

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: PERCEPÇÃO DOS CONDÔMINOS QUANTO AO CONHECIMENTO TÉCNICO DA PRESTAÇÃO DE CONTA À LUZ DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

Recebido em 07.12.2017
Aprovado em 12.12.2017

Bruno Jorge da Silva Alfredo

Graduado em Ciências Contábeis na Universidade Federal de Pernambuco.

Pós-Graduando – MBA em Gestão Financeira e Controladoria na Faculdade Estácio.

E-mail: brunojorge_silva@hotmail.com

Ana Lucia Fontes de Souza Vasconcelos

Pós-Doutorado na Universidade de São Paulo/USP, Programa de Pós-Graduação em Controladoria e Contabilidade da FEA/USP – PPGCC. Doutorado em Serviço Social pela Universidade Federal de Pernambuco – UFPE. Mestrado em Ciências Contábeis e Atuariais pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo/PUC/SP. Graduação em Ciências Contábeis pela Universidade Católica de Pernambuco/Unicap (1989). Membro do Mestrado Profissional em Controladoria Empresarial (PPGCC)

da Universidade Presbiteriana Mackenzie

E-mail: ana.vasconcelos@mackenzie.br e anafontes_ufpe@yahoo.com.br

BRUNO JORGE DA SILVA ALFREDO, ANA LUCIA FONTES DE SOUZA VASCONCELOS

RESUMO

O presente trabalho apresenta um estudo de caso realizado no conjunto habitacional denominado Condomínio Residencial Ignêz Andrezza. Tem por objetivo evidenciar a percepção da capacidade técnica dos condôminos quanto às legislações vigentes no que tange à prestação de contas de uma gestão de condomínios. E também como os gestores estão exercendo suas atividades, para as quais podem se beneficiar da contabilidade como uma ferramenta de ajuda em funções como controlar, planejar os recursos, prestar contas de forma transparente e tomar decisões coerentes. A metodologia aplicada é de uma pesquisa exploratória e descritiva; quanto aos procedimentos, apresenta-se como uma pesquisa bibliográfica; e quanto à abordagem do problema, é uma pesquisa qualitativa do estudo de caso, para que possa investigar o perfil dos condôminos no que tange ao conhecimento técnico sobre relatórios de prestação de contas. Para análise e interpretação dos dados foi usado o modelo estatístico por meio da função “CONT.SE” e “CONT.SES” do Microsoft Excel 2010, que permite contar, cruzar os dados a partir de um determinado critério estabelecido. A trajetória metodológica divide-se em três fases: a primeira fase, Revisão da Literatura, trata dos temas estudados neste trabalho, tais como: administração condominial, convenção condominial, contabilidade aplicada ao condomínio, segregação

das despesas e receitas para transparência, prestação de contas e, por último, apresenta a teoria dos *stakeholders*. Na segunda fase apresenta a análise dos resultados, em que primeiramente tem-se um breve histórico do condomínio estudado e após mostram-se os resultados obtidos na pesquisa. Na terceira e última fase, conclui-se que os moradores não têm conhecimento técnico a respeito das leis no que tange à prestação de contas condominial; e também foi detectada a falta de participação dos condôminos nas reuniões de condomínio e de prestação de contas por parte da administração do condomínio.

PALAVRAS-CHAVE

Administração condominial. Prestação de contas. *Stakeholders*.

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: PERCEPÇÃO DOS CONDÔMINOS QUANTO AO CONHECIMENTO TÉCNICO DA PRESTAÇÃO DE CONTA À LUZ DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

INTRODUÇÃO

Com a nova Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (que instituiu o novo Código Civil), vários artigos da Lei n. 4.591/64 foram revogados, remanescendo poucos dispositivos, especialmente os referentes à incorporação imobiliária (FARBER; SEGRETI, 2004). A falta de conhecimento adequado a respeito das práticas e das leis que regulam as entidades condominiais cria dificuldades para os gestores em administrar as propriedades, que muitas vezes não sabem o que fazer quando deparam com uma situação a realizar ou simplesmente não têm disponibilidade de tempo suficiente para realizá-la, nem recursos necessários a essa prática (GAO; HO, 2011 apud MALHEIRO, 2013).

Pelos direitos e obrigações dos condôminos referentes às receitas e despesas para manutenção da propriedade, a Lei n. 10.406/02, em seu art. 1.347, VIII, trouxe a obrigatoriedade de os responsáveis legais prestarem contas das suas gestões aos condôminos, e essa obrigatoriedade se estende até o art. 1.350 da mesma lei, que diz:

Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia 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 (BRASIL, 2002).

A obrigatoriedade de prestar contas também pode ser encontrada no art. 22, letra f, da Lei n. 4.591/64, em que compete ao síndico “prestar contas à assembleia dos condôminos” (BRASIL, 1964).

É frequente ouvir muitas reclamações de descontentamento de parte dos moradores de condomínio a respeito dos serviços prestados pelos administradores de condomínios, tanto para administradores internos (síndicos) como para as empresas especializadas contratadas para essa atividade (MALHEIRO, 2013).

Em uma pesquisa encontrou-se nos relatórios apresentados para justificar os gastos a falta de união e de explicação clara a respeito das normas pertinentes, o que causou flutuações de nomenclaturas das contas sem uma explicação detalhada a respeito das despesas do condomínio, causando a falta de entendimento das informações prestadas aos

BRUNO JORGE DA SILVA ALFREDO, ANA LUCIA FONTES DE SOUZA VASCONCELOS

interessados, que têm a sensação de desvio de recursos por parte de administração gerada pela falta de transparência das informações apresentadas (REIS et al., 2013).

Por tanto, os relatórios contábeis das entidades condominiais devem ser repassados para os moradores de forma simples e clara, para que esses assim possam interpretar com maior facilidade a situação financeira e patrimonial do condomínio. Apesar de não existir legislação que obrigue o uso da contabilidade em condomínios, se a administração do condomínio optar por fazer a contabilidade legal, devem ser obedecidos os princípios contábeis previstos na ITG 2002 – Entidade Sem Finalidade de Lucros, aprovada pela Resolução CFC n. 1.409/12, contabilizando os movimentos financeiros e econômicos (GONI, 2008).

Lembrando que existe um Projeto de Lei n. 6, de 2002, na Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, com o objetivo de exigir que a prestação das contas do condomínio seja executada pelo profissional de contabilidade, que é a pessoa com capacidade, habilitação e responsabilidade para executar essas funções (FARBER; SEGRETI, 2006; POERSCH, 2010).

Nos estudos feitos foi encontrado um nível elevado de discrepância entre a

verdadeira situação patrimonial e aquela realmente divulgada nos relatórios atuais que os administradores das entidades condominiais utilizam para repassar as informações financeiras e patrimoniais aos condôminos, dificultando um controle adequado da gestão dos patrimônios (SEGRETI; FARBER, 2006 apud FELICIANO; LEAL, 2012).

Para se ter uma prestação de contas condominiais de forma legal e atender às expectativas dos interessados, é imprescindível a presença de um contador registrado no Conselho Regional de Contabilidade (CRC), já que a contabilidade está diretamente ligada a controle de direitos, bens e obrigações do condomínio. Esse contador então irá fazer os registros dos fatos, mostrando assim a real situação patrimonial do condomínio (CRC-CE, 2008).

Em razão das divergências nos relatórios apresentados e das obrigatoriedades de prestação de contas das entidades condominiais a respeito das suas gestões perante os condôminos, atendendo a todas as normas e às legislações vigentes da referida entidade, surge o seguinte questionamento: Qual a percepção dos condôminos quanto ao conhecimento técnico da prestação de contas à luz do Novo Código Civil,

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: PERCEPÇÃO DOS CONDÔMINOS QUANTO AO CONHECIMENTO TÉCNICO DA PRESTAÇÃO DE CONTA À LUZ DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

Lei n. 10.406/02, art. 1.348, VIII, e Lei n. 4.591/64, art. 22, § 1º, f de Condomínio?

Dessa forma, o objetivo principal deste estudo é evidenciar a percepção dos condôminos quanto ao conhecimento técnico da prestação de contas à luz do Novo Código Civil, Lei n. 10.406/02, que dispõe sobre condomínio edilício, e Lei n. 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias. A razão deste estudo se assenta na Lei n. 4.591/64 em seu artigo 22, letra f, que diz que é obrigação do síndico “prestar contas à assembleia dos condôminos”, e na letra g, “manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidades de verificação contábil toda a documentação relativa ao condomínio” (BRASIL, 1964).

O presente estudo está estruturado da seguinte forma: a seção que segue apresenta uma contextualização do objeto de estudo. A seção posterior traz uma breve revisão dos aspectos teóricos, apresentando a administração condominial como um processo de gestão de recursos oriundos de multas, cotas etc.; a convenção condominial como um acordo estipulado em uma folha entre os condôminos e toda a sua administração; e prestação de contas como um processo de justificar receitas e despesas de um

determinado período. A seção seguinte expõe a metodologia de pesquisa, seguida da discussão e apresentação dos resultados desta pesquisa. Finaliza-se o estudo com as conclusões e as referências.

CONTEXTO E A REALIDADE INVESTIGADA

O desafio da vida condominial pode ser aquele originado de conflitos entre vizinhos. Com isso, existe uma necessidade de um administrador flexível, com o conhecimento das mais variadas áreas, “tanto nas áreas de direito (legislação condominial, trabalhista, contratos, consumidor, etc.), administração (gestão condominial), contabilidade, entre outras, todas essas necessidades permitiram o surgimento de novos administradores dos condomínios que é chamado de Síndico Profissional” (GONI, 2008, p. 9).

A administração de condomínios é uma atividade complexa influenciada pelas expectativas dos moradores. Por isso é aconselhável aos administradores procurar conhecer primeiramente as expectativas dos condôminos em relação à gestão do condomínio, podendo assim traçar com clareza os objetivos a serem alcançados, atingindo a maior satisfação dos

BRUNO JORGE DA SILVA ALFREDO, ANA LUCIA FONTES DE SOUZA VASCONCELOS

stakeholders (SCHWARTZ, 2009, p. 2). O número de edifícios verticais vem crescendo e, com isso, a necessidade de se ter uma lei que atenda às necessidades e aos conflitos entre moradores e administradores, donde o surgimento da Lei n. 4591/64 e da Lei n. 10.406/02, que favorecem a vida no condomínio, disciplinando a forma de gestão e de convívio. Nesse processo de regulamentação, as leis orientam a convenção de condomínio, na qual são estipuladas as formas ideais da utilização de cada unidade; o rateio das despesas, a data para convocação das assembleias, a duração do mandato do síndico e do conselho consultivo, as penalidades e as multas referentes ao descumprimento das normas (SCHWARTZ, 2009).

Este estudo está delimitado geograficamente junto ao conjunto habitacional Residencial Ignêz Andrezza, situado na Av. Recife, no bairro de Estância, cidade de Recife, Pernambuco, considerado o maior condomínio privado da América Latina, “com 2.464 apartamentos divididos em 23 blocos, 176 prédios e mais de 14 mil moradores” e ainda conta com quase “80 funcionários entre efetivos e terceirizados”.

REVISÃO DA LITERATURA

Administração condominial

A administração condominial é um processo que visa o bem-estar de toda a comunidade e a valorização dos imóveis existentes (CAVALCANTE, 1972 apud INÁCIO, 2008, p. 45). O Sebrae/RJ (2010) afirma que as administradoras de condomínios são pessoas jurídicas que exercem várias atividades no condomínio em conjunto com o síndico, tais como: administração financeira, prestação de contas, entre outros.

O condomínio já existia desde os tempos mais remotos, onde as pessoas mais necessitadas se beneficiavam das propriedades comuns, por motivo das dificuldades que tinham em adquirir a residência própria; surgiram assim vários decretos tentando disciplinar a matéria por conta dos conflitos habitacionais. A primeira lei a regularizar a matéria é a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que traz as normas para a convivência dentro de condomínio. Depois há a entrada do novo Código Civil, Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, revogando alguns artigos da Lei n. 4.591/64 (FARBER; SEGRETI, 2004, p. 2-3).

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: PERCEPÇÃO DOS CONDÔMINOS QUANTO AO CONHECIMENTO TÉCNICO DA PRESTAÇÃO DE CONTA À LUZ DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

A Lei n. 4.591/64, em seu art. 1º, diz que condomínio são edifícios ou conjuntos de edifícios, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, em que as suas partes ou como todo podem ser alienados, objetivamente considerados; e a forma da utilização de cada unidade, propriedade autônoma está sujeita a limitações dessa Lei.

Dentro do condomínio existem áreas que são de uso comum e área de uso particular de cada condômino. Essa disposição está no Código Civil Brasileiro em seu artigo 1.331 § 1º. As partes de propriedade de uso particular são constituídas por apartamentos próprios separados com paredes e cada condômino tem domínio único das suas áreas. No § 2º da mesma lei as partes que compõem o uso comum são o solo em que se constrói o edifício, suas fundações, pilastras, teto, vestíbulos etc. Todas as partes destinadas a uso comum podem ser utilizadas livremente por todos os condôminos, desde que respeitem a convenção.

Existem três modalidades de administração de condomínio, que são: autogestão, cogestão e administração do síndico profissional. Na autogestão, a administração

do condomínio é realizada pelo síndico com a ajuda de um grupo de moradores. Já na cogestão, a função de síndico é auxiliada por uma assessoria especializada, com ajuda de um profissional de contabilidade devidamente registrado no CRC. Por último, temos o síndico profissional, que é uma empresa especializada contratada para administrar o condomínio, assumindo toda responsabilidade a respeito da sua gestão (GONI, 2008, p. 18-19).

O Código Civil de 2002 prevê o art. 1.347: “A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se” (BRASIL, 2002). Nessa óptica, pode-se constatar que o Código Civil de 2002 não exige que o síndico seja um condômino ou proprietário. Há intérpretes dessa lei que consideram que o síndico pode ser pessoa física ou jurídica, proprietária ou não de uma propriedade condominial. Além de respeitar o Código Civil de 2002 e a Lei n. 4.591/94, o dever do síndico se estende por outras leis, como: “Lei n. 8.137 de 27 de dezembro de 1990, que trata dos crimes da ordem tributária, econômica e contra relações de consumo e também código da defesa do consumidor, regulado

BRUNO JORGE DA SILVA ALFREDO, ANA LUCIA FONTES DE SOUZA VASCONCELOS

pela Lei n. 8.078 de 11 de setembro de 1990” (FARBER; SEGRETI, 2004, p. 4).

Convenção condominial

A convenção condominial nada mais é que um acordo estipulado em uma folha entre os moradores do condomínio e toda a sua administração. Nesse acordo será decidida a forma da convivência dentro do condomínio. Para Franco (apud FERNANDES, 2013, p. 26), “a convenção é a lei interna do edifício e, por isso, é de obediência obrigatória por todos os seus ocupantes”. Por sua vez, Vargas (2004, p. 32) define convenção como “lei universal do condomínio, eis que obriga a todos sem distinção valendo até para os que penetrarem no condomínio após sua constituição”.

O novo Código Civil, Lei n. 10.406/2002, art. 1.333, afirma:

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.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis (BRASIL, 2002).

Com base no artigo da lei acima, todo condomínio tem que ter a sua convenção, e deverá ser registrada no Cartório de Imóveis para ser validada perante terceiros. Também é preciso assinatura de titulares de direitos que representem no mínimo 2/3 dos membros que compõem a assembleia do condomínio. Lembrando que, conforme reconhecido pela Súmula n. 260 do Superior Tribunal de Justiça, mesmo sem ter feito o registro da convenção no CNPJ, o condomínio pode beneficiar-se da convenção aprovada para regularizar as relações entre os moradores (VARGAS, 2004, p. 31).

Tanto a convenção de condomínio como o regimento interno devem ser elaborados com base no respeito às “normas constitucionais e infraconstitucionais pertinentes à regulamentação da boa convivência em edifício composto por unidades autônomas, de forma que as regras alcancem legitimidade coercitiva no âmbito condominial” (CAMPANA, 2014, p. 16).

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: PERCEPÇÃO DOS CONDÔMINOS QUANTO AO CONHECIMENTO TÉCNICO DA PRESTAÇÃO DE CONTA À LUZ DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

O objetivo primordial da convenção é orientar a relação dos condôminos, oferecendo normas que valem para o comportamento de todos que frequentam a propriedade, para que o condomínio possa ter uma condição essencial e harmônica. Em consonância com a lei do condomínio, a convenção oferece conjuntos de obrigações e direitos visando resguardar em benefício comum o patrimônio do condomínio e a moralidade do ambiente de modo que tudo possa ser justo e perfeito para todos.

Prestação de contas

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

A Lei n. 10.406/02, em seu artigo 1.350, prevê a realização anual de assembleia a fim de aprovar o orçamento:

Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia 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 (BRASIL, 2002).

Prestar contas é o processo de dar e receber o que foi acordado em um determinado contrato, que se realiza em torno do confronto entre os recursos arrecadados e as despesas realizadas. Nas entidades sem finalidade de lucro, o ato de prestar contas pode ser percebido como um processo em que os administradores conseguem cumprir a meta estabelecida corretamente, cumprindo assim todas as exigências, justificando todas as movimentações que estavam sob sua responsabilidade (OLIVEIRA, 2009, p. 52).

Como diz a Lei n. 10.406/02 em seu artigo 1.356, em toda administração de condomínio o síndico pode ser assessorado por um conselho consultivo composto por três condôminos, que irá atuar de forma independente, com as funções de apoiar, acompanhar, fiscalizar e emitir parecer sobre a administração do síndico em assembleia (BRASIL, 2002). Como o

BRUNO JORGE DA SILVA ALFREDO, ANA LUCIA FONTES DE SOUZA VASCONCELOS

dinheiro é a parte mais polêmica do condomínio, assim como o de toda relação jurídica, o síndico é obrigado a prestar contas de sua gestão, porque está sob sua responsabilidade todo o processo financeiro do condomínio, mesmo que as funções administrativas tenham sido delegadas a outra pessoa ou por uma administração especializada (JÚNIOR et al., 2008, p. 9).

Por isso o síndico deve ser transparente em suas atribuições, prestando suas contas da forma mais clara, evitando assim qualquer desconfiância da sua gestão. Lembrando que o Código Civil prevê em seu artigo 1.349 que o síndico pode ser demitido do cargo caso pratique irregularidades, não preste contas ou não administre a propriedade de forma convincente; a demissão acontecerá em uma assembleia especialmente convocada para o fim estabelecido (BRASIL, 2002).

Por isso a contabilidade é uma peça principal como auxílio para registro dos fatos e da transparência na prestação de contas, daí a presença de um contador na hora de prestação de contas. Farber e Segreti (2004, p. 13) afirmam que “todos os fatos econômicos devem ser registrados e controlados através de lançamentos contábeis”. Um balanço patrimonial claro, apre-

sentado de forma transparente, mostra toda a situação financeira e patrimonial em que se encontra a entidade condominial (GONI, 2008, p. 12).

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Tipo de pesquisa

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

Esta pesquisa compreende um trabalho exploratório e descritivo por se tratar de um estudo de campo de uma pesquisa orientada pela estratégia de um estudo de caso precedido de exposição do problema de pesquisa – questões orientadoras – do enunciado de proposições. Assim, o estudo irá fazer uma abordagem quantitativa de estudo de caso, para que possa investigar o perfil dos condôminos no que tange aos conhecimentos técnicos sobre relatórios de prestação de contas.

Entende-se estudo de caso como uma forma de investigação empírica que procura desvendar os fenômenos em seu ambiente verdadeiro, no momento em que os

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: PERCEPÇÃO DOS CONDÔMINOS QUANTO AO CONHECIMENTO TÉCNICO DA PRESTAÇÃO DE CONTA À LUZ DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

fenômenos e toda a sua abordagem não estão claros. Para evidenciar essas relações ele utilizará várias fontes de evidências, como: questionários, entrevistas etc. É um modelo adequado quando o pesquisador quer responder a perguntas do tipo “como” e “por quê” (YIN, 2015, p. 12). Desse modo, o método de estudo de caso permite investigar processos sociais quando esses ocorrem, o que permite uma análise processual, contextual das várias ações que ocorrem nas organizações.

Coleta de dados

A coleta de dados foi realizada mediante corroboração junto aos administradores e moradores do Conjunto Residencial Ignêz Andrezza, por meio de reuniões presenciais, bem como pela obtenção de informações e documentações suportes necessárias às análises, para fins de obtenção do resultado desta pesquisa.

As fases do processo se estabeleceram da seguinte forma:

1ª Fase: etapa exploratória na qual se definiu o escopo do objeto de estudo a partir de visitas e contatos com a organização, permitindo inferência dentro do contexto do mundo real (YIN, 2015, p. 23).

2ª Fase: etapa em que foi realizada a delimitação do estudo e se estabeleceram os contornos do fenômeno, apropriando-se da questão problema e definindo-se o objeto de estudo. Foram escolhidas nessa fase as técnicas de coleta de dados.

3ª Fase: a última etapa foi destinada à análise sistemática e redação do relatório.

A pesquisa possui dois momentos de abordagem dos dados:

1º Momento – Dados qualitativos: entrevistas com as pessoas-chave do condomínio.

2º Momento – Dados quantitativos: solicitação do arquivo que contém a prestação de contas do exercício findo em 31/12/2014.

Análise dos dados

Primeiramente foi realizada a tabulação dos dados no Excel, possibilitando a visualização das relações entre eles, o que facilita a sua compreensão e interpretação. Os dados são classificados pela divisão em grupos e reunidos de modo que os critérios possam ser comprovados ou refutados.

Para análise e interpretação dos dados foi usado o modelo estatístico por meio das funções “CONT.SE” e “CONT.SES” do Microsoft Excel 2010. A função

BRUNO JORGE DA SILVA ALFREDO, ANA LUCIA FONTES DE SOUZA VASCONCELOS

“CONT. SE” possibilita a contagem dos dados coletados através de um determinado critério estabelecido. Nesse caso, possibilitou a realização da contagem dos dados coletados deste estudo pelo seguinte critério. Por exemplo: as planilhas do gênero dos respondentes contêm lista de gêneros na coluna A (1=masculino e 2=feminino) e a resposta do respondente na coluna B. Foi usada a função CONT.SE para contar quantas vezes se repetem o número 1 ou 2 na coluna B e, dessa maneira, determinar quantas pessoas são do sexo masculino ou feminino. Por exemplo: =CONT.SE (B2:B25;”1”).

A função “CONT. SES”, além de auxiliar a realização da contagem dos dados por um critério estabelecido, possibilita cruzar dados por meio de buscas com mais

de um critério. Para descobrir quantos respondentes (funcionário público) têm renda familiar, incluindo a dele, de mais de seis salários mínimos, foi escolhido um intervalo entre a ocupação dos respondentes e a renda, e depois com o critério de busca referente a esse intervalo, depois mais um intervalo e seu respectivo critério de busca, exemplo =CONT.SES (‘F2:-F83;”1”;G2:G83;”5”).

RESULTADOS DA PESQUISA

Nesta seção realiza-se uma análise descritiva dos questionários respondidos por 82 condôminos, incluindo administradores e funcionários, para identificar o nível da percepção técnica dos condôminos no que tange à prestação de contas.

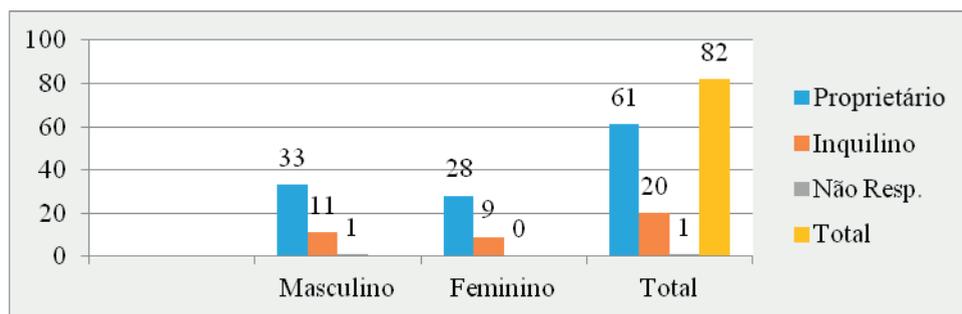


GRÁFICO 1 – Gênero dos respondentes com relação à situação do imóvel

Fonte: Elaborado pelos autores a partir da aplicação do questionário.

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: PERCEPÇÃO DOS CONDÔMINOS QUANTO AO CONHECIMENTO TÉCNICO DA PRESTAÇÃO DE CONTA À LUZ DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

A situação do imóvel é um fator relevante, em que os proprietários e inquilinos têm os seus direitos e obrigações. Pode-se observar que a maioria dos respondentes é proprietária do imóvel e que ocupa 61=74,39%, ficando assim os inquilinos com 20=24,39%.

Com isso, percebe-se que as decisões do condomínio são tomadas de acordo com os interesses dos proprietários. Os moradores proprietários são pessoas mais próximas das atividades condominiais, participando nas reuniões do condomínio, discutindo com os vizinhos por causa de problemas. Ou seja, os proprietários interferem e se envolvem mais com as questões do condomínio e com outros moradores.

Conseqüentemente, havendo mais envolvimento, podem ocorrer aproximações ou conflitos entre os moradores e a administração (LOPES; MONTEIRO, 2013, p. 10).

No condomínio, o que se fraciona é o direito de propriedade e não o domínio dele, pois cada condômino tem propriedade sobre a coisa toda, delimitada pelos direitos dos demais consortes. Entretanto, o proprietário do apartamento dispõe de um poder amplo no que concerne à utilização do interior do seu apartamento, mas vê-se limitado por uma série de restrições tendentes a que tudo se desenvolva pacificamente, com o respeito recíproco dos interesses de cada um dos demais proprietários (LOPES, 1996 apud SILVEIRA, 2010, p. 23).

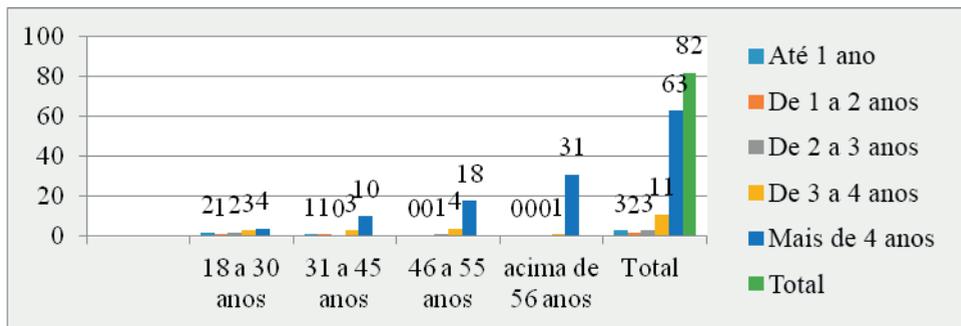


GRÁFICO 2 – Idade em relação ao tempo de moradia

Fonte: Elaborado pelos autores a partir da aplicação do questionário.

BRUNO JORGE DA SILVA ALFREDO, ANA LUCIA FONTES DE SOUZA VASCONCELOS

De acordo com o Gráfico 2, pode-se concluir que a maioria dos respondentes vive no condomínio há mais de quatro anos, visto que 76,83% deles possuem mais de quatro anos como moradores no conjunto, o que pode ser um fator de motivação para participarem junto da administração e inteirarem-se das custas do condomínio. No que diz respeito à questão idade, não existe diferença no processo de tomada de decisão entre jovens, adultos e idosos, nos estudos feitos por MacPherson, Phillips e Sala (apud BAKOS; PARENTE; BERTAGNOLLI, 2010, p. 2); não existe a diferença de idade no que tange à tomada de decisão.

Walker, Fain, Fisk e McGuire (apud SCHNEIDER; PARENTE, 2006, p. 2) “não observaram efeito da idade na velocidade e na qualidade da tomada de decisão, em uma tarefa que incluía habilidades relacionadas ao ato de dirigir”. E também não existe a diferença no estudo de Hershey e Wilson (apud SCHNEIDER; PARENTE, 2006, p. 2) sobre a qualidade das decisões acerca da designação financeira entre jovens e idosos. Conclui-se que tanto jovens, adultos e idosos estão envolvidos com as questões da responsabilidade e da tomada de decisão.

Grau de satisfação dos relatórios da prestação de contas em relação à formação dos respondentes

Para chegar ao objetivo da nossa pesquisa, é relevante conhecer o nível de satisfação dos respondentes com relação aos relatórios de prestação de contas apresentados pelos gestores de condomínio. Relacionado com a formação dos respondentes, foi constatado que 29=35,37% dos respondentes alegaram que não existem relatórios de prestação de contas no condomínio, e desse total, 14=17,07% deles têm formação superior completa ou mais, 3=3,66% superior incompleto, 4=4,88% nível técnico, 5=6,10% ensino médio completo e 1=1,22% ensino médio incompleto e ensino fundamental completo; ainda temos 1=1,22% dos que não responderam sobre a sua formação. Temos também um total de 24=29,27% dos respondentes que se sentem insatisfeitos com os relatórios, e dentre os insatisfeitos temos 13=15,85% dos respondentes com a formação superior completa, 6=7,32% com ensino médio completo, 2=2,44% com o nível técnico e superior incompletos; 18=21,95% dos respondentes se consideraram indiferentes, em que 10=12,20% deles têm superior completo

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: PERCEPÇÃO DOS CONDÔMINOS QUANTO AO CONHECIMENTO TÉCNICO DA PRESTAÇÃO DE CONTA À LUZ DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

ou mais, 3=3,66% têm superior incompleto, 1=1,22% dos respondentes tem nível técnico e ensino médio completo, 2=2,44% têm ensino médio incompleto. Por último, 11=13,41% dos respondentes se sentem satisfeitos com relação aos relatórios de prestação de contas, em que 4=4,88% deles com formação superior ou mais, 3=3,66% ensino médio completo, 2=2,44% têm nível técnico, 1=1,22% superior incompleto.

Com isso, observa-se que 50% do total dos respondentes têm formação superior completa ou mais, e a maioria deles considera que não existem relatórios ou se sente insatisfeita com os relatórios de prestação de contas dos gestores. Essas situações dão a entender que a relação entre os condôminos e a administração condominial não é uma das melhores, olhando pelo número de insatisfação e de não existência dos relatórios.

Sugere-se assim que as entidades condominiais procurem conhecer primeiramente as expectativas dos condôminos em relação à gestão do condomínio, podendo então traçar com clareza os objetivos a serem alcançados, atingindo, desse modo, a maior satisfação dos *stakeholders* (SCHWARTZ, 2009, p. 2).

Com auxílio da contabilidade, esse objetivo pode ser alcançado de forma mais

clara e simples de interpretação. A demonstração contábil tem como foco principal a transparência das informações das mais variadas áreas, que podem ser: patrimonial, econômica, financeira, legal, fiscal, social, tributária, oferecendo aos interessados as informações sobre a situação da entidade, permitindo uma avaliação precisa para melhor tomada de decisão (FARBER; SEGRETI, 2006).

Como o objetivo deste estudo é conhecer o nível da percepção técnica dos condôminos no que tange às leis da prestação de contas do condomínio, foram aplicados os questionários sobre como os moradores avaliam seus graus de conhecimento sobre a Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91). O Código Civil de 2002 prevê o art. 1.347 sobre Assembleia; a Lei n. 4.591/64 do condomínio prevê o art. 22, § 1º sobre prestação de contas; e a CFC-ITG 2002 dispõe sobre Entidade Sem Finalidade de Lucros.

A Lei n. 8.245/91 é relevante tanto para os inquilinos como para os proprietários quanto ao conhecimento das obrigações, ficando assim, em seu art. 22, o locador (proprietário) responsável pelo pagamento das despesas extraordinárias, e o art. 23 menciona as despesas ordinárias que ficam sob a responsabilidade do locatário (inqui-

BRUNO JORGE DA SILVA ALFREDO, ANA LUCIA FONTES DE SOUZA VASCONCELOS

lino) (BRASIL, 1991). O Gráfico 3 mostra que 35=42,68% dos respondentes consideram ter conhecimento baixo das leis, e 26=31,71% deles alegam não ter nenhum conhecimento a respeito dessa lei. Ainda temos 19=23,17% com o conhecimento médio, e apenas 2=2,44% com o conhecimento alto, percebendo-se assim um nível de conhecimento fraco. Essa situação pode gerar impasse entre as partes na hora de cumprir suas obrigações.

Quando questionados sobre o conhecimento do Código Civil de 2002, que prevê o art. 1.347 sobre Assembleia, onde são tomadas as decisões do condomínio como a escolha do síndico, a formação de um conselho consultivo, entre outros, o Gráfico 3 mostra que 61=74,39% dos respon-

dentos não têm nenhum conhecimento a respeito da lei.

Sobre o conhecimento da Lei n. 4.591/64 no que tange à prestação de contas do condomínio, sendo o síndico obrigado a justificar sua gestão, o Gráfico 3 mostra que 64=78,05% dos respondentes não dispunham de nenhum conhecimento e 10=12,20% consideram ter conhecimento baixo.

Por último, o resultado do Gráfico 3 mostra que não existe nenhum respondente com o conhecimento alto sobre a norma do CFC-ITG 2002, que dispõe sobre entidades sem fins lucrativos, ficando 4=4,88% dos respondentes com o conhecimento entre médio e baixo, destacando assim um resultado significativo de maioria absoluta

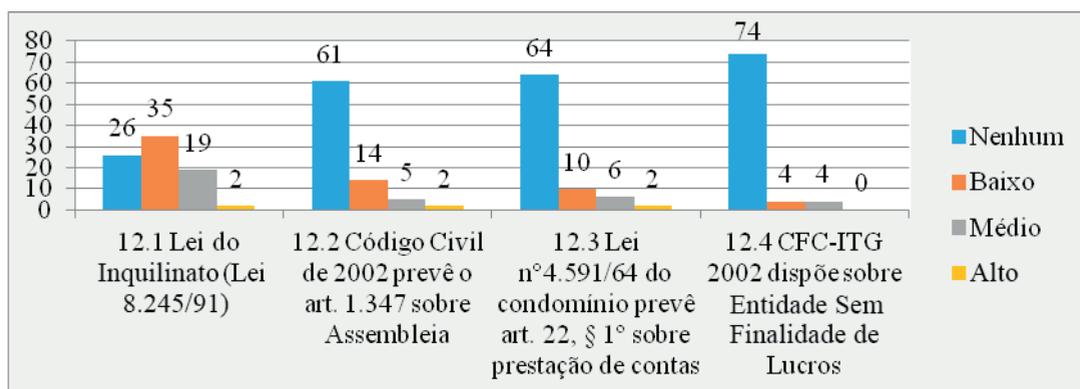


GRÁFICO 3 – Nível de conhecimento técnico das leis do condomínio

Fonte: Elaborado pelos autores a partir da aplicação do questionário.

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: PERCEPÇÃO DOS CONDÔMINOS QUANTO AO CONHECIMENTO TÉCNICO DA PRESTAÇÃO DE CONTA À LUZ DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

que 74=90,24% dos respondentes não têm nenhum conhecimento da norma.

Percebe-se que, ao longo do Gráfico 3, a maioria dos respondentes não tem nenhum conhecimento a respeito das leis do condomínio, concluindo-se assim que o nível de conhecimento técnico a respeito das leis do condomínio é fraco, e essas situações podem gerar desconfiança e conflitos entre condôminos e administração.

A falta de conhecimento adequado a respeito das práticas e das leis que regulam as entidades condominiais cria dificuldades para o condomínio administrar as propriedades; os condôminos muitas vezes não sabem o que fazer quando deparam com uma situação a realizar ou simplesmente não têm disponibilidade de tempo

suficiente para realizá-la, nem recursos necessários a essa prática (GAO; HO, 2011 apud MALHEIRO, 2013).

Por esse motivo é relevante ter conhecimento das leis que favorecerem o convívio de forma harmônica, com ajuda da convenção de condomínio onde estará estipulada a forma ideal da utilização de cada unidade; a forma de rateio das despesas; a data para convocação das assembleias; a duração do mandato do síndico e do conselho consecutivo; as penalidades e as multas referentes ao descumprimento das normas (SCHWARTZ, 2009).

Pela relevância que a capacitação tem em uma determinada organização, o Gráfico 4 demonstra a participação dos respondentes em capacitação da gestão do

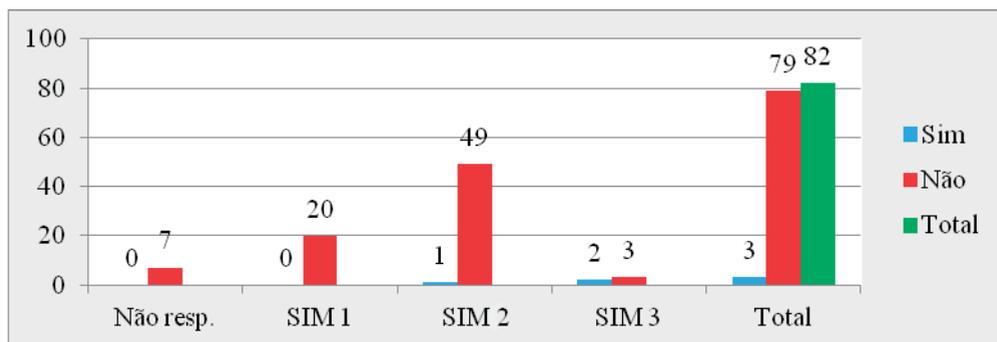


GRÁFICO 4 – Participação em capacitação condominial relacionada com a ordem de prioridade

Fonte: Elaborado pelos autores a partir da aplicação do questionário.

BRUNO JORGE DA SILVA ALFREDO, ANA LUCIA FONTES DE SOUZA VASCONCELOS

condomínio relacionada com a ordem de prioridade. Pelos resultados percebe-se que os moradores não têm capacitação a respeito da gestão de condomínio, onde 79=96,34% do total de 82 respondentes nunca participaram de nenhuma capacitação da gestão de condomínio. Com relação ao grau de prioridade SIM 1, é assimilada a prioridade máxima; SIM 2, a prioridade média; SIM 3, a prioridade mínima. O resultado aponta 60,98% do total dos respondentes com SIM 2 prioridade média, e em seguida 24,39% dos respondentes com SIM 1 prioridade máxima, e 6,10% para SIM 3 prioridade mínima; por último, temos 8,54% dos que não informaram as suas prioridades.

A falta de capacitação pode gerar uma barreira para a participação dos condôminos nos processos da gestão de condomínio e na tomada de decisão. Por isso, é aconselhável que a administração do condomínio insira um sistema de capacitação que irá tornar os moradores mais capazes, com conhecimentos a respeito das leis e do modelo da gestão de condomínio, levando estes a uma integração e interação com as causas da entidade, podendo refletir criticamente sobre as mudanças ocorridas em sua volta e dessa reflexão tomar decisões eficazes.

A participação dos moradores nas reuniões do condomínio é muito fraca, como podemos perceber no Quadro 1. A maioria dos respondentes não participa das reuniões ou alega que não existem essas reuniões. Como se pode ver, são 53,66% dos respondentes que não participam das reuniões ordinárias e extraordinárias do condomínio, e 58,54% não analisam documentos da prestação de contas.

Conclui-se assim que existe a falta de participação nas reuniões de condomínio e análise de documentos para fins de tomada de decisão. Essa falta de participação dos condôminos nas reuniões e análise dos documentos só reforça a ideia de que pode ser causado por motivos como a falta de conhecimento técnico adequado para avaliar a gestão, por não compreenderem os demonstrativos financeiros, ou pela discordância da forma de administrar do síndico (SCHWARTZ, 2009).

Essa falta de participação e de controle pode gerar fraude e má administração de recursos, ou desestimular os gestores a utilizarem o melhor procedimento de controle, e também as decisões podem ser tomadas pela minoria ou pelo síndico, colocando assim em risco o patrimônio de toda a comunidade. Por isso é relevante a participação dos

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: PERCEPÇÃO DOS CONDÔMINOS QUANTO AO CONHECIMENTO TÉCNICO DA PRESTAÇÃO DE CONTA À LUZ DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

Como você avalia sua participação?	Sim	%	Não	%	Em Parte	%	Não se aplica a este condomínio	%	Não respondeu	%
Presença nas reuniões ordinárias do condomínio	8	9,76	44	53,66	15	18	15	18,29	0	0
Presença nas reuniões extraordinárias do condomínio	7	8,54	44	53,66	15	18	16	19,51	0	0
Busco ler os documentos enviados pelo síndico	7	8,54	43	52,44	1	1,2	31	37,8	0	0
Análise os documentos de prestação de contas	2	2,44	48	58,54	0	0	30	36,59	2	2,4
Observo os livros de contabilidade	5	6,1	57	69,51	0	0	13	15,85	7	8,5
Procuro participar de comissões	5	6,1	60	73,17	0	0	7	8,54	10	12
Não me interessa por assembleias	6	7,32	36	43,9	0	0	5	6,1	35	43

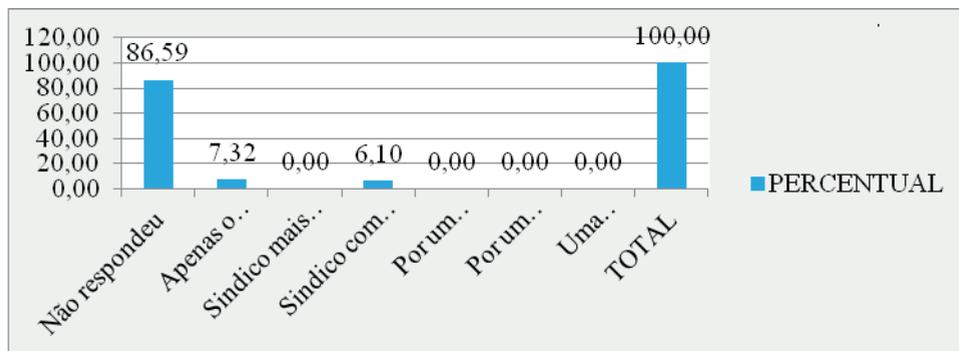
QUADRO 1 – Participação de moradores na gestão do condomínio

Fonte: Elaborado pelos autores a partir da aplicação do questionário.

condôminos nas reuniões, realizando as capacitações para fazer um bom controle da gestão. E o síndico deve ser transparente, utilizando todos os procedimentos contábeis que lhe permitirão passar as informações de forma clara e simples para os interessados, para que possam fazer acompanhamento de controle da situação financeira e patrimonial dos recursos do condomínio e assim realizar a tomada de decisão.

A pesquisa procurou investigar quem está envolvido na prestação de contas do condomínio. O Gráfico 5 aponta que 7,32% dos respondentes afirmaram que é realizada apenas pelo síndico do condomínio, e 6,10% deles afirmam que é realizada pelo síndico com ajuda do contador, destacando que 86,59% dos moradores não responderam, alegando que não existe a prestação de contas no condomínio.

BRUNO JORGE DA SILVA ALFREDO, ANA LUCIA FONTES DE SOUZA VASCONCELOS

**GRÁFICO 5** – Quem realiza a prestação de contas do condomínio

Fonte: Elaborado pelos autores a partir da aplicação do questionário.

Percebe-se pelo resultado que não existe a prestação de contas no condomínio, e essa situação pode ser motivada pela falta de participação dos moradores junto à administração nas reuniões de condomínio, além da falta de capacitação condominial para realização de controle e de avaliação da administração.

Lembrando que, ao não prestar contas, o síndico está ferindo as leis que disciplinam a entidade, nas quais se vê a obrigatoriedade do síndico, na Lei n. 4.591/64, em seu artigo 22, letra f, e também na Lei n. 10.406/02, em seu artigo 1.348, VII, de prestar contas justificando todas as entradas e saídas dos recursos do condomínio

num determinado período, melhorando assim o entendimento entre administração e todos os seus interessados. Consequentemente, isso gera segurança, confiabilidade e tranquilidade por parte dos moradores, que são os contribuintes com o pagamento de suas cotas, para sustentar todos os serviços necessários para a vida do condomínio (JÚNIOR et al., 2008).

CONCLUSÃO

Este estudo teve por objetivo evidenciar a percepção dos condôminos quanto ao conhecimento técnico da prestação de contas à luz da legislação vigente. É fácil perceber

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: PERCEPÇÃO DOS CONDÔMINOS QUANTO AO CONHECIMENTO TÉCNICO DA PRESTAÇÃO DE CONTA À LUZ DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

que os condôminos não têm conhecimento técnico de prestação de contas à luz das legislações vigentes, pois de acordo com o resultado da pesquisa, a maioria dos respondentes não dispunha de nenhum conhecimento das leis do condomínio. Com isso, pode-se afirmar que o motivo desse desconhecimento é a falta da capacitação dos condôminos a respeito das leis e da gestão de condomínio. O resultado da pesquisa aponta que 96,34% dos respondentes nunca participaram de uma capacitação da gestão de condomínio.

Apurou-se também que os condôminos não participam das reuniões do condomínio, um fator que pode gerar a falta de conhecimento da situação patrimonial e financeira do condomínio e, consequentemente, ferir a tomada de decisão. Essa situação pode ser causada por motivos como a falta de conhecimento técnico adequado para avaliar a gestão, a não compreensão dos demonstrativos financeiros ou ainda a discordância da forma de administrar do síndico.

Por último, verificou-se que não existe a prestação de contas na entidade, gerando assim assimetria informacional e falta de transparência na gestão de recursos. Com essa ação, o síndico fere a lei que

disciplina a matéria. O síndico é um representante legal do condomínio, obrigado pelo Novo Código Civil 2002 e pela Lei n. 4.591/64 a prestar todas as informações necessárias, que podem ser econômicas, financeiras ou administrativas.

Para pesquisadores futuros, sugerem-se a aprofundação do estudo e a ampliação da amostra dos respondentes dos questionários; também é necessária a cobrança junto às administradoras de condomínios para que forneçam as informações referentes aos relatórios de controle de todo o processo da administração do condomínio.

CONDOMINIUM ACCOUNTING: PERCEPTION OF CONDOMINIUM OWNERS REGARDING TECHNICAL KNOWLEDGE OF THE PROVISION OF ACCOUNT IN LIGHT OF CURRENT LEGISLATION

ABSTRACT

This study presents a case study on the housing project called Residential Condominium Ignês Andreazza. It aims to highlight the perceived expertise of the shareholders, as the current legislation regarding the accountability of condominium management. And how managers are exercising their activities, where it can benefit from the

BRUNO JORGE DA SILVA ALFREDO, ANA LUCIA FONTES DE SOUZA VASCONCELOS

accounting as a help tool in functions such as control, plan resources, to account transparently and take consistent decisions. The methodology of the aims is exploratory and descriptive research; about the procedures is presented as bibliographic research; regarding the dealings is a qualitative research case study so that you can investigate the profile of the shareholders regarding the technical knowledge on accountability reports. For analysis and interpretation of the data was used the statistical model using the “CONT. SE” and “CONT. SES” Microsoft Excel 2010 that counts, crossing the data from certain established criteria. The methodology is divided into three phases: the first phase, Literature Review, deals with the themes studied in this work, such as condominium administration, condominium Convention, Accounting applied to the condominium, Segregation of expenses and revenues for transparency, providing accounts, and finally presents the Theory of Stakeholders. In the second phase presents the analysis of results, which primarily has a brief history of the studied community, and after shows the results obtained in the research. In the last phase, it is concluded that the residents have no technical knowledge about the laws regarding the provision of condominium accounts, and was also detected the lack of participation of the shareholders at the meetings and accountability of the condominium.

KEYWORDS

Condominium administration. Accountability. Stakeholders.

REFERÊNCIAS

- BAKOS, D. S.; PARENTE, M. A. de M. P.; BERTAGNOLLI, A. C. A tomada de decisão em adultos jovens e em adultos idosos: um estudo comparativo. *Psicologia, Ciências e Profissão*, v. 30, n. 1, p. 162-173, 2010. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/pcp/v30n1/v30n1a12>>. Acesso em: 10 jul. 2015.
- BRASIL. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 16 dez. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 12 jan. 2015.
- BRASIL. Lei n. 8.245, de 18 de outubro 1991. Lei do Inquilinato. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 18 out. 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/LEIS/L8245.htm>. Acesso em: 9 jan. 2015.

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: PERCEPÇÃO DOS CONDÔMINOS QUANTO AO CONHECIMENTO TÉCNICO DA PRESTAÇÃO DE CONTA À LUZ DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

- BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 6 jan. 2015.
- CAMPANA, G. C. *A possibilidade de exclusão de condômino antissocial*. 2014. Monografia (Graduação em Direito) - Centro Universitário de Brasília, Brasília - DF, 2014. Disponível em: <<http://www.repositorio.uniceub.br/bitstream/235/5981/1/20909753.pdf>>. Acesso em: 3 jun. 2015.
- CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DO CEARÁ - CRC-CE. *Curso Gestão Contábil de Condomínios*. Fortaleza, abr. 2008. Disponível em: <http://www.crc-ce.org.br/crcnovo/download/apostila_contabilidade_para_condominios_castelo.pdf>. Acesso em: 19 fev. 2015.
- FARBER, J. C.; SEGRETI, J. B. Contribuição da contabilidade para a eficácia de gestão e controle de condomínios. In: CONGRESSO DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE DA USP, 4., 2004, São Paulo: *Anais...* São Paulo: Universidade de São Paulo, 2004. p. 2-3. Disponível em: <<http://www.congressosp.fipecafi.org/anais/artigos42004/219.pdf>>. Acesso em: 19 jan. 2015.
- FARBER, J. C.; SEGRETI, J. B. Análise da adequação das informações econômico-financeiras para a tomada de decisão nos condomínios residenciais da cidade de São Paulo através de uma pesquisa empírica. In: CONGRESSO DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE DA USP, 6., 2006, São Paulo: *Anais...* São Paulo: Universidade de São Paulo, 2006. p. 5. Disponível em: <<http://www.congressosp.fipecafi.org/anais/artigos62006/401.pdf>>. Acesso em: 20 mar. 2015.
- FELICIANO, P. P. dos S.; LEAL, E. A. A utilização da informação contábil gerencial na gestão de condomínios: um estudo com os síndicos. *ConTexto*, Porto Alegre, v. 12, n. 22, p. 119-129, 2012. Disponível em: <<http://www.seer.ufrgs.br/index.php/ConTexto/article/view/30806/pdf>>. Acesso em: 20 mar. 2015.
- FERNANDES, M. G. *A administração condominial à luz do custo para servir clientes: um estudo na Baixada Santista - SP*. 2013. Monografia (Graduação em Administração) - Universidade Municipal de São Caetano do Sul, São Caetano do Sul, 2013. Disponível em: <http://repositorio.uscs.edu.br/bitstream/123456789/460/2/2013_Marcio_Grima_Dissertacao_FINAL_CAPA_DURA.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2015.

BRUNO JORGE DA SILVA ALFREDO, ANA LUCIA FONTES DE SOUZA VASCONCELOS

- GONI, G. S. *A prestação de contas em condomínios residenciais: uma discussão sobre relatórios contábeis apresentados e balanço patrimonial de entidade condominial*. 2008. Monografia (Graduação em Ciências Contábeis) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2008. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/126210/Contabeis292224.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 5 fev. 2015.
- INÁCIO, A. da S. *A importância de uma administração profissional na gestão de condomínios*. 2008. 50f. Monografia (Graduação em Administração) – Centro Universitário João Pessoa: Unipe, 2008. Disponível em: <<http://unipe.br/blog/administracao/wp-content/uploads/2008/11/a-importancia-de-uma-administracao-profissional-na-gestao-de-condominios3.pdf>> <http://unipe.br/blog/administracao/wp-content/uploads/2008/11/a-importancia-de-uma-administracao-profissional-na-gestao-de-condominios3.pdf>>. Acesso em: 23 jan. 2018.
- JÚNIOR, A. M. de A.; MACIEL, C. F.; MARQUES, L. K. B.; JORGE, R. M.; RODRIGUES, T. C.; SERAFIM, V. A. O papel da contabilidade na organização e na prestação de contas do condomínio. Belo Horizonte, 2008. Disponível em: <<https://www.yumpu.com/pt/document/view/36300036/o-papel-da-contabilidade-na-prestacao-de-contas-do-condominio>>. Acesso em: 22 jun. 2015.
- LÁZARO, D. V.; OLIVEIRA, A. F. Ação de prestação de contas. *Jicex*, Curitiba, v. 2, n. 2, 2013. Disponível em: <<http://www.santacruz.br/ojs/index.php/JICEX/article/view/440/629>>. Acesso em: 2 mar. 2015.
- LOPES, A. V. de F.; MONTEIRO, C. *A vida social em condomínios no Brasil: novos espaços para novas sociabilidades*. Santiago/Chile, 2013. Disponível em: <http://actacientifica.servicioit.cl/biblioteca/gt/GT2/GT2_deFreitasLopesMonteiroC.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2015.
- MALHEIRO, A. I. C. *Gestão de condomínios: redesenho dos serviços em busca do desenvolvimento sustentável e promoção da inovação social*. 2013. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto – Feup, Porto, 2013. Disponível em: <<https://core.ac.uk/download/pdf/143403457..pdf>>. Acesso em: 10 fev. 2015.

CONTABILIDADE CONDOMINIAL: PERCEPÇÃO DOS CONDÔMINOS QUANTO AO CONHECIMENTO TÉCNICO DA PRESTAÇÃO DE CONTA À LUZ DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

- MARCONI, M. de A.; LAKATOS, E. M. *Metodologia científica*. São Paulo: Atlas, 2010.
- OLIVEIRA, I. M. da S. *Uma investigação sobre a prestação de contas sobre entidades do terceiro setor brasileiro*. 2009. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2009. Disponível em: <http://repositorio.ufpe.br/bitstream/handle/123456789/4961/arquivo1610_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 18 mar. 2015.
- POERSCH, J. A. *O uso da contabilidade para um adequado controle condominial*. 2010. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Ciências Contábeis) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2010. Disponível em: <<http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis283814.pdf>>. Acesso em: 18 mar. 2015.
- REIS, L. G.; SOARES, M. S.; TRINDADE, A. F. dos R.; MOLINA, M. Custos condominiais e prestação de contas: uma análise empírica. *Facesi em Revista*, ano 5, v. 5, n. 1, 2013. Disponível em: <http://uniesp.edu.br/sites/_biblioteca/revistas/20170808113727.pdf>. Acesso em: 20 mar. 2015.
- SCHNEIDER, D. di G.; PARENTE, M. A. de M. *O desempenho de adultos jovens e idosos na Iowa Gambling Task (IGT): Um estudo sobre a tomada de decisão*. Porto Alegre, 2006. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/prc/v19n3/a13v19n3.pdf>>. Acesso em: 11 jul. 2015.
- SCHWARTZ, R. B. de O. *Avaliação de desempenho da administração de condomínios residenciais*. 2009. Monografia (Especialização em Gerenciamento de Facilidades) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://poliintegra.poli.usp.br/library/pdfs/dd64eb962e8552496badc77509cf4748.pdf>>. Acesso em: 11 jan. 2015.
- SEBRAE. *Primeiro Passo: Administração de condomínio*. Rio de Janeiro: Sebrae, 2010.
- SILVEIRA, R. M. B. *A situação jurídica proprietária no âmbito democrático do condomínio edilício: uma análise no contexto do Estado Democrático de Direito*. 2010. Dissertação (Mestrado em Direito Privado) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010. Disponível em: <http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_SilveiraRMB_1.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2015.

BRUNO JORGE DA SILVA ALFREDO, ANA LUCIA FONTES DE SOUZA VASCONCELOS

- VARGAS, P. K. *O condomínio e o condômino antissocial: uma análise à luz do código civil de 2002*. 2004. Monografia (Graduação em Direito) – Universidade do Vale do Jataí, São José (SC), 2004. Disponível em: <<http://siaibib01.univali.br/pdf/Paola%20Vargas.pdf>> Acesso em: 16 jun. 2015.
- YIN, R. K. *Estudo de caso: planejamento e métodos*. Tradução de Daniel Grassi. 4. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.