necessidade de evolução das matérias jurídicas e levaram à reformulação dos modelos de administração condominial, que passou de uma simples atribuição do síndico para um processo de administração planejado e organizado, requerendo, cada vez mais, profissionais qualificados à frente da administração dessas instituições. Neste cenário, a Contabilidade tornou-se um importante instrumento para a administração condominial e pode contribuir, com seus fundamentos, princípios, padrões, critérios e procedimentos, para a maior solidez dos controles, confiabilidade das informações e proteção do patrimônio dos condôminos. O objetivo geral deste trabalho é o de pesquisar a qualidade das informações econômico-financeiras produzidas pelas entidades condominiais e enfatizar um segmento das Ciências Contábeis a ser mais bem explorado e difundido no Brasil, ou seja, a Contabilidade de condomínios. Para tanto, este trabalho estuda os critérios adotados pelos condomínios residenciais para divulgação de suas informações econômico-financeiras e contempla uma pesquisa empírica efetuada junto a síndicos dessas instituições, que tem por objetivo avaliar a qualidade e o nível de satisfação quanto às informações econômico-financeiras produzidas e divulgadas à coletividade condominial. Têm-se o propósito de demonstrar os principais aspectos correlatos à evidenciação dessas informações e salientar a importância da adoção dos princípios e padrões da Contabilidade como instrumento para a melhoria do controle e gestão daquelas entidades. Também há a pretensão de conscientizar os administradores de condomínios residenciais quanto à importância da Contabilidade como ferramenta para o adequado processo de gestão e de controle dessas organizações. Por fim, sugere-se a adoção das ferramentas contábeis nos processos gerenciais decisórios e de controle dos condomínios residenciais.

Palavras-chave: Condomínios – Administração. Condomínios – Contabilidade.

ABSTRACT

The discussions about the joint ownership are not recent, thus the conflicts concerning the ownership right have been well-known since the beginning of mankind. With the passing of time, an amazing growing in the construction of buildings has been noticed, and consequently it has required the proper legal and administrative treatment. The incredible growing of the organizations engaged in the construction of buildings has demanded some transformations which have gone beyond the necessity of creating legal systems, but they have also motivated the reformulation of the condominium association administrative models and what was considered an easy task for the condominium association management has become a planned and organized administrative process, requiring more and more highly qualified professional workers to manage those associations. As a result, the accounting system has become an important tool for managing the condominium associations and it was also noticed that it can surely contribute for the soundness of the financial controls, the reliability of the data presented and the patrimonial protection of the unit owners. The main objective of this work is to closely study the quality of the economic-financial data presented by the condominium associations, emphasizing one of the segments of the Accounting Sciences that needs to be better investigated and disclosed in Brazil, that is, the Accounting System for the Condominium Associations. For this reason, this work investigates the methods adopted by the residential condominium associations in order to disclose their economic-financial data, taking into account an empiric research which was aimed at the condominium associations managers and its objective was to appraise the quality and satisfaction level of those managers regarding the economic-financial data presented and disclosed to the condominium association community. The purpose is to demonstrate the main aspects connected with the disclosure of those data, emphasizing the importance of adopting the Accounting principles and patterns as a tool for improving the financial-administrative controls and the management of those associations. Another goal of this work is to demonstrate to the managers of the residential condominium associations, the importance of the Accounting Sciences as a tool for increasing the quality of the financial-administrative controls of those organizations.

Key Words: Condominiuns - Administration; Condominiuns – Accounting.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	13
1.1	Justificativa.....	15
1.2	Situação problema.....	16
1.3	Objetivo.....	17
1.4	Hipóteses básicas.....	18
1.5	Delimitação e organização do estudo.....	19
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	20
2.1	Gestão condominial.....	20
2.1.1	Conceitualização de condomínio.....	20
2.1.2	A administração condominial.....	24
2.1.3	A convenção condominial.....	32
2.1.4	O regulamento interno do condomínio.....	33
2.1.5	As assembleias dos condôminos.....	34
2.2	Aplicação da Contabilidade aos condomínios.....	35
2.2.1	O campo de atuação da contabilidade.....	35
2.2.2	Os objetivos e as funções da Contabilidade.....	37
2.2.3	As informações financeiras dos condomínios e os seus usuários.....	40
2.2.3.1	Despesas ordinárias.....	43
2.2.3.2	Despesas extraordinárias.....	44
2.2.4	Os postulados da Contabilidade aplicados aos condomínios.....	53
2.2.4.1	Postulado da entidade contábil.....	54
2.2.4.2	Postulado da continuidade.....	55
2.2.5	A Contabilidade e as entidades condominiais.....	56

3 PESQUISA SOBRE O CONTEÚDO E A FORMA DE APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES ECONÔMICO-FINANCEIRAS DOS CONDOMÍNIOS	63
3.1 Metodologia da pesquisa.....	63
3.1.1 Técnica da pesquisa de campo.....	64
3.2 Instrumento da pesquisa.....	67
3.3 Da pesquisa, população e coleta dos dados.....	69
4 RESULTADOS DA PESQUISA.....	72
4.1 Apresentação e análise dos resultados.....	72
4.1.1 Tempo de atuação do respondente como síndico	72
4.1.2 Perfil profissional dos síndicos respondentes	74
4.1.3 Principal fator que motivou a candidatar-se a síndico	75
4.1.4 Modalidade de administração	77
4.1.5 Arrecadações efetuadas	78
4.1.6 Valores arrecadados	79
4.1.7 Quantidade de unidades autônomas	80
4.1.8 Meios de divulgação dos relatórios econômico-financeiros	81
4.1.9 Informações sobre os valores devidos aos fornecedores de materiais e serviços	82
4.1.10 Informações sobre os valores devidos aos empregados	83
4.1.11 Informações sobre as contingências trabalhistas	84
4.1.12 Informações sobre os valores de cotas condominiais a receber	85
4.1.13 Informações sobre os valores de multas a receber	86
4.1.14 Informações sobre os saldos das disponibilidades financeiras	87
4.1.15 Informações sobre os valores de multas baixados ou estornados.....	89
4.1.16 Informações sobre os valores do imobilizado	90

4.1.17 Grau de interesse dos condôminos pelas informações econômico-financeiras.....	91
4.1.18 Grau de discussão dos condôminos com os gestores	92
4.1.19 Grau de satisfação dos condôminos com a forma de apresentação das informações do condomínio.....	93
4.1.20 Níveis de qualidade e de detalhamento das informações prestadas pelo condomínio	94
4.1.21 Clareza e compreensão das informações fornecidas pelo condomínio.	95
4.1.22 Suporte documental dos lançamentos e registros financeiros	96
4.1.23 Guarda dos documentos que suportam os lançamentos e registros financeiros	97
4.1.24 Submissão das prestações de contas ao conselho fiscal ou consultivo	98
4.1.25 Forma e prazo das prestações de contas	99
4.1.26 Atendimento das expectativas dos condôminos quanto às prestações de contas	100
4.1.27 Reprovações de prestações de contas	101
4.1.28 Adoção dos princípios e padrões contábeis	102
4.1.29 Influência dos princípios e padrões contábeis na tomada de decisões	103
4.1.30 Influência dos princípios e padrões contábeis nas situações de transferências de mandatos ou troca de administradoras	104
4.1.31 Influência dos princípios e padrões contábeis nas ocasiões de elaboração do orçamento anual	105
4.1.32 Influência dos princípios e padrões contábeis nas situações de ações judiciais de prestação de contas	106
4.1.33 Opinião quanto à obrigatoriedade de adoção dos princípios e padrões contábeis	107

3.1.34	Resumo dos resultados da pesquisa.....	108
4.2	Teste de homogeneidade.....	110
4.2.1	Quantidade de unidades autônomas.....	111
4.2.2	Situação profissional do síndico.....	113
4.3	Análise dos resultados através da estatística não-paramétrica.....	118
4.3.1	Teste Mann-Whitney.....	118
4.3.2	Teste de Kruskal-Wallis.....	120
4.4	Considerações sobre os resultados da pesquisa.....	124
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	128
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	131
	APÊNDICES.....	135
	APÊNDICE A – Carta de encaminhamento.....	136
	APÊNDICE B – Questionário da pesquisa.....	137
	APÊNDICE C – Resumo das respostas.....	142

LISTA DE SIGLAS

AABIC –	Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo
ABNT -	Associação Brasileira de Normas Técnicas
CFC -	Conselho Federal de Contabilidade
CNPJ -	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas
NBC -	Normas Brasileiras de Contabilidade
NBR -	Norma Brasileira
SQL -	Structured Query Language
SPSS -	Statistical Package for the Social Sciences
SECOVI-RS -	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Comerciais e Residenciais do Rio Grande do Sul
SECOVI-SP -	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Comerciais e Residenciais de São Paulo
TCP/IP -	Transmission Control Protocol/Internet Protocol

1 INTRODUÇÃO

As discussões em torno do domínio comum não são recentes. Os conflitos referentes ao direito de propriedade têm sido conhecidos desde o início da existência do homem. Com o passar do tempo, com a explosão habitacional e outros fatores sócio-econômicos, notou-se um incrível crescimento na construção de edifícios, impulsionando o aprimoramento das matérias jurídicas, exigindo-se tratamentos legais e administrativos apropriados.

No Brasil a matéria obteve sua primeira regulamentação em 1964 com a Lei nº. 4.591 (Lei do Condomínio). Posteriormente, com a entrada em vigor da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (que instituiu o novo Código Civil), vários artigos da Lei nº. 4.591/64 foram revogados, remanescendo poucos dispositivos, especialmente os referentes à incorporação imobiliária.

O crescimento exponencial das instituições condominiais desencadeou transformações que foram além da necessidade da evolução das matérias jurídicas e levaram à reformulação dos modelos de administração condominial, que passou de uma simples atribuição do síndico para um processo de administração planejado e organizado.

Há também que se destacar a materialidade dos valores mensalmente movimentados por grande parte dos condomínios, chegando mesmo a superar a renda de pequenas empresas. Desta forma, a adequada aplicação dos recursos em benefício do condomínio tem que estar assegurada. A sua contabilização deve ser adequada e transparente.

Segundo informações do Sindicato da Habitação – Secovi-SP publicadas no jornal O Estado de São Paulo, estima-se que no estado de São Paulo existem praticamente 40 mil condomínios residenciais, os quais respondem por mais de 5 milhões de pessoas que moram ou trabalham nesses edifícios e empregam cerca de 130 mil trabalhadores. Já, a revista Veja São Paulo (FRANÇA, 2002) aponta que em todo o país cerca de 100 mil condomínios abrigam 16 milhões de pessoas. Essas informações nos dão uma noção do alcance deste estudo, alguns condomínios têm população equivalente à de pequenas cidades, os seus síndicos podem ser comparados a verdadeiros prefeitos.

É nesse cenário econômico e social que a Contabilidade assume, cada vez mais, importante papel no processo de controle e de tomada de decisões das corporações empresariais. Isto também se aplica integralmente aos condomínios.

Na verdade, a competitividade hoje é um fator que impõe certa seleção natural, formando um cenário exigente onde os empreendedores devem ser cada vez mais dinâmicos e inovadores.

No segmento das Ciências Contábeis, no caso dos condomínios, objeto de nossos estudos, a Contabilidade tem uma importante missão para o aprimoramento das matérias, visando atender à demanda por informações, cada vez mais crescente e exigente, principalmente no sentido qualitativo. Ainda, a crescente consciência de cidadania, leva à necessidade de uma prática contábil que melhore a evidenciação do uso e emprego dos recursos.

Quanto às informações geradas pelas entidades condominiais, percebe-se que os gestores da grande maioria dos condomínios residenciais apresentam os seus demonstrativos mensais de prestações de contas aos condôminos em forma de uma relação (denominada de balancete ou demonstração mensal) contendo os recebimentos e pagamentos do mês, apuração dos saldos finais e uma relação dos condôminos em atraso, com os respectivos valores principais da dívida, sem preocuparem-se com a adoção dos padrões e princípios da Contabilidade.

A Contabilidade, tendo em vista sua função como ciência que registra os atos e fatos de uma gestão patrimonial e face o seu objetivo de apresentar, demonstrar e analisar os registros mediante informações a serem utilizadas por usuários, pode torna-se um importante instrumento para o controle e gestão das organizações condominiais e pode contribuir diretamente, com seus fundamentos, princípios, padrões, critérios e procedimentos, para a maior solidez dos controles, confiabilidade das informações e proteção do patrimônio dos condôminos, atingindo a qualidade de vida daqueles que convivem em condomínios.

1.1 Justificativa

Um dos assuntos que merece maior atenção na administração de um condomínio é a prestação de contas. Prestar contas é uma obrigação do gestor e sua transparência pressupõe ética organização e zelo, o que conseqüentemente gera segurança confiabilidade e tranqüilidade por parte dos moradores, que contribuem com o pagamento de suas cotas para sustentação da prestação dos serviços necessários à vida do condomínio. Prestar contas é uma responsabilidade do Síndico, a qual é intransferível de acordo com a legislação vigente.

Formalmente, de acordo com a Lei Nº. 10.406/02 (Novo Código Civil) a prestação de contas dá-se anualmente através de assembléia e quando exigida. Todavia, na prática a prestação de contas dos atos dos gestores dos condomínios ocorre durante todo o transcorrer da gestão, por meio dos relatórios e das informações divulgadas a todos os interessados.

Este estudo nasceu da observação da necessidade de se rever os conceitos da escrituração dos fatos contábeis e dos modelos atuais dos relatórios econômico-financeiros dos condomínios, visando o aprimoramento dos registros das transações e a redução da assimetria das informações geradas pelos condomínios para a tomada de decisões por parte dos administradores e também por parte dos condôminos, no sentido de melhorar a exatidão, clareza e tempestividade dos relatórios, propiciando o aumento da confiabilidade das informações e conseqüentemente da prestação de contas aos condôminos.

A assimetria informacional aqui tratada refere-se à diferença existente entre a quantidade/qualidade da informação sobre as entidades condominiais que os gestores têm acesso e aquela que eles tornam acessível aos conselhos, condôminos e demais interessados nas informações.

1.2 Situação problema

Para Kerlinger (2003, p. 35), em sentido amplo, um problema é uma questão que apresenta uma situação carente de discussão, investigação, decisão ou solução.

Para Oliveira (2003, p. 131), a visão clara do assunto a ser tratado, a partir de determinada perspectiva, deve completar-se com sua exposição em termos de problema. O raciocínio – parte essencial de um trabalho – desencadeia-se quando o problema for devidamente estabelecido. Em outras palavras, o tema deve ser problematizado, sendo que na pesquisa o problema sempre se apresenta em forma de interrogação.

Problema quer dizer indagação, questão, dúvida, objeto de pesquisa. É o problema da pesquisa, de forma mais específica, que representa as dúvidas do pesquisador, dúvidas essas que motivam a busca organizada de informações, o que constitui a pesquisa científica.

Vergara (2003, p. 21) afirma que o problema é uma questão não resolvida, ou seja, algo para o qual se vai buscar uma resposta, via pesquisa. Uma questão não resolvida pode estar relacionada a alguma lacuna epistemológica ou metodológica percebida, a alguma dúvida quanto à sustentação de uma afirmação geralmente aceita, a alguma necessidade de pôr à prova uma suposição, a interesses práticos, à vontade de compreender e de explicar uma situação do cotidiano ou outras situações.

Baseada nestas considerações e nas argumentações que seguirão será testada a hipótese para a solução do problema proposto.

A presente pesquisa buscará responder às seguintes questões-chave:

Os gestores das entidades condominiais, responsáveis pelas tomadas de decisões dessas organizações e respectivas prestações de contas, estão satisfeitos com os relatórios econômico-financeiros produzidos, quanto à real situação patrimonial de suas entidades condominiais?

Os condôminos, responsáveis pela aprovação das contas dos gestores são adequadamente informados através dos relatórios econômico-financeiros recebidos dos gestores, quanto à real situação patrimonial de suas entidades condominiais?

Esses aspectos podem evidenciar a existência de assimetria nas informações geradas pelos condomínios e, conseqüentemente, revelar necessidades de melhoria dos relatórios encaminhados aos gestores dos condomínios e também aos condôminos, os quais podem não estar satisfatoriamente informados.

1.3 Objetivo

O objetivo geral deste trabalho é o de pesquisar e identificar a importância da aplicação da Contabilidade como instrumento indispensável ao processo de controle e gestão dos condomínios residenciais e salientar um segmento das Ciências Contábeis a ser mais bem explorado e difundido no Brasil, ou seja, a Contabilidade aplicada aos condomínios. Pretende-se alcançar os seguintes objetivos específicos:

- ✓ estudar os principais acontecimentos históricos referentes ao direito de propriedade e o surgimento dos condomínios prediais, bem como a evolução dos institutos jurídicos acerca dos condomínios ao longo do tempo;
- ✓ caracterizar um condomínio residencial;
- ✓ discutir os tipos de gestão atualmente utilizados em condomínios, com ênfase nas responsabilidades dos síndicos;
- ✓ arrolar a matéria jurídica relacionada aos condomínios;
- ✓ identificar o atual papel da Contabilidade como Ciência;

- ✓ evidenciar os principais usuários da Contabilidade e das informações condominiais;
- ✓ demonstrar a importância da Contabilidade para a administração de um condomínio residencial, com ênfase nas demonstrações financeiras e prestações de contas.

1.4 Hipóteses básicas

Segundo Kerlinger (2003, p. 38 e 41),

Uma hipótese é um enunciado conjectural das relações entre duas ou mais variáveis. Hipóteses são sentenças declarativas e relacionam de alguma forma variáveis a variáveis. São enunciados de relações, e, como os problemas, devem implicar a testagem das relações enunciadas. Para serem cientificamente úteis, as hipóteses precisam ser testáveis, ou no mínimo, conter implicações para testes.

Para Oliveira (2003, p. 133) a hipótese é a explicação provisória das causas de um fenômeno. É uma provável solução para o problema proposto e é em razão da hipótese ou das hipóteses estabelecidas, que se estrutura o caminho a ser percorrido pelo pesquisador.

Trazendo-se esses conceitos para este estudo, constata-se empiricamente que a maioria dos milhares de condomínios existentes no Brasil não se fundamenta nas Ciências da Contabilidade para a mensuração das informações econômicas e financeiras, base para a tomada de decisões dos seus administradores.

Da mesma forma, a maioria dos milhões de condôminos, proprietários ou locatários de imóveis em condomínios, não é informada, através dos relatórios publicados pelos administradores, quanto à fiel situação patrimonial dessas entidades, o que revela a existência de uma assimetria informacional.

Considerando essas premissas, formulou-se a hipótese de que as ferramentas contábeis são pouco percebidas e adotadas pelos profissionais da área de administração de condomínios residenciais e podem ser adotadas pelos respectivos administradores, para agregar novas informações que poderão contribuir

para aumentar a eficácia das decisões dos próprios administradores e também, dos condôminos.

1.5 Delimitação e organização do estudo

A presente pesquisa foi realizada, abrangendo os condomínios residenciais. Portanto, decidiu-se pela aplicação dos questionários junto aos Síndicos, os quais são os legítimos representantes e responsáveis por essas entidades, podendo-se considerar que os mesmos são os principais usuários das informações econômico-financeiras produzidas pelos condomínios.

No capítulo 1, busca-se introduzir o assunto contextualizando o tema relatando o problema, as hipóteses, os objetivos, para justificar a importância da pesquisa e por fim, a apresentação da delimitação do estudo e a forma como foi organizado.

No capítulo 2, apresenta-se a fundamentação teórica do trabalho. Envolvem-se os conceitos e os aspectos jurídicos mais relevantes da administração condominial. Expõe-se a evolução histórica dos condomínios, a personalidade jurídica dessas instituições, a legislação e a forma de organização dos condomínios.

Também trata do estudo dos aspectos de organização da Contabilidade, sua missão, seu campo de atuação, suas funções e os usuários das informações econômico-financeiras dos condomínios. Procurou-se tratar ainda, dos postulados contábeis e sua relação com as entidades condominiais.

O capítulo 3 ocupa-se com a pesquisa de campo sobre o conteúdo e a forma de apresentação das informações econômico-financeiras dos condomínios, os seus objetivos, metodologia e técnica aplicada, a população alvo e a coleta dos dados.

No capítulo 4 apresenta-se a análise dos resultados da pesquisa, os testes estatísticos aplicados, e as considerações sobre os resultados obtidos.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Neste item descreve-se a fundamentação teórica da administração condominial e da aplicação da Contabilidade aos condomínios residenciais.

2.1 Gestão condominial

Esta parte do estudo tem por objetivo descrever a fundamentação, os conceitos e aspectos jurídicos mais relevantes da administração condominial. Apresenta-se a evolução histórica, a personalidade jurídica, a legislação e a forma de organização dos condomínios.

2.1.1 Conceitualização de condomínio

Segundo Batalha apud Souza (2001, p. 18) a co-propriedade em edifícios urbanos dividido em andares ou apartamentos, é conhecida desde longa data. Houve mesmo quem sustentasse que a co-propriedade horizontal remonta a mais alta antiguidade, sendo praticada há perto de cinco mil anos, na cidade da Babilônia, de onde passou a ser imitada na Palestina, na Caldéia, no Egito e na antiga Roma.

Souza (2001, p. 18) ressalta que é possível que a propriedade por andares tenha sido conhecida desde longa data; que remonta à época dos caldeus, ou à dos romanos. Na Idade Média, conhecia-se um sistema de propriedade semelhante ao condomínio ora em estudo. Isto, em função da dificuldade de adquirir habitações completamente independentes dentro das cidades muradas onde não se dispunha de muito espaço, bem como pela divisão horizontal da propriedade e, não, vertical.

No que se refere ao tratamento disciplinar da matéria, o Código de Napoleão trazia um único artigo sobre o assunto. O Código Português de 1867 referia-se somente aos encargos de reparação e conserto.

No Brasil, as Ordenações faziam referência à "casa de dois senhores".

Em 1928, surgiu o Decreto Nº. 5.481, devido à pressão ocasionada pelo problema habitacional e às legislações alienígenas. Este, contudo, disciplinou a matéria de forma muito tímida.

De acordo com Sá (2001, p. 12):

A maior movimentação e especulação imobiliária urbana data dos anos 30, pois já havia uma tendência à concentração da população em áreas com maior infra-estrutura, ou seja, as cidades. Com isso o crescimento das cidades passa a ser uma preocupação dos governantes e do legislador.

Assim surgiu o Decreto-Lei Nº. 5.481, de 25 de junho de 1928, que permitiu a alienação parcial de edificações com mais de cinco andares. Esse decreto lançou bases do que conhecemos hoje, e embora ali esteja descrita as formas deliberativas, como assembléia e eleição de administrador, logo se mostrou insuficiente, demandando assim a necessidade de uma legislação mais adequada à realidade da época.

Mas, somente em 1961, quando o estudioso Caio Mário da Silva Pereira, após publicação de monografia intitulada Propriedade Horizontal, recebeu a missão de elaborar um projeto alusivo a Condomínio e Incorporações, o qual veio finalmente a converter-se na Lei Nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que regulamentou o assunto com maior propriedade.

Para Lopes (1997, p. 22), dentre os inúmeros fatores que ocasionaram o surgimento da crise habitacional e impulsionaram o surgimento de uma nova técnica de construção horizontal, com o conseqüente aprimoramento da matéria jurídica, estão as duas grandes guerras do último século, o êxodo rural, a explosão demográfica, a formação de megalópoles e o anseio de aquisição de casa própria.

Machado e Junior (1998, p. 3) assim argumentaram sobre os problemas habitacionais:

O condomínio por muito tempo foi visto como um tipo de moradia pouco confortável, devido aos entraves ocasionados pela proximidade entre os vizinhos e a pouca liberdade deles. Com o passar dos tempos, com a explosão habitacional e outros fatores sócio-econômicos, notou-se um incrível crescimento no setor, o que

compeliu a classe média e parte da alta a se encaminhar aos edifícios. Continuam os autores, [...] em nosso cotidiano, observamos que, estando inserido dentro de uma série de novidades, tudo que se relaciona com o condomínio tem evoluído fantásticamente, causando-nos até certo espanto, naturalmente absorvido pelo anseio de cada vez mais ver crescer na mentalidade de todos (condôminos principalmente) a necessidade da boa convivência na edificação, seja horizontal, seja vertical, a fim de que a melhoria na qualidade de vida reflita diretamente em nossas vidas e entre os demais que convivem conosco.

Para Queiroz (1994, p. 3), o condomínio é o conjunto formado por uma estrutura física (o terreno e o edifício ou edificações) e uma estrutura sociojurídica (a convenção, a assembléia, o síndico) tão interligadas entre si que uma não pertence à outra. Ambas constituem o condomínio.

Pode-se conceituar um condomínio como uma associação de pessoas para manutenção de propriedade comum, com direitos e deveres iguais ou na proporção da fração ideal de cada condômino. A característica principal do condomínio é a convivência simultânea em dois graus de utilização do bem, dentro de uma mesma propriedade, quais sejam, o uso pleno do imóvel dentro da unidade privativa e o uso restrito, compartilhado, das áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo uma convenção previamente estabelecida.

No que se refere à legislação aplicável aos condomínios, conforme anteriormente mencionado, os mesmos foram inicialmente regidos pela Lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Posteriormente, com a entrada em vigor da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (que instituiu o novo Código Civil), vários artigos da Lei nº. 4.591/64 foram revogados tacitamente, notadamente a primeira parte, artigos 1º ao 27, remanescendo poucos dispositivos no que toca a lei anterior, especialmente os referentes à incorporação imobiliária.

Neste trabalho, desenvolver-se-á uma rápida análise dos impactos do novo Código Civil, no que tange às obrigações pecuniárias impostas aos condôminos, especialmente a taxa condominial e a multa.

No que tange à taxa condominial, dispõe o Art. 1.336 da Lei Nº. 10.406/02 que são deveres do condômino contribuir para as despesas do condomínio, na

proporção de suas frações ideais. Trata-se de dispositivo que não deixa margem a dúvidas: cada condômino participa das despesas do condomínio, na proporção de suas respectivas frações.

Na mesma linha, no que tange à imposição da multa, a Lei é clara ao estabelecer que esta, sem prejuízo dos juros moratórios, será de, no máximo, 2% sobre o débito (Art. 1.336, § 1º). Tal pena pecuniária, imposta em caso de retardamento culposo no cumprimento da obrigação de pagar a taxa mensal, não se confunde com outras sanções mais severas previstas no mesmo diploma para o caso de violação grave dos deveres de convivência (sossego, saúde, segurança etc.), ou prática de conduta anti-social, hipóteses em que o valor da multa poderá chegar ao quíntuplo ou, até mesmo, ao décuplo da contribuição mensal (Art. 1.336, §2º e Art. 1.337).

É bom lembrar que conforme Gagliano (2004, p. 3) a Assembléia Geral tem poderes para disciplinar de forma diversa o quanto consignado em lei, alterando o valor da taxa ou da multa, bem como a técnica de rateio, uma vez que as normas legais pertinentes são, no caso, meramente supletivas, derogáveis pela autonomia privada. Afinal, apenas ao próprio condomínio, por seu órgão máximo, e a mais ninguém, interessa a forma pela qual as suas despesas são rateadas e o seu orçamento é administrado.

Outras alterações da Lei 4.591/64, em função da vigência do Novo Código Civil podem ser assim resumidas:

- a) estipulação de diferentes quoruns para diferentes temas, principalmente quanto a obras;
- b) direito de preferência dos condôminos quanto ao aluguel de vaga de garagem;
- c) responsabilidade do adquirente da unidade pelos débitos existentes;
- d) responsabilidade do condômino que se beneficia, exclusivamente, de determinada área ou coisa comum, pelo custeio das despesas de conservação respectivas;

- e) possibilidade de a assembléia investir outra pessoa, que não o síndico, nos poderes de representação;
- f) possibilidade da existência de um conselho fiscal;
- g) possibilidade de a Convenção Condominial prever, especificamente, as hipóteses que, para a comunidade, sejam definidas como comportamento anti-social, passível de gerar incompatibilidade de convivência, bem como estabelecer a gravidade da conduta e a correspondente sanção pecuniária.

2.1.2 A administração condominial

Para se administrar um condomínio deve ser estabelecido um corpo diretivo que é representado pelos próprios condôminos, composto pelo síndico, conselho consultivo e/ou fiscal e pela assembléia geral dos condôminos, conforme prevê a Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Como representante legal do condomínio, o síndico responde civil e criminalmente pelos seus atos à frente do condomínio. Tal responsabilidade toma maior seriedade se considerar-se que o alcance da lei não se restringe somente ao previsto na Lei do Condomínio, mas ainda em outras leis, a exemplo da Lei Nº. 8.137, de 27 de dezembro de 1990, que trata dos crimes de ordem tributária, econômica e contra relações de consumo e também o Código de Defesa do Consumidor, regulamentado pela Lei nº. 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Os administradores são as pessoas que tomam decisões de administração. A Lei Nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, define que a administração do condomínio cabe ao síndico, o qual pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

O esquema a seguir melhor demonstra a posição do síndico em relação à administração e representação de uma entidade condominial:

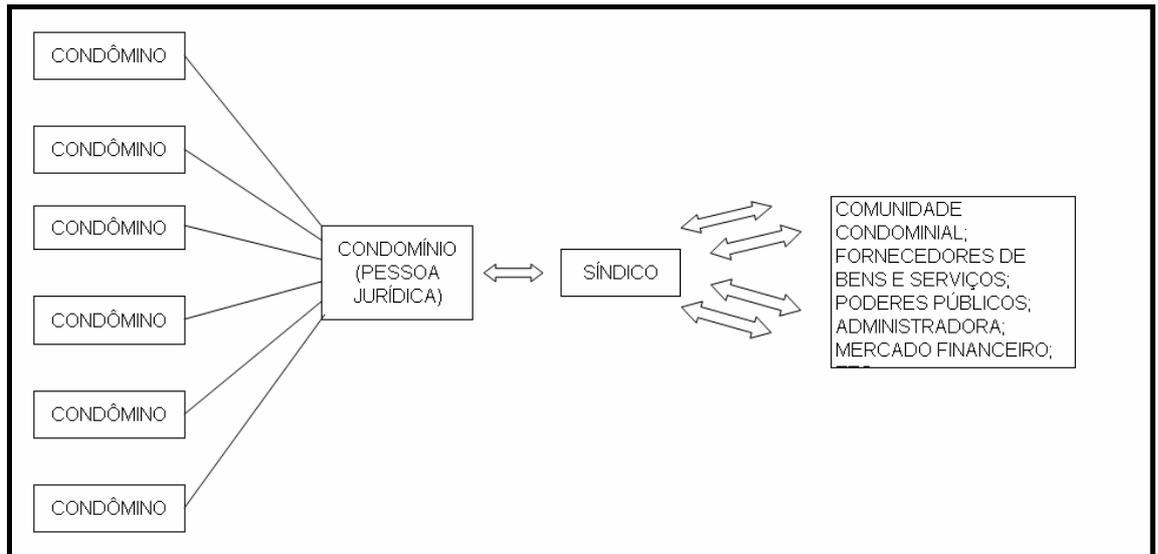


Figura 1: Administração e representação do condomínio

Fonte: Adaptado de Sá (2001, p. 45)

Ao Subsíndico a Lei nº. 10.406/02 não estipula quais são as atribuições do mesmo, deixando claramente tal incumbência a cargo da convenção de condomínio. Como regra, o subsíndico tem por missão substituir o síndico quando da impossibilidade deste exercer o cargo, sempre de modo transitório, como forma de evitar a acefalia do condomínio. O subsíndico, portanto, nada mais é que um reserva do síndico.

Dentre as atividades para administrar um condomínio, pode-se exemplificar as seguintes funções: admitir e demitir empregados, preparar a folha de pagamento dos funcionários e demais rotinas trabalhistas, calcular, emitir avisos de cobrança das quotas de rateio, pagar as contas de fornecedores do condomínio, elaborar orçamentos, balancetes mensais, cartas, avisos, circulares, editais e convocações de assembleias, lavrar as atas, prestar contas, solucionar os assuntos rotineiros junto aos condôminos, etc.

De acordo com o SECOVI-SP (2003, p. 8), são atribuições do síndico:

- exercer a administração interna do prédio, referente à vigilância, moralidade e segurança, podendo contratar uma administradora para auxiliá-lo nesta função;
- selecionar, admitir e demitir funcionários, fixando-lhes os salários de acordo com a verba do orçamento do ano, respeitando o piso salarial da categoria, com data base em outubro de cada ano;

- escolher empresas prestadoras de serviços ou terceiros para execução das obras que interessem ao condomínio;
- convocar as Assembléias dos condomínios;
- representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regulamento Interno e as determinações da Assembléia;
- diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns além de zelar pela prestação dos serviços que interessem ao Condomínio;
- elaborar a previsão orçamentária de cada período;
- cobrar e arrecadar dos condôminos as suas contribuições (taxas), bem como impor e cobrar as multas devidas;
- prestar contas na Assembléia geral ordinária do condomínio; Guardar toda documentação contábil, fiscal, previdenciária e trabalhista;
- arrecadar as taxas condominiais;
- contratar seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição total ou parcial;
- convocar Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária;
- aplicar as multas estabelecidas na lei, na Convenção ou Regulamento Interno.

O síndico é obrigado a prestar contas da sua gestão, podendo se socorrer de terceiros, contratar pessoas ou empresas especializadas para lhe auxiliar nestas tarefas. O controle das contas e orçamento dos condomínios é matéria que deve ser tratada com muita seriedade.

Apesar de não ser uma pessoa jurídica, os condomínios, não raro, apresentam situações complexas; mesmo não tendo atividades de fins lucrativos, deve prestar contas e demonstrar os seus atos e operações financeiras e trabalhistas.

Franco (1988, p. 176) destaca que:

[...] o condomínio em edifício não é uma pessoa jurídica, mas simples comunidade de interesses, motivo pelo qual não pode ingressar em Juízo senão por intermédio do síndico, a quem compete, pessoalmente, propor ação. Contudo, contrariamente a esse ponto de vista, é de ser lembrado que o condomínio em edifício, embora não seja uma pessoa jurídica no sentido rigorosamente formal, constitui uma realidade jurídica qualificada para agir ativa ou passivamente em Juízo, na defesa dos direitos e interesses que abrange.

Sá (2001, p. 15) salienta que “o síndico é mandatário do condomínio, ou mais especificamente, é mandatário dos condôminos. Mandatário não significa empregado, mas alguém que representa, que age em nome do outro, ou no caso do condomínio, de outros”.

Ainda no tocante à administração do condomínio, facilmente pode-se identificar três modalidades de gestão: autogestão, co-gestão e terceirização.

Na autogestão, o síndico, eleito na forma da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, assume total responsabilidade e procede a administração do condomínio.

Na co-gestão, o síndico recorre a uma assessoria administrativa, ou seja, partilha suas tarefas com empresas especializadas na administração de condomínios, mas sem transferências das responsabilidades legais, as quais ficam dirigidas ao síndico.

Já a terceirização, uma das tendências atuais do mercado imobiliário, trata da eleição da própria administradora de condomínios como síndica, esta, assim, assumindo total responsabilidade, administrando e representando legalmente o condomínio.

Quanto à autoridade para a escolha e decisão do modelo de controle e escrituração do acervo patrimonial dos condomínios e da divulgação das informações econômico-financeiras, cabe aos citados responsáveis pelas entidades condominiais, que são os síndicos, ressaltando-se, que no caso da autogestão, é o síndico o próprio gestor; na co-gestão, o síndico é subsidiado por assessoria especializada e na terceirização, a própria administradora tem a competência de gestora e de representante legal das organizações condominiais.

De acordo com a legislação anteriormente citada, o síndico pode se ocupar com a administração do condomínio, ao invés de delegá-la a um terceiro. Contudo, é importante, antes saber, se o mesmo tem os conhecimentos da parte legal, trabalhista, contábil e financeira que envolve essa atividade. Diante dessas situações práticas, é altamente recomendável que o síndico seja assessorado por empresa especializada, normalmente dotada de suporte técnico e administrativo, com departamentos diversos.

Há também que se destacar a materialidade das quantias de valores mensalmente movimentadas por grande parte dos condomínios residenciais, chegando mesmo a superar a renda de pequenas empresas. Desta forma, a adequada aplicação dos recursos em benefício do condomínio tem que estar assegurada. A sua contabilização deve ser adequada e transparente.

Também merece atenção especial estudos publicados no jornal Folha de São Paulo, caderno de imóveis de 07/03/2004 (VALENTE; PERET, 2004), com base em dados da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC) as quais revelam que atualmente os preços dos condomínios atingem cerca de 40% menos que os preços dos aluguéis em condomínios residenciais e que, em menos de dez anos, os valores dos condomínios superarão os de aluguéis. De acordo com a reportagem, a locação de imóveis tem seu valor regido pela lei da oferta e da procura, já o condomínio é um rateio de despesas. Se, em relação à inflação, um caiu e o outro a acompanhou, a tendência é a de se aproximarem. Desta forma, vale novamente salientar que a adequada aplicação dos recursos em benefício do condomínio deve estar assegurada e a sua contabilização deve ser adequada e transparente.

O Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Comerciais e Residenciais de São Paulo (SECOVI-SP) estima que atualmente existem 40 mil condomínios residenciais em São Paulo e 100 mil no Brasil e que cerca de 16 milhões de pessoas moram em prédios, em todo o País. A revista Veja São Paulo, de 20 de março de 2002, aponta que a cidade de São Paulo possui 30.000 prédios residenciais, ocupados por 1,4 milhões de famílias que moram em apartamentos (FRANÇA, 2002). Essas informações dão uma noção do alcance deste trabalho, pois alguns condomínios têm população equivalente à de pequenas cidades e seus síndicos podem ser comparados a verdadeiros prefeitos.

Nessa mesma linha comparativa de síndico com prefeito, Slomski (2005, p. 31) faz um interessante paralelo entre a gestão pública (do governo local, município) e a gestão de um condomínio, ajudando-nos a melhor compreender a administração de um condomínio. Observa Slomski:

A sociedade civil cria outras formas de gestão pública (não governamental), onde está presente a relação de agência. Uma delas, que se assemelha claramente com o governo local (município), é o condomínio residencial, onde, normalmente, tem-se

um conjunto de membros que são responsáveis por uma administração, por período predeterminado.

Assim como no governo local (município), o condomínio é constituído por um poder executivo e um legislativo, e por eleição escolhem-se os seus representantes. No condomínio, a assembléia ordinária é convocada, especialmente para a eleição do seu Conselho Diretivo, composto por: um síndico e um subsíndico (poder executivo) e alguns conselheiros (poder legislativo), que representam, respectivamente, os poderes do governo local.

Dessa maneira, ao final da assembléia ordinária convocada para a eleição, há os membros eleitos: para síndico, Sr. Thiago (morador do apartamento 1), cabendo a ele a administração geral do condomínio; como subsíndico, Sr. Paulo Roberto (morador do apartamento 2), cabendo a ele substituir o síndico em sua ausência; como conselheiros, Sr. João Henrique (morador do apartamento 3), Sr. Renato (morador do apartamento 4), Sra. Juliana (moradora do apartamento 5), Sr. Fernando (morador do apartamento 6), Sra. Laura (moradora do apartamento 7), Sra. Carla (moradora do apartamento 8), Sra. Roberta (moradora do apartamento 9) e a Sra. Raíssa (moradora do apartamento 100, que têm por função acompanhar a gestão do condomínio, aprovar e autorizar o orçamento anual e, no final da gestão, emitir parecer sobre as contas, aprovando-as ou não).

É importante observar que, como no governo local, todos devem residir e/ou ser proprietário do ente que irão administrar durante a vigência de seus mandatos e pelo ente serão civil e juridicamente responsáveis. E, ainda estarem em dia com seus compromissos condominiais, segundo o estatuto, o contrato social daquela sociedade chamada condomínio que tem por finalidade promover o bem estar dos moradores (condôminos), cuidando para que as áreas comuns (piscina, quadra de futebol, churrasqueira, sala de ginástica, salão de festas, jardins, etc.) sejam preservadas, conservadas, limpas e mantidas em condições de uso. Além disso, e por decisão do corpo diretivo, em função da insegurança vivida atualmente, devem manter um sistema de portaria e vigilância com câmeras e controle de entradas e saídas de carros e pessoas no condomínio. Dessa maneira, se faz necessário que cada um dos condôminos, como no governo local, (moradores e/ou proprietários das unidades do ente), pague mensalmente a taxa condominial (imposto condominial), que garantirá a prestação do serviço que produzirá o conforto e o bem estar de cada morador.

Para tanto o síndico contrata pessoas (empregados) para que assumam as funções de zelador, porteiros, vigilantes e auxiliares de limpeza, e assim gerem esses confortos aos moradores (aos condôminos), criando, dessa forma, uma relação de agência.

A rotina dos condomínios e as incumbências administrativas tornam-se um fardo muito pesado para um condômino que se dispõe a ser síndico. É incoerente a imaginação de que um vizinho, ao candidatar-se a síndico, renuncie as suas demais

atividades e abdique de seus afazeres para poder exercer o seu mandato. A isenção de pagamento da quota condominial ou o recebimento de pró-labore é apenas uma compensação pela responsabilidade assumida e não deve ser confundida com salário e obrigatoriedade de dedicação exclusiva ao condomínio.

Torna-se interessante aqui citar parte de uma palestra de Gomes (2004), apresentada no 7º Encontro Gaúcho de Serviço para Condomínios, acerca das relações entre condomínio, condômino e síndico, na qual é feita a seguinte relação:

[...] o Condomínio como fonte geradora de uma multiplicidade de relações sociais e jurídicas (restrições e limitações ao Direito de Propriedade):

- o condomínio;
- vários condôminos;
- várias relações antagônicas;
- nasce o “CONDEMÔNIO”.

Enfim...síndico é aquele abnegado que se dispõe a:

- administrar o patrimônio próprio e/ou alheio;
- administrar a diversidade de relações e compatibilizar os sonhos, angústias, frustrações, e, até mesmo, os desequilíbrios do universo condominial;
- o Síndico é o profissional que desafia o tempo e o espaço, pois mesmo que tenha, apenas 30 anos de vida, precisará estar devidamente formado, numa centena de profissões [...];
- tem que ser: Contador, administrador, professor, engenheiro (físico-químico-mecânico e elétrico), clínico geral, analista, psicólogo, psiquiatra, mediador, negociador, advogado, juiz, enfim [...];
- o síndico tem que ser um excelente fiscal de tributos [...].

Essas considerações do SECOVI-RS trazem importantes reflexões quanto ao tamanho do fardo dos síndicos, demonstrando que suas responsabilidades envolvem as mais diversas áreas da ciência. No que se refere ao patrimônio da entidade condominial e suas mutações, cabe à Ciência Contábil auxiliá-los, no sentido de propiciar um sistema de informações que os ampare e conduza permitindo a adequada administração do patrimônio, dando suporte e guarda para a melhor tomada de decisões ou diminuindo o risco das decisões tomadas.

A revista Veja São Paulo (FRANÇA, 2002), publicou o perfil dos paulistanos que estão à frente dos prédios da capital, cabendo aqui destacar que:

- ✓ 22% dos síndicos são pessoas aposentadas e 14% são donas de casa;
- ✓ 63% dos síndicos foram indicados por outros moradores, apenas 37% candidataram-se por iniciativa própria;
- ✓ 19% dos síndicos se encontram na sua primeira gestão e 42% na segunda. Apenas 39% contam com maior experiência na gestão de condomínios.

Considerando que a legislação aplicável permite a delegação das funções burocráticas e de representação, fica evidente entender porque as administradoras assumiram relevante papel na gestão dos condomínios.

A respeito, a reportagem publicada em 15 de outubro de 2001, no caderno de finanças pessoais do jornal O Estado de São Paulo recomenda cuidado ao contratar administração condominial:

Administrar um condomínio hoje pode se comparar a dirigir uma empresa de pequeno porte. É por isso que se deve contratar uma boa empresa para fazer esse trabalho, pois ela precisa lidar com questões trabalhistas, ações judiciais, manutenção predial, segurança patrimonial e ainda fazer o atendimento aos condôminos. Essas atividades exigem, além de tempo e boa vontade, conhecimento em áreas distintas, como direito, contabilidade e engenharia. O administrador de condomínios tem de ser um profissional da área. Não é qualquer pessoa ou empresa que pode fazer esse trabalho', afirma o vice-presidente de Condomínio e Relações Trabalhistas do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), Benjamim Souza da Cunha. Para administrar um prédio utilizamos os mesmos recursos usados em uma empresa, diz. (PAULIQUEVIS, 2001)

Salienta-se que, sem sombra de dúvida, um dos assuntos que merece maior atenção na administração de um condomínio, é a prestação de contas. Prestar contas é uma obrigação do gestor e sua transparência pressupõe ética, organização e zelo, o que conseqüentemente gera segurança, confiabilidade e tranquilidade por parte dos moradores, os quais contribuem com o pagamento de suas cotas, para sustentação da prestação dos serviços necessários à vida do condomínio.

A cada mês, não por força de lei, mas por uso e costume, o síndico ou administradora, elaboraram um balancete de contas detalhado para ser distribuído

aos condôminos. Os documentos comprobatórios são arquivados em pasta própria e submetidos à análise e aprovação do síndico, membros do conselho consultivo e/ou fiscal, os quais darão parecer para posterior aprovação ou reprovação por parte da Assembléia Geral de condôminos.

Normalmente a pasta referida contém os documentos do período de um mês, referentes arrecadações, cotas de condomínio em atraso, multas arrecadadas, saldos bancários, aplicações financeiras, balancete e comprovantes das despesas pagas.

Acerca da responsabilidade do síndico em relação à prestação de contas perante os condôminos a Lei N°. 10.406/02, estabelece:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a **prestação de contas**, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno (grifo nosso).

§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

A partir deste ponto, como já foi efetivado o estudo da administração condominial e das leis aplicáveis ao condomínio, passa-se a tratar dos demais meios de sua normatização.

2.1.3 A Convenção condominial

De acordo a Lei N°. 10.406/02, Art. 1.333, a convenção que constitui o condomínio edilício, deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Prevê ainda o Parágrafo Único desse artigo que para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

A Convenção é uma autêntica lei interna da comunidade, destinada a regradar o comportamento não dos condôminos, mas de todas as pessoas que ocupem o

edifício, na qualidade de seus sucessores, prepostos, inquilinos, comodatários, etc. Ao traçar as normas de utilização do edifício, nas suas partes previstas e nas de uso comum, a convenção visa resguardar, em proveito de todos, o patrimônio condominial e a moralidade do ambiente, num sistema de normas que, mais rigorosamente do que as decorrentes do direito de vizinhança, objetiva garantir a todos os ocupantes das unidades autônomas o sossego, a tranquilidade e a segurança.

Pode-se, então, definir convenção condominial como um conjunto de obrigações e direitos, registrado no Registro de Imóveis, que regram o comportamento de todos que transitam pelo edifício, estabelecendo normas de utilização tanto das áreas comuns como as de uso privativo, visando, sobretudo, resguardar, em benefício comum, o patrimônio, condominial e a moralidade no ambiente.

2.1.4 O Regulamento Interno do condomínio

Queiroz (1994, p. 31), assim discorre sobre o regulamento interno do condomínio:

Irmão menor da convenção, o regulamento interno do condomínio tem assumido papel fundamental na vida coletiva, não raro usurpando funções que seriam da convenção, em razão de esta estar presa a quorum de alteração que, na prática, inviabiliza qualquer tentativa de atualização.

Não se deve confundir os dois instrumentos. Cada um deles tem a sua própria natureza, sua finalidade. A convenção regula os direitos fundamentais dos condôminos. O regulamento interno preocupa-se com a vida diária do condômino, com o cotidiano de seu funcionamento.

De fato, a lei não define o campo de abrangência do regulamento interno. Poderá conter regras meramente procedimentais, como ir além, regulando de certo modo o comportamento exigível dos condôminos, moradores e funcionários.

O regulamento interno deverá ser aprovado em assembléia ou mediante contrato (instrumento escrito) subscrito por condôminos que atinjam o quorum mínimo estabelecido na convenção.

2.1.5 As assembleias dos condôminos

O Condomínio, como ente jurídico que é, tem, incontestavelmente, responsabilidade sobre os atos praticados em nome dos condôminos. Assim também se dá com as decisões tomadas em assembleias, pois essas não são outra coisa que não o órgão representativo e deliberativo da coletividade.

Essa responsabilidade é assumida incontinenti por todos os condôminos conjuntamente, não cabendo ônus individual a nenhum deles, a não ser os valores resultantes de rateios proporcionais à sua fração ideal, pois dessa responsabilidade não é lícito ao condômino se esquivar.

Franco (1988, p. 256) nos ensina que “a Assembleia Geral é o órgão deliberativo do condomínio, motivo pelo qual para ela devem ser convocados todos os condôminos e, em determinadas circunstâncias, os compromissários compradores de apartamentos, os promitentes cessionários, etc. Logo, a palavra condôminos, existente na Lei, tem sentido lato e abrange, em certas hipóteses, os pretendentes à aquisição das unidades autônomas, igualmente interessados em todos os negócios condominiais”.

A Lei nº. 10.406/02, Art. 1.350, prevê que anualmente ocorra a Assembleia dos Condôminos a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger o substituto do síndico e alterar o regimento interno. Portanto, a lei prescreve pelo menos uma assembleia anual, até porque o orçamento das despesas de conservação do edifício e manutenção de seus serviços deve ser anualmente submetido à Assembleia dos condôminos. Igualmente, deve o síndico submeter suas contas à deliberação da Assembleia, sendo conveniente que o faça na mesma assembleia em que se deliberar sobre o orçamento do novo período administrativo anual.

Quanto à assembleia extraordinária, de acordo com a Lei nº. 10.406/02, Art. 1.355, poderá ser convocada pelo síndico ou por um quarto dos condôminos. A assembleia extraordinária tem por objetivos rever o orçamento de despesas, aprovar recuperação de déficit, deliberar sobre obras, benfeitorias úteis, necessárias ou

voluptuárias, recorrer dos atos do síndico, decidir sobre o comportamento dos moradores, alterar a convenção ou o regulamento interno, entre outros assuntos.

A Lei nº. 10.406/02, Art. 1.357, também prevê assembleia para os condôminos deliberarem sobre a reconstrução ou venda da edificação, nos casos em que a mesma seja total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína.

2.2 Aplicação da Contabilidade aos condomínios

Esta parte do trabalho tem por objetivo estudar os aspectos da organização da Contabilidade, sua missão, seu campo de atuação, suas funções e os usuários das informações econômico-financeiras dos condomínios.

2.2.1 O campo de atuação da contabilidade

A Contabilidade, pelo seu conjunto de princípios, normas e procedimentos próprios; é uma ciência com o objetivo de conhecer a situação patrimonial das pessoas (que podem ser físicas e jurídicas) e suas mutações.

Iudícibus (1998, p. 23) assim conceitua o campo de atuação da Contabilidade:

A Contabilidade, na qualidade de metodologia especialmente concebida para captar, registrar, acumular, resumir e interpretar os fenômenos que afetam as situações patrimoniais, financeiras, e econômicas de qualquer ente, seja este pessoa física, entidade de finalidades não lucrativas, empresa, ou mesmo pessoa de Direito Público, tais como Estado, Município, União, Autarquia, etc., tem um campo de atuação circunscrito às entidades supramencionadas, o que equivale a dizer muito amplo.

Ainda, Iudícibus (1998, p. 26) salienta a interpretação da informação contábil, no sentido de que, além de meio de comunicação, ela é uma forma de

promover a motivação de todo o corpo organizacional. A informação contábil é útil ao processo de controle das seguintes formas:

- a) Como meio de comunicação – os relatórios contábeis são importantes fontes de informações a respeito dos planos e políticas da administração, em especial, das formas de comportamento ou ação que a administração deseja praticar;
- b) Como meio de motivação – a informação contábil pode auxiliar neste processo, dando informações como o trabalho está sendo executado pelo pessoal contratado, dando condições da administração criar ambiente de formação e motivação, de forma que os objetivos organizacionais sejam atingidos;
- c) Como meio de verificação – periodicamente, a administração necessita avaliar a qualidade dos serviços executados pelos empregados. A informação contábil pode auxiliar nesse processo de avaliação, embora o desempenho humano não deva ser avaliado isoladamente com informações econômicas.

Marion (1998, p. 25) assim opina sobre a abrangência da Contabilidade:

A Contabilidade pode ser feita para Pessoa Física ou Pessoa Jurídica. Considera-se pessoa, juridicamente falando, todo ser capaz de direitos e obrigações.

Pessoa Física é a pessoa natural, é todo ser humano, é todo indivíduo (sem qualquer exceção). A existência da pessoa física termina com a morte.

Pessoa Jurídica é união de indivíduos que, através de um contrato reconhecido por lei, formam uma nova pessoa, com personalidade distinta da de seus membros. As pessoas jurídicas podem ter fins lucrativos (empresas industriais, comerciais, etc.), ou não (cooperativas, associações culturais, religiosas, etc.).

As entidades condominiais sejam residenciais, comerciais ou industriais, enquadram-se plenamente na definição de Marion, como Pessoas Jurídicas, sem fins lucrativos. No caso dos condomínios residenciais, objeto de estudo, são associações de moradores. Portanto, os condomínios estão plenamente abrangidos pelo escopo da Contabilidade, e poderão usufruir desta poderosa ferramenta na gestão de seus patrimônios.

Hendriksen e Breda (1999, p. 104) destacam a importância da definição da Entidade Contábil, pois essa estabelece o campo de interesse e de delimitação, assim, os objetivos e atividades possíveis e os atributos correspondentes que podem ser escolhidos para inclusão nos relatórios financeiros.

Marion (2002, p. 38; 40) especificamente quanto ao conceito de Entidade Contábil, assim observa: “Qualquer indivíduo, empresa, grupo de empresas ou

entidades, que efetue movimentações quantificáveis monetariamente, desde que haja necessidade de manter Contabilidade, será tratado como uma Entidade Contábil”.

Pode-se, portanto, caracterizar perfeitamente os condomínios residenciais como Entidades Contábeis, objeto de relato dos fatos contábeis a eles concernentes, para os condôminos e outros usuários ou interessados nos relatórios contábeis.

Concluindo, a Contabilidade é uma ciência social que estuda a riqueza patrimonial individualizada, sob os aspectos quantitativos e qualitativos, tendo entre seus objetivos a geração de informação e a explicação dos fenômenos patrimoniais, possibilitando o controle, o planejamento e a tomada de decisão, no enfoque passado/presente/futuro. Tudo isso, servindo aos mais diversos usuários, para que eles possam, por meio de seus atos, buscarem a prosperidade da entidade e da sociedade.

Como a Contabilidade controla e registra os fatos que afetam o patrimônio, podendo ser aplicada à pessoa física ou jurídica, com finalidades lucrativas ou não, ou ainda às empresas de direito público ou privado e tendo por seu objeto o patrimônio e as suas finalidades, é fácil concluir a importância da Contabilidade e, como consequência, a amplitude do seu campo de atuação.

2.2.2 Os objetivos e as funções da contabilidade

Conforme já citado, a Contabilidade pelo seu conjunto de princípios, normas e procedimentos próprios, é uma ciência com o objetivo de conhecer a situação patrimonial das pessoas e as suas mutações.

O primeiro enfoque para a definição das funções da Contabilidade concentrar-se-á no cálculo e na apresentação dos resultados das mutações dos patrimônios, resultante de regras específicas de realização e vinculação, em relatórios financeiros relacionados a períodos concorrentes e futuros.

Para atender às suas finalidades, a Contabilidade utiliza a arte de registrar, classificar e sumarizar, de forma significativa e em termos monetários, todos os fatos contábeis de caráter financeiro e da interpretação de seus resultados.

Dentre as funções fundamentais da Contabilidade, a mais comum, é a anotação fiel e continuada dos fatos ocorridos na gestão administrativa do patrimônio. O processo escritural inicia-se pela observação, seguindo-se o exame da matéria a registrar, a coordenação dos elementos quanto à homogeneidade das espécies e anotação metódica com observância das técnicas próprias.

Outra função fundamental é a reprodução analítica e sintetizada da matéria registrada. Dessa maneira, assume caráter mais profundo porque é realizada como afirmação categórica das situações patrimoniais, em conjunto e em partes.

Nesse sentido, Hendriksen e Breda (1999, p. 89; 93) destacam entre os objetivos da Contabilidade, como o principal, o da divulgação de informações financeiras para apoiar os acionistas e outros indivíduos na tomada de decisões financeiras, ajudando-os a prever os fluxos de caixa da empresa. Ainda os autores citam que o objetivo da Contabilidade é:

1. medir os recursos possuídos por entidades específicas;
2. refletir sobre os direitos contra essas entidades e os interessados nela existentes;
3. medir as variações desses recursos, direitos e interesses;
4. atribuir as variações a períodos determináveis;
5. exprimir os dados anteriores em termos monetários como denominador comum.

O Objeto da Contabilidade é o Patrimônio – o qual consiste no conjunto de bens, direitos e obrigações - das entidades econômico-administrativas; o objetivo é permitir o estudo e o controle dos fatos decorrentes da gestão dos seus Patrimônios e as principais finalidades da Contabilidade são as de planejar e controlar o Patrimônio.

A respeito do escopo da Contabilidade como fornecedora de informações para subsidiar as tomadas de decisões, Perez Junior e Oliveira (2001, p. 107) observam:

A principal missão da Contabilidade de uma empresa, independentemente de sua natureza jurídica, objetivo social e de seu porte, é a de fornecer subsídios aos diversos usuários, para suas

tomadas de decisões, assim como para o gerenciamento da atividade.

Com este propósito, a administração deve organizar abrangentemente sistema de dados e informações, de natureza econômica e financeira.

Nessas ocasiões, a Contabilidade deve assumir um papel de maior importância, ao ser organizada ou estruturada para:

- a) refletir os efeitos das ações dos administradores sobre o patrimônio da entidade;
- b) acompanhar e avaliar os programas da entidade; e
- c) orientar as análises e avaliações de desempenho dos setores incumbidos da execução daqueles programas e de seus responsáveis.

Ainda, a Contabilidade tem como função econômica a apuração de lucro ou prejuízo. Para atingir os seus objetivos a Contabilidade utiliza técnicas próprias, quais sejam: escrituração, demonstrações financeiras, análise de balanços e auditoria.

As demonstrações contábeis têm como principal objetivo o de fornecer aos seus usuários um conjunto mínimo de informações de natureza patrimonial, econômica, financeira, legal, física e social, possibilitando o conhecimento e a análise da situação da entidade, ou seja, as informações que a Contabilidade produz devem possibilitar ao usuário avaliações de situações e tendências, propiciando ao mesmo subsídios para tomada de decisões.

A Resolução nº. 750/93, do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) define a informação contábil como base segura na decisão. As informações geradas pela Contabilidade devem proporcionar aos seus usuários base segura para as suas decisões, principalmente, compreendendo o estado em que se encontra a Entidade Contábil, seu desempenho, sua evolução, risco e oportunidades que oferece.

Já a Resolução nº. 785/95, também do CFC assim ressalta a informação contábil como fonte de registro permanente:

A informação contábil se expressa por diferentes meios, como demonstrações contábeis, escrituração ou registros permanentes e sistemáticos, documentos, livros, planilhas, listagens, notas explicativas, mapas, pareceres, laudos diagnósticos, prognósticos, descrições críticas ou quaisquer outros utilizados no exercício profissional ou previstos na legislação.

No caso das entidades condominiais, como as demais entidades sem ou com fins lucrativos, necessitam-se da Contabilidade como produtora e fornecedora

de informações e ferramenta de auxílio e subsídio para a tomada de decisões. A sua aplicação aos condomínios permite uma visão confiável e precisa de todas as arrecadações e suas destinações através dos gastos necessários ou investimentos.

As Demonstrações Contábeis podem ser apresentadas sob diversos ângulos informativos. Algumas são, pode-se dizer, uma consolidação dos fatos registrados ou escriturados. O Balanço Patrimonial, por exemplo, mostra a situação do patrimônio em determinado momento, resultante da escrituração de diversos fatos. A Demonstração do Resultado do Exercício mostra como a empresa se saiu naquele ano.

A Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as Sociedades por Ações, em seu Artigo 176, determina a elaboração, ao final de cada exercício social, das seguintes Demonstrações Financeiras: Balanço Patrimonial, Demonstração dos Lucros ou Prejuízos Acumulados, Demonstração do Resultado do Exercício e Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos.

A Análise de Balanços é a técnica pela qual se analisa, avalia e interpreta as Demonstrações Financeiras, bem como a situação econômica e financeira das entidades, a fim de proporcionar à administração e aos demais usuários, as informações relevantes para a tomada de decisões.

A Auditoria é a técnica pela qual é verificada a qualidade da informação prestada, confirmando, ou não, se as demonstrações apresentadas representam com fidelidade a situação patrimonial.

2.2.3 As informações financeiras dos condomínios e os seus usuários

No atual cenário econômico, a Contabilidade assume, cada vez mais, importante papel no processo de controle e de tomada de decisões das corporações empresariais. Isto também se aplica integralmente aos condomínios.

Na verdade, no caso dos condomínios residenciais, a Contabilidade tem uma importante missão em razão das atuais e habituais desconfiâncias que têm

surgido por parte dos condôminos, dado à cobrança e destinação das cotas condominiais e às respectivas prestações de contas.

Por não se tratar de uma empresa, o objetivo dos condomínios residenciais não é o de ter lucro, mas o de evitar déficits, meta que poder ser mais bem alcançada se for realizada uma boa administração contábil.

Considerando-se esse objetivo, faz-se necessária uma boa e organizada gestão, baseada em adequado planejamento, um plano de contas bem elaborado, uma previsão financeira e orçamentária adequada às reais necessidades e compatível com a receita e, também, com apoio de profissionais qualificados, não apenas da área contábil, mas com conhecimentos da área jurídica e de recursos humanos.

Um condomínio não deve ficar deficitário, tampouco deixar de prestar contas com a devida transparência, quanto aos direitos e obrigações dos condôminos. Uma falha nesse ponto pode afetar seriamente a credibilidade de um gestor, no caso o síndico.

Torna-se importante aqui esclarecer a relação entre déficit e saldo devedor e superávit e saldo credor. A realidade de um condomínio poderá ser classificada como deficitária, mesmo obtendo saldo credor ao término do período. Por exemplo, um déficit pode ser fruto de um planejamento orçamentário inadequado, o item receitas pode não ter sido corretamente mensurado e conseqüentemente estar em desequilíbrio com o item despesas. No entanto, esse mesmo condomínio pode obter um saldo credor no final do período em questão, em face de um acréscimo inesperado do montante de receitas, como recebimentos de condôminos inadimplentes, rendimentos em aplicações financeiras e outros.

De acordo com SECOVI-SP (1993, p. 11), todo condomínio deve ter uma previsão orçamentária, ou seja, quanto pretende gastar com cada elemento ou item de despesa.

Afirma o SECOVI-SP que o síndico tem obrigações quanto à previsão orçamentária, devendo planejar o orçamento, analisando as despesas e receitas do período anterior e apresentar a previsão para aprovação em Assembléia Geral.

Com base na previsão orçamentária é feito o rateio das quotas condominiais. Portanto, a previsão orçamentária deve ser elaborada de forma a

contribuir para uma administração transparente, com base em informações de qualidade, fidedignas, que representem a realidade econômico-financeira dos condomínios.

É importante salientar que a exigibilidade das despesas de condomínio junto aos condôminos, depende de requisitos formais que devem ser atendidos, os quais a lei estabelece para evitar cobranças abusivas ou falta de critério no dispêndio dos recursos por parte do síndico ou do administrador. Para fundamentar a cobrança das despesas é necessário, entre outros requisitos legais, o orçamento prévio aprovado pela Assembléia dos Condôminos, conforme estabelece a Lei nº. 10.406/02 ou em Assembléia Extraordinária, para os gastos eventuais e não previstos no orçamento anual.

Devido à peculiaridade do regime do condomínio, o conceito de despesa condominial foge, inúmeras vezes, da estrita obediência a princípios elementares da Contabilidade. Martins (1998, p. 24) conceitua despesa como “[...] bem ou serviço consumidos direta ou indiretamente para obtenção de receitas”.

Deve-se aqui observar que a filosofia da obtenção da receita visando lucro é uma tradição muito forte em meio à classe contábil. No caso do condomínio, um novo instituto jurídico que traz consigo uma nova realidade e conseqüentemente, a reformulação de inúmeros conceitos já existentes, ao conceito de despesa, cabe algumas considerações relevantes. A despesa condominial não objetiva o lucro, mas sim o perfeito atendimento às necessidades de habitação dos condôminos. Em princípio, no condomínio, a toda despesa deve corresponder uma contraprestação, ou seja, um serviço prestado ou um benefício experimentado pelo condômino.

A Lei Nº. 10.406/02 assim trata as despesas de condomínio:

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

Já, quanto à classificação das despesas, a citada Lei trata de despesas ordinárias e despesas extraordinárias, mas não se manifesta expressamente sobre a divisão entre essas.

Todavia, de um modo prático, poder-se-ia aplicar a seguinte definição:

2.2.3.1 Despesas ordinárias

As despesas ordinárias são as consideradas rotineiras, necessárias à manutenção do condomínio, as quais são respondidas por todos os condôminos, incluindo os locatários. O SECOVI-SP (2003, p. 12) assim classifica as despesas ordinárias dos condomínios:

- ✓ **PESSOAL**
 - salários;
 - férias;
 - 13º salário;
 - rescisões contratuais de trabalho.

- ✓ **ENCARGOSSOCIAIS**
 - INSS;
 - FGTS;
 - PIS;
 - INSS de contribuintes individuais.

- ✓ **CONSUMO**
 - água;
 - energia elétrica das áreas comuns;
 - gás;
 - telefone de uso exclusivo do condomínio.

- ✓ **MANUTENÇÃO / CONSERVAÇÃO**
 - elevadores;
 - bombas;
 - portões automáticos;
 - interfones;
 - piscina;
 - jardim;

- antena coletiva;
- recarga de extintores;
- lavagem das caixas d`água;
- dedetização das áreas comuns.

✓ **ADMINISTRATIVAS**

- impressos, cópias e correio;
- isenção do síndico;
- despesas bancárias;
- Contribuição provisória s/ movimentação financeira (CPMF);
- taxas referentes à administração;

✓ **MATERIAIS**

- materiais de limpeza;
- uniformes.

✓ **SEGURO**

- apólice de seguro.

2.2.3.2 Despesas extraordinárias

As despesas extraordinárias são os gastos imprevistos e os gastos com benfeitorias, ambos nas áreas de uso comum.

O demonstrativo que segue, elucida melhor a diferença entre as despesas ordinárias e extraordinárias:

TABELA 1 - Despesas ordinárias e extraordinárias

DESPESAS ORDINÁRIAS	DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS
Despesas regulares com funcionários (salários e encargos)	Indenização trabalhistas
Consumo de água, luz, gás	Benfeitorias voluptuárias
Pintura de partes comuns	Pintura da fachada
Manutenção do elevador, piscina, sauna, jardim	Instalação de novos sistemas de segurança
Honorários de administradora	Fundo de obras
Material de limpeza e elétrico	Projetos de paisagismo e de decoração
Prêmio de seguros	Impermeabilização
Telefone de uso coletivo	Aquisição de mobiliário

Fonte: o autor, com base na Lei Nº. 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

De acordo com orientações do SECOVI-SP (2003 p. 13), as despesas extraordinárias dividem-se em:

✓ **EMERGÊNCIA**

- vazamentos;
- desentupimento das prumadas;
- substituição de bombas d' água;
- demais equipamentos.

✓ **BENFEITORIAS**

- reformas (garagem, piscina, etc.);
- aquisição de equipamentos (academia de ginástica, central telefônica, etc.).

A distinção entre despesas ordinárias e extraordinárias ganha maior notoriedade considerando-se o Artigo 22 da a Lei nº. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), que estabelece que cabe ao locador o pagamento das despesas extraordinárias de

condomínio. Portanto, uma inadequada classificação pode gerar erro de definição do responsável pelo pagamento da despesa.

Outro dado de grande importância é o critério de cálculo da taxa de condomínio, no qual se dividem as despesas ordinárias ou extraordinárias pelo número de unidades ou pela fração ideal, prevalecendo o que dispuser a Convenção do condomínio.

Segundo Pereira (1994, p. 98):

A cada apartamento ou unidade autônoma deve corresponder uma fração ideal no condomínio sobre o terreno e partes comuns do edifício. Isto é fundamental no regime de propriedade horizontal, já que resulta esta da fusão indissociável da propriedade exclusiva do apartamento com o condomínio daquelas coisas. Em continuidade, argumenta o autor, que, para haver, então, uma base de distribuição dos direitos e dos encargos de cada proprietário, no conjunto do edifício, é necessário fixar uma cifra representativa do interesse econômico de cada uma das pessoas participantes da comunhão.

Assim, pode-se definir a fração ideal, base para o rateio das despesas ordinárias e extraordinárias de um condomínio, como parte do todo que pertence a cada um dos condôminos e que está diretamente relacionada com a área da unidade autônoma. O cálculo tradicional da fração ideal é:

$$\text{área útil} + \text{área comum} + \text{área da garagem}$$

A fração ideal é definida pela Norma Brasileira NBR nº. 12.721/99 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e quem a calcula é o construtor ou incorporador antes da venda ou incorporação das unidades.

Com a vigência da Lei Nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (que instituiu o novo Código Civil) a NBR nº. 12.721/99 passou a ser muito discutida, levantando-se a necessidade de sua revisão, já que a referida lei, em seu Artigo 1.331, § 3º, define que a fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação. Por outro lado, a referida NBR considera a proporcionalidade em relação às áreas.

A lei estabelece que, cada condômino concorrerá com as despesas na proporção de sua parte. Foi pensando também na proporcionalidade de cada unidade que o legislador estabeleceu a devida compensação para os votos nas Assembléias dos Condôminos, definindo que os votos são proporcionais à fração ideal de cada unidade.

Quanto à documentação e ao que se refere a atendimento dos preceitos legais num condomínio, existem documentos de caráter legal, fiscal e pessoal (empregados).

O síndico é responsável pela guarda dos documentos legais e fiscais durante 5 anos e dos documentos referentes ao seu quadro de empregados (documentos trabalhistas e previdenciários) pelo período de 30 anos.

O condomínio também deve ter livros oficiais, quais sejam: Livro de Atas das Assembléias; Livro de Presença dos Condôminos nas Assembléias e Livro do Conselho Consultivo. Esses livros devem apresentar formalidades legais, como termos de abertura e de encerramento, assinados e rubricados.

Para efeitos fiscais, o condomínio não é considerado pessoa jurídica, portanto sendo-lhe dispensada a declaração de imposto de renda. Por outro lado, os condomínios que auferirem rendimentos de capital ou que pagarem rendimentos, sujeitos à retenção na fonte, estão obrigados à inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ).

Ainda, todo o condomínio deve ter uma previsão orçamentária. ou seja, de quanto pretende gastar com cada elemento ou item de despesa. O síndico tem obrigações quanto à previsão orçamentária, devendo planejar o orçamento para obtenção da previsão de despesas e receitas, apresentando-as para discussão e aprovação em Assembléia Geral.

Com base na previsão orçamentária, aprovada em assembleia geral, é feito o rateio das quotas condominiais. Em seguida, emitem-se os recibos e controlam-se os pagamentos. Para a elaboração e aprovação orçamentária deve-se tomar por base: o consumo de meses anteriores; a troca de informações com síndicos de prédios vizinhos, preferencialmente, do mesmo porte; a apresentação e discussão prévia com os conselheiros; a previsão de uma margem de segurança para que o caixa não fique negativo em virtude de pequenas flutuações.

Outro importante procedimento que os condomínios devem adotar é a prática de efetuar provisões de verbas para cobertura de despesas sazonais, como o pagamento do 13º salário e das férias dos funcionários, caso contrário, será necessário efetuar arrecadações extras e emergenciais, em alguns meses do ano, para pagar esses gastos, criando relevantes impactos ou flutuações sobre o orçamento do condomínio.

Ribeiro (2004, p. 63) afirma que “a Contabilidade legal, isto é a contabilidade padronizada por um contador, não é obrigatória para os condomínios. Entretanto é muito interessante utilizar seus métodos e conceitos”.

Apresentado e discutido o rol de informações manuseadas e tratadas pelas entidades condominiais, passa-se agora a tratar dos usuários das informações econômico-financeiras produzidas.

Dentre os usuários das informações econômico-financeiras dos condomínios residenciais, pode-se citar como principal, o síndico. Essa assertiva tem por base a constatação de que o síndico é o representante legal do condomínio, inclusive juridicamente, cabendo a ele a responsabilidade pela administração do mesmo, ou seja, a ele é imputada a responsabilidade das decisões tomadas e conseqüentemente da gestão do patrimônio.

Lima (2003, p. 76) afirma que:

Os síndicos podem ou não, serem remunerados, ou ainda terem isenção de pagamento de suas cotas-parte nas taxas condominiais, mas, em contrapartida, respondem civil e criminalmente por seus atos na representatividade da entidade condominial perante os coproprietários, através de ações de reparação, má administração de recursos, malversação de fundos, apropriação indébita e negligência.

Ressalte-se que é imprescindível, em qualquer ambiente econômico, que as decisões sejam tomadas de forma estruturada, em detrimento à tomada de decisão com base simplesmente empírica.

Marion [2005] salienta que “ninguém pode administrar adequadamente se não tomar decisões corretas. A Contabilidade como sistema de informações é a bússola da empresa”.

As decisões devem ser tomadas pelo síndico com base em informações fidedignas, baseadas na realidade, portanto, não convém ao usuário que se utilize de informações que não tenham qualidade.

Essas fundamentações nos revelam a dimensão da importância do condomínio dispor de um eficiente sistema de informações, com o objetivo de subsidiar o gestor, em suas tomadas de decisões. Os usuários das informações devem ter um suporte de base segura para as suas decisões, principalmente no que se refere ao estado em que se encontra a entidade, seu desempenho, sua evolução, riscos e oportunidades.

A respeito, os autores Hendriksen e Breda (1999, p. 93; 99; 135), assim salientam as características das informações produzidas pela contabilidade:

A divulgação financeira deve fornecer informações que sejam úteis para os investidores e credores atuais e em potencial, bem como para outros usuários que visem a tomada racional de decisões de investimentos, créditos e outras semelhantes. As informações devem ser compreensíveis aos que possuem uma noção razoável dos negócios e das atividades econômicas e estejam dispostos a estudar as informações com diligência razoável. [...]. A divulgação financeira deve fornecer informações sobre os recursos econômicos de uma empresa, os direitos sobre esses recursos (obrigações da empresa em termos de transferência de recursos a outras entidades e a participação dos proprietários), bem como os efeitos de transações, eventos e circunstâncias que alterem seus recursos e os direitos sobre tais recursos.

A tomada de decisões desempenha papel crucial na teoria da Contabilidade. Sua importância tem sido ressaltada freqüentemente nas definições da Contabilidade. Por exemplo, a Associação Americana de contabilidade diz que a Contabilidade é '[...] o processo de identificação, mensuração e comunicação de informação econômica para permitir a realização de julgamentos bem informados e a tomada de decisão por usuários da informação'. 'E o Fasb declarou que o papel da divulgação financeira é fornecer informações que seja útil para a tomada de decisões empresariais e econômicas.'

Portanto, todos esses conceitos da divulgação financeira, com fidedignidade, livres de erros e viés são plenamente aplicáveis às entidades condominiais e devem ser aplicados pelos seus gestores, pois dão base para os muito interessados, tomadores de decisões, principalmente se considerarmos que os condôminos são verdadeiros investidores e credores da entidade contábil condomínio.

Outra classe de usuários das informações econômico-financeiras dos condomínios refere-se aos condôminos, individualmente, ou reunidos em forma de assembléias.

Por definição, condôminos são os proprietários de suas unidades privativas (habitacionais), como também, proporcionalmente, das áreas comuns que são compartilhadas por todos os moradores de um condomínio, tais como hall social, salão de festas, garagem, piscina, etc.

Conforme já visto, as despesas mensais dos condomínios são rateadas em função das frações ideais de cada unidade autônoma, de propriedade de um ou mais condôminos. Portanto, são os condôminos os responsáveis pelos pagamentos das despesas.

De forma individual, cada condômino deve ter interesse nas informações econômico-financeiras para conhecer a forma da destinação dos valores arrecadados, as disponibilidades financeiras do condomínio, as despesas incorridas, as dívidas, os direitos, enfim, todos os tipos de informações que o subsidie a acompanhar a gestão do administrador, principalmente quanto à conservação, à evolução e valorização de seu patrimônio, tanto o privativo como o coletivo.

De acordo com o SECOVI-SP (2003, p. 14):

Terminado o mês, a administradora (ou o síndico) comumente apresenta um demonstrativo financeiro de contas detalhado, referente ao mês anterior. Todos os documentos comprobatórios deverão ter o visto do síndico e a pasta deverá ser analisada pelos membros do conselho. A pasta conterá também informações sobre quotas em atraso, multas recebidas, saldos bancários, saldos em poupança, posição do Fundo de Reserva, da conta benfeitorias, etc. Um resumo, de no máximo duas folhas, poderá ser enviado a cada condômino.

É através desses demonstrativos que os condôminos são informados sobre as situações econômicas e financeiras de suas entidades condominiais. Basicamente, esses demonstrativos apresentam os valores arrecadados, os pagos, os remanescentes em contas bancárias ou aplicações financeiras e os saldos de superávit ou déficit, além de informações sobre quotas em atraso, multas recebidas, fundos de reserva, de benfeitorias, etc.

Observa-se que, de acordo com orientações do SECOVI-SP, muitas informações acerca do patrimônio do condomínio são mantidas em pastas, ou seja,

são arquivadas e não são divulgadas à coletividade condominial. Dentre essas informações pode-se destacar: quotas em atraso, multas recebidas, saldos bancários, aplicações financeiras, etc.

Quanto aos condôminos reunidos em forma de assembléia, tornando-se, assim, o órgão máximo de deliberação do condomínio, esses devem ter o máximo interesse nas informações financeiras dos condomínios, pois entre outras atribuições, cabe às assembleias ordinárias a aprovação das contas da gestão do síndico, destacando que a decisão da mesma, de acordo com a Lei, é soberana no sentido de aprovar ou não as contas do síndico, independentemente do parecer do conselho consultivo ou fiscal. As contas podem ser reprovadas por irregularidades na gestão ou por desconhecimento dos atos da gestão (falta ou inadequação da prestação de contas).

A Lei nº. 10.406/02 obriga a realização, pelo menos uma vez por ano, da assembleia ordinária, na qual deve ser objeto de deliberação:

1. a aprovação do orçamento de despesas;
2. os valores das contribuições dos condôminos;
3. a prestação de contas e, eventualmente, a eleição do síndico e a alteração do regulamento interno.

Conforme citado acima, cabe também aos condôminos reunidos em assembleia, a deliberação sobre o orçamento de despesas e sobre as contribuições dos condôminos, ou seja, os condôminos também são tomadores de decisões, cabendo-lhes o mesmo referencial conceitual observado nos comentários sobre as tomadas de decisão por parte dos síndicos (gestores das entidades condominiais).

Vale aqui lembrar que o orçamento é um ato de previsão das situações e das variações do patrimônio para um período de exercício futuro. Os orçamentos podem ser parciais ou gerais e têm como principal finalidade prever as atividades, como também disciplinar e planejar a ação dos dirigentes. Ao final do exercício, pode-se, também, com base no orçamento, comparar as metas planejadas com os resultados obtidos, ou seja, pode-se verificar se as metas traçadas para elaborar a peça orçamentária foram seguidas pelos gestores, bem como, se os investimentos financeiros propostos em assembleia ordinária dos condôminos foram realizados. Na verdade, as entidades condominiais deveriam considerar o orçamento como peça

principal da Contabilidade, pois, conforme mencionado, junto com o orçamento aprova-se todo o plano de aplicação dos recursos do condomínio, para um determinado exercício futuro.

Não se deve deixar de destacar o conselho fiscal do condomínio, que pode opcionalmente ser criado, conforme previsto na Lei nº. 10.406/02 e que, como órgão de fiscalização, tem primordial competência para a análise e aprovação de contas do condomínio, tornando-se, assim, importante grupo interessado nas informações econômico-financeiras dos condomínios. Afinal, é esse conselho que deverá emitir parecer sobre as contas apresentadas pelo síndico.

Dependendo das características do condomínio, a convenção poderá prever a existência de um conselho consultivo, órgão de assessoramento e consulta do síndico e que, da mesma forma que o conselho fiscal, pode emitir parecer sobre as contas do condomínio.

Outros usuários ou interessados nas informações econômico-financeiras dos condomínios podem ser classificados como: fornecedores, instituições financeiras, entidades governamentais e investidores imobiliários, interessados na compra ou locação de imóvel, etc.

Finalizando o assunto, a Resolução Nº. 785/95, do Conselho Federal de Contabilidade, que trata das características da informação contábil, dispõe como usuários da Contabilidade:

DOS USUÁRIOS.

1.2.1 - Os usuários são pessoas físicas ou jurídicas com interesse na Entidade, que se utilizam das informações contábeis desta para seus próprios fins, de forma permanente ou transitória.

1.2.2 - Os usuários incluem, entre outros, os integrantes do mercado de capitais, investidores, presentes ou potenciais, fornecedores e demais credores, clientes, financiadores de qualquer natureza, autoridades governamentais de diversos níveis, meios de comunicação, Entidades que agem em nome de outros, como associações e sindicatos, empregados, controladores, acionistas ou sócios, administradores da própria Entidade, além do público em geral”.

Evidencia-se, portanto, um elevado grau de interesse nas informações econômico-financeiras dos condomínios, por ser considerável e amplo o rol de necessitados e interessados nessas informações.

2.2.4 Os postulados da contabilidade aplicados aos condomínios

Passa-se, aqui, a tratar dos postulados da Contabilidade, procurando correlacioná-los com as entidades condominiais, em especial, quanto às suas peculiaridades.

Segundo Hendriksen e Breda (1999, p. 78):

Os postulados prescrevem o que a Contabilidade deveria fazer ou como deveria ser feito, estabelecendo premissas básicas acerca do ambiente econômico, político e social nos quais a Contabilidade deve operar.

Para Ludícibus (2000, p. 46) "um postulado pode ser definido como uma proposição ou observação de certa realidade que pode ser considerada não sujeita à verificação ou axiomática".

Os postulados enunciam, solenemente, condições sociais, econômicas e institucionais dentro das quais a Contabilidade atua e se predispõe a assumir uma postura.

2.2.4.1 Postulado da entidade contábil

Iudícibus (2000, p. 47) faz uma abordagem deste postulado como sendo:

A identificação da entidade contábil, ou seja, a unidade econômica que tem controle sobre recursos, aceita a responsabilidade por tarefas e conduz a atividade econômica... Esta entidade contábil pode ser uma pessoa física, uma sociedade limitada, uma grande sociedade por ações, um grupo engajado em uma atividade com finalidade de lucro ou não [...]. Em uma abordagem mais analítica, pode ser um setor da entidade, uma divisão, um departamento que compartilha de recursos escassos comuns e que contribui para o resultado conjunto do empreendimento [...] é importante notar que, ao nível de uma entidade individual, o postulado da entidade contábil considera-a como distinta da dos sócios que compõem, devendo ser realizado pela Contabilidade um esforço para alocar contabilmente o que é da entidade e separá-lo do que é dos sócios.

Transportando esses conceitos para as entidades condominiais, o patrimônio condominial pertence à Entidade Condomínio, e não deve ser confundido com o patrimônio dos co-proprietários pelo qual é formada.

As pessoas (físicas ou jurídicas) que formam ou participam de um condomínio possuem seus bens próprios, por exemplo, a sua unidade privativa (apartamento), seus veículos, suas mobílias, seus investimentos, saldos bancários, etc. Entretanto, naquilo que se refere às áreas e bens coletivos (comuns) do condomínio, como por exemplo, saldos bancários, receitas, equipamentos, áreas comuns, etc., pertencem à Entidade Contábil Condomínio, e terão seus registros contábeis individualizados na entidade condominial, sob controle e gestão de um responsável (síndico).

A entidade condominial recebe uma denominação legal, registrada em suas convenções ou estatutos, os quais devem ser registrados em Registro de Títulos e Documentos e demais órgãos públicos, assumindo, assim, bens, adquirindo direitos, contraindo obrigações, tudo de forma plenamente distinta das pessoas de seus co-proprietários.

Fica, assim, transparente a propriedade e a aplicação do postulado da entidade aos condomínios.

2.2.4.2 Postulado da continuidade

Para Iudícibus (2000, p. 48):

[...] as entidades, para efeito de Contabilidade, são consideradas como empreendimentos em andamento (going concern), até circunstância esclarecedora em contrário, e seus ativos devem ser avaliados de acordo com a potencialidade que tem de gerar benefícios futuros para a empresa, na continuidade de suas operações e não pelo valor que poderíamos obter se fossem vendidos como estão [...]

Para Hendriksen e Breda (1999, p.104):

O Postulado da Continuidade, tal como é geralmente aplicado, pressupõe que a entidade contábil continuará funcionando por tempo suficiente para cumprir seus compromissos existentes. Algumas pessoas argumentam que, já que os compromissos são de prazos diferentes, novos compromissos precisarão ser assumidos continuamente no futuro para que todos sejam cumpridos, o que, efetivamente, transforma a hipótese de continuidade numa suposição de duração indefinida.

Aplicando-se esses conceitos às entidades condominiais, o Postulado da Continuidade pode ser considerado como de total interesse dos co-proprietários, visto que cada unidade imobiliária dependerá da contínua manutenção do conjunto predial.

Os constantes investimentos na manutenção e reforma das unidades autônomas por parte de cada proprietário vão ao encontro dos interesses gerais, depositados no gestor da entidade condominial, no sentido de conservar e manter todo o conjunto da edificação em bom funcionamento, evitar a eventual deterioração e ainda melhorar as condições de utilização, habitação e conforto, inclusive de forma a promover a valorização do valor de venda.

Mesmo que os co-proprietários possam, eventualmente, ter interesses próprios e divergentes, a continuidade da Entidade Condominial será assegurada através da decisão baseada nos interesses da maioria.

Interessam de perto à Contabilidade, o Postulado da Entidade Contábil e o Postulado da Continuidade.

Lima (2003, p. 33) bem defende o raciocínio de que, em geral, quanto às entidades com ou sem fins lucrativos, o estudo dos postulados contábeis é voltado para a preocupação com o resultado dos fluxos de caixa futuro. No entanto, nas entidades condominiais, observa-se um outro foco para a manutenção e utilização do bem, objeto do condomínio.

2.2.5 A Contabilidade e as entidades condominiais

A parte mais polêmica do condomínio, assim como a de toda relação jurídica, é aquela relacionada ao dinheiro, nesse caso o pagamento da cota condominial. Conforme já tratado neste estudo, como representante legal do condomínio, o síndico deve prestar contas de sua gestão, pois tem sob sua responsabilidade, todo o acervo financeiro do condomínio. Mesmo que as funções administrativas tenham sido delegadas a pessoa ou administradora de sua confiança, a correta prestação de contas é obrigatória conforme previsto na Lei nº. 10.406/02.

Sem dúvida, ao prestar contas de sua gestão, o síndico estará revelando a sua ética, organização, responsabilidade e zelo, proporcionando, conseqüentemente, segurança, confiabilidade e tranqüilidade aos demais condôminos de um edifício.

Deve-se salientar que os gestores da grande maioria dos condomínios residenciais, apresentam seus demonstrativos mensais de prestação de conta aos condôminos sob a forma de relação (denominada de balancete ou demonstração mensal) contendo os recebimentos e pagamentos do mês, apuração dos saldos finais e uma relação dos condôminos em atraso, com os respectivos valores principais da dívida. A propósito, esse é o procedimento preconizado pelo SECOVI em seu Manual do Síndico, com base no novo código civil, para orientar os condomínios, e entre outros objetivos, para cuidar dos aspectos econômicos, financeiros, trabalhistas e operacionais e de todos aqueles que influenciam os custos.

A Contabilidade legal, isto é a contabilidade padronizada por um contador, não é obrigatória para os condomínios, entretanto, é muito interessante utilizar seus métodos e conceitos, conforme pretende demonstrar este estudo.

A escrituração contábil e as demonstrações mensais e anuais apresentadas pelas entidades condominiais, quando elaboradas por pessoas inabilitadas, são apresentadas de forma empírica, não tendo qualquer valor científico.

Os fatos administrativos de qualquer gestão devem ser demonstrados de forma clara, precisa e transparente, em obediência aos Princípios Fundamentais de Contabilidade, o que normalmente não acontece nas prestações de contas de condomínios, quando elaborados por leigos.

Na salvaguarda de seus interesses maiores, os condomínios deveriam aprovar as prestações de contas mediante supervisão de assessoria contábil, a qual, certamente, oferecerá suporte para tomadas de decisões mais adequadas e corretas.

A falta da realização da Contabilidade pelas entidades condominiais pode gerar a utilização de demonstrativos mensais de prestação de conta que não refletem a real situação de determinadas contas como: ativo permanente, provisões de férias e de décimo terceiro salário, créditos a receber de inadimplentes, obrigações com fornecedores, etc. Portanto, esses demonstrativos podem não revelar adequadamente a situação patrimonial do condomínio, conseqüentemente essas informações não estarão ao alcance do conhecimento dos condôminos, gerando uma assimetria informacional.

As transações ou negócios contratados merecem adequado registro, como nos casos de obrigações a cumprir, títulos a vencer, riscos, ou outras operações de realizações previstas. São, portanto, fatos patrimoniais a serem registrados, de acordo com todos os preceitos contábeis, revelando-se, então, a Contabilidade, de função previsora, que prefixa direitos e obrigações atinentes a um ou mais componentes da riqueza individualizada.

Além disso, os registros contábeis, anotados em livros próprios e sob metodologia, resguardam as informações de forma perene. No caso de perda ou extravio de pasta de documentos, a escrituração contábil fornecerá as informações

necessárias. De outra forma, no caso da perda da pasta de documentos, a entidade provavelmente perderá as suas informações ou terá dificuldades de reconstituí-las.

Este trabalho salienta a complexidade da administração de um condomínio residencial, a qual pode ser comparada às aplicadas em médias e grandes empresas, sobre as quais recaem múltiplas formalidades legais e fiscais, entre elas a escrituração contábil e a elaboração de demonstrações financeiras com metodologia da Contabilidade.

A Contabilidade é revestida de fundamentos, princípios, padrões, critérios e procedimentos que, se aplicados nos condomínios certamente resguardarão, da melhor forma, os patrimônios desses, que pertencem a todos os condôminos. Ela tem por objetivo fornecer aos interessados informações rápidas, precisas e oportunas sobre um patrimônio.

Tratando-se das ferramentas contábeis é importante destacar todos os fatos econômicos devem ser registrados e controlados através de lançamentos contábeis,

É importante salientar-se que a legislação vigente não torna obrigatória, para a legitimidade das prestações de conta de um condomínio, que essas sejam efetuadas por um profissional contabilista, devidamente habilitado, com registro no Conselho Regional de Contabilidade, assim como a lei não exige que os condomínios adotem regras padrão de Contabilidade.

Para o síndico, a obrigação se limita a prestar contas demonstrando apenas o que pagou, o que recebeu, ou seja, demonstrar como utilizou o dinheiro arrecadado.

A eventual necessidade de verificações posteriores também não obriga o síndico a dar formatação contábil à sua administração. Significa que cabe ao mesmo apenas guardar os documentos em boa ordem, para o caso de perícias, auditorias ou até mesmo consultas por parte de condôminos sobre as contas do condomínio.

No entanto, destaca-se que, a partir do momento que o condomínio opte pela elaboração da escrituração e demonstrativos contábeis, objetivando dar legitimidade para efeitos de perícia ou auditoria contábil, tal prática é atribuição exclusiva do contabilista que deve ter completo domínio dos conhecimentos técnicos, noções e fundamentos da disciplina e em variadas aplicações.

Há que se destacar, contudo, que mesmo considerando que o Condomínio não está legalmente sujeito a ter contabilidade, conforme Art. 1.348, inciso VI, da Lei nº. 10.406/02, que determina ao Síndico elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano, porém considerando as exigências fiscais, previdenciárias, trabalhistas, tributárias e outras, nada impede que a Assembléia de condôminos venha a decidir-se por contratar um profissional de contabilidade, pois reside exatamente no exame das contas ou despesas e na exata quantificação das receitas a maior fonte de desentendimento entre os condôminos, evidentemente, sem prejuízo das funções exercidas pelo Síndico ou Conselheiros. Ademais, segundo o novo Código Civil, Art. 1.334, a convenção deverá determinar a sua forma de administração que não pode ser alterada ao bel prazer de apenas uns poucos condôminos.

Outro fator que não pode deixar de ser observado quanto à aplicação da Contabilidade às entidades condominiais, trata-se da legislação disciplinadora da profissão contábil, da qual, aqui será ressaltado o código de ética profissional.

Na profissão contábil existe o Código de Ética Profissional do Contabilista. Instituído por Decreto-lei e atualizado por Resoluções do CFC, que pode ser entendido como uma relação das práticas de comportamento que se espera que sejam observadas no exercício da profissão. Tendo como objetivo o de habilitar o contador a adotar uma atitude pessoal, de acordo com os princípios éticos, ou seja, tais princípios dizem respeito à responsabilidade perante a sociedade e para com os deveres da profissão.

Logo, o código de ética profissional do contabilista determina que conceitos básicos de direitos e deveres dentro de uma profissão sejam cumpridos, que não se admite erros, que estes conceitos sejam conhecidos na íntegra, antes de emití-los.

Estabelecido o Código de Ética, cada contabilista passa a subordinar-se sob pena de incorrer em transgressão, punível pelo órgão competente, incumbido de fiscalizar o exercício profissional.

Tal código assume um papel relevante de garantia sobre a qualidade dos serviços prestados e da conduta humana dos profissionais contábeis, resultando em um importante instrumento para o alcance de metas no campo do exercício profissional, promovendo a intensificação do relacionamento do profissional da

Contabilidade com a sociedade e com o próprio grupo profissional, bem a atualização dos conceitos éticos na área da atividade contábil.

Tratando-se ainda sobre a ética profissional há que se destacar que as administradoras de condomínio não são obrigatoriamente dirigidas por profissional amparado por código de ética profissional. Assim como os contabilistas, os administradores também contam com seu Código de Ética Profissional do Administrador, todavia não há obrigatoriedade das empresas de administração de condomínios serem geridas por pelo profissional administrador.

O que se tem hoje no Brasil acerca da administração de condomínios é uma sólida base de usos e costumes, a qual tem servido de orientação para os síndicos, administradoras, conselheiros e condôminos. Todavia, a polêmica sobre a Contabilidade para condomínios revela uma importante relação entre o obrigatório e o indispensável.

A não obrigatoriedade de escrituração contábil para os condomínios pode ser utilizada pelas administradoras que vierem a utilizá-la como uma importante ferramenta de diferenciação da qualidade e da segurança dos serviços prestados, cativando os demais órgãos da administração e condôminos pelo detalhamento, seriedade, eficiência e eficácia dos controles e das informações geradas pela Contabilidade, evidenciando a importância de se manter uma Contabilidade bem estruturada, espelhando com fidelidade e transparência a evolução patrimonial e como o síndico aplicou os recursos dos condôminos.

Merece destaque o Projeto de Lei nº. 6/02, o qual tramita pela Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo, que “Determina que a prestação de contas mensal e anual dos condomínios seja elaborada por contabilista.”

Dentre as justificativas para o Projeto apresentadas pelo autor, pode-se citar:

Por maior que seja a boa vontade do síndico, como leigo, não possui a habilidade e o tempo disponível para a execução de todos os serviços de administração do condomínio, motivo pelo qual recorre aos escritórios de administração de condomínios. Inúmeros são os conflitos em torno da administração de um condomínio, razão pela qual, se pretende, através deste Projeto de Lei, exigir que a prestação das contas do condomínio seja executada pelo profissional que tem capacidade, habilitação e responsabilidade para executar essa tarefa.

Gomes (2003, p. 81) efetuou uma pesquisa sobre a Contabilidade aplicada aos condomínios comerciais e residenciais na cidade de São Paulo com uma proposta de relatórios contábeis e sugestão de auditoria, tendo-se a destacar as seguintes conclusões da autora, que corroboram com os resultados da pesquisa realizada para atingir os objetivos deste trabalho:

De acordo com os relatórios de Contabilidade apresentados pelas entidades condominiais que foram elementos complementares desta pesquisa, os principais problemas contábeis apurados são:

- a) não há provisão para contas a pagar;
- b) não há provisão para férias e 13º salário;
- c) não são contabilizadas as contas a receber de inadimplentes;
- d) não são contabilizados os acréscimos de encargos financeiros sobre os acordos com inadimplentes;
- e) não são registrados os descontos concedidos nos acordos com inadimplentes;
- f) na maioria dos condomínios não há registros das contas do ativo, relacionados com as compras de bens do ativo permanente;
- g) nos poucos condomínios que contabilizam os bens do ativo imobilizado, não há contabilização da depreciação;
- h) não são registrados os recebimentos de cheques pré-datados dos pagamentos de acordos dos inadimplentes;
- i) não são contabilizados os registros de seguros pagos antecipados, do prédio ou dos veículos do condomínio;
- j) os demonstrativos mensais de prestações de contas atualmente apresentados para as entidades condominiais não revelam a real situação patrimonial do condomínio. No entanto, a deficiência nas informações pode estar omitindo ou gerando insuficiência de caixa para o condomínio, da qual os condôminos têm o devido conhecimento.

A respeito dos aspectos mencionados, Gomes (2003, p. 77; 111) assim comenta as responsabilidades das empresas administradoras condominiais:

As empresas administradoras de condomínios responsáveis pelo gerenciamento financeiro e administrativo das entidades condominiais ainda não se posicionaram de forma adequada sobre a informação contábil como meio de resguardar o patrimônio das entidades condominiais. A precisão da informação que a Contabilidade produz não são observadas e aplicadas na administração dessas entidades.

Na opinião das administradoras, os trabalhos de contabilidade tomariam mais tempo na administração do condomínio, além de

exigir mais dos profissionais que atualmente realizam as devidas funções.

Finalmente, Gomes (2003, p. 110), suportada em sua pesquisa acerca da utilização contábil para aprimoramento da eficiência e eficácia da gestão das entidades condominiais assim conclui:

[...] entende-se que a pesquisa respondeu o problema, demonstrando que, a falta de interesse dos profissionais contábeis na realização da administração das entidades condominiais tem revelado os mais diversos modelos de relatórios de prestação de contas, de difícil entendimento o que tem proporcionado pouco estímulo aos usuários a discussão quanto a informação gerada. Conforme resultado da pesquisa empírica, pode-se concluir que os administradores de condomínio no cenário atual ainda não aplicam os Princípios Contábeis, procedimentos e critérios contábeis de forma que possa transmitir com maior presteza a informação contábil na prestação de contas das entidades condominiais. As Empresas Administradoras de Condomínios responsáveis pelo gerenciamento financeiro e administrativo das entidades condominiais ainda não se posicionaram de forma adequada sobre a informação contábil como meio de resguardar o patrimônio das Entidades Condominiais. A precisão da informação que a Contabilidade produz não são observadas e aplicadas na administração dessas entidades.

3 PESQUISA SOBRE O CONTEÚDO E A FORMA DE APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES ECONÔMICO-FINANCEIRAS DOS CONDOMÍNIOS

Este capítulo apresenta a metodologia e o resultado de uma pesquisa de campo que foi aplicada com o intuito de contribuir para atingir os objetivos deste estudo. Sua finalidade foi a de avaliar a qualidade e o nível de satisfação quanto às informações econômico-financeiras produzidas pelas entidades condominiais.

Busca, também, responder se os gestores das entidades condominiais, assim como os condôminos, são adequadamente informados quanto à real situação patrimonial de suas entidades condominiais.

3.1 Metodologia da pesquisa

Conforme Lakatos e Marconi (1991, p. 155):

[...] a pesquisa é um procedimento reflexivo sistemático, controlado, crítico e científico, que permite descobrir novos fatos ou dados, relação ou leis, em qualquer campo do conhecimento. A pesquisa, portanto, é um procedimento formal, com método de pensamento reflexivo, que requer um tratamento científico e se constitui no caminho para conhecer a realidade ou para descobrir verdades parciais.

Este estudo nasceu da observação da necessidade de se rever os conceitos da escrituração dos fatos contábeis e dos modelos atuais dos relatórios econômico-financeiros dos condomínios, visando o aprimoramento dos registros das transações e das informações para o aumento da confiabilidade dessas e, conseqüentemente, melhor gestão das entidades condominiais.

Com o intuito de atingir os objetivos do trabalho, avaliar a qualidade e o nível de satisfação quanto às informações contábeis produzidas pelas entidades condominiais, a busca do conhecimento deu-se por meio de pesquisa do acervo

bibliográfico existente sobre os assuntos estudados, o qual inclui livros, dissertações, artigos científicos, revistas e jornais especializados e consultas a sites da Internet.

A busca do conhecimento através da investigação exploratória também envolveu a elaboração de uma pesquisa de campo que visou identificar a adequação das informações contábeis produzidas pelas entidades condominiais, bem como o grau de satisfação dos seus usuários.

O eixo da pesquisa de campo teve como universo os condomínios residenciais da cidade de São Paulo, sendo que os questionários foram direcionados aos Síndicos dessas entidades, os quais são os seus legítimos representantes, podendo-se considerar que os mesmos são os principais usuários das informações econômico-financeiras produzidas pelos condomínios.

3.1.1 Técnica da pesquisa de campo

Conforme observam Lakatos e Marconi (1991, p. 174):

Técnica é um conjunto de preceitos ou processos de que serve uma ciência ou arte; é a habilidade para usar esses preceitos ou normas, a parte prática. Toda ciência utiliza inúmeras técnicas na obtenção de seus propósitos.

Dentre as técnicas disponíveis, neste estudo optou-se, em complemento à pesquisa bibliográfica, a utilização da observação direta extensiva, com aplicação de um questionário, objetivando alcançar os objetivos propostos com maior segurança e rapidez.

Segundo os autores Lakatos e Marconi (1991, p. 201): “A observação direta extensiva realiza-se através do questionário, do formulário, de medidas de opinião de atitudes e de técnicas mercadológicas”.

Qualquer investigação empírica pressupõe uma recolha de dados. Os dados são informações na forma de observações, ou medidas dos valores de uma ou mais variáveis normalmente fornecidos por um conjunto de entidades.

Segundo Hill e Hill (2002, p. 42)

[...] muitas vezes, o investigador não tem tempo nem recursos suficientes para recolher e analisar dados para cada um dos casos do Universo pelo que, nesta situação, só é possível considerar parte dos casos que constituem o Universo. Esta parte designa-se por amostra do Universo.

O instrumento da pesquisa foi elaborado, levando-se em conta que a mesma foi dirigida aos síndicos de condomínios residenciais. Esse público foi escolhido tendo em vista serem os síndicos os únicos representantes legais dessas organizações, de acordo com a Lei nº. 10.406/02. Pode-se considerar serem os síndicos os principais usuários das informações econômico-financeiras produzidas pelos condomínios, conforme explanado no Capítulo 3, parte 3.3 deste trabalho.

Dentre os métodos de pesquisa, foi aplicado o método de amostragem não-casual, optando-se pela amostragem por conveniência, conforme preconizam os autores Hill e Hill (2002, p. 49):

O método de amostragem por conveniência – neste método os casos escolhidos são os casos facilmente disponíveis. O método tem vantagem por ser rápido, barato e fácil. Mas a desvantagem é que, em rigor, os resultados e as conclusões só se aplicam à amostra, não podendo ser extrapolados com confiança para o Universo.

Os autores Cooper e Schindler (2003, p. 294-296; 324) preceituam a necessidade de realizar pré-teste do questionário de pesquisa, é o passo final para melhorar o resultado das pesquisas. Há diversas razões para fazer um pré-teste de cada pergunta, nos questionários e na programação de entrevista. Também há várias formas de usar um pré-teste com o fim de refinar um instrumento. Elas vão desde a revisão informal por colegas até a criação de condições similares às do estudo final. Os pré-testes dos respondentes exigem que o questionário seja testado no campo por uma amostra de respondentes ou por respondentes substitutos.

O pré-teste de instrumentos é recomendado para identificar problemas antes que a verdadeira coleta de dados comece. Informações e idéias para refinar o instrumento resultam de um pré-teste cuidadoso.

Anteriormente à aplicação do questionário aos síndicos, foi aplicado um pré-teste a um grupo de pessoas para validação e refinamento do instrumento de pesquisa, conforme preceituado.

Quanto aos meios para a coleta dos dados, Foina (2000, p. 155-166) em seu trabalho sobre métodos de aquisição de dados Internet: o uso da rede como fonte de dados empíricos, cita que:

[...] dentre os meios para aquisição dos dados, as formas assíncronas, que são aquelas que não dependem do tempo físico ou da presença do pesquisador para cumprir sua função de captação de dados, pois, fazem uso das mais novas tecnologias [...]. Tais formas nos permitem adquirir dados em grande quantidade e sem influencia do tempo enquanto fator determinante na quantidade de respostas adquiridas. A categoria dos meios de aquisição de dados assíncronos, por sua vez, dividem-se em dois subgrupos já estudados: Formulários *Web* e Correio Eletrônico. A maioria dos estudos, já realizados, citam essas duas categorias como meios distintos, porém com o avanço tecnológico, hoje, se faz possível a integração de ambos em um meio híbrido.

A pesquisa foi idealizada e baseada em um modelo de uso do Formulário *Web* (FOINA, 2000, p. 155-166), hospedado num servidor da *Web*, idôneo e seguro.

Para análise dos dados, utilizou-se o programa *Statistical Package for the Social Sciences (SPSS)*, versão 12.0 para *M.S. Windows* e, de acordo com as considerações iniciais, foram efetivadas vários exames através da aplicação estatística descritiva, testes de homogeneidade e análise através da estatística não-paramétrica.

Na elaboração deste trabalho procedeu-se, também, à visita á uma empresa especializada em administração de condomínios, visando conhecer e estudar a estrutura da mesma, obter exemplos práticos de relatórios utilizados e também ampliar as alternativas do acervo bibliográfico a ser consultado.

Para maior eficácia dessa pesquisa, buscou-se o apoio do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Comerciais e Residenciais de São Paulo (SECOVI-SP), instituição que congrega e representa empresas do mercado imobiliário e administradoras de condomínios residenciais, comerciais e mistos no Estado de São Paulo.

3.2 Instrumento da pesquisa

Conforme descrito anteriormente, neste estudo optou-se pela aplicação de um questionário, objetivando alcançar os objetivos propostos com maior segurança e rapidez.

O referido questionário encontra-se no Apêndice A deste trabalho e foi elaborado com o objetivo de medir e avaliar a qualidade e o nível de satisfação quanto às informações contábeis produzidas pelas entidades condominiais.

Para tanto, o mesmo foi construído com 16 questões abertas, “que requerem uma resposta construída e escrita pelo respondente, ou seja, a pessoa que responde com suas próprias palavras”, conforme Hill e Hill (2002, p. 93). Por essas questões abertas procurou-se conhecer e identificar as características dos condomínios que eles estavam representando.

Somente as questões referentes à identificação dos participantes (nome, endereço, e-mail e telefone) não exigiam obrigatoriedade de resposta, visando a proteção da identidade dos respondentes. A respeito Babbie (2003, p. 451) afirma: “anonimato é sigilo. Proteção do interesse e bem estar dos respondentes se relaciona à proteção de suas identidades. Técnicas de anonimato e sigilo ajudam a proteger a identidade dos respondentes”.

Todas as demais questões foram de preenchimento obrigatório, sendo que o respondente não conseguia enviar o questionário (disponibilizado em site da Internet) caso não atendesse todos os requisitos das respostas.

O questionário continha também 25 questões que foram apresentadas em forma de afirmativas sobre a situação econômico-financeira, a documentação e a prestação de contas dos condomínios. Essas questões foram apresentadas sob a forma de Escala de Likert, graduada de 1 a 5, conforme modelo proposto pelos autores Hill e Hill (2002, p. 126), seguidas de diferentes opções de respostas para cada questão, requerendo-se aos síndicos respondentes indicar a opção que melhor retratasse a situação vivida no seu condomínio, podendo concordar ou discordar de

cada afirmativa, conforme a escala numérica apresentada, com o objetivo de medir a intensidade dos atributos.

Segundo Cooper e Schindler (2003, p. 201):

A escala de Likert é a variação mais freqüentemente usada da escala de classificação somatória. As escalas de somatória consistem de informações que expressam atitudes favoráveis em relação ao objeto de interesse. Pede-se ao respondente que concorde ou discorde de cada afirmação. Cada resposta recebe uma classificação numérica para refletir seu grau de favorecimento. A escala de Likert nos ajuda a comparar o escore de uma pessoa com a distribuição de pontuações de um grupo de amostragem bem definido.

Foi adotada a seguinte escala:

- ✓ o número 1 para a opção do respondente quando da situação menos favorável ou menos apropriada em relação à questão apresentada, significando discordo totalmente;
- ✓ o número 2 para a opção do respondente quando houver discordância parcial em relação à questão apresentada, significando discordo parcialmente;
- ✓ o número 3 para a opção do respondente quando ocorrer a indiferença ou o desconhecimento em relação à questão apresentada, significando tanto faz ou não sei;
- ✓ o número 4 para a opção do respondente quando das situações de parcial concordância em relação à questão apresentada, significando concordo parcialmente; e
- ✓ o número 5 para a opção do respondente quando da situação mais favorável ou apropriada em relação à questão apresentada, significando concordo totalmente.

O número de questões (25) está no intervalo de 20 a 25 que segundo os autores Cooper e Schindler (1993, p. 202) são necessárias para uma Escala de Likert confiável.

3.3 Da pesquisa, população e coleta dos dados

Uma vez testado e definido o questionário, a providência subsequente foi a elaboração de um site para a hospedagem do mesmo e das correspondentes instruções de preenchimento, disponibilizando o material aos respondentes através de acesso à Internet.

O referido site foi disponibilizado no endereço: <<http://www.caderno1.com.br/pesquisa/form.html>>. Os respondentes foram motivados a visitarem o site através de correspondências entregues pessoalmente pelo próprio autor em edifícios residenciais da cidade de São Paulo ou e-mails encaminhados a síndicos de edifícios residenciais, também da cidade de São Paulo. Ao visitarem o site os respondentes tinham acesso automático e instantâneo ao questionário.

Ao final do questionário foi oferecida a opção de processá-lo, com esse procedimento as respostas foram armazenadas num banco de dados *Structured Query Language (SQL)*, hospedado no servidor mencionado.

Para aumento da segurança e confiabilidade da pesquisa, o programa adotado para coleta e armazenagem dos dados não permitiu que um participante da pesquisa respondesse o questionário mais de uma vez, mantendo tal controle através da identificação do protocolo *Transmission Control Protocol/Internet Protocol (TCP/IP)* do microcomputador do respondente.

Foram enviadas a 215 síndicos de edifícios residenciais correspondências solicitando a participação na pesquisa, sendo 180 correspondências eletrônicas (e-mails) obtidos como principal fonte através do site da empresa Síndico Net Promoções e Propaganda S/C que atua no ramo de condomínios desde 1997; 35 correspondências foram entregues pessoalmente pelo autor deste trabalho, em

edifícios residenciais localizados na cidade de São Paulo, na Rua Oscar Freire e Alameda Lorena.

O índice de respostas recebidas foi de 23,25% (50 questionários), sendo que desse total, 46 questionários foram respondidos pelo site da Internet e 4 questionários foram respondidos em forma impressa, devido a dificuldade de acesso à Internet dos 4 respondentes.

A confiabilidade das questões foi testada através do coeficiente alfa de Cronbach conforme Hill e Hill (2002, p. 147), os quais destacam que o referido coeficiente é uma técnica de estimação da fiabilidade interna.

Hair (2005, p. 90) define alfa de Cronbach como medida de confiabilidade que varia de 0 a 1, sendo os valores de 0,60 a 0,70 considerados o limite inferior de aceitabilidade. O resultado obtido através do teste de confiabilidade, foi de $\alpha=0,875$, o que revela a alta consistência do questionário aplicado (o índice de contradição foi relativamente baixo, maior que 0,70). O cálculo do valor de α foi por meio do *software* SPSS.

Ainda de acordo com Hair (2005, p. 112), uma questão na avaliação do alfa de Cronbach é sua relação positiva com o número de itens na escala. Continua o autor, como o aumento do número de itens, mesmo com grau igual de intercorrelação, aumenta o valor de confiabilidade, os pesquisadores devem fazer mais exigências severas para as escalas com muitos itens. No caso deste estudo, o valor obtido de alfa, de 0,875, revela a consistência do questionário, mesmo considerando a questão exposta por Hair.

Também foi adotada a aplicação da estatística não-paramétrica.

De acordo com Siegel (1981, p. 34), prova estatística não-paramétrica é uma prova cujo modelo não especifica condições sobre os parâmetros da população da qual se extraiu a amostra. As provas não-paramétricas não exigem mensurações tão fortes quanto as provas paramétricas.

Testes não-paramétricos são especialmente adaptados para as ciências do comportamento ou em todos os casos, quando é difícil estabelecer valores verdadeiramente "quantitativos" para os dados.

Dentre as vantagens dos testes não-paramétricos é que são menos exigentes do que os testes paramétricos, pois tem distribuição livre, isto é, não dependem da forma de distribuição da população original, podem ser aplicados, quando é difícil estabelecer uma verdadeira escala quantitativa dos dados e são muito úteis nas pequenas amostras.

Dentre as desvantagens, os testes não-paramétricos têm menos poder que os paramétricos, quando a população pode ser definida na sua forma de distribuição, não são muito eficientes para rejeitar uma hipótese nula.

Destaca-se que neste trabalho se deixou de tratar dos resultados da aplicação da análise fatorial, considerando-se o tamanho da amostra, o qual, de acordo com Hair (2005, p. 97), dificilmente o pesquisador realiza uma análise fatorial com amostra com menos de 50 observações, e de preferência o tamanho da amostra deve ser maior ou igual a 100. Como regra geral, o mínimo é ter pelo menos cinco vezes mais observações do que o número de variáveis a serem analisadas. Os resultados da análise fatorial foram influenciados por essa questão, não demonstraram consistência e deixou-se de serem considerados no estudo.

Hair faz a mesma natureza de questionamento quanto ao tamanho da amostra sobre a aplicação da análise discriminante, deixando-se, dessa forma, de tratar dessa modalidade de análise estatística.

4 RESULTADOS DA PESQUISA

4.1 Apresentação e análise dos resultados

Mediante o instrumento validado, testado e dados coletados, realizou-se análise dos dados, apresentando-se a seguir os resultados obtidos.

Para análise dos dados, utilizou-se o programa SPSS, versão 12.0 e, de acordo com as considerações iniciais, foram efetivadas exames através da aplicação estatística descritiva, testes de homogeneidade e estatística não-paramétrica.

Inicialmente, a análise através da estatística descritiva abrangeu as principais questões que estão a seguir apresentadas.

4.1.1 Tempo de atuação do respondente como síndico – Pergunta nº 5

Procurou-se mensurar a experiência do síndico respondente através do atributo tempo de atuação (em anos), obtendo-se o seguinte resultado:

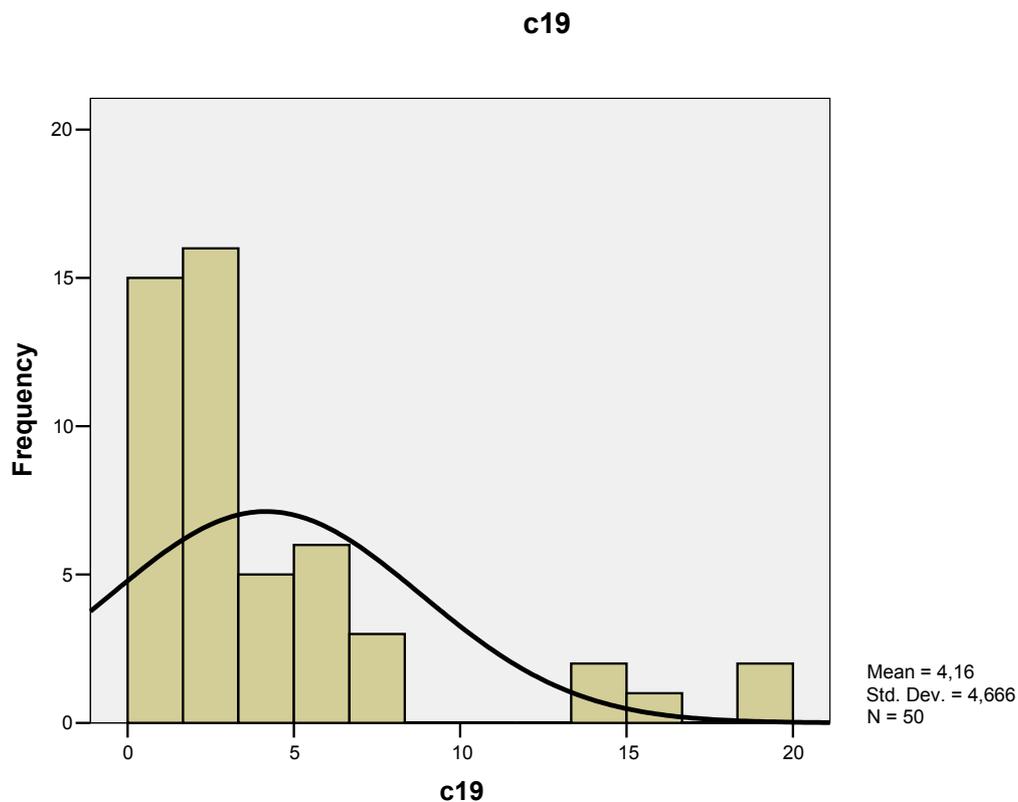


Gráfico 1 - Tempo de atuação dos respondentes como síndicos (em anos)

Fonte: Dados primários da pesquisa

O gráfico mostra indício de normalidade do tempo de atuação como síndicos, com média de 4,16 anos, desvio padrão de 4,666 anos.

O tempo médio de 4,16 anos indica relativa experiência dos respondentes frente à gestão das entidades condominiais. Trata-se de um fator positivo à pesquisa, levando-se em conta que a massa respondente tem considerável experiência frente à gestão dos condomínios.

4.1.2 Perfil profissional dos síndicos respondentes – pergunta nº 6

O perfil profissional dos síndicos que responderam à *eletronic survey* foi o seguinte:

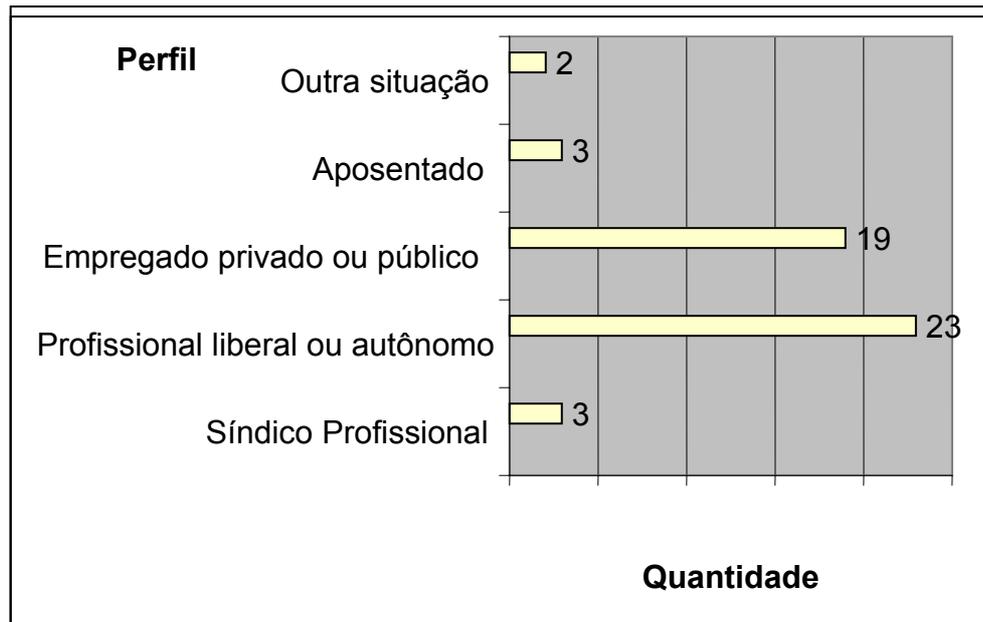


Gráfico 2 - Perfil profissional dos síndicos respondentes

Fonte: Dados primários da pesquisa

A maior incidência de respostas pertencentes ao perfil de profissionais liberais ou autônomos (23 respondentes representando 46%) condiz com a percepção de que normalmente candidatam-se a síndicos pessoas que tenham alguma disponibilidade de tempo para dedicar-se às atividades condominiais ou que não sejam sujeitos ao cumprimento de jornadas de trabalho com rigor de cumprimento de horários pré-definidos como normalmente ocorrem com os vínculos empregatícios.

Esta constatação pode ser explicada pelo fato de que as atividades condominiais requerem relativa dedicação de tempo, muitas delas sem horários predefinidos.

Unindo-se os perfis profissionais liberais e autônomos com empregados em setores privados ou públicos obtém-se o percentual de 84% dos respondentes, evidenciando-se que esse percentual foi respondido por pessoas que acumulam a atividade de síndico com outras ocupações profissionais.

Interpreta-se esse aspecto como favorável às entidades condominiais, considerando-se que normalmente as pessoas que ocupam atividades laborativas têm maior experiência administrativa em relação aos que se dedicam somente às atividades domésticas.

4.1.3 Principal fator que motivou a candidatar-se a síndico

Através desta questão procurou-se medir as razões que levam ou motivam as pessoas a candidatarem-se ao cargo de síndico. A importância desse atributo prende-se à percepção de que a maioria dos síndicos não é remunerada para assumir o cargo.

Ainda, este atributo ganha maior importância quando se considera a questão anterior (84% dos participantes possuem uma ocupação profissional).

Na tabela 2, pode-se verificar a frequência obtida:

Tabela 2 - Frequência das respostas quanto ao principal motivo para candidatura a síndico

Cód.	Motivo	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
3	Interesse em colaborar c/ a comunidade	19	38%	38%
4	Discordância c/ a administração anterior	13	26%	64%
5	Solicitações de condôminos	6	12%	76%
6	Inexistência de outro candidato	5	10%	86%
1	Interesse profissional	3	6%	92%
2	Isonomia da cota condominial	2	4%	96%
7	Outros motivos	2	4%	100%
	Total	50	100%	

Fonte: dados primários da pesquisa

Das respostas recebidas, 38% representa os síndicos que foram motivados pelo interesse em colaborar com a comunidade condominial. Este dado demonstra o espírito de contribuição dos síndicos.

Como foi identificado em item anterior, 84% da população pesquisada tem uma ocupação principal e exerce, em paralelo, a atividade de síndico, isto aliado ao fato desses terem interesse em contribuir com a comunidade, demonstra o alto grau da consciência participativa dos síndicos. Também merecem comentários, os 26% dos síndicos que foram motivados pela discordância quanto à forma da administração anterior. Referem-se a síndicos que vivenciaram algum tipo de problema e que se lançaram como candidatos com o interesse de melhorar a vida condominial, podendo-se considerar que as suas contribuições decorrentes das experiências vividas encontram-se refletidas nesta pesquisa.

Merecem comentários os baixos índices dos atributos isenção de taxa condominial e interesse profissional para as pessoas candidatarem-se ao cargo de síndico. A pesquisa revelou que tanto a isenção da taxa quanto ao interesse pela profissão não geram cobiças ao cargo de síndico.

4.1.4 Modalidade de administração – Pergunta nº 10

Conforme comentado no capítulo 2, pode-se identificar três modalidades de gestão de um condomínio: autogestão, co-gestão e terceirização. Na autogestão, o síndico assume total responsabilidade e procede a administração do condomínio. Na co-gestão, o síndico partilha suas tarefas com empresas especializadas na administração de condomínios, mas sem transferências das responsabilidades legais, as quais ficam dirigidas ao síndico. Já a terceirização, a administradora de condomínios age como síndica, assumindo total responsabilidade, administrando e representando legalmente o condomínio.

Na tabela 3, pode-se verificar o resultado obtido na pesquisa.

Tabela 3 - Frequência das respostas quanto a modalidade de administração

Cód.	Motivo	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
2	Co-gestão	28	56%	56%
1	Autogestão	15	30%	86%
3	Terceirização	7	14%	100%
	Total	50	100%	

Fonte: dados primários da pesquisa

A co-gestão é a modalidade de administração mais adotada pelos condomínios. As atividades são compartilhadas entre síndicos e administradora, todavia a responsabilidade pela gestão é do síndico.

Essa característica pode ser explicada pelo fato da administração condominial exigir dos gestores especialização em vários campos profissionais, exigindo das entidades condominiais socorrerem-se de assessorias.

O menor grau revelado, da administração terceirizada, pode ser interpretado como favorável à gestão dos condomínios, pois nessa modalidade as tomadas de decisões seriam transferidas para um terceiro.

4.1.5 Arrecadações efetuadas – Pergunta nº 11

Questionou-se sobre os tipos de arrecadações efetuadas além das cotas ordinárias, obtendo-se o seguinte resultado:

Tabela 4 - Frequência das respostas quanto as modalidades de arrecadação

Cód	Motivo	Frequência	Percentual
1	Cota ordinária	50	100%
2	Fundo de Reserva	40	80%
3	Fundo de Obras	25	50%
4	Outras Arrecadações	12	24%

Fonte: Dados primários da pesquisa

Portanto, além da cota ordinária, a maioria dos condomínios pesquisados (80%) arrecada fundo de reserva, o que pode ser justificado por tratar-se de arrecadação obrigatória, quando a constituição do referido fundo for prevista em convenção. Trata-se de valor pago pelos proprietários, para fazer frente a despesas não previstas e por vezes urgentes ou inadiáveis.

Quanto a outras arrecadações, as mesmas referem-se a taxas extras, aluguéis, provisão para férias e décimo terceiro salário.

4.1.6 Valores arrecadados – Pergunta nº 9

Obteve-se informações dos valores totais mensais arrecadados pelos condomínios participantes, conforme histograma que segue:

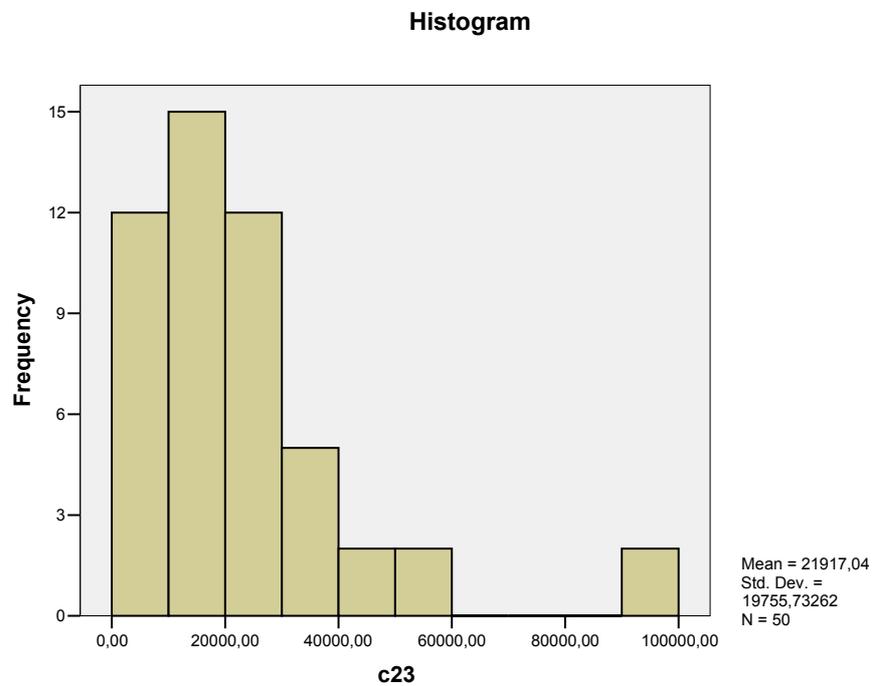


Gráfico 3 - Valor da arrecadação mensal total do condomínio

Fonte: dados primários da pesquisa

Verifica-se que a maior incidência de arrecadação (moda) situa-se na faixa de R\$ 10.000,00 até R\$ 20.000,00, com arrecadação média de R\$ 21.917,04 e desvio padrão de R\$ 19.755,73.

4.1.7 Quantidade de unidades autônomas – Pergunta nº 8

Visando conhecer as quantidades de unidades autônomas dos condomínios respondentes incluiu-se questão a respeito, obtendo-se os seguintes dados:

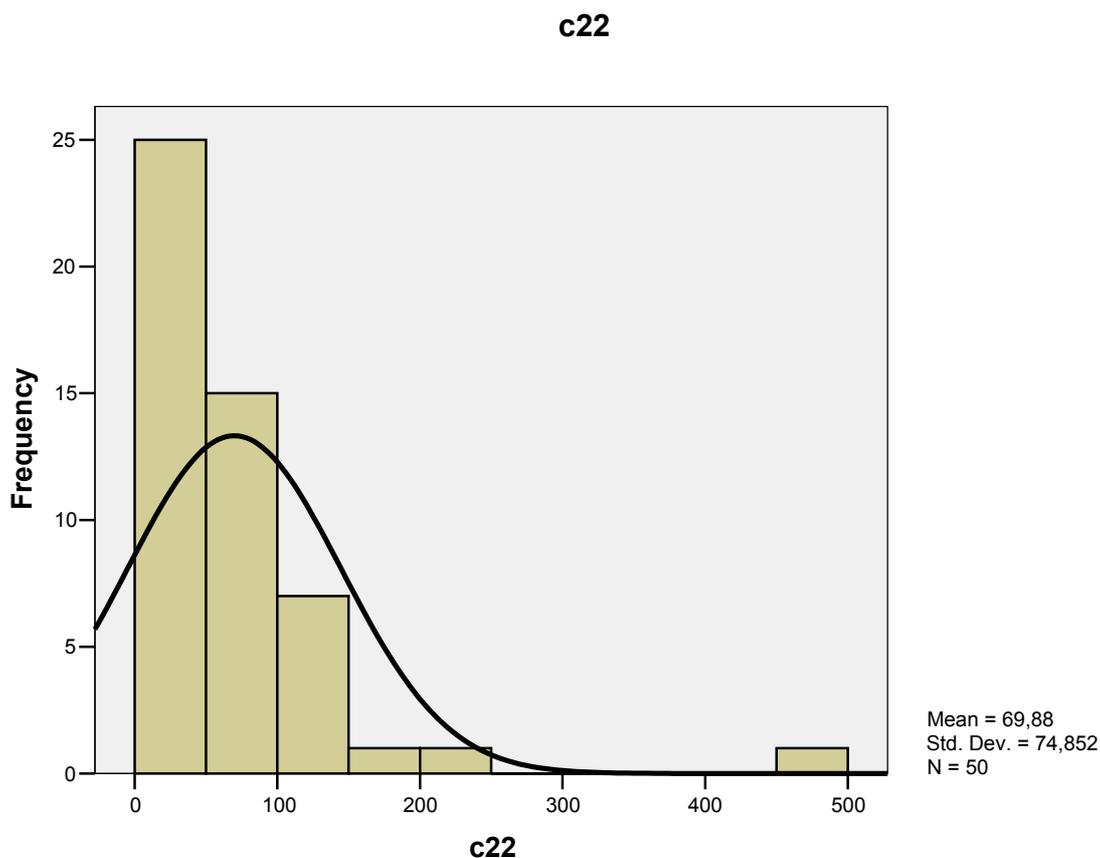


Gráfico 4 - Quantidade de unidades autônomas

Fonte: dados primários da pesquisa

Os dados revelam que a maior incidência (50%) dos condomínios situam-se na faixa de até 50 unidades autônomas. A média apurada é de 70 unidades por condomínio e o desvio padrão é de 74,852 unidades, para 50 condomínios participantes.

Fazendo-se uma correlação da quantidade de unidades autônomas com as arrecadações mensais, demonstradas no item 3.5.6, a pesquisa revela que a maioria dos respondentes representa condomínios com até 50 unidades e que a

arrecadação média é de R\$ 21.917,04, podendo-se então calcular uma cota média mensal de R\$ 438,00 por unidade autônoma.

4.1.8 Meios de divulgação dos relatórios econômico-financeiros – Pergunta nº 14

Efetuu-se apuração dos meios utilizados pelos condomínios para divulgação, aos condôminos e outros interessados, de suas informações econômico-financeiras, tendo-se obtido:

Tabela 5 - Frequência das respostas quanto aos meios de divulgação das informações econômico financeiras

Cód	Meio de divulgação	Frequência	Percentual
2	Remessa a todos os condôminos	22	44%
5	Outra forma	11	22%
4	Internet	7	14%
3	Remessa aos condôminos que solicitam	6	12%
1	Quadro de avisos	4	8%

Fonte: dados primários da pesquisa

Observa-se que o meio de divulgação preferido pelos condomínios representados pelos participantes da pesquisa é a remessa a todos os condôminos, a qual pode ser considerada salutar, é o direito de o condômino ser informado sobre a situação financeira e econômica dos seus condomínios.

Por outro lado, observa-se, também, que a Internet ainda é um meio pouco utilizado pelos condomínios para divulgação de suas informações.

O meio menos utilizado, quadro de avisos, pode ser justificado pela alta publicidade que o mesmo propicia, inclusive para aqueles de acessam o condomínio

com o caráter de visitantes, para os quais não caberia a divulgação das informações financeiras.

Quanto aos outros meios de divulgação, segundo a pesquisa esses se referem a livros, assembléias, atas de assembléias, notas explicativas, conselho fiscal e divulgação de inadimplentes.

4.1.9 Informações sobre os valores devidos aos fornecedores de materiais e serviços – Pergunta nº 15

A pesquisa envolveu uma série de afirmativas a respeito da evidenciação das situações econômico-financeiras pelos condomínios consultados. Na questão se os condomínios informam, através dos relatórios ou demonstrações emitidos, os saldos totais (valor principal e acréscimos, quando aplicáveis), dos valores devidos aos fornecedores de materiais e serviços, obteve-se o seguinte resultado:

Tabela 6 - Frequência das respostas relativas aos graus de concordância dos síndicos quanto aos valores devidos aos fornecedores de materiais e serviços

Cód.	Motivo	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	33	66%	66%
2	Discordo parcialmente	5	10%	76%
3	Tanto faz ou não sei	1	2%	78%
4	Concordo parcialmente	6	12%	90%
5	Concordo totalmente	5	10%	100%
	Total	50	100%	

Fonte: dados primários da pesquisa

O resultado aponta que 66% dos síndicos consultados discordam totalmente que suas entidades condominiais informam em seus relatórios os valores integrais devidos aos fornecedores de materiais e serviços. O aspecto agrava-se mais ainda ao somar-se os síndicos que discordam parcialmente, obtendo-se um percentual de discordância de 76%, revelando um grave problema.

Digno de menção o fato de apenas 1 respondente ser indiferente à questão ou não saber responde-la.

4.1.10 Informações sobre os valores devidos aos empregados - Pergunta nº 16

Efetuuou-se a afirmativa de que os condôminos são informados quanto a totalidade dos valores (principal e acréscimos quando aplicáveis) das dívidas do condomínio para com os empregados, decorrentes de salários, férias, décimo terceiro salário, inclusive acordos trabalhistas celebrados e os respectivos encargos sociais e previdenciários incidentes. Segue-se o resultado:

Tabela 7 - Frequência das respostas relativas as informações sobre os graus de concordância quanto os valores devidos aos empregados e encargos sociais e previdenciários

Cód.	Motivo	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	30	60%	60%
2	Discordo parcialmente	6	12%	72%
3	Tanto faz ou não sei	0	0%	72%
4	Concordo parcialmente	5	10%	82%
5	Concordo totalmente	9	18%	100%
	Total	50	100%	

Fonte: dados primários da pesquisa

Predominou o índice de total discordância (60% dos respondentes), para o qual, acrescentando-se o percentual de 12% correspondente à discordância parcial, chega-se à situação de que 72% dos condomínios participantes da pesquisa têm falhas na evidenciação das dívidas com empregados e os correspondentes reflexos dos encargos incidentes.

Nenhum respondente foi indiferente à questão ou não soube respondê-la.

4.1.11 Informações sobre as contingências trabalhistas – Pergunta nº 17

Para este quesito, foi afirmado que os condôminos são informados quanto a totalidade dos valores (principal e acréscimos quando aplicáveis) que o condomínio pode vir a ser cobrado, decorrente de eventuais ações trabalhistas ou previdenciárias (contingências trabalhistas), chegando-se à seguinte situação:

Tabela 8 - Frequência das respostas relativas as informações sobre os graus de concordância dos síndicos quanto às informações sobre as contingências trabalhistas

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	30	60%	60%
2	Discordo parcialmente	8	16%	76%
3	Tanto faz ou não sei	0	0%	76%
4	Concordo parcialmente	4	8%	84%
5	Concordo totalmente	8	16%	100%
	Total	50	100%	

Fonte: dados primários da pesquisa

A pesquisa mostra que os condomínios participantes não revelam em suas demonstrações financeiras as eventuais valores que podem vir a ser cobrados, decorrentes de ações trabalhistas. Conforme pode observar-se, o índice de discordância (total e parcial) quanto a este item foi de 76%, ou seja, apenas 24% dos condomínios não apresentam falhas na evidenciação das contingências trabalhistas.

4.1.12 Informações sobre os valores de cotas condominiais a receber – Pergunta nº18

A afirmativa aplicada sobre os valores a receber foi no sentido de que os condôminos são informados quanto aos valores totais (principal e acréscimos quando aplicáveis) que o condomínio tem direito a receber, provenientes de cotas condominiais, inclusive as vencidas.

Segue-se o resultado:

Tabela 9 - Frequência das respostas sobre os graus de concordância dos síndicos quanto aos valores de cotas condominiais a receber

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	30	60%	60%
2	Discordo parcialmente	6	12%	72%
3	Tanto faz ou não sei	0	0%	72%
4	Concordo parcialmente	7	14%	86%
5	Concordo totalmente	7	14%	100%
	Total	50	100%	

Fonte: dados primários da pesquisa

No Contas a Receber das entidades condominiais também há evidências de falhas nas informações aos condôminos, considerando o grau de discordância obtido na pesquisa, da ordem de 72% dos participantes.

Ressalta-se que nesse caso os condomínios estão deixando de divulgar informações de valores que os mesmos têm direito a receber, decorrentes de multas e atualizações monetárias por atraso no recebimento de cotas condominiais, por descumprimento da convenção ou regulamento interno, aluguel de salão de festas não pago, etc.

Pode-se interpretar que essa situação ocorre em função dos responsáveis pelas informações das entidades condominiais preocuparem-se exclusivamente em apresentar os valores cobrados e não recebidos, sem considerar as respectivas cobranças acessórias, relativas aos encargos por atraso.

Nenhum respondente foi indiferente à questão ou não soube respondê-la.

4.1.13 Informações sobre os valores de multas a receber – Pergunta nº 19

Quanto às multas a receber, decorrentes de imposições por descumprimento da convenção condominial ou do regulamento interno dos condomínios, efetuou-se afirmativa de que os condôminos são informados quanto aos valores totais dessas multas, tendo-se apurado:

Tabela 10 - Frequência das respostas relativas aos graus de concordância dos síndicos quanto às informações de multas a receber

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	22	44%	44%
2	Discordo parcialmente	12	24%	68%
3	Tanto faz ou não sei	1	2%	70%
4	Concordo parcialmente	5	10%	90%
5	Concordo totalmente	10	20%	100%
	Total	50	100%	

Fonte: dados primários da pesquisa

Relativamente aos valores de multas a receber, a situação evidenciada pela pesquisa também não é favorável aos condomínios, pois 68% dos participantes discordaram que suas entidades informam os condôminos quanto aos valores integrais das multas impostas.

Apenas 1 respondente foi indiferente à questão ou não soube responde-la.

4.1.14 Informações sobre os saldos das disponibilidades financeiras – Pergunta nº20

Afirmou-se no questionário que os condôminos são informados quanto a totalidade dos valores (principal e acréscimos quando aplicáveis) mantidos em espécie, contas-corrente bancárias e aplicações financeiras, estas incluindo os rendimentos auferidos, obtendo-se os seguintes graus de concordância e discordância:

Tabela 11 - Frequência das respostas aos graus de concordância dos síndicos sobre as informações das disponibilidades financeiras

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	21	42%	42%
2	Discordo parcialmente	6	12%	54%
3	Tanto faz ou não sei	2	4%	58%
4	Concordo parcialmente	6	12%	70%
5	Concordo totalmente	15	30%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

Neste quesito a pesquisa já evidencia um menor grau de falhas na evidenciação das informações, contudo, considerando-se as discordâncias totais (42%) e parciais (12%), mais da metade dos participantes (56%) responderam que discordam que suas entidades condominiais informam a totalidade das disponibilidades financeiras dos condomínios.

Há que se destacar que a divulgação das informações sobre as disponibilidades financeiras dos condomínios é preconizada pelo SECOVI-SP, através do Manual do síndico com base no novo código civil, para adoção pelas administradoras condominiais afiliadas. Considerando que a maioria dos condomínios respondentes (56% conforme comentado no item 3.5.4) recorre-se à assessoria de uma administradora (modalidade de administração co-gestão), esperava-se um maior índice de concordância para a questão.

4.1.15 Informações sobre os valores de multas baixados ou estornados – Pergunta nº 21

Adotou-se a assertiva no questionário que os condôminos são informados quanto a totalidade dos valores (principal e acréscimos quando aplicáveis) baixados ou estornados, decorrentes de dispensa de cobrança de multas de qualquer espécie ou encargos anteriormente lançados. A respeito obteve-se os seguintes graus de concordância e discordância:

Tabela 12 - Frequência das respostas sobre os graus de concordância dos síndicos quanto às informações dos valores baixados ou estornados

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	24	48%	48%
2	Discordo parcialmente	9	18%	66%
3	Tanto faz ou não sei	1	2%	68%
4	Concordo parcialmente	10	20%	88%
5	Concordo totalmente	6	12%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

Pela tabela de frequência apresentada, pode-se concluir que o índice de 66% dos respondentes informa que os valores baixados ou estornados não são evidenciados nos relatórios dos condomínios.

Destaque-se que os estornos ou baixas de multas tratam-se de fatos contábeis que alteram os patrimônios das entidades, no caso diminuem o valor desses, sendo, portanto, uma importante informação que se revela estar sendo omitida à coletividade condominial.

4.1.16 Informações sobre os valores do imobilizado – Pergunta nº 22

Quanto ao imobilizado dos condomínios, no questionário da pesquisa fez-se a afirmativa no sentido de que os condôminos são informados quanto à totalidade dos valores dos móveis, utensílios, equipamentos, ferramentas e outros bens do condomínio, obtendo-se o seguinte cenário:

Tabela 13 - Frequência das respostas sobre os graus de concordância dos síndicos quanto às informações dos valores do imobilizado

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	24	48%	48%
2	Discordo parcialmente	7	14%	62%
3	Tanto faz ou não sei	5	10%	72%
4	Concordo parcialmente	6	12%	84%
5	Concordo totalmente	8	16%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

A pesquisa revelou falha na evidenciação do imobilizado nas demonstrações financeiras dos condomínios, considerando-se que 62% dos participantes da pesquisa afirmaram discordarem que suas entidades condominiais informam aos condôminos os valores do imobilizado.

Digno de menção é o fato das entidades condominiais estarem realizando relevantes investimentos no item imobilizado, principalmente em equipamentos de informatização, automação, sistemas de monitoração, controle de acesso e

segurança, face aos níveis de insegurança vividos nas grandes cidades. Essa conjuntura eleva mais ainda a importância dos controles e informações sobre os ativos imobilizados das entidades condominiais.

4.1.17 Grau de interesse dos condôminos pelas informações econômico financeiro – Pergunta nº 23

Efetou-se consulta quanto ao interesse dos condôminos pelas informações econômico-financeiras produzidas pelos condomínios. Tal consulta também foi pelo uso de afirmativa. Afirmou-se que os condôminos se interessam pelas informações financeiras e econômicas divulgadas pelos condomínios, obtendo-se a seguinte medição:

Tabela 14 - Frequência das respostas sobre os graus de concordância dos síndicos quanto ao interesse dos condôminos pelas informações econômico-financeiras

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	15	30%	30%
2	Discordo parcialmente	12	24%	54%
3	Tanto faz ou não sei	6	12%	66%
4	Concordo parcialmente	11	22%	88%
5	Concordo totalmente	6	12%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

O resultado revelou (concordância total de apenas 12%) que há baixo grau de interesse por parte dos condôminos quanto as informações financeiras e

econômicas divulgadas pelos condomínios. Essa situação pode ser explicada, pelo menos em parte, pelos aspectos revelados nos itens anteriores, referentes à falhas nas informações da situação financeira dos condomínios. Informações incompletas, não fidedignas podem desestimular os condôminos.

Ressalta-se que 12% dos respondentes são indiferentes à questão ou não sabem respondê-la. Não é um índice elevado, mas está acima dos índices obtidos para as questões anteriores que denotaram maior interesse dos respondentes.

4.1.18 Grau de discussão dos condôminos com os gestores – Pergunta nº 24

Através da afirmativa: a maioria dos condôminos discute com os gestores do condomínio assuntos relacionados às informações financeiras e econômicas divulgadas, tentou-se aferir o grau de interesse dos condôminos pelas informações divulgadas. Segue-se o resultado:

Tabela 15 - Frequência das respostas referentes ao grau de concordância dos síndicos quanto aos condôminos discutirem os assuntos financeiros com os gestores condominiais

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	16	32%	32%
2	Discordo parcialmente	16	32%	64%
3	Tanto faz ou não sei	6	12%	76%
4	Concordo parcialmente	6	12%	88%
5	Concordo totalmente	6	12%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

O resultado apurado foi coerente com o item anterior (grau de interesse quanto às informações financeiras e econômicas), ou seja, os respondentes (64%)

evidenciaram que os seus condôminos não discutem com os gestores assuntos relacionados às informações financeiras e econômicas divulgadas.

Ressalta-se que 12% dos respondentes são indiferentes à questão ou não sabem responde-la. Não é um índice elevado, mas está acima dos índices obtidos para as questões anteriores que denotaram maior interesse dos respondentes.

4.1.19 Grau de satisfação dos condôminos com a forma de apresentação das informações do condomínio – Pergunta nº 25

Efetou-se afirmativa no sentido de que a maioria dos condôminos está satisfeita com a forma de apresentação das informações do condomínio, obtendo-se os seguintes graus de concordância e discordância:

Tabela 16 - Frequência das respostas sobre o grau de concordância dos síndicos quanto à satisfação dos condôminos com a forma de apresentação das informações do condomínio

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	6	12%	2%
2	Discordo parcialmente	16	32%	44%
3	Tanto faz ou não sei	0	0%	44%
4	Concordo parcialmente	13	26%	70%
5	Concordo totalmente	15	30%	100%
	Total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

Embora tenha havido relativo equilíbrio entre os graus de concordância (56%) e discordância (44%), os respondentes revelaram que a maioria dos

condôminos está satisfeita com a forma de apresentação das informações do condomínio. Esta situação é coerente com outras verificações obtidas, especificamente com o baixo índice de discussões entre gestores e condôminos quanto ao conteúdo das informações financeiras dos condomínios.

4.1.20 Níveis de qualidade e detalhamento das informações prestadas pelo condomínio – Pergunta nº26

No que se refere à afirmativa no sentido de que a maioria dos condôminos está satisfeita com os níveis de qualidade e detalhamento das informações prestadas pelo condomínio, apurou-se a seguinte situação:

Tabela 17 - Frequência das respostas sobre os graus de concordância dos síndicos relativa à satisfação dos condôminos quanto aos níveis de qualidade e detalhamento das informações

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	0	0%	0%
2	Discordo parcialmente	5	10%	10%
3	Tanto faz ou não sei	16	32%	42%
4	Concordo parcialmente	12	24%	66%
5	Concordo totalmente	17	34%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

Revelou-se que 58% (soma do percentual da concordância total e parcial) dos participantes concordaram quanto a satisfação dos condôminos pelos níveis de qualidade e detalhamento das informações.

Merece aqui comentário o considerável índice (32%) de tanto faz ou não sei, que revela desconhecimento ou indiferença, por parte dos síndicos respondentes quanto a satisfação dos condôminos sobre a qualidade e o detalhamento das informações.

4.1.21 Clareza e compreensão das informações fornecidas pelo condomínio – Pergunta nº 27

A assertiva no sentido de que a maioria dos condôminos está satisfeita com a clareza e o nível de compreensão das informações financeiras prestadas, obteve o seguinte resultado:

Tabela 18 - Frequência das respostas sobre os graus de concordância dos síndicos relativos à satisfação dos condôminos quanto à clareza e compreensão das informações prestadas pelo condomínio

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	0	0%	0%
2	Discordo parcialmente	6	12%	12%
3	Tanto faz ou não sei	14	28%	40%
4	Concordo totalmente	14	28%	68%
5	Concordo parcialmente	16	32%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

Cabe aqui o mesmo comentário citado no item anterior, apurando-se um considerável índice (28%) de tanto faz ou não sei, que revela desconhecimento ou

indiferença, por parte dos síndicos respondentes, quanto a clareza e compreensão das informações prestadas pelo condomínio.

Por outro lado, apurou-se que 60% dos respondentes concordam com a assertiva do questionário, não identificando problemas com o quesito em análise.

O índice de 12% discordância total quanto à clareza e o nível de compreensão das informações financeiras prestadas, embora não elevado deve ser considerado, tomando-se por base que a responsabilidade das informações é do próprio respondente.

4.1.22 Suporte documental dos lançamentos e registros financeiros – Pergunta nº 28

Efetuuou-se a afirmativa de que, quanto à documentação e prestação de contas dos condomínios, os lançamentos e registros financeiros são acompanhados por documentos hábeis. Os resultados obtidos são os seguintes:

Tabela 19 - Frequência das respostas sobre os graus de concordância dos síndicos relativas à adequação do suporte documental dos lançamentos e registros financeiros

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	4	8%	8%
2	Discordo parcialmente	2	4%	12%
3	Tanto faz ou não sei	3	6%	18%
4	Concordo parcialmente	7	14%	32%
5	Concordo totalmente	34	68%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

Para este item, a pesquisa revelou alto índice de concordância (82%) dos respondentes, de que os lançamentos e registros são suportados por documentos hábeis.

O nível de discordantes de 12% (soma dos índices de discordância total e parcial) não é elevado, mas, por outro lado, não se esperava problemas quanto ao suporte documental dos lançamentos dos condomínios, já que a responsabilidade pela documentação é dos respondentes.

4.1.23 Guarda dos documentos que suportam os lançamentos e registros financeiros – Pergunta nº 29

A assertiva de que, quanto à documentação e prestação de contas dos condomínios, os documentos que acompanham os lançamentos e registros financeiros são guardados de acordo com os prazos exigidos pela legislação vigente recebeu os seguintes graus de concordância e discordância:

Tabela 20 - Frequência de respostas sobre os graus de concordância dos síndicos quanto à adequação da guarda dos documentos

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	4	8%	8%
2	Discordo parcialmente	0	0%	8%
3	Tanto faz ou não sei	4	8%	16%
4	Concordo parcialmente	6	12%	28%
5	Concordo totalmente	36	72%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

A pesquisa não revelou problemas quanto à guarda dos documentos que suportam os registros e lançamentos financeiros, já que 84% dos respondentes afirmaram concordar com a guarda dos mesmos.

Por outro lado, embora de baixa incidência (8%), causa estranheza alguns síndicos discordarem que os documentos são guardados pelos prazos legais. Por serem os respondentes (os próprios síndicos) os responsáveis legais pela guarda dos documentos, esperava-se não surgir qualquer ocorrência quanto à questão.

4.1.24 Submissão das prestações de contas ao conselho fiscal ou consultivo – Pergunta nº 30

Quanto às prestações de contas dos condomínios serem submetidas à apreciação do conselho fiscal ou consultivo, a pesquisa revelou:

Tabela 21 - Frequência de respostas sobre os graus de concordância dos síndicos quanto à submissão das prestações de contas ao conselho fiscal ou consultivo

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	6	12%	12%
2	Discordo parcialmente	1	2%	14%
3	Tanto faz ou não sei	1	2%	16%
4	Concordo parcialmente	4	8%	24%
5	Concordo totalmente	38	76%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

O resultado revelado não apresenta problemas quanto às contas serem submetidas à apreciação do conselho fiscal ou consultivo das entidades condominiais, atendendo, assim, ao requisito convencional.

4.1.25 Forma e prazo das prestações de contas – Pergunta nº 31

Incluiu-se a questão na pesquisa para auferir se os síndicos cumprem a forma e o prazo legal para as prestações de contas dos condomínios. Segue o resultado:

Tabela 22 – Frequência das respostas sobre os graus de concordância dos síndicos quanto à adequação da forma e prazo das prestações de contas

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	4	8%	8%
2	Discordo parcialmente	1	2%	10%
3	Tanto faz ou não sei	5	10%	20%
4	Concordo parcialmente	6	12%	32%
5	Concordo totalmente	34	68%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

Revelou-se adequação quanto à forma e ao cumprimento do prazo legal para prestação de contas dos atos da gestão.

4.1.26 Atendimento das expectativas dos condôminos quanto às prestações de contas – Pergunta nº 32

Incluiu-se uma questão na pesquisa para apurar-se o atendimento das expectativas da maioria dos condôminos, no que se refere às prestações de contas dos atos dos gestores, obtendo-se a seguinte situação:

Tabela 23 - Frequência das respostas sobre os graus de concordância dos síndicos quanto ao atendimento das expectativas dos condôminos em relação às prestações de contas

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	2	4%	4%
2	Discordo parcialmente	2	4%	8%
3	Tanto faz ou não sei	7	14%	22%
4	Concordo parcialmente	14	28%	50%
5	Concordo totalmente	25	50%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

Apurou-se que 78% dos respondentes opinam pelo atendimento das expectativas da maioria dos condôminos, quanto às prestações de contas, não revelando problemas quanto a este assunto.

4.1.27 Reprovações de prestações de contas – Pergunta nº 33

Procurou-se apurar se os condomínios consultados já tiveram contas reprovadas por falhas ou erros nas informações prestadas. O resultado foi o seguinte:

Tabela 24 - Frequência das respostas sobre os graus de concordância dos síndicos quanto às ocorrências de contas reprovadas por falhas ou erros de informações

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	21	42%	42%
2	Discordo parcialmente	1	2%	44%
3	Tanto faz ou não sei	7	14%	58%
4	Concordo parcialmente	5	10%	68%
5	Concordo totalmente	16	32%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

Demonstra-se que considerável percentual dos respondentes (42% considerando as concordâncias parciais e totais) afirma a vivência de contas reprovadas por falhas ou erros de informações. Essa representatividade de síndicos que vivenciaram problemas com as contas dos condomínios enriquece o conteúdo da pesquisa, considerando-se que o mesmo contempla informações oriundas de pessoas com experiência no atributo.

Por outro lado, 44% dos respondentes referem-se àqueles que discordam quanto aos seus condomínios terem contas reprovadas por falhas nas informações.

4.1.28 Adoção dos princípios e padrões da contabilidade - Pergunta nº 34

Quanto à afirmativa que os lançamentos e registros das operações financeiras dos condomínios representados pelos síndicos que participaram da pesquisa, são revestidos dos padrões e preceitos da contabilidade (como normalmente ocorre nas empresas) apurou-se os seguintes graus de concordância e discordância:

Tabela 25 - Frequência dos graus de concordância dos síndicos quanto aos registros das operações financeiras serem revestidos dos princípios e padrões contábeis

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	22	44%	44%
2	Discordo parcialmente	10	20%	64%
3	Tanto faz ou não sei	6	12%	76%
4	Concordo parcialmente	6	12%	88%
5	Concordo totalmente	6	12%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

Apurou-se que 64% dos síndicos respondentes discordaram totalmente ou parcialmente quanto aos lançamentos financeiros de suas entidades condominiais serem revestidos dos preceitos e padrões contábeis, como normalmente ocorre nas empresas.

4.1.29 Influência dos princípios e padrões contábeis na tomada de decisões – Pergunta nº 35

Neste item da pesquisa procurou-se identificar o grau de concordância ou discordância no sentido de que com a adoção dos princípios e padrões contábeis, as informações que seriam apresentadas melhor atenderiam os condôminos e os próprios gestores, o que influenciaria positivamente a tomada de decisões. Segue o resultado:

Tabela 26 - Frequência dos graus de concordância dos síndicos quanto a Influência positiva que os princípios e padrões contábeis podem trazer na tomada de decisões

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	7	14%	14%
2	Discordo parcialmente	4	8%	22%
3	Tanto faz ou não sei	4	8%	30%
4	Concordo parcialmente	7	14%	44%
5	Concordo totalmente	28	56%	100%
	Total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

Pode-se observar que 70 % dos síndicos respondentes concordam, de forma parcial ou total, que a adoção dos princípios e padrões contábeis pelas entidades condominiais (como normalmente ocorre nas empresas) seria um fator influenciador e positivo para as tomadas de decisões dos próprios síndicos e também dos condôminos.

Pode-se interpretar que essa situação revela que os respondentes são favoráveis à adoção dos padrões da contabilidade por parte dos condomínios.

4.1.30 Influência dos princípios e padrões contábeis nas situações de transferências de mandatos ou troca de administradoras - Pergunta nº 36

Na mesma linha da questão anterior, procurou-se identificar se na opinião dos síndicos respondentes, a eventual adoção dos princípios e padrões contábeis pelas entidades condominiais que os representam, melhor atenderia as necessidades de informações nas situações de transferências de mandatos ou trocas de administradoras. A opinião dos respondentes resultou na seguinte situação:

Tabela 27 - Frequência dos graus de concordância dos síndicos quanto a Influência positiva que os princípios e padrões contábeis podem trazer nas situações de transferências de mandatos ou troca de administradoras

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	7	14%	14%
2	Discordo parcialmente	3	6%	20%
3	Tanto faz ou não sei	7	14%	34%
4	Concordo parcialmente	4	8%	42%
5	Concordo totalmente	29	58%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

O grau de concordância (total e parcial) é de 64%, demonstrando-se que os síndicos participantes entendem que a adoção dos princípios e padrões contábeis os auxiliariam nas situações de transferências de mandatos ou troca de administradora.

Esse resultado é coerente com o obtido no item anterior, no sentido de que os respondentes, em sua maioria, concorda, de forma parcial ou total, que a adoção dos princípios e padrões contábeis pelas entidades condominiais (como

normalmente ocorre nas empresas) seria um fator influenciador e positivo para as tomadas de decisões dos próprios síndicos e também dos condôminos.

4.1.31 Influência dos princípios e padrões contábeis nas ocasiões de elaboração do orçamento anual – Pergunta nº 37

A pesquisa também envolveu uma questão acerca da elaboração do orçamento anual, legalmente obrigatória para as entidades condominiais. Para tanto, efetuou-se a assertiva no sentido de que a adoção dos princípios e padrões contábeis melhor atenderia as necessidades dos condomínios nas ocasiões de elaboração do orçamento anual. Apurou-se o que segue:

Tabela 28 - Frequência dos graus de concordância dos síndicos quanto a Influência positiva que os princípios e padrões contábeis podem trazer nas situações de elaboração do orçamento anual

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	6	12%	12%
2	Discordo parcialmente	3	6%	82%
3	Tanto faz ou não sei	7	14%	32%
4	Concordo parcialmente	3	6%	38%
5	Concordo totalmente	31	62%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

Conclui-se através dos resultados apresentados, que a maioria dos síndicos respondentes (68%, considerando-se as concordâncias parciais e totais) entendem que a adoção dos princípios e padrões contábeis melhor atenderia as necessidades de informações nas ocasiões da elaboração do orçamento anual pelos condomínios.

Pode-se supor que a concordância é decorrente das ferramentas contábeis oferecerem bons subsídios de informações para a elaboração e acompanhamento das peças orçamentárias.

4.1.32 Influência dos princípios e padrões contábeis nas situações de ações judiciais de prestação de contas – Pergunta nº 38

Similarmente à questão anterior, efetuou-se consulta quanto a opinião dos síndicos respondentes quanto aos benefícios da adoção dos princípios e padrões contábeis nas ocorrências de ações judiciais de envolvendo a prestação de contas. Apurou-se:

Tabela 29 - Frequência dos graus de concordância dos síndicos quanto a Influência positiva que os princípios e padrões contábeis podem trazer nas situações de ações judiciais de prestação de contas

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	6	12%	12%
2	Discordo parcialmente	1	2%	14%
3	Tanto faz ou não sei	7	14%	28%
4	Concordo parcialmente	3	6%	34%
5	Concordo totalmente	33	66%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

Através dos dados apresentados pode-se concluir facilmente pela concordância dos síndicos que a adoção de princípios e padrões contábeis pelas entidades condominiais atenderia melhor as necessidades de informações nas situações das mesmas envolverem-se em ações judiciais.

Pode-se interpretar que a concordância é decorrente da principal missão da Contabilidade que é a de fornecer subsídios aos diversos usuários, o que ocorre também nas necessidades de informações em ações jurídicas.

4.1.33 Opinião quanto à obrigatoriedade de adoção dos princípios e padrões contábeis – Pergunta nº 39

Como última questão da pesquisa, consultou-se os participantes sobre a opinião dos mesmos, se o registro das operações financeiras do condomínio e a elaboração das demonstrações ou relatórios revestidos dos padrões e princípios da Contabilidade deveria ser obrigatório. Apurou-se as seguintes opiniões:

Tabela 30 - Frequência dos graus de concordância dos síndicos quanto à obrigatoriedade de adoção dos princípios e padrões contábeis

Cód.	Grau de concordância ou discordância	Frequência	Percentual	Percentual Acumulado
1	Discordo totalmente	7	14%	14%
2	Discordo parcialmente	3	6%	20%
3	Tanto faz ou não sei	3	6%	26%
4	Concordo parcialmente	1	2%	28%
5	Concordo totalmente	36	72%	100%
	total	50	100%	

Fonte: Dados primários da pesquisa

Neste item foi obtido o maior percentual de concordância dos participantes, 72% de concordância total e 2% de concordância parcial, perfazendo um índice de 74% dos síndicos que opinam pela obrigatoriedade da adoção dos padrões e princípios da Contabilidade pelas entidades condominiais.

Esse resultado é plenamente coerente com os resultados das questões anteriores que envolvem os preceitos e padrões da Contabilidade (itens 3.5.27 a 3.5.31), os quais revelaram consistências dos respondentes quanto às suas opiniões favoráveis aos atributos.

4.1.34 Resumo dos resultados da pesquisa

Com o objetivo de oferecer uma visão mais abrangente dos resultados da pesquisa apresenta-se através das figuras a seguir um resumo das respostas obtidas.

INFORMAÇÕES QUANTO AOS VALORES INTEGRAIS	FREQÜÊNCIAS				
	CONCORDÂNCIA		Não sei ou tanto faz	DISCORDÂNCIA	
	Total	Em parte		Total	Em parte
	%	%	%	%	%
Devidos aos fornecedores	10	12	2	10	66
Devidos aos empregados	18	10	0	12	60
Das provisões para contingências trabalhistas	16	8	0	16	60
Dos direitos a receber	14	14	0	12	60
Das multas impostas	20	10	2	24	44
Das disponibilidades imediatas	30	12	4	12	42
Do imobilizado	16	12	10	14	48
CASOS VÁLIDOS: 50					
Fonte: dados primários da pesquisa					

Figura 2: Freqüência das respostas sobre informações dos valores integrais

Fonte: Dados primários da pesquisa

Ao analisar-se a figura percebe-se, com base na opinião dos síndicos participantes, relevantes graus de discordância de que as entidades condominiais apresentam informações dos valores integrais quanto aos itens relacionados na figura. Essa situação denota que informações financeiras dos condomínios carecem de cuidados quanto as suas exatidões.

SATISFAÇÃO DOS CONDÔMINOS	FREQÜÊNCIAS				
	CONCORDÂNCIA		Não sei ou tanto faz	DISCORDÂNCIA	
	Total	Em parte		Total	Em parte
	%	%	%	%	%
Interesse p/ informações econômico-financeiras	12	22	12	24	30
Discutem assuntos financeiros c/ os gestores	12	12	12	32	32
Com a forma de apresentação das informações	30	26	0	32	12
Com a qualidade e detalhe das informações	34	24	32	10	0
Com a clareza e compreensão das informações	28	32	28	12	0
CASOS VÁLIDOS: 50					
Fonte: dados primários da pesquisa					

Figura 3: Freqüência das respostas sobre o interesse e satisfação dos condôminos

Fonte: Dados primários da pesquisa

Em análise dos resultados apontados na figura 3, pode-se perceber que os condôminos não se interessam pelas informações econômico-financeiras dos condomínios, bem como não discutem assuntos financeiros dos mesmos com os seus gestores. Por outro lado há revelação de que os condôminos estão satisfeitos com a forma de apresentação, qualidade e clareza das informações.

OUTROS ASSUNTOS	FREQÜÊNCIAS				
	CONCORDÂNCIA		Não sei ou tanto faz	DISCORDÂNCIA	
	Total	Em parte		Total	Em parte
	%	%	%	%	%
Adequada guarda dos documentos	72	12	8	0	8
Submissão da prest. Contas aos conselheiros	76	8	2	2	12
Adequação da forma e prazo das prest. contas	68	12	10	2	8
Contas reprovadas por falhas de informações	32	10	14	2	42
Adotam os princípios e padrões contábeis	12	12	12	20	44
CASOS VÁLIDOS: 50					
Fonte: dados primários da pesquisa					

Figura 4: Freqüência das respostas sobre os outros assuntos

Fonte: Dados primários da pesquisa

A figura 4 demonstra a concordância dos síndicos quanto a adequação da guarda dos documentos, submissão das prestações de contas aos conselheiros e

atendimento ao prazo para prestação de contas. Demonstra, também, que 42% dos respondentes (32% de concordância total mais 10% de concordância em parte) representam condomínios que tiveram contas reprovadas por falhas nas informações. Entende-se que a pesquisa está enriquecida com a opinião de síndicos que já viveram experiências com contas reprovadas por falhas em informações.

INFLUÊNCIA POSITIVA COM A ADOÇÃO DOS PRINCÍPIOS E PADRÕES CONTÁBEIS	FREQÜÊNCIAS				
	CONCORDÂNCIA		Não sei ou tanto faz	DISCORDÂNCIA	
	Total	Em parte		Total	Em parte
	%	%	%	%	%
Na tomada de decisões	56	14	6	8	14
Nas transferências de mandatos ou troca de administradora	58	8	14	6	14
Na elaboração do orçamento anual	62	6	14	6	12
Nas situações de ações judiciais	66	6	14	2	12
CASOS VÁLIDOS: 50					
Fonte: dados primários da pesquisa					

Figura 5: Freqüência das respostas sobre as influências da adoção dos princípios e padrões contábeis

Fonte: Dados primários da pesquisa

A figura 5 mostra os graus de concordâncias dos síndicos, quanto às influências positivas que a adoção dos princípios e padrões contábeis traria às entidades condominiais, em situações de tomadas de decisões, transferências de mandatos, elaboração do orçamento anual e nas ações judiciais.

4.2 Teste de homogeneidade

O teste de homogeneidade consiste na verificação se uma variável aleatória se comporta de maneira similar, ou homogêneo, em várias subpopulações.

Efetuuou-se o teste Qui-quadrado de Pearson, obtendo-se o nível de significância de 5% ($\alpha = 0,05$) para os casos a seguir comentados.

Destaca-se que esses casos referem-se aos que tiveram o resultado $p < \alpha$, logo se pode concluir, para essas alternativas, pela formação de grupos

homogêneos para os atributos descritos, em relação à quantidade de unidades autônomas e situação profissional dos síndicos.

4.2.1 Quantidade de unidades autônomas

As quantidades de unidades autônomas (apartamentos) obtidas nas respostas da pesquisa foram cruzadas com a variável que corresponde à assertiva de que as entidades condominiais informam os condôminos quanto aos valores dos bens do imobilizado dos condomínios.

Obtém-se a seguinte situação ($p= 0,028$):

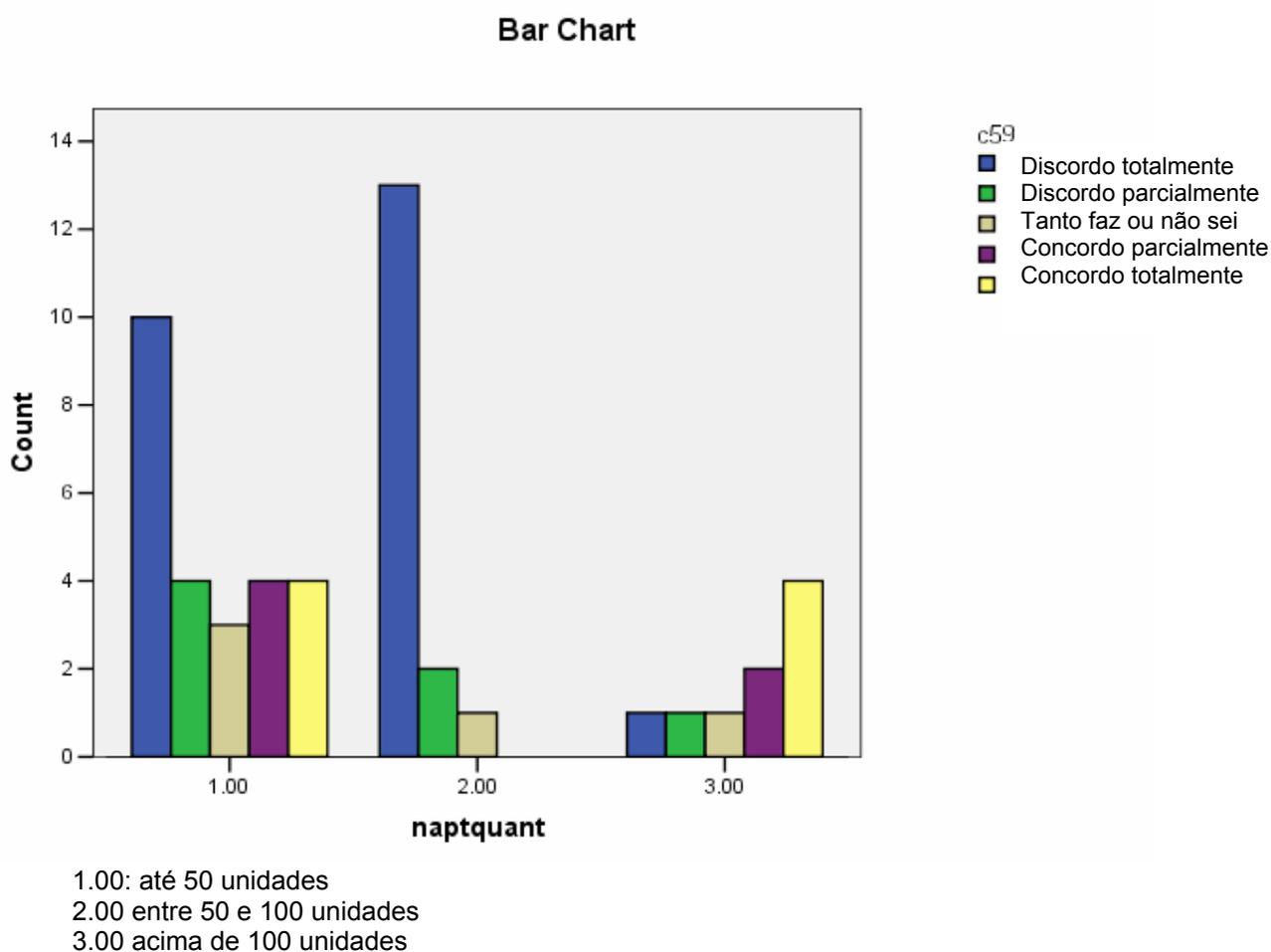
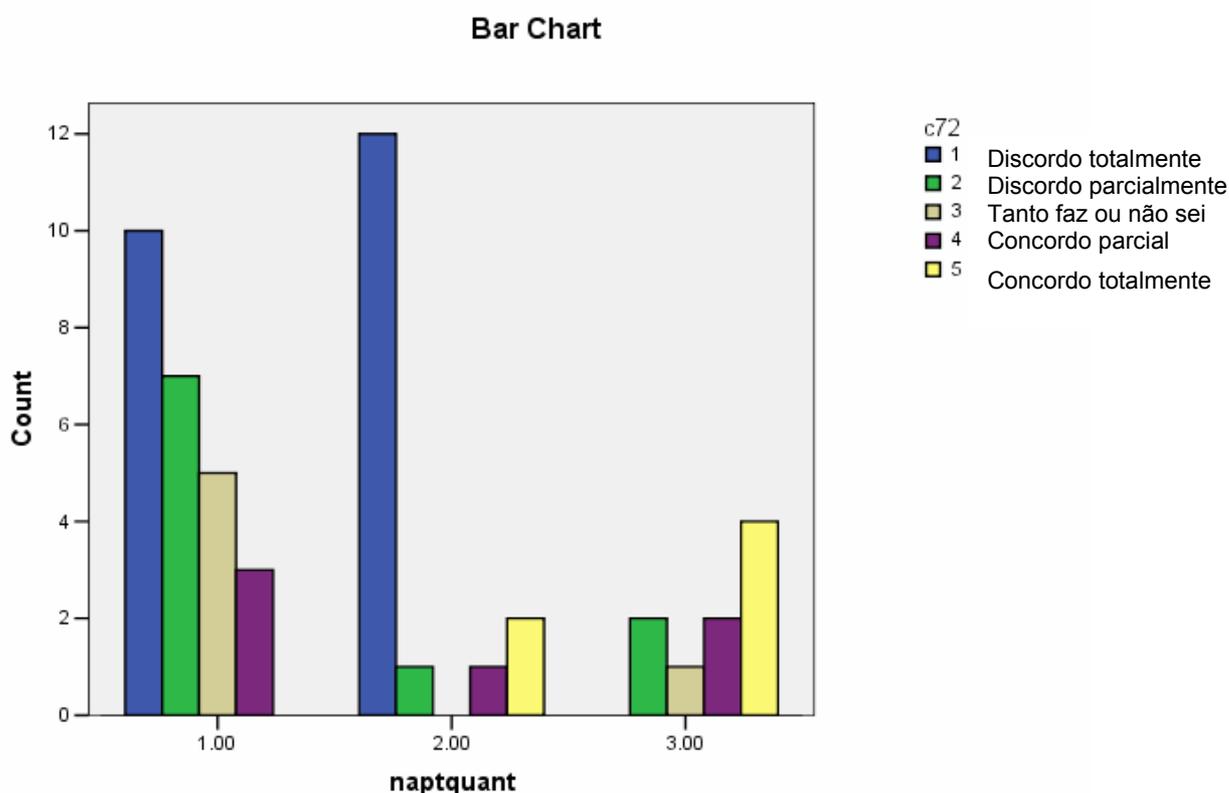


Gráfico 5: referente ao cruzamento da variável quantidade de unidades autônomas com a assertiva de que as entidades condominiais informam os valores do imobilizado dos condomínios

Fonte: Dados primários da pesquisa

Observa-se pelo gráfico que o nível de discordância total predominou na classe de condomínios que possuem entre 50 e 100 unidades autônomas. Por outro lado, para os condomínios com mais de 100 unidades, embora em pequena quantidade, houve um relativo equilíbrio nas respostas. Para a classe de até 50 apartamentos, também se observa relativo equilíbrio nas respostas com leve tendência à discordância total.

Outro caso de obtenção do teste Qui-quadrado de Pearson, com índice de significância menor que 5% ($p = 0,001$) foi o decorrente do cruzamento da variável quantidade de unidades autônomas com a variável que representa os lançamentos e registros das operações financeiras dos condomínios e a elaboração dos relatórios financeiros serem revestidos dos padrões e princípios contábeis, obtendo-se o seguinte resultado:



1.00: até 50 unidades
 2.00 entre 50 e 100 unidades
 3.00 acima de 100 unidades

Gráfico 6: referente ao cruzamento da variável quantidade de unidades autônomas com a variável que representa os lançamentos e registros das operações financeiras dos condomínios e a elaboração dos relatórios financeiros serem revestidos dos padrões e princípios contábeis

Fonte: Dados primários da pesquisa

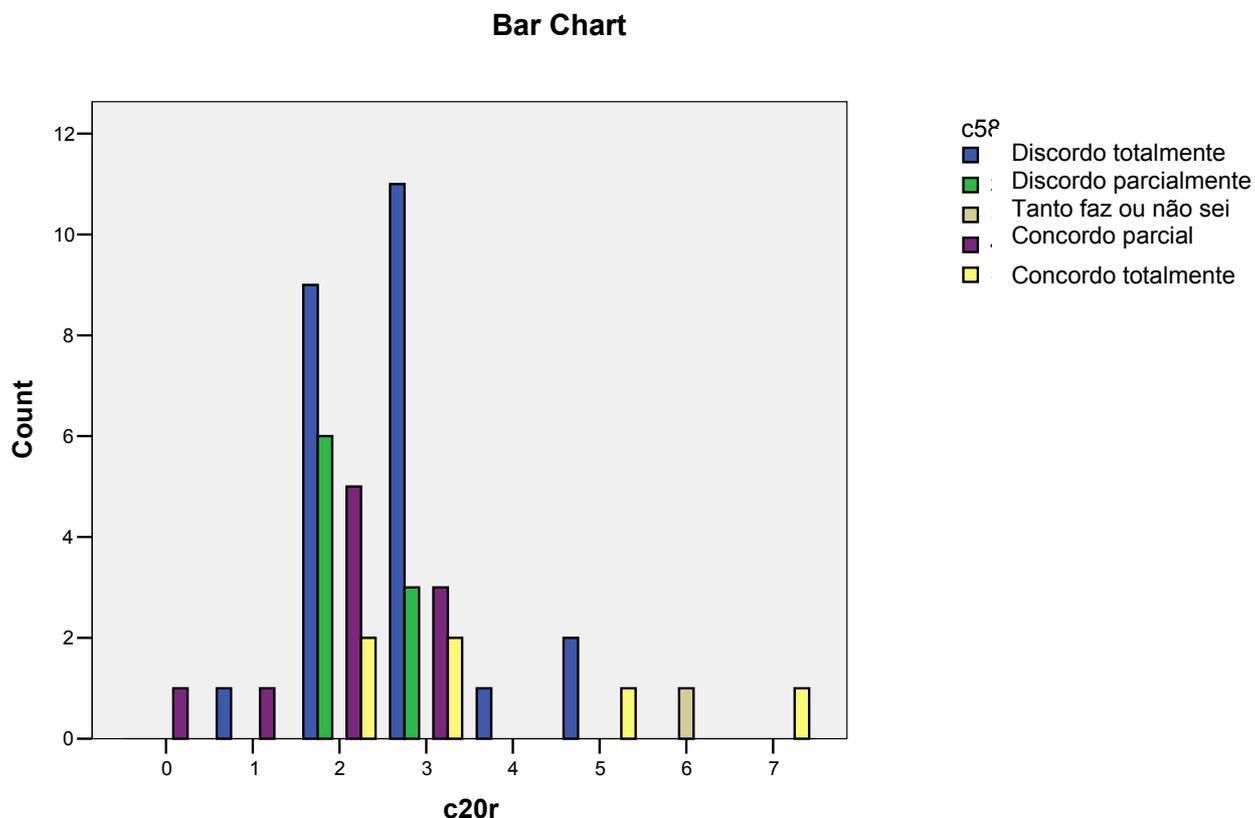
Observa-se pelo gráfico que quanto à afirmativa de que os condomínios fazem seus lançamentos e registros das operações financeiras bem como os seus relatórios financeiros segundo os padrões e princípios contábeis, que a maior predominância refere-se à discordância total por parte da classe de condomínios de 50 a 100 unidades.

Caso considerem-se as discordâncias totais e parciais, mostra-se significância no grupo formado por condomínios de até 50 unidades autônomas.

4.2.2 Situação profissional do síndico

O teste de homogeneidade aplicado à variável situação profissional do síndico apresentou resultados significativos menores que 5% ($\alpha = 0,05$) para os seguintes cruzamentos:

Com a afirmativa de que os condôminos são informados quanto à totalidade dos valores baixados ou estornados, decorrente de dispensa de cobrança de multas de qualquer espécie ou encargos, anteriormente lançados. Segue o resultado desse cruzamento ($p < 0,0001$):



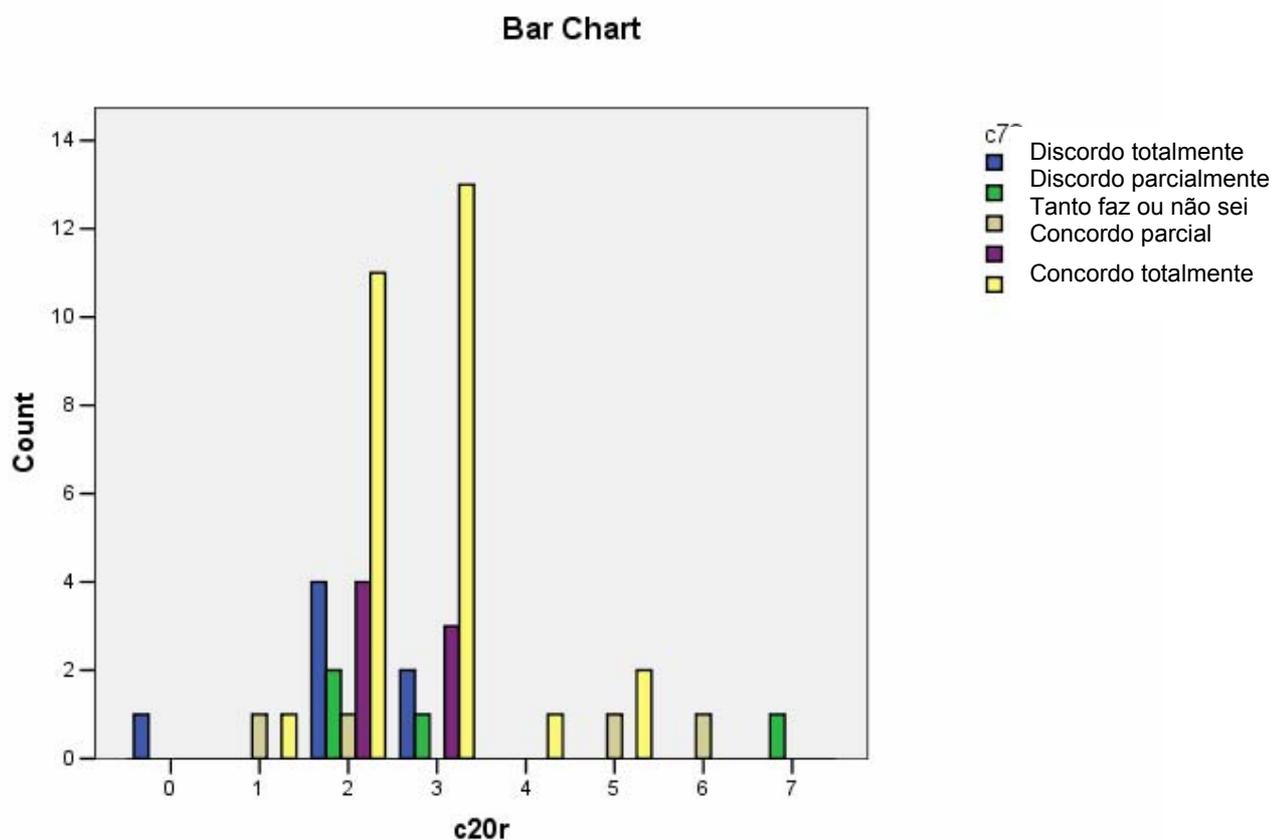
- 1: Síndico profissional
 2: Profissional liberal ou autônomo
 3: Empregado de empresa privada, mista ou pública
 4: Aposentado
 5: Outra situação
 6: 2 e 4
 7: 1, 2 e 4

Gráfico 7: que representa o cruzamento da variável situação profissional do síndico com a afirmativa de que os condôminos são informados quanto à totalidade dos valores baixados ou estornados, decorrente de dispensa de cobrança de multas de qualquer espécie ou encargos, anteriormente lançados

Fonte: Dados primários da pesquisa

Observa-se pelo gráfico que quanto à afirmativa de que os condomínios informam os condôminos quanto à totalidade dos valores baixados ou estornados, decorrente de dispensa de cobrança de multas de qualquer espécie ou encargos, anteriormente lançados, que a maior predominância refere-se à discordância total por parte dos profissionais liberais e dos empregados de empresas privadas, mistas ou públicas e que ao considerarem-se as discordâncias parciais, o resultado toma maior significância ainda, revelando-se que para essas duas classes as informações em estudo são bastante problemáticas.

O outro resultado significativo ($\alpha = 5\%$) refere-se ao cruzamento da situação profissional do síndico com a variável que representa a afirmativa de que a adoção dos padrões e princípios contábeis pelos condomínios melhor atenderia as necessidades de informações, influenciando positivamente a tomada de decisões. Segue o resultado obtido ($p = 0,042$):



- 1: Síndico profissional
- 2: Profissional liberal ou autônomo
- 3: Empregado de empresa privada, mista ou pública
- 4: Aposentado
- 5: Outra situação
- 6: 2 e 4
- 7: 1, 2 e 4

Gráfico 8: que representa o cruzamento da variável situação profissional do síndico com a afirmativa de que a adoção dos padrões e princípios contábeis pelos condomínios melhor atenderia as necessidades de informações, influenciando positivamente a tomada de decisões

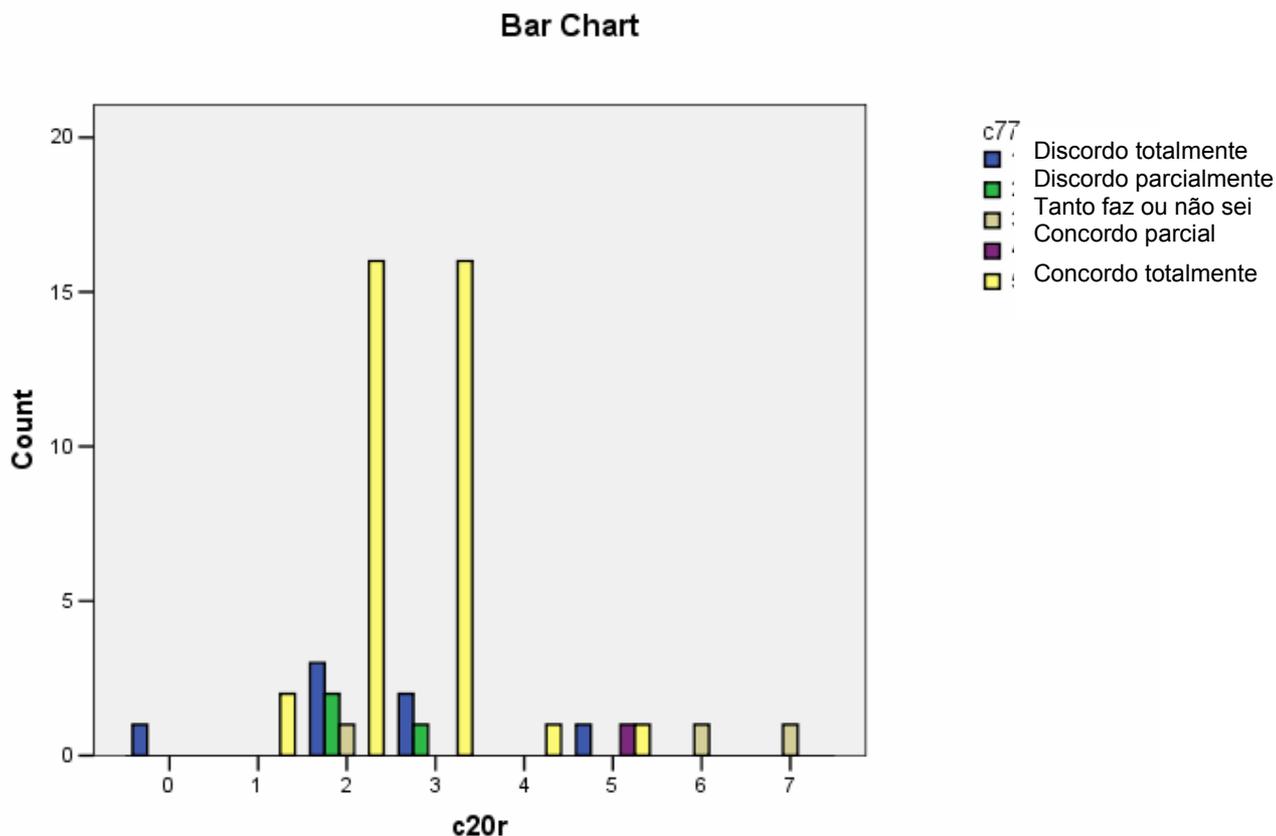
Fonte: Dados primários da pesquisa

O que se observa no resultado do teste é a predominância da total concordância da afirmativa para os profissionais liberais ou autônomos e para os empregados de empresas privadas, mistas ou públicas.

Essas duas classes entendem que a adoção dos princípios e padrões contábeis pelos condomínios, melhor atenderá as necessidades para as tomadas de decisões.

Mesma natureza de resultado foi obtida com a afirmativa de que a adoção dos princípios e padrões contábeis melhor atenderia as necessidades de informações, nas situações de transferência de mandato e/ou troca de administradora. O qui-quadrado obtido foi de 0,031, predominando a total concordância por parte dos profissionais liberais ou autônomos e para os empregados de empresas privadas, mistas ou públicas.

Finalmente, o cruzamento da situação profissional do síndico com a questão da obrigatoriedade da adoção dos princípios e padrões contábeis pelos condomínios revelou a seguinte situação ($p= 0.001$):



- 1: Síndico profissional
- 2: Profissional liberal ou autônomo
- 3: Empregado de empresa privada, mista ou pública
- 4: Aposentado
- 5: Outra situação
- 6: 2 e 4
- 7: 1, 2 e 4

Gráfico 9: que representa o cruzamento da variável situação profissional do síndico com a questão da obrigatoriedade da adoção dos princípios e padrões contábeis pelos condomínios

Fonte: Dados primários da pesquisa

Ao observar o gráfico conclui-se facilmente que as classes dos profissionais liberais ou autônomos e para os empregados de empresas privadas, mistas ou públicas tem idênticas opiniões de total concordância com a obrigatoriedade da adoção dos princípios e padrões contábeis pelos condomínios quando do registro de suas operações financeiras e elaboração de demonstrações ou relatórios.

4.3 Análise dos resultados através da estatística não-paramétrica

Executou-se, também com o auxílio do software SPSS, testes estatísticos utilizando-se a análise por meio da estatística não-paramétrica, com o objetivo de melhor conhecer as populações participantes da pesquisa e, conseqüentemente, melhor interpretar os resultados.

4.3.1 Teste Mann-Whitney

O Teste U de Mann-Whitney compara se dois grupos (x e y) independentes foram ou não extraídos de uma mesma população. Este Teste compara toda observação de x com todas as observações de y , contando o n° de vezes.

Conforme Siegel (1981, p. 131), Trata-se de uma das mais poderosas provas não-paramétricas e constitui uma alternativa extremamente útil da prova paramétrica t , quando o pesquisador deseja evitar as suposições exigidas por este último, ou quando a mensuração atingida é inferior à da escala de intervalos.

Efetou-se a aplicação da referida técnica de análise através do SPSS, obtendo-se o seguinte resultado:

Tabela 31 - Mann-Whitney Test

VARIÁVEIS INFORMAÇÕES SOBRE:	SIGNIFICÂNCIA APURADA (p)				
	SITUAÇÃO PROFISSIONAL DO SÍNDICO				
	Síndico Profis- sional	Prof. Liberal ou Autônomo	Empreg. Empr. Privada, Mista ou Pública	Aposen- tado	Outra Situação
Valores devidos a fornecedores	,848	,193	,593	,848	,323
Valores devidos aos empregados	,482	,566	,725	1,000	,642
Valores Contingências Trabalhistas	,303	,825	,734	,969	,671
Valores cotas condom. a receber	,303	,766	,812	,969	,642
Valores das multas impostas	,482	,250	,453	,758	,758
Valores disponível e aplic. financ.	,817	,682	,650	,671	,433
Valores baixados/estornados	,364	,314	,320	,507	,878
Valores do imobilizado	,848	,756	,873	,202	,249
Interesse dos condôminos p/ informações	,364	,850	,877	,202	,728
Condôminos discutem assuntos financeiros com os gestores	,217	,904	,901	,560	,323
Satisfação dos condôminos quanto à forma das informações	,560	,253	,223	,699	,343
Satisfação dos condôminos quanto à qualidade/detalhes das inform.	,788	,164	,158	,817	,409
Satisfação dos condôminos quanto a clareza das informações	,817	,169	,197	,728	,343
Adequada documentação dos lançamentos	,908	,503	,561	,788	,343
Adequada guarda dos documentos	1,000	,417	,376	,728	,409
Submissão da prest. Contas aos conselhos fiscal / consultivo	,482	,886	,820	,699	,482
Adequação da forma e prazo das prestações de contas	,878	,452	,514	,969	,343
Prestações de Contas atendem expectativas dos condôminos	,482	,161	,172	,788	,788
Reprovação de prest. contas por falhas/erros de informações	,387	,294	,415	,908	,614
Revestimento dos lançamentos por padrões e princípios contábeis	,642	,205	,053	,267	,059
Influência positiva dos princípios e padrões contábeis nas decisões	,507	,176	,154	,507	,699
Influência positiva dos princípios e padrões contábeis na troca dos gestores	,174	,379	,183	,507	,728
Influência positiva dos princípios e padrões contábeis na elaboração do orçamento	,202	,289	,091	,560	,817
Influência positiva dos princípios e padrões contábeis nas ações judiciais	,560	,387	,195	,560	,839
Opinião quanto a obrigatoriedade da adoção dos princípios/padrões contábeis	1,000	,523	,184	,433	,303

Fonte: Dados primários da pesquisa

Conforme se pode observar pelos resultados apresentados na tabela, não houve apuração de $p < 0,05$, podendo-se concluir que não há diferença entre os grupos x e y considerados.

4.3.2 Teste de Kruskal-Wallis

A prova de Kruskal-Wallis é extremamente útil para decidir se K amostras independentes provêm de populações diferentes, conforme Siegel (1981, p. 209).

É uma espécie de análise de variância a um critério de variação, para dados amostrais independentes. É aplicável para analisar se as diferenças entre várias amostras independentes são casuais ou significam diferenças efetivas entre as populações.

Aplicou-se a técnica mediante o programa SPSS obtendo-se significância para as seguintes variáveis:

Tabela 32 - Teste de Kruskal-Wallis

VARIÁVEIS INFORMAÇÕES SOBRE:	SIGNIFICÂNCIA APURADA (p)	
	Quant. de unidades autônomas	Receita mensal total
Valores devidos a fornecedores	,459	,293
Valores devidos aos empregados	,357	,239
Valores Contingências Trabalhistas	,241	,862
Valores cotas condom. a receber	,941	,297
Valores das multas impostas	,192	,818
Valores disponível e aplic. financ.	,104	,057
Valores baixados/estornados	,018	,894
Valores do imobilizado	,000	,139
Interesse dos condôminos p/ informações	,648	,160
Condôminos discutem assuntos financeiros com os gestores	,287	,098
Satisfação dos condôminos quanto à forma das informações	,279	,067
Satisfação dos condôminos quanto à qualidade/detalhes das inform.	,229	,137
Satisfação dos condôminos quanto a clareza das informações	,406	,071
Adequada documentação dos lançamentos	,360	,596
Adequada guarda dos documentos	,506	,407
Submissão da prest. Contas aos conselhos fiscal / consultivo	,351	,659
Adequação da forma e prazo das prestações de contas	,107	,373
Prestações de Contas atendem expectativas dos condôminos	,677	,127
Reprovação de prest. contas por falhas/erros de informações	,388	,470
Revestimento dos lançamentos por padrões e princípios contábeis	,001	,430
Influência positiva dos princípios e padrões contábeis nas decisões	,517	,330
Influência positiva dos princípios e padrões contábeis na troca dos gestores	,560	,859
Influência positiva dos princípios e padrões contábeis na elaboração do orçamento	,498	,544
Influência positiva dos princípios e padrões contábeis nas ações judiciais	,357	,689
Opinião quanto a obrigatoriedade da adoção dos princípios/padrões contábeis	,501	,285

Fonte: Dados primários da pesquisa

Para as quantidades de unidades autônomas dos condomínios representados pelos síndicos participantes da pesquisa, criou-se uma variável denominada *npartquant*, com o objetivo de categorizar os condomínios em relação à quantidade de unidades autônomas (apartamentos), estabelecendo-se as seguintes faixas: 1 para condomínios que possuem até 50 apartamentos, 2 para os

condomínios que possuem acima de 50 até 100 apartamentos e 3 para os condomínios que possuem mais que 100 apartamentos.

Para o cruzamento da variável quantidade de unidades autônomas com as demais questões aplicadas na pesquisa obtiveram-se níveis de significância $p < 0,05$ para as seguintes variáveis:

- ✓ Se os condôminos são informados quanto à totalidade dos valores baixados ou estornados, decorrente de dispensa de cobrança de multas de qualquer espécie. Nesse caso o nível de significância obtido foi o de $p = 0,018$.
- ✓ Os condôminos são informados quanto a totalidade dos valores dos móveis, utensílios, equipamentos, ferramentas e outros bens dos condomínios. Para esta questão foi apurado um índice de significância de $p < 0,0001$.
- ✓ Quanto à documentação e prestação de contas, os lançamentos e registros das operações financeiras do condomínio e a elaboração de demonstrações ou relatórios financeiros são revestidos dos padrões e princípios contábeis (como normalmente ocorre nas empresas). O índice de significância foi de $p = 0,01$.

Através dos testes verificou-se a consistência de grupos formados pelos respondentes, relativo à quantidade de unidades autônomas dos condomínios representados.

Quanto à variável que categoriza a receita mensal e total dos condomínios, baseadas nas arrecadações dos últimos doze meses da época das respostas, criou-se uma variável denominada rendacat objetivando categorizar a variável receita dos

condomínios, adotando-se a legenda 1 para os condomínios que tiveram uma receita total e mensal de até R\$ 10.000,00; 2 para os condomínios que tiveram a receita acima de R\$ 10.000,00 até R\$ 20.000,00 e 3 para os condomínios que tiveram receita acima de R\$ 20.000,00.

Não houve identificação de casos de níveis de significância $p < 0,05$.

4.4 Considerações sobre os resultados da pesquisa

Iniciando-se os comentários pelas qualificações dos participantes da pesquisa, há que se destacar os bons índices obtidos quanto a média 4,16 anos de atuação dos síndicos, denotando relativa experiência na função, elevando-se, assim, a importância das respostas.

Os fatos mencionados, aliados ao perfil profissional dos respondentes, 38% são empregados de empresas privadas ou servidores públicos e 46% são profissionais liberais ou autônomos, demonstrando-se que os respondentes têm outras ocupações além das atividades de síndicos, deve justificar a baixa incidência de respostas tanta faz ou não sei, o que é muito positivo para a finalidade da pesquisa.

Observou-se com base nos dados coletados, baixos graus de interesse por parte da maioria dos condôminos pelas informações financeiras produzidas pelos condôminos e pela discussão dos assuntos financeiros com os gestores daquelas entidades. Essa observação pode ser justificada pelas medições dos graus de satisfação com o nível de qualidade, detalhamento, clareza e compreensão das informações que tiveram bons índices de concordâncias pelos respondentes.

Destaca-se a revelação de um viés, quanto às informações de um modo geral inadequadas, na opinião dos síndicos e, por outro lado, a satisfação dos condôminos. Esse fenômeno pode ser explicado pelo fato da pesquisa ser respondida pelos próprios responsáveis pelas informações, entendendo-se como uma situação incômoda para eles apontarem eventuais insatisfações de seus “clientes” de informações, os condôminos.

Analisando-se os resultados das questões que envolvem as informações divulgadas pelos condomínios aos síndicos, condôminos e outros interessados, sobre os valores integrais de diversos componentes do patrimônio daquelas entidades, a pesquisa apresentou fortes indícios de problemas nas demonstrações ou relatórios financeiros dos condomínios. Verifica-se que a maioria dos respondentes discordou que as respectivas entidades condominiais que os mesmos

representam, reportam a real situação econômico-financeira em relação aos componentes:

- ✓ dívidas com fornecedores de materiais e serviços;
- ✓ dívidas com empregados e reflexos nos encargos sociais e previdenciários;
- ✓ contingências trabalhistas e reflexos nos encargos sociais e previdenciários;
- ✓ direitos a receber de condôminos;
- ✓ disponibilidades financeiras;
- ✓ imobilizado.

Os dados obtidos evidenciam a existência de falhas e problemas referentes à mensuração e evidenciação de ativos e passivos dos condomínios.

Os dados apresentados no instrumento de pesquisa, obtidos mediante as opiniões dos síndicos de condomínios residenciais, mostram que aquelas entidades não estão evidenciando adequadamente a situação de seus bens, direitos e obrigações, ou seja, não estão apresentando com fidedignidade as evoluções de todo o acervo patrimonial.

Conforme já comentado no item 2.1.2, o síndico é a autoridade para a escolha e decisão do modelo de controle e escrituração do acervo patrimonial dos condomínios e da divulgação das informações econômico-financeiras, cabendo a esses determinarem às administradoras, nos casos da co-gestão e terceirização, a adoção dos melhores métodos de controle e evidenciação do patrimônio condominial. No caso de autogestão as iniciativas e providências cabem ao próprio síndico que também tem a competência de administrador.

Há que se ressaltar a opinião da maioria dos participantes, que demonstrou entender que a adoção dos princípios e padrões contábeis deveria ser obrigatória para os condomínios e que essa medida contribuiria com a melhoria das informações.

As informações evidenciadas por aquelas entidades visam subsidiar, entre outros interessados, os síndicos, responsáveis legais pelos atos da gestão, os quais são, em suma, os tomadores das decisões.

Não se deve deixar de voltar a ressaltar aqui a importância da qualidade da informação, discutida na fundamentação teórica deste estudo. A informação deve ser razoavelmente livre de erros e deve representar fielmente o que visa apresentar, deve ter fidelidade de representação. Para que alguém confie em informações, é essencial que elas representem fielmente os fenômenos que pretende representar. Não é o caso dos condomínios presentes na pesquisa, conforme revelou a mesma.

Cabe também novamente ressaltar o que diz a Associação Americana de Contabilidade, citado no item 2.2.3 deste estudo: Contabilidade é o processo de identificação, mensuração e comunicação de informação econômica para permitir a realização de julgamentos bem informados e a tomada de decisão por usuários da informação.

As informações produzidas pelos condomínios também visam apresentar aos condôminos, para conhecimento e acompanhamento, da destinação e utilização dos recursos pagos pelos mesmos, da evolução do acervo financeiro condominial, bem como para subsidiá-los na atividade de aprovação (ou não) da prestação de contas, que deve ser realizada anualmente pelo síndico, de acordo com a Lei 10.406/2002. Nesse caso, baseado nas revelações da pesquisa, pode-se presumir que os condôminos não estão sendo supridos por informações seguras e fidedignas de representação.

Pressupõe-se, também, que até mesmo as informações preconizadas pelo SECOVI-SP em seu Manual do Síndico, no sentido das demonstrações contemplarem saldos bancários e em aplicações não estão sendo observados. A pesquisa revelou que apenas 21% dos respondentes concordam que os condomínios informam integralmente os valores das disponibilidades financeiras.

Quanto à guarda dos documentos que suportam as transações financeiras das entidades condominiais, embora obtido o índice de 84% de concordância quanto a adequada guarda, 8% dos respondentes informaram discordarem totalmente do quesito. Tratando-se dos respondentes os representantes legais dos condomínios,

os responsáveis pelas tomadas de decisões, torna-se difícil compreender esse fenômeno, embora de baixa incidência, conforme mencionado.

Conforme revelado pela pesquisa, a maioria dos condomínios (56%) tem sua administração compartilhada com uma administradora, as quais tem o dever profissional de assessorar os síndicos na gestão condominial, em especial nos registros das transações e produção das informações econômico-financeiras. Sobre o assunto, pode-se até interpretar a situação das informações dos condomínios como produto de descaso de considerável parte das administradoras, as quais têm se reservado, basicamente, ao cumprimento das obrigações legais de seus clientes, os condomínios.

Pode-se concluir, com base nas informações coletadas pela pesquisa e respectivos tratamentos e análises, que as informações econômico-financeiras produzidas pelas entidades condominiais carecem de maiores cuidados para controle e mensuração, não são fidedignas e não representam adequadamente a situação financeira e patrimonial dos condomínios, não obstante as mesmas serem instrumentos para subsídio de tomadas de decisões por parte do síndico e da coletividade condominial.

É neste contexto que a Contabilidade tem uma grande e importante oportunidade de contribuir como Ciência, auxiliando os gestores na aplicação correta dos recursos, na transparência das prestações de contas, no maior controle do patrimônio condominial (que pertence a todos os condôminos) e na apresentação da sua posição e, ainda, na elaboração do planejamento orçamentário e posterior acompanhamento da aplicação dos recursos.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O momento atual, caracterizado pela crise econômica e social, pela escassez de recursos e pela cobrança, cada vez maior, por parte da sociedade, reflete nos atuais administradores a elevada preocupação no que se refere à existência de maiores controles dos atos dos gestores dos condomínios.

Este trabalho revelou que a administração condominial requer conhecimentos em muitas áreas, sobretudo das questões legais, trabalhistas, contábeis e financeiras, exigindo, cada vez mais, profissionais preparados e qualificados, caso contrário corre-se o risco de cair no amadorismo doméstico.

Revelou também o alto grau de responsabilidade que deve ser exigido dos síndicos, únicos representantes legais dos condomínios, ainda mesmo nas situações em que as administrações tenham sido delgadas a empresas especializadas.

Salientou a importância da aplicação adequada dos recursos financeiros e de uma prestação de contas com transparência.

Através da pesquisa empírica pressupõe-se que os gestores da grande maioria dos condomínios residenciais apresentam as suas prestações de contas aos condôminos de forma incompleta, não representando a situação financeira das entidades que representam. As prestações de contas contêm apenas uma relação dos recebimentos e pagamentos e apuração dos saldos, carecendo-se de outras importantes informações acerca dos patrimônios condominiais.

Verificou-se que a Contabilidade, com os seus fundamentos, princípios, padrões, critérios, procedimentos e legislação da profissão contábil, pode contribuir sobremaneira para a maior solidez dos controles, confiabilidade e transparência das informações e proteção do patrimônio dos condôminos.

Opina-se que a pesquisa empírica aplicada junto aos síndicos, respondeu plenamente a situação problema levantada, evidenciando que os gestores das entidades condominiais, responsáveis pelas tomadas de decisões dessas organizações, não estão satisfeitos com as informações prestadas através dos

relatórios econômico-financeiros produzidos, quanto à real situação patrimonial de suas entidades condominiais.

Da mesma forma, a pesquisa respondeu à segunda questão da situação problema levantada, evidenciando que os condôminos, responsáveis pela aprovação das contas dos gestores também não são adequadamente informados, através dos relatórios econômicos financeiros publicados pelas entidades condominiais, quanto à real situação patrimonial de suas entidades condominiais.

A hipótese levantada, na direção de que as ferramentas contábeis são pouco percebidas e adotadas pelos profissionais da área de administração de condomínios residenciais foi confirmada e as mesmas podem ser adotadas pelos respectivos administradores, agregando novas informações que poderão contribuir para o aumento da eficácia das decisões dos próprios administradores e também dos condôminos.

Pode-se concluir, com base na pesquisa empírica realizada, que a maioria dos síndicos participantes da pesquisa é favorável à adoção pelas entidades condominiais dos procedimentos e princípios contábeis, opinando os mesmos, inclusive, pela obrigatoriedade de tal adoção.

Opina-se ainda que a omissão da legislação condominial quanto à forma de prestação de contas e apresentação de relatórios aos condôminos não deve constituir-se em obstáculo ou impedimento para que os profissionais contabilistas atuem na área condominial para que os controles sejam implementados e melhor auxiliarem nas tomadas de decisões da direção dos condomínios.

Com este trabalho de pesquisa pretende-se contribuir para despertar a atenção dos síndicos e contabilistas para essa importante alternativa, a qual pode se traduzir em melhoria na qualidade de vida daqueles que convivem em condomínios.

Considerando-se que a pesquisa revelou que 70% dos respondentes conta com assessoria de empresa especializada em administração condominial (modalidades de administração: co-gestão e terceirização), pretende-se despertar, a atenção dos dirigentes dessas empresas, quanto à utilização dos instrumentos contábeis como um diferencial de qualidade dos serviços oferecidos à comunidade, mantendo profissional da contabilidade responsável, capacitado e habilitado para desempenho dessa atividade.

Lembrando que a iniciativa determinando que a prestação de contas mensal e anual dos condomínios seja elaborada por profissional da contabilidade já foi tomada através do Projeto de Lei nº. 6, de 2002 (já citado) que tramita pela Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo este trabalho é um alerta para que o Governo (em todos os seus escalões), o Conselho Federal de Contabilidade, os síndicos e contabilistas trabalhem efetivamente para viabilizar esta importante alternativa, a qual pode se traduzir em maior disclosure das informações contábeis, melhor administração e controle dos aspectos condominiais e conseqüentemente na melhorar a qualidade de vida daqueles que convivem em condomínios.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12.721**: Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifício em Condomínios. Rio de Janeiro, 1999.

BABBIE, Earl. **Métodos de pesquisa de survey**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2003.

BRASIL. **Lei nº. 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 09 abr. 2005.

_____. **Lei nº. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 09 abr. 2005.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução Nº 750**, de 29 de dezembro de 1993. Dispõe sobre os Princípios Fundamentais de Contabilidade. Disponível em: <<http://www.portaldecontabilidade.com.br/nbc/res750.htm>>. Acesso em: 09 abr. 2005.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DE SÃO PAULO. [2005]. Disponível em <<http://www.crcsp.org.br/>>. Acesso em 09 abr..2005.

_____. **Resolução Nº 785**, de 28 de julho de 1995. Dispõe sobre as Características da Informação Contábil. Disponível em: <<http://www.portaldecontabilidade.com.br/nbc/res785.htm>>. Acesso em: 09 abr. 2005.

COOPER, Donald R.; SCHINDLER, Pamela S. **Métodos de pesquisa em administração**. 7. ed. Porto Alegre: Bookman, 2003.

FOINA, Ariel G. Métodos de aquisição de dados quantitativos na Internet: o uso da rede como fonte de dados empíricos. **Revista Educação Brasileira**, Brasília, v. 22, n. 44, jan./jul. 2000. Disponível em: <<http://www.geocities.com/agfoina/artigocyberemail.html>>. Acesso em: 09 abr. 2005.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio em edifícios**. 5. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1988.

FRANÇA, Valéria. Moradia: donos do pedaço. **Veja São Paulo**, São Paulo, n. 11, p. 10-16, 20 mar. 2002.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **O Condomínio edilício no novo código civil**. Disponível em: <<http://www.mundojuridico.adv.br>>. Acesso em: 25 jun. 2004.

GOMES, Helena Terezinha do Amaral. **Condomínio – condômino – síndico**. In: ENCONTRO GAÚCHO DE SERVIÇO PARA CONDOMÍNIO, 7º., 2004, Porto Alegre. Disponível em <<http://www.secovi-rs-agademi.com.br/condominios/geral.asp>>. Acesso em 10 jan. 2005.

GOMES, Marliete Bezerra. **Uma contribuição ao estudo da utilização da informação contábil para aprimoramento da eficiência e eficácia da gestão das entidades condominiais**. 2003. Dissertação (Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica) - Centro Universitário Álvares Penteado - FECAP, São Paulo, 2003.

HAIR, Joseph et al. **Análise multivariada de dados**. Tradução: Adonai Schlup Sant'Anna e Anselmo Chaves Neto. Porto Alegre: Bookman, 2005.

HENDRIKSEN, Eldon S.; BREDA, Michael F. V. **Teoria da contabilidade**. Tradução: Antonio Zoratto Sanvicente. São Paulo: Atlas, 1999.

HILL, Manuela Magalhães; HILL, Andrew. **Investigação por questionário**. 2. ed. Lisboa: Silabo, 2002.

LIMA, José Raimundo de. **Contabilidade de condomínios: proposta de estruturação e demonstrações contábeis para as entidades condominiais**. 2003. Dissertação (Mestrado em Ciências Financeiras e Contábeis) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC, São Paulo, 2003.

IUDÍCIBUS, Sérgio et al. **Contabilidade introdutória**. 9 ed. São Paulo: Atlas, 1998.
_____. **Teoria da contabilidade**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

KERLINGER, Fred Nichols. **Metodologia da pesquisa em ciências sociais: um tratamento conceitual**. Tradução: Helena Mendes Rotundo. São Paulo: EPU, 2003.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1991.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

MACHADO, João Ferreira; JUNIOR, José Antônio. **Como administrar um condomínio**. Goiânia: Editora AB, 1998.

MARION, José Carlos. **Contabilidade básica**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 1998.

_____. **Contabilidade empresarial**. 9. ed. São Paulo. Atlas, 2002.

_____. **A importância da Contabilidade para a empresa moderna**. [2005].

Disponível em:

<<http://www.marion.pro.br/portal/modules/wfdownloads/visit.php?cid=1&lid=2>>.

Acesso em 09 abr. 2005.

MARTINS, Eliseu. **Contabilidade de Custos**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1998.

OLIVEIRA, Antonio Benedito Silva (Coord.). **Métodos e técnicas de pesquisa em contabilidade**. São Paulo: Saraiva, 2003.

PAULIQUEVIS, Marina. Cuidado ao contratar administração condominial. **Estado.com.br**, São Paulo, 15 out. 2001. Finanças Pessoais. Disponível em: <www.estado.com.br/economia/financas/noticias/2001/out/15/254.htm>. Acesso em: 27 abr. 2005.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

PEREZ JUNIOR, José Hernandez; OLIVEIRA, Luiz Martins de. **Contabilidade avançada**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2001.

QUEIROZ, Luiz Fernando de. **Guia do condomínio**. São Paulo: IOB, 1994.

RIBEIRO, Guilherme de Barros Monteiro. **Condomínios: gestão financeira para administradores**. Campinas, SP: Millennium, 2003.

SÁ, Lucas Roberto de. **Condomínio: a responsabilidade do síndico**. São Paulo: LTR, 2001.

SÃO PAULO (ESTADO). **Projeto de Lei nº 6 de 2002**. Determina que a prestação de contas mensal e anual dos condomínios seja elaborada por contabilista. Disponível em: http://webspl1.al.sp.gov.br/internet/download?poFilelfs=334489&/01_0006_2002_0334489.doc. Acesso em: 09 abr. 2005.

SECOVI-SP. **Manual do síndico com base no novo código civil**. São Paulo: 2003.

_____. [2005]. Disponível em:

< <http://www.secovi-sp.com.br/empty.php?local=/secovi/index.htm>>. Acesso em 30 jan. 2005.

SIEGEL, Sidney. **Estatística não-paramétrica para as ciências do comportamento**. Tradução: Alfredo Alves de Farias. São Paulo: McGraw-Hill, 1981.

SINDICONET. [2005]. Disponível em

<<http://www.sindiconet.com.br/conexao/forum.asp>>. Acesso em 05 jan. 2005

SLOMSKI, Valmor. **Controladoria e governança na gestão pública**. São Paulo: Atlas. 2005.

SOUZA, Agnaldo Celino. **Condomínio em edifícios: manual do condômino**. São Paulo: 4. ed. Atlas, 2001.

VALENTE, Edson; PERET, Marlene. Condomínio custa 39% menos que aluguel. **Folha Online**, São Paulo, 07 mar. 2004. Classificados Imóveis. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/classificados/imoveis/ult1669u1103.shtml>>. Acesso em: 279 abr. 2005.

VERGARA. Sylvia Constant. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

APÊNDICES



São Paulo, 10 de janeiro de 2005.

Prezado(a) Sr(a). Síndico(a):

Assunto: Pesquisa sobre o conteúdo e a forma de apresentação das informações econômico-financeiras dos Condomínios

O Sr. João Carlos Farber, mestrando em Controladoria e Contabilidade Estratégica do Centro Universitário Álvares Penteado –UNIFECAP está desenvolvendo uma pesquisa sobre o conteúdo e a forma de apresentação das informações econômico-financeiras adotadas atualmente pelos Condomínios.

Para esta finalidade, tomamos a liberdade de encaminhar a V.Sa. um Questionário de Pesquisa, que pode ser acessado através do endereço www.caderno1.com.br/pesquisa/form.html, pedindo-lhe a gentileza de preenchê-lo, com base nas práticas adotadas por seu Condomínio e conforme instruções contidas no mesmo.

Esclarecemos que as informações que nos serão fornecidas por V.Sa. e pelos demais Síndicos que nos prestigiarem com suas respostas, serão tratadas de forma sigilosa e usadas única e exclusivamente para esta pesquisa acadêmica.

Gostaríamos muito de poder contar com sua importante colaboração, a qual certamente irá enriquecer nosso trabalho. Caso V.Sa. desejar algum esclarecimento adicional, poderá nos contatar através do e-mail: jcfarber@sti.com.br.

Como nossos cordiais cumprimentos e agradecimentos antecipados,

Prof. Dr. João Bosco Segret
Prof. e Coordenador do Programa de Mestrado
em Controladoria e Contabilidade Estratégica
do Centro Universitário Álvares Penteado

João Carlos Farber
Mestrando em Controladoria em Controladoria
e Contabilidade Estratégica

APÊNDICE B – Questionário da pesquisa

Pesquisa sobre Condomínios

Prezado(a) Síndico(a),

Solicitamos a gentileza de responder as seguintes questões, as quais buscam identificar as características dos condomínios participantes desta pesquisa.

Nome do Condomínio (opcional)

Endereço (opcional)

Nome do Síndico Respondente (opcional)

E-mail ou telefone (opcional)

Tempo de atuação de V. S.a como Síndico(a) (em anos)

Situação profissional do Síndico(a)

Síndico(a) profissional

Profissional liberal ou autônomo(a)

Empregado(a) de empresa privada, mista ou servidor(a) público(a)

Aposentado(a)

Outra – Especifique :

Principal fator que o(a) motivou a candidatar-se a Síndico

Interesse profissional (cargo remunerado)

Isenção da cota condominial

Interesse em colaborar com a comunidade condominial

Discordância quanto à forma da administração anterior

Solicitações de Condôminos

Inexistência de outro candidato(a)

<input type="checkbox"/> Outro – Especifique : <input type="text"/>	
Quantidade de unidades autônomas	<input type="text"/>
Valor total da arrecadação mensal atual do Condomínio (R\$)	<input type="text"/>
Tipo de administração do Condomínio	
<input type="checkbox"/> Auto-gestão	
<input type="checkbox"/> Co-gestão*	
<input type="checkbox"/> Administradora	
Arrecadações (considere os últimos 12 meses)	
	Sim Não
Cota ordinária	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Fundo de Reserva	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Fundo de Obras	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Outra(s) – especifique : <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Relatórios divulgados	
	Sim Não
Balanço Patrimonial	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Balancete de Verificação	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Balancete Demonstrativo	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Demonstrativo de Recebimentos e Pagamentos	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Relatório de Prestação de Contas	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Outro(s) – especifique : <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Períodos de Divulgação (em dias)	
	30 60 90 180 360
Balanço Patrimonial	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Balancete de Verificação	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Balancete Demonstrativo	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Demonstr. Receb. E Pagamentos	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Relatório de Prestação de Contas	<input type="checkbox"/>				
Outro(s) – especifique : <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>				

Meios de Divulgação

- A. Quadro de Avisos
- B. Remessa a todos os condôminos
- C. Encaminhamento aos condôminos que solicitam
- D. Site na Internet
- E. Outra forma

	A	B	C	D	E
Balanço Patrimonial	<input type="checkbox"/>				
Balancete de Verificação	<input type="checkbox"/>				
Balancete Demonstrativo	<input type="checkbox"/>				
Demonstr. Receb. E Pagamentos	<input type="checkbox"/>				
Relatório de Prestação de Contas	<input type="checkbox"/>				
Outro(s) – especifique : <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>				

A seguir apresentamos uma série de afirmações sobre a situação econômico-financeira, documentação e prestação de contas de condomínios.

Solicitamos que leia atentamente cada uma dessas afirmativas e assinale o campo correspondente ao seu grau de concordância ou discordância, em relação às informações prestadas pelo seu condomínio.

Estamos adotando a seguinte graduação:

- A. DISCORDO TOTALMENTE
- B. DISCORDO EM PARTE
- C. IINDIFERENTE OU NÃO SEI
- D. CONCORDO EM PARTE
- E. CONCORDO TOTALMENTE

Os Condôminos são informados quanto a totalidade dos valores (principal e acréscimos quando aplicáveis):

	A	B	C	D	E
devidos pelo Condomínio aos fornecedores de materiais e serviços.	<input type="checkbox"/>				
das dívidas do Condomínio para com os empregados (decorrentes de salários, férias, décimo - terceiro salário, inclusive acordos trabalhistas e os respectivos encargos sociais e previdenciários incidentes).	<input type="checkbox"/>				
que o Condomínio pode vir a ser cobrado, decorrente de eventuais ações trabalhistas, previdenciárias ou fiscais.	<input type="checkbox"/>				

que o Condomínio têm direito a receber, provenientes de cotas condominiais, inclusive as vencidas.



das multas impostas aos Condôminos por descumprimento da Convenção Condominial ou do Regulamento Interno.



mantidos em espécie, contas-corrente bancárias e aplicações financeiras, estas incluindo os rendimentos auferidos.



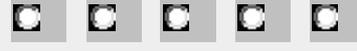
baixados ou estornados, decorrente de dispensa de cobrança de multas de qualquer espécie ou encargos anteriormente lançados.



dos móveis, utensílios, equipamentos, ferramentas e outros bens do Condomínio.



A maioria dos Condôminos:



A maioria dos Condôminos:

interessa-se pelas informações financeiras e econômicas divulgadas pelo Condomínio.



discute com os gestores do Condomínio assuntos relacionados às informações financeiras e econômicas divulgadas.



está satisfeita com a forma de apresentação das informações do Condomínio.



está satisfeita com o nível de qualidade e detalhamento das informações prestadas pelo condomínio.



está satisfeita com a clareza e compreensão das informações econômicas e financeiras prestadas pelo Condomínio.



Quanto à documentação e prestação de contas:

os lançamentos e registros financeiros do Condomínio são acompanhados por documentos hábeis.



os documentos que acompanham os lançamentos e registros financeiros são guardados de acordo com os prazos exigidos pela legislação vigente.



as prestações de contas aos condôminos são sempre submetidas à apreciação do Conselho Fiscal e/ou Consultivo do condomínio.



as prestações de contas aos condôminos, relativas aos atos dos gestores, são efetuadas na forma e prazos previstos pela legislação e convenção do condomínio.



as prestações de contas atendem às expectativas da maioria dos condôminos.



o Condomínio já teve prestação de contas reprovadas devido a falhas ou erros de informações.



os lançamentos e registros das operações financeiras do condomínio e a elaboração de demonstrações ou relatórios financeiros são revestidos dos padrões e princípios contábeis (como normalmente ocorre nas empresas).

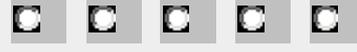


O condomínio não adota os padrões e princípios contábeis, porém, caso os adotasse, melhor atenderia as necessidades de informações:

apresentadas aos condôminos e aos gestores do condomínio, o que influenciaria positivamente a tomada de decisões.



nas situações de transferência de mandato e/ou troca de administradora.



nas ocasiões de elaboração do orçamento anual do condomínio.



nas situações de ações judiciais de prestação de contas.



Em minha opinião:

o registro das operações financeiras do condomínio e a elaboração de demonstrações ou relatórios revestidos dos padrões e princípios contábeis deveria ser obrigatório.



Utilize este espaço caso deseje fazer alguma observação sobre esta pesquisa.

PROCESSA

LIMPAR

APÊNDICE C – Resumo das respostas

IP	dataresp	c19	c20A	c20B	c20C	c20D	c20E	c21	c22	c23	c25	c26
200.146.87.63	10/1/2005	2	Não	Sim	Não	Não	Não	4	36	10.000,00	1	S
201.9.150.46	10/1/2005	1	Não	Sim	Não	Não	Não	4	28	3.080,00	1	S
200.164.16.14	11/1/2005	4	Não	Não	Não	Não	Sim	5	137	91.790,00	2	S
200.163.20.67	11/1/2005	05	Não	Não	Sim	Não	Não	3	23	5.000,00	1	S
200.245.65.25	11/1/2005	3	Não	Não	Sim	Não	Não	4	144	22.320,00	3	S
200.171.147.60	11/1/2005	20	Não	Sim	Não	Não	Não	7	40	40.000,00	2	S
200.153.190.253	11/1/2005	5	Sim	Não	Não	Não	Não	1	100	55.000,00	3	S
201.6.128.219	11/1/2005	1	Não	Sim	Não	Não	Não	3	124	24.800,00	3	S
200.150.58.39	11/1/2005	1	Não	Não	Sim	Não	Não	6	12	1.900,00	1	S
200.141.105.220	11/1/2005	7	Não	Não	Não	Sim	Não	6	18	9.000,00	2	S
200.144.30.130	12/1/2005	2	Não	Não	Sim	Não	Não	3	57	10.000,00	3	S
143.54.35.123	12/1/2005	2	Não	Não	Sim	Não	Não	3	43	3.500,00	1	S
201.13.53.240	12/1/2005	3	Não	Sim	Não	Não	Não	4	168	36.000,00	3	S
200.199.244.205	12/1/2005	1	Não	Não	Sim	Não	Não	7	32	3.200,00	1	S
200.158.43.244	12/1/2005	04	Não	Não	Sim	Não	Não	4	72	25.000,00	3	S
198.81.8.1	12/1/2005	03	Não	Sim	Não	Não	Não	1	40	8.000,00	3	S
200.191.160.110	13/1/2005	1	Não	Não	Sim	Não	Não	5	60	22.000,00	3	S
200.157.134.2	13/1/2005	04	Não	Sim	Não	Não	Não	2	36	15.750,00	2	S
200.228.103.166	13/1/2005	01	Não	Sim	Não	Não	Não	3	33	25.000,00	1	S
201.1.57.106	13/1/2005	01	Não	Sim	Não	Não	Não	3	96	27.840,00	3	S
200.148.7.196	13/1/2005	1	Não	Sim	Não	Não	Não	3	108	35.000,00	3	S
200.206.234.232	14/1/2005	1	Não	Não	Sim	Não	Não	3	15	16.500,00	1	S
200.141.254.251	14/1/2005	4	Não	Sim	Não	Não	Não	3	64	14.000,00	3	S
200.193.53.226	17/1/2005	2	Não	Sim	Não	Não	Não	3	126	7.000,00	1	S
63.68.228.197	17/1/2005	1	Não	Não	Sim	Não	Não	4	28	10.080,00	3	S
200.211.82.8	17/1/2005	8	Sim	Não	Não	Não	Não	1	36	16.800,00	1	S
200.161.248.19	18/1/2005	4	Não	Sim	Não	Não	Não	4	78	25.000,00	3	S
200.196.242.144	19/1/2005	2	Não	Não	Sim	Não	Não	4	80	54.400,00	2	S
201.0.104.112	24/1/2005	3	Não	Não	Sim	Não	Não	6	64	21.000,00	3	S
200.181.178.100	24/1/2005	2	Não	Sim	Não	Não	Não	3	36	3.000,00	1	S
201.8.13.115	24/1/2005	05	Não	Sim	Não	Não	Não	2	21	12.000,00	3	S
201.19.60.136	27/1/2005	08	Sim	Sim	Não	Sim	Não	4	18	4.400,00	2	S
201.13.62.18	27/1/2005	02	Não	Sim	Não	Não	Não	6	134	18.000,00	3	S
200.98.54.254	27/1/2005	2	Não	Sim	Não	Não	Não	3	52	20.280,00	3	S
200.204.124.163	1/2/2005	1	Não	Sim	Não	Não	Não	6	24	30.000,00	3	S
201.1.168.215	3/2/2005	3	Não	Sim	Não	Não	Não	3	56	19.040,00	3	S
200.155.199.213	3/2/2005	0	Não	Sim	Não	Não	Não	5	28	25.000,00	1	S
200.206.250.2	3/2/2005	3	Não	Não	Sim	Não	Não	4	24	14.064,00	3	S
200.207.141.174	7/2/2005	5	Não	Sim	Não	Não	Não	3	72	25.000,00	3	S
200.162.205.60	9/2/2005	1	Não	Não	Sim	Não	Não	4	54	30.000,00	3	S
200.163.20.67	11/2/2005	05	Não	Não	Sim	Não	Não	3	23	4.500,00	1	S
200.98.49.188	13/2/2005	2	Não	Não	Não	Não	Sim	5	6	1.200,00	1	S
200.219.202.187	14/2/2005	1	Não	Não	Sim	Não	Não	3	41	12.300,00	3	S
200.136.11.177	14/2/2005	01	Não	Não	Sim	Não	Não	5	20	16.400,00	3	S
200.136.12.104	15/2/2005	02	Não	Não	Não	Não	Não	3	90	14.500,00	3	S
200.136.11.191	18/2/2005	5	Não	Não	Sim	Não	Não	4	224	41.640,00	3	S
200.207.132.155	20/2/2005	15	Não	Não	Sim	Não	Não	5	96	30.000,00	3	S
Resp. em papel	20/2/2005	14	Não	Sim	Não	Não	Não	4	481	99.068,00	1	S
Resp. em papel	20/2/2005	14	Não	Sim	Não	Sim	Não	3	36	11.200,00	3	S
Resp. em papel	20/2/2005	20	Não	Não	Não	Não	Sim	3	60	25.800,00	2	S

APÊNDICE C – Resumo das respostas

IP	c27	c28	c29	c31	c32	c33	c34	c35	c36	c38	c39	c40	c41
200.146.87.63	S	N	N	N	S	S	S	S	N		30	30	30
201.9.150.46	N	S	N	N	N	S	S	N	N			30	30
200.164.16.14	S	N	S	N	N	S	S	S	S			30	30
200.163.20.67	S	N	N	S	S	S	S	S	N	180	180	30	30
200.245.65.25	N	S	N	N	S	S	S	S	N		30	30	30
200.171.147.60	S	N	N	N	N	N	S	S	N				30
200.153.190.253	S	S	S	N	S	S	S	S	N		30	30	30
201.6.128.219	S	S	N	N	S	S	S	S	N		30	30	30
200.150.58.39	S	N	N	S	S	S	S	S	N	30	30	30	30
200.141.105.220	S	N	S	N	N	S	S	N	N			30	30
200.144.30.130	S	N	N	S	S	S	S	S	N	360	30	30	30
143.54.35.123	S	N	N	N	S	S	S	S	N		180	30	30
201.13.53.240	S	S	N	S	N	N	S	S	N	30			30
200.199.244.205	N	N	N	N	N	N	S	S	N				360
200.158.43.244	S	S	N	N	S	S	S	S	N		30	30	30
198.81.8.1	S	N	N	N	S	S	S	S	N		30	30	30
200.191.160.110	S	N	N	N	S	S	S	S	N		30	30	30
200.157.134.2	S	S	S	N	S	S	S	S	N		30	30	30
200.228.103.166	S	S	N	N	N	S	N	S	N			30	
201.1.57.106	S	N	S	N	N	N	N	S	N				
200.148.7.196	N	S	N	S	S	N	S	N	N	90	30		60
200.206.234.232	S	N	N	N	S	S	S	S	N		30	30	30
200.141.254.251	S	S	N	N	S	S	S	S	N		30	30	30
200.193.53.226	S	S	N	S	S	S	S	S	N	360	360	30	360
63.68.228.197	S	N	N	N	S	S	S	S	S		30	30	30
200.211.82.8	S	S	N	S	S	S	S	S	N	180	90	90	60
200.161.248.19	S	S	S	N	N	S	S	S	N			60	60
200.196.242.144	S	S	N	S	S	S	S	S	N	30	30	30	30
201.0.104.112	S	S	N	S	S	S	S	S	N	30	30	30	30
200.181.178.100	S	S	N	S	S	S	S	S	N	30	30	30	30
201.8.13.115	S	N	N	S	N	S	S	S	N	360		30	30
201.19.60.136	S	N	N	S	S	S	S	S	S	30	30	30	30
201.13.62.18	N	S	S	S	S	S	S	S	N	90	30	30	30
200.98.54.254	S	S	N	N	S	S	S	S	N		30	30	30
200.204.124.163	S	S	N	N	S	S	S	S	N		30	30	30
201.1.168.215	N	N	N	S	S	S	S	S	N	30	30	30	30
200.155.199.213	S	S	N	N	S	S	S	S	N		30	30	30
200.206.250.2	S	S	N	N	S	S	N	N	N		30	30	
200.207.141.174	S	S	S	N	N	N	S	S	N				30
200.162.205.60	S	N	S	N	N	S	S	S	N			30	30
200.163.20.67	S	N	N	S	N	S	S	S	N	360		30	30
200.98.49.188	N	N	N	N	S	S	S	N	S		30	30	30
200.219.202.187	N	S	N	S	S	S	S	S	N	30	30	30	30
200.136.11.177	S	N	S	N	S	S	S	S	N		30	30	30
200.136.12.104	S	S	N	N	S	S	S	S	S		30	30	30
200.136.11.191	S	N	S	N	S	S	S	S	S		90	90	90
200.207.132.155	S	N	N	N	N	N	N	S	N				
Resp. em papel	N	S	N	S	N	S	S	S	S	30		360	360
Resp. em papel	S	N	N	N	S	S	S	S	N		30	30	30
Resp. em papel	N	N	S	S	S	S	N	S	N	30	30	30	

APÊNDICE C – Resumo das respostas

IP	c42	c43	c44a	c44b	c44c	c44d	c44e	c45a	c45b	c45c	c45d	c45e	c46a	c46b
200.146.87.63	360		Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim
201.9.150.46			Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não
200.164.16.14	30	30	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não
200.163.20.67	30		Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
200.245.65.25	30		Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim
200.171.147.60	30		Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não
200.153.190.253	30		Não	Sim	Sim	Não	Não	Não						
201.6.128.219	30		Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim
200.150.58.39	30		Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não
200.141.105.220			Não	Sim	Não									
200.144.30.130	30		Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim
143.54.35.123	180		Não	Sim										
201.13.53.240	30		Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim
200.199.244.205	360		Não											
200.158.43.244	30		Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim
198.81.8.1	30		Não	Sim										
200.191.160.110	30		Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim
200.157.134.2	30		Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim
200.228.103.166	360		Não	Sim										
201.1.57.106	30		Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não
200.148.7.196			Não	Sim										
200.206.234.232	30		Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não
200.141.254.251	30		Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Sim
200.193.53.226	30		Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não
63.68.228.197	30	30	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim						
200.211.82.8	60		Não	Sim	Não	Sim	Não	Não						
200.161.248.19	60		Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não
200.196.242.144	30		Não	Sim										
201.0.104.112	30		Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim
200.181.178.100	30		Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim	Sim	Não
201.8.13.115	30		Não	Sim										
201.19.60.136	30	360	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim
201.13.62.18	30		Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não
200.98.54.254			Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não
200.204.124.163	30		Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
201.1.168.215	30		Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim
200.155.199.213	30		Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim
200.206.250.2			Não	Sim										
200.207.141.174	30		Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não
200.162.205.60	30		Não	Sim										
200.163.20.67	180		Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não
200.98.49.188		30	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim
200.219.202.187	30		Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim
200.136.11.177	30		Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim
200.136.12.104	30		Não	Sim	Sim	Não	Não	Sim						
200.136.11.191	90	90	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim
200.207.132.155	30		Não											
Resp. em papel	360	360	Não	Sim	Não	Sim								
Resp. em papel	30		Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
Resp. em papel	30		Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim

APÊNDICE C – Resumo das respostas

IP	c46c	c46d	c46e	c47a	c47b	c47c	c47d	c47e	c48a	c48b	c48c	c48d	c48e	c49a
200.146.87.63	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
201.9.150.46	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não							
200.164.16.14	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.163.20.67	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.245.65.25	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.171.147.60	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.153.190.253	Sim	Sim	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não
201.6.128.219	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não
200.150.58.39	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não
200.141.105.220	Não	Não	Não	Sim	Não									
200.144.30.130	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
143.54.35.123	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não						
201.13.53.240	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.199.244.205	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não
200.158.43.244	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
198.81.8.1	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.191.160.110	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.157.134.2	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.228.103.166	Não	Sim	Não											
201.1.57.106	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.148.7.196	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.206.234.232	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
200.141.254.251	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Não
200.193.53.226	Não	Sim	Sim	Não	Não	Não	Não	Não						
63.68.228.197	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.211.82.8	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.161.248.19	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
200.196.242.144	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não						
201.0.104.112	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.181.178.100	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não
201.8.13.115	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não
201.19.60.136	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não
201.13.62.18	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.98.54.254	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.204.124.163	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não
201.1.168.215	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não
200.155.199.213	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.206.250.2	Não													
200.207.141.174	Não	Sim	Não	Não	Não	Não								
200.162.205.60	Não													
200.163.20.67	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não	Não	Não
200.98.49.188	Não	Não	Não	Não	Sim	Não								
200.219.202.187	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não
200.136.11.177	Não	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Não
200.136.12.104	Sim	Sim	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não
200.136.11.191	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
200.207.132.155	Não	Não	Não	Não	Sim	Não								
Resp. em papel	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
Resp. em papel	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não	Não
Resp. em papel	Não	Sim	Não	Não	Não	Não								

APÊNDICE C – Resumo das respostas

IP	c49b	c49c	c49d	c49e	c52	c53	c54	c55	c56	c57	c58	c59	c61	c62	c63	c64	c65
200.146.87.63	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	2	5	5	1	3	3	3	3	3
201.9.150.46	Não	Não	Não	Não	1	1	1	4	1	2	4	1	1	4	3	3	3
200.164.16.14	Sim	Não	Não	Não	1	1	2	1	5	5	5	5	4	3	3	3	3
200.163.20.67	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	1	1	1	1	5	5	5	5	5
200.245.65.25	Não	Não	Não	Não	1	5	5	5	5	5	5	5	1	1	5	5	5
200.171.147.60	Não	Não	Não	Não	4	4	4	4	4	4	2	4	1	1	3	3	3
200.153.190.253	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	3	3	3
201.6.128.219	Não	Não	Não	Sim	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	5	5	4
200.150.58.39	Não	Sim	Não	Não	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	5	5	5
200.141.105.220	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	1	1	1	2	3	1	4	4	4
200.144.30.130	Não	Não	Não	Não	1	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3
143.54.35.123	Não	Não	Não	Não	4	4	5	4	5	5	4	4	4	2	5	5	5
201.13.53.240	Sim	Não	Não	Não	5	5	4	2	4	4	5	4	1	2	5	5	5
200.199.244.205	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	1	1	1	1	1	5	5	5	5
200.158.43.244	Não	Não	Não	Não	2	1	1	1	1	2	1	1	2	1	4	5	5
198.81.8.1	Não	Não	Não	Não	1	2	2	1	1	1	1	4	4	2	4	4	4
200.191.160.110	Não	Não	Não	Não	2	5	5	5	5	5	4	2	2	1	2	2	2
200.157.134.2	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	2	1	4	1	4	4	4	4	4
200.228.103.166	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	3	3	3
201.1.57.106	Não	Não	Não	Sim	1	1	1	1	5	5	1	1	2	2	3	3	3
200.148.7.196	Não	Não	Não	Não	3	1	1	1	1	1	2	3	4	4	2	2	2
200.206.234.232	Não	Não	Não	Sim	4	4	4	4	4	4	4	4	2	2	2	2	2
200.141.254.251	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	4	4	4
200.193.53.226	Não	Não	Não	Não	2	5	5	4	5	4	4	5	2	2	3	3	3
63.68.228.197	Não	Não	Não	Não	1	1	2	1	1	1	2	3	3	4	2	2	2
200.211.82.8	Não	Não	Não	Não	1	2	4	4	4	3	4	1	2	2	2	3	3
200.161.248.19	Não	Não	Não	Sim	1	1	1	5	2	4	1	1	2	2	3	3	3
200.196.242.144	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	1	1	1	1	4	3	4	4	4
201.0.104.112	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	3
200.181.178.100	Não	Não	Não	Sim	5	5	5	5	5	5	1	5	4	1	5	5	5
201.8.13.115	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	2	1	1	1	4	2	4	4	4
201.19.60.136	Sim	Não	Não	Sim	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
201.13.62.18	Não	Não	Não	Sim	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	4	4	4
200.98.54.254	Não	Não	Não	Não	5	5	5	5	5	5	4	3	5	2	3	3	4
200.204.124.163	Não	Sim	Não	Não	4	4	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2
201.1.168.215	Sim	Não	Sim	Não	1	1	1	1	1	3	1	1	5	5	3	3	3
200.155.199.213	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	3	1	1	3	1	1	3	4	4
200.206.250.2	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	2	1	1	2	4	4	5	5	4
200.207.141.174	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	1	5	1	1	4	1	4	4	4
200.162.205.60	Não	Não	Não	Não	2	2	1	2	2	5	2	1	2	2	4	4	4
200.163.20.67	Não	Não	Não	Não	5	5	1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
200.98.49.188	Sim	Não	Não	Não	1	1	1	1	1	1	1	5	4	4	5	5	5
200.219.202.187	Não	Não	Não	Não	1	1	2	1	1	1	1	1	2	2	5	5	5
200.136.11.177	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	2	2	1	2	2	1	4	4	4
200.136.12.104	Não	Não	Não	Não	4	4	5	4	2	4	4	1	1	1	4	4	4
200.136.11.191	Sim	Não	Não	Não	1	1	1	1	1	1	1	5	2	1	4	5	5
200.207.132.155	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	1	5	1	1	2	2	3	3	2
Resp. em papel	Não	Não	Não	Não	4	5	2	1	4	5	4	4	5	5	5	5	4
Resp. em papel	Não	Não	Não	Não	1	1	1	1	1	1	3	3	3	3	3	3	3
Resp. em papel	Não	Não	Não	Não	1	2	1	2	1	5	1	1	1	2	5	5	5

APÊNDICE C – Resumo das respostas

IP	c66	c67	c68	c69	c70	c71	c72	c73	c74	c75	c76	c77
200.146.87.63	3	5	5	4	3	1	1	5	5	5	5	5
201.9.150.46	3	3	1	3	4	5	2	4	5	5	5	5
200.164.16.14	5	5	5	5	3	3	5	5	5	5	5	4
200.163.20.67	5	5	5	5	5	5	1	5	5	5	5	5
200.245.65.25	5	5	5	5	5	1	5	5	5	5	5	5
200.171.147.60	4	4	4	4	5	5	3	1	5	5	5	1
200.153.190.253	5	5	5	5	5	1	1	3	3	3	3	5
201.6.128.219	5	5	5	5	5	1	2	5	5	5	5	5
200.150.58.39	5	5	5	5	5	5	1	5	5	5	5	5
200.141.105.220	5	5	5	5	5	5	2	5	5	5	5	5
200.144.30.130	5	5	5	5	5	4	2	5	3	3	3	5
143.54.35.123	5	5	4	5	5	5	1	5	5	5	5	5
201.13.53.240	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	5	5
200.199.244.205	4	4	1	4	5	5	1	5	5	5	5	5
200.158.43.244	5	5	5	5	4	1	1	5	5	5	5	5
198.81.8.1	5	4	5	4	4	1	4	2	2	2	2	2
200.191.160.110	5	5	5	5	4	5	1	4	5	5	5	5
200.157.134.2	5	5	5	5	4	5	1	5	5	5	5	5
200.228.103.166	4	5	5	1	3	4	2	5	5	5	5	5
201.1.57.106	5	5	5	5	5	5	1	1	1	1	1	1
200.148.7.196	1	1	1	1	1	5	2	2	2	2	3	2
200.206.234.232	2	3	2	2	5	1	2	5	5	5	5	1
200.141.254.251	5	5	5	5	5	5	1	1	1	1	1	5
200.193.53.226	4	5	5	5	4	1	4	3	3	3	3	5
63.68.228.197	1	1	1	1	1	5	1	1	1	1	1	1
200.211.82.8	4	4	5	4	4	4	3	5	4	4	5	5
200.161.248.19	4	3	4	3	3	3	1	5	5	5	5	5
200.196.242.144	5	5	5	5	5	1	1	5	5	5	5	5
201.0.104.112	5	5	5	5	3	1	1	4	5	5	5	5
200.181.178.100	5	5	5	5	5	1	1	5	5	5	5	5
201.8.13.115	5	5	5	5	4	1	2	5	5	5	5	5
201.19.60.136	5	5	5	5	5	1	4	2	2	3	4	3
201.13.62.18	5	5	5	5	4	1	5	5	5	5	5	5
200.98.54.254	5	4	5	5	4	4	4	5	4	5	5	5
200.204.124.163	3	3	3	3	2	3	3	4	4	4	4	3
201.1.168.215	5	5	5	5	5	1	1	5	5	5	5	5
200.155.199.213	5	5	5	5	4	1	3	4	3	2	4	1
200.206.250.2	5	5	5	4	5	1	2	5	5	5	5	5
200.207.141.174	5	5	5	5	5	1	1	5	5	5	5	5
200.162.205.60	5	5	5	5	5	3	5	1	1	1	1	5
200.163.20.67	5	5	5	5	5	5	1	5	1	5	5	5
200.98.49.188	5	5	5	5	5	3	2	5	5	5	5	5
200.219.202.187	5	5	5	5	5	2	4	2	3	3	3	2
200.136.11.177	5	5	5	5	4	1	1	5	5	5	5	5
200.136.12.104	1	1	1	1	2	5	1	1	1	1	1	1
200.136.11.191	2	4	4	3	4	3	3	4	5	5	5	5
200.207.132.155	4	5	5	5	3	5	1	5	5	5	5	5
Resp. em papel	5	5	5	5	5	1	5	1	1	1	1	5
Resp. em papel	1	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Resp. em papel	5	5	5	5	5	1	5	3	3	3	3	1

APÊNDICE C – Resumo das respostas

<i>IDENT. DA COLUNA</i>	<i>COANTEÚDO DA COLUNA</i>
IP	Nº do IP do computador do respondente da pesquisa
dataresp	Data da resposta à pesquisa
C15	Nome do Condomínio
C16	Endereço do Condomínio
C17	Nome do Síndico Respondente
C18	E-mail ou telefone do respondente
C19	Tempo de atuação como Síndico (em anos)
C20A	Situação profissional do Síndico – Síndico Profissional
C20B	Situação profissional do Síndico – Profissional liberal ou autônomo
C20C	Situação profissional do Síndico – Empregado de empresa privada, mista ou servidor público
C20D	Situação profissional do Síndico – Aposentado
C20E	Situação profissional do Síndico – Outra
CC20	Especificação da Outra situação (c20E)
C21	Principal fator que motivou candidatar-se a Síndico: <ol style="list-style-type: none"> 1. Interesse profissional (cargo remunerado) 2. Isenção da cota condominial 3. Interesse em colaborar com a comunidade condominial 4. Discordância quanto a forma da administração anterior 5. Solicitações de Condôminos 6. Inexistência de outro candidato 7. Outro
Cc21	Especificação do Outro fator (c21-7)
C22	Quantidade de unidades autônomas
C23	Valor total da arrecadação mensal do Condomínio (R\$)
C25	Tipo de Administração do Condomínio: <ol style="list-style-type: none"> 1. Auto-gestão 2. Co-gestão 3. Administradora
C26	Arrecadações (considerando os últimos 12 meses) – Cota Ordinária – SIM OU NÃO
C27	Arrecadações (considerando os últimos 12 meses) – Fundo de Reserva – SIM OU NÃO
C28	Arrecadações (considerando os últimos 12 meses) – Fundo de Obras – SIM OU NÃO
C29	Arrecadações (considerando os últimos 12 meses) – Outras – SIM OU NÃO
Cc29	Especificação de Outras Arrecadações (c29)
C31	Relatórios Divulgados: Balanço Patrimonial – SIM OU NÃO
C32	Relatórios Divulgados: Balancete de Verificação – SIM OU NÃO
C33	Relatórios Divulgados: Balancete Demonstrativo – SIM OU NÃO
C34	Relatórios Divulgados: Demontr. Receb. e Pagamentos – SIM OU NÃO
C35	Relatórios Divulgados: Relatório Prest. Contas – SIM OU NÃO
C36	Relatórios Divulgados: Outro – SIM OU NÃO
Cc36	Especificação de Outro (c36)
C38	Período de Divulgação (em dias) – Balanço Patrimonial
C39	Período de Divulgação (em dias) – Balancete de Verificação

APÊNDICE C – Resumo das respostas

C40	Período de Divulgação (em dias) – Balancete Demonstrativo
C41	Período de Divulgação (em dias) – Demonstr. Receb. e Pagamentos
C42	Período de Divulgação (em dias) – Relatório Prestação de Contas
C43	Período de Divulgação (em dias) – Outros
Cc43	Especificação – Outros (C43)
C44a	Meios de Divulgação – Balanço Patrimonial – Quadro de Avisos
C44b	Meios de Divulgação – Balanço Patrimonial – Remessa a todos Condôminos
C44c	Meios de Divulgação – Balanço Patrimonial – Encaminhamento aos Condôminos que solicitam
C44d	Meios de Divulgação – Balanço Patrimonial – Site Internet
C44e	Meios de Divulgação – Balanço Patrimonial – Outra forma
C45a	Meios de Divulgação – Balancete Verificação – Quadro de Avisos
C45b	Meios de Divulgação – Balancete Verificação – Remessa a todos Condôminos
C45c	Meios de Divulgação – Balancete Verificação - Encaminhamento aos Condôminos que solicitam
C45d	Meios de Divulgação – Balancete Verificação - Internet
C45e	Meios de Divulgação – Balancete Verificação – Outra Forma
C46a	Meios de Divulgação – Balancete Demonstrativo – Quadro de Avisos
C46b	Meios de Divulgação – Balancete Demonstrativo – Remessa a todos Condôminos
C46c	Meios de Divulgação – Balancete Demonstrativo – Encaminhamento aos Condôminos que solicitam
C46d	Meios de Divulgação – Balancete Demonstrativo – Internet
C46e	Meios de Divulgação – Balancete Demonstrativo – Outra Forma
C47a	Meios de Divulgação – Demonstr. Rec. e Pagamentos – Quadro de Avisos
C47b	Meios de Divulgação – Demonstr. Rec. e Pagamentos – Remessa a todos Condôminos
C47c	Meios de Divulgação – Demonstr. Rec. e Pagamentos – Encaminhamento aos Condôminos que solicitam
C47d	Meios de Divulgação – Demonstr. Rec. e Pagamentos – Internet
C47e	Meios de Divulgação – Demonstr. Rec. e Pagamentos – Outra Forma
C48a	Meios de Divulgação – Relatório Prest. Contas – Quadro de Avisos
C48b	Meios de Divulgação – Relatório Prest. Contas – Remessa a todos Condôminos
C48c	Meios de Divulgação – Relatório Prest. Contas – Encaminhamento aos Condôminos que solicitam
C48d	Meios de Divulgação – Relatório Prest. Contas – Internet
C48e	Meios de Divulgação – Relatório Prest. Contas – Outra Forma
C49a	Meios de Divulgação – Outro – Quadro de Avisos
C49b	Meios de Divulgação – Outro – Remessa a todos Condôminos
C49c	Meios de Divulgação – Outro – Encaminhamento aos Condôminos que solicitam
C49d	Meios de Divulgação – Outro – Internet
C49e	Meios de Divulgação – Outro – Outra Forma
Cc49	Especificação Outros (c49a, b, c, d ou e)

APÊNDICE C – Resumo das respostas

<i>COLUNAS C52 À C77</i>	
	1. DISCORDO TOTALMENTE 2. DISCORDO EM PARTE 3. IINDIFERENTE OU NÃO SEI 4. CONCORDO EM PARTE 5. CONCORDO TOTALMENTE
C52	<i>Os Condôminos são informados quanto a totalidade dos valores (principal e acréscimos quando aplicáveis)</i> devidos pelo Condomínio aos fornecedores de materiais e serviços.
C53	<i>Os Condôminos são informados quanto a totalidade dos valores (principal e acréscimos quando aplicáveis)</i> das dívidas do Condomínio para com os empregados (decorrentes de salários, férias, décimo - terceiro salário, inclusive acordos trabalhistas e os respectivos encargos sociais e previdenciários incidentes).
C54	<i>Os Condôminos são informados quanto a totalidade dos valores (principal e acréscimos quando aplicáveis)</i> que o Condomínio pode vir a ser cobrado, decorrente de eventuais ações trabalhistas, previdenciárias ou fiscais.
C55	<i>Os Condôminos são informados quanto a totalidade dos valores (principal e acréscimos quando aplicáveis)</i> que o Condomínio têm direito a receber, provenientes de cotas condominiais, inclusive as vencidas.
C56	<i>Os Condôminos são informados quanto a totalidade dos valores (principal e acréscimos quando aplicáveis)</i> das multas impostas aos Condôminos por descumprimento da Convenção Condominial ou do Regulamento Interno.
C57	<i>Os Condôminos são informados quanto a totalidade dos valores (principal e acréscimos quando aplicáveis)</i> mantidos em espécie, contas-corrente bancárias e aplicações financeiras, estas incluindo os rendimentos auferidos.
C58	<i>Os Condôminos são informados quanto a totalidade dos valores (principal e acréscimos quando aplicáveis)</i> baixados ou estornados, decorrente de dispensa de cobrança de multas de qualquer espécie ou encargos anteriormente lançados.
C59	<i>Os Condôminos são informados quanto a totalidade dos valores (principal e acréscimos quando aplicáveis)</i> dos móveis, utensílios, equipamentos, ferramentas e outros bens do Condomínio.
C61	<i>A maioria dos Condôminos</i> se interessa pelas informações financeiras e econômicas divulgadas pelo Condomínio.
C62	<i>A maioria dos Condôminos</i> discute com os gestores do Condomínio assuntos relacionados às informações financeiras e econômicas divulgadas.
C63	<i>A maioria dos Condôminos</i> está satisfeita com a forma de apresentação das informações do Condomínio.
C64	<i>A maioria dos Condôminos</i> está satisfeita com o nível de qualidade e detalhamento das informações prestadas pelo condomínio.
C65	<i>A maioria dos Condôminos</i> está satisfeita com a clareza e compreensão das informações econômicas e financeiras prestadas pelo Condomínio.
C66	<i>Quanto à documentação e prestação de contas</i> , os lançamentos e registros financeiros do Condomínio são acompanhados por documentos hábeis.
C67	<i>Quanto à documentação e prestação de contas</i> , os documentos que acompanham os lançamentos e registros financeiros são guardados de acordo com os prazos exigidos pela legislação vigente.

APÊNDICE C – Resumo das respostas

C68	<i>Quanto à documentação e prestação de contas</i> , as prestações de contas aos condôminos são sempre submetidas à apreciação do Conselho Fiscal e/ou Consultivo do condomínio.
C69	<i>Quanto à documentação e prestação de contas</i> , as prestações de contas aos condôminos, relativas aos atos dos gestores, são efetuadas na forma e prazos previstos pela legislação e convenção do condomínio.
C70	<i>Quanto à documentação e prestação de contas</i> , as prestações de contas atendem às expectativas da maioria dos condôminos.
C71	<i>Quanto à documentação e prestação de contas</i> , o Condomínio já teve prestação de contas reprovadas devido a falhas ou erros de informações.
C72	<i>Quanto à documentação e prestação de contas</i> , os lançamentos e registros das operações financeiras do condomínio e a elaboração de demonstrações ou relatórios financeiros são revestidos dos padrões e princípios contábeis (como normalmente ocorre nas empresas).
C73	<i>O condomínio não adota os padrões e princípios contábeis, porém, caso os adotasse, melhor atenderia as necessidades de informações</i> apresentadas aos condôminos e aos gestores do condomínio, o que influenciaria positivamente a tomada de decisões.
C74	<i>O condomínio não adota os padrões e princípios contábeis, porém, caso os adotasse, melhor atenderia as necessidades de informações</i> nas situações de transferência de mandato e/ou troca de administradora.
C75	<i>O condomínio não adota os padrões e princípios contábeis, porém, caso os adotasse, melhor atenderia as necessidades de informações</i> nas ocasiões de elaboração do orçamento anual do condomínio.
C76	<i>O condomínio não adota os padrões e princípios contábeis, porém, caso os adotasse, melhor atenderia as necessidades de informações</i> nas situações de ações judiciais de prestação de contas.
C77	Em minha opinião o registro das operações financeiras do condomínio e a elaboração de demonstrações ou relatórios revestidos dos padrões e princípios contábeis deveria ser obrigatório.
C78	Espaço utilizado para alguma observação sobre esta pesquisa