



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

CONDOMINIUM ACCOUNTING: PERCEPTION OF THE OWNERS AS TO THE TECHNICAL KNOWLEDGE OF ACCOUNTABILITY IN ACCORDANCE WITH CURRENT LEGISLATION

Bruno Jorge da Silva Alfredo¹, Ana Lúcia Fontes de Souza Vasconcelos², Marco Túlio de Castro Vasconcelos³, Marcelo Jota Gomes⁴

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo evidenciar a percepção dos condôminos quanto ao conhecimento técnico da prestação de contas à luz da legislação vigente no conjunto habitacional "Residencial Ignêz Andrezza". Para tal utilizou-se a pesquisa exploratória e descritiva; quanto à abordagem do problema é um estudo caso de natureza quantitativa. A coleta de dados foi feita mediante aplicação de questionários estruturados aos administradores e moradores do condomínio bem como a participação nas reuniões e a verificação dos documentos referentes ao condomínio. Para tratamento e análise dos dados foi usado o modelo estatístico através da função "CONT.SE" e "CONT.SES" que permite contar, cruzar os dados a partir de um determinado critério estabelecido. Conclui-se que os moradores não têm conhecimento técnico a respeito das leis no que tange à prestação de contas condominial. Do total de 82 questionários aplicados, 61=74,39% dos respondentes não tem nenhum conhecimento do Novo código civil a Lei nº 10.406/02, art. 1.348, VIII, 14=17,07% com conhecimento baixo, 5=6,10% conhecimento médio e 2=2,44% com conhecimento alto, por outro lado 64=78,05% não tinha conhecimento da Lei nº 4.591/64 Art. 22, § 1º, f de Condomínio, 10=12,20% tem conhecimento baixo, 6=7,32% com conhecimento médio e 2=2,44% com conhecimento alto. Também foi detectada a falta de participação dos condôminos nas reuniões de condomínio e da prestação de contas por parte da administração do condomínio.

Palavras-chave: Contabilidade condominial. Percepção dos Condôminos. Prestação de contas

ABSTRACT

This paper aims to highlight the perception of joint owners about the technical expertise of accountability in accordance with current legislation on housing estate "Residencial Ignêz Andrezza". For such research was exploratory and descriptive; How to approach the problem is a case study of a quantitative nature. Data collection was done by applying structured questionnaires administrators and condominium residents as well as participation in meetings and the verification of the documents pertaining to the condominium. Treatment and analysis of the data was used the statistical model through the function "CONT.SE" and "CONT. SES" which allows counting, cross the data from a particular criterion established. It is concluded that the residents did not have technical knowledge about the laws regarding condominium accountability. Of the total of 82 questionnaires applied, 61 = 74.39% of respondents have no knowledge of the new civil code law 10,406/02, art. 1,348, VIII, 14 = 17.07% with low knowledge, 5 = 6.10% medium knowledge and 2 = 2.44% with high knowledge, on the other hand 64 = 78.05% had no knowledge of the law nº 64/4,591 Art. 22, § 1, f of condominium, 10 = 12.20% have low knowledge, 6 = 7.32% with medium knowledge and 2 = 2.44% with high knowledge. It was also detected the lack of participation of tenants and condominium meetings of accountability on the part of condominium administration.

Keywords: Condominium Accounting. Perception of joint owners. Accountability

¹ Universidade Federal de Pernambuco

² Universidade Federal de Pernambuco

³ Universidade Federal de Pernambuco

⁴ Universidade Federal de Pernambuco



1. INTRODUÇÃO

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).

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, assim, atingindo a maior satisfação dos stakeholders (SCHWARTZ, 2009, p. 2). O número de edifícios verticais vem crescendo, com isso, deu a necessidade de ter uma lei que visa atender as necessidades e dos conflitos entre moradores e administradores, o surgimento da Lei nº4591/64 e a Lei nº10406/02, favoreceu a vida no condomínio onde o mesmo disciplinou a forma de gestão e de convívio. Nesse processo de regulamentação, as Leis são orientados por meio da convenção de condomínio, em que são estipulados 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 referente ao descumprimento das normas (SCHWARTZ, 2009). Com o vigor da nova Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (que instituiu o novo Código Civil), vários artigos da Lei n. 4591/64 foram revogados, remanescendo poucos dispositivos, especialmente os referentes à incorporação imobiliária (FARBER e SEGRETI, 2004). A falta de conhecimento adequado a respeito das práticas e das leis que regulam as entidades condominiais, cria as dificuldades para os gestores em administrar as propriedades, muitas das vezes não sabem o que fazer quando deparar com uma situação a realizar ou simplesmente não terem disponibilidade de tempo suficiente para realiza-lo, nem de recursos necessários a essa prática (GAO e HO, 2011 apud MALHEIRO, 2013).

Por motivo dos direitos e obrigações dos condôminos referentes às receitas e despesas para manutenção da propriedade, a Lei 10.406/02 em seu artigo Art. 1.347, VIII, trouxe a obrigatoriedade dos responsáveis legais de prestar 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 o substituto e alterar o regimento interno". A obrigatoriedade de prestar contas também pode ser encontrada no art. 22, letra f, da Lei 4.591/64 onde compete ao síndico a "prestar contas à assembleia dos condôminos".

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



E também numa pesquisa foram encontradas nos relatórios apresentadas para justificar os gastos a falta da união e de explicação clara a respeito das normas pertinentes, com isso causou flutuações de nomenclaturas das contas e sem uma explicação detalhada a respeito das despesas do condomínio, podendo causar falta de entendimento das informações prestadas aos interessados, ficando assim com a sensação de desvio de recursos por parte de administração, em virtude de 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 os mesmos assim possam interpretar com maior facilidade a situação financeira e patrimonial do condomínio. Apesar de não existir a legislação que obriga uso da contabilidade em condomínios, mas caso a administração do Condomínio opte por fazer a contabilidade legal, devem ser obedecidos os princípios contábeis os previstos na ITG 2002 – Entidade Sem Finalidade de Lucros, aprovada pela Resolução CFC nº 1.409/12 contabilizando os movimentos financeiros e econômicos (GONI, 2008).

Lembrando que existe um projeto de lei nº 6, de 2002 que percorre pela assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, com 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 e SEGRETI, 2006) e (POERSCH, 2010).

Nos estudos feitos foi encontrado um nível elevado de discrepância entre a verdadeira situação patrimonial e aquele que realmente são divulgados 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 e FARBER 2006 Apud FELICIANO e LEAL, 2012).

Então para ter uma prestação de contas condominial de forma legal e atender as 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 dos direitos, bens e obrigações do condomínio e esse contador então irá fazer os registros dos fatos, mostrando assim a real situação patrimonial do condomínio (CRC-CE, 2008).

Devido às divergências nos relatórios apresentados e as obrigatoriedades de prestação de contas das entidades condominial a respeito das suas gestões perante os condôminos, atendendo todas as normas e as legislações vigentes da referida entidade, assim surge o seguinte questionamento: Qual a percepção dos condôminos quanto ao conhecimento técnico da prestação de contas à luz da legislação vigente.

Dessa forma, tornou-se como objetivo principal a realização deste estudo, evidenciar a percepção dos condôminos quanto ao conhecimento técnico da prestação de contas à luz do Novo código civil a Lei nº 10.406/02 dispõe sobre condomínio edifício e a Lei nº 4.591/64 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. A razão deste estudo se assenta na Lei 4.591/64 em seu artigo 22, letra f, que diz é a obrigação do síndico “prestar contas à assembleia dos condôminos” e a letra g “manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio”.



O presente estudo está estruturado da seguinte forma: a seção 2 apresenta uma breve revisão dos aspectos teóricos, onde apresenta administração condominial um processo de gestão de recursos oriundos de multas, cotas etc; a convenção condominial um acordo estipulado numa folha entre os condôminos e toda a sua administração; e prestação de contas um processo de justificar receitas e despesas de um determinado período; a seção 3 expõe a metodologia de pesquisa, seguida da discussão e apresentação dos resultados na seção 4; finaliza-se com as conclusões e as referências.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Administração condominial

A administração condominial é um processo que visa o bem-estar de toda comunidade e a valorização dos imóveis existentes (CAVALCANTE, 1972 Apud INÁCIO, 2008, p. 45). Sebrae/RJ (2010) afirma que as administradoras de condomínios são pessoas jurídicas que exercem várias atividades do condomínio em conjunto com o síndico, tais como: Administração Financeira, prestação de contas, e 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, então surgiram vários decretos tentando disciplinar a matéria por motivos dos conflitos habitacionais. A primeira lei a regularizar a matéria é a Lei N°4.591, de 16 de dezembro de 1964 onde o mesmo trás as normas para a convivência dentro de condomínio. Depois temos a entrada do novo Código Civil a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, onde alguns artigos da Lei n. 4591/64 foram revogados (FARBER e SEGRETI, 2004).

A lei 4.591/64 em seu art. 1º, o 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 estão sujeitas às limitações desta Lei.

Dentro de condomínio existem áreas que são de uso comum e área de uso particular de cada condômino, esta disposição está no Código Civil Brasileiro em seu artigo 1.331 § 1º as partes de propriedade do uso particular são constituídos por apartamentos próprios separados com paredes e cada condômino tem domínio único das suas áreas. No § 2º da mesma lei as partes que compõe o uso comum são solo em que se constrói o edifício, suas fundações, pilastras, teto, vestíbulos, etc, todas as partes destinadas a uso comum podem ser utilizados livremente por todos os condôminos desde que respeite à convenção. Existem três modalidades de administração de condomínio que são: autogestão, cogestão e a 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 registrada no CRC. Por último, temos o síndico profissional que é a empresa especializada que contratam para administrar o condomínio onde o mesmo assumi toda responsabilidade a respeito da sua gestão (GONI, 2008).



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. Nessa ótica pode-se constatar que o código civil de 2002 não exige que o síndico seja um condômino ou proprietário, a interpretação dessa lei é de que o síndico pode ser pessoa física ou jurídica, proprietário ou não de uma propriedade condominial. Além de respeitar o código civil de 2002 e a lei 4.591/94, o dever do síndico se estende em outras leis como: “lei nº 8.137 de 27 de dezembro, que trata dos crimes da ordem tributária, econômica e contra relações de consumo e também código da defesa do consumidor, regulado pela Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990” (FARBER e SEGRETI, 2004).

2.1.1 Convenção Condominial

A convenção condominial nada é mais que um acordo estipulado numa folha entre os moradores do condomínio e toda a sua administração, nesse acordo serão decididos à forma da convivência dentro de condomínios. Franco (2005) 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 outro lado, a 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 a Lei 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.

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 aos terceiros e também é preciso assinatura de titulares de direitos que representem no mínimo de 2/3 dos membros que compõem assembleia do condomínio. Lembrando que conforme reconhecido pela Súmula nº. 260 do Superior Tribunal de Justiça, mesmo sem ter feito o registro da convenção no CNPJ, o condomínio pode beneficiar da convenção aprovada para regularizar as relações entre os moradores (MAIA, 2010); (VARGAS, 2004).

Tanto a convenção de condomínio como o regimento interno deve ser elaborada 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).

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 moralidade do ambiente de modo que tudo possa ser justo e perfeito para todos.



2.1.2 Prestação de Contas

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

De acordo com a Lei 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.

Prestar contas é o processo de dar e receber o que foi acordado em um determinado contrato, que se realiza em torno de 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 conseguissem cumprir a meta estabelecida corretamente, cumprindo assim com todas as exigências, justificando assim todas as movimentações que estavam sob a suas responsabilidades (OLIVEIRA, 2009).

Como diz a lei 10.406/ 02 em seu artigo 1.356, em toda administração do condomínio, o síndico pode ser assessorado por um conselho consecutivo composto por três condôminos, o mesmo irá atuar de forma independente, com as funções de apoiar, acompanhar, fiscalizar e emitir parecer sobre a administração do síndico em assembleia. Como o dinheiro é a parte mais polêmica do condomínio, assim como o de toda relação jurídica, o síndico é obrigado prestar contas de sua gestão, porque está sob a sua responsabilidade todo processo financeiro do condomínio, mesmo que as funções administrativas tenham sido delegadas a outra pessoa ou por uma administração especializada (JÚNIOR et al., 2008).

Por isso o síndico deve ser transparente em sua gestão, prestando suas contas de forma mais clara evitando assim qualquer desconfiança da sua gestão. Lembrando que, o Código Civil prevê em seu artigo 1.349 que o síndico pode ser demitido do cargo, caso praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar a propriedade de forma convencidora, a demissão acontecerá em uma assembleia especialmente convocada para o fim estabelecido.

Por isso a contabilidade é uma peça principal como auxílio para registro dos fatos e da transparência na prestação de contas, ou seja, a presença de um contador na hora de prestação de contas. Farber e Segreti (2004, pag.13), afirma que “todos os fatos econômicos devem ser registrados e controlados através de lançamentos contábeis”. Um balanço patrimonial claro de forma transparente nos mostra toda situação financeira e patrimonial em que a entidade condominial se encontra (GONI, 2008).



3. Metodologia

3.1 Tipo de pesquisa

O método científico utilizado é o dedutivo, através do qual, partindo-se de dados gerais, suficientemente constatados, infere-se uma verdade (MARCONI e 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 pela exposição do problema de pesquisa - questões orientadoras - do enunciado de proposições (MARTINS: 2006). Com isso irá fazer abordagem quantitativa de estudo de caso, para que possa investigar o perfil dos condôminos no que tange os 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 verdadeiros no momento em que os fenômenos e toda sua abordagem não estão claros. Para evidenciar essas relações ele utilizará várias fontes de evidências, como por exemplo: questionários, entrevistas, etc. é um modelo adequado quando o pesquisador quer responder as perguntas do tipo “como” e “por que” (YIN 2010). Desse fato, o método de estudo de caso permite estudar processos sociais quando esses ocorrem, o que irá permitir uma análise processual, contextual das várias ações que ocorrem nas organizações.

3.1.2 Coleta de dados

A coleta de dados foi realizada mediante corroboração junto aos administradores e moradores do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza por meio de reuniões presenciais, bem como pela obtenção de informações e documentações suportes necessários 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: 2001, p.23);

2ª Fase: etapa onde foi realizada a delimitação do estudo e se estabeleceram os contornos do fenômeno, se apropriando da questão problema e definindo o objeto de estudo. Foram escolhidas nesta 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.

3.1.3 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 através da função “CONT. SE” e função “CONT.SES” do Microsoft Excel 2010. A função “CONT.SE” possibilita a contagem dos dados coletados através de um determinado critério estabelecido. Nesse caso, possibilitou a realização da contagem dos dados coletados desse estudo através de seguinte critério, por exemplo: As planilhas do gênero dos respondentes contem lista de gêneros na coluna A (1=masculino e 2=feminino) e a resposta do respondente na coluna B. Foi usado a função CONT.SE para contar quantas vezes repete 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").

Por outro lado, à função “CONT.SES” além auxiliar a realização de contagem dos dados através de um critério estabelecido ela possibilita cruzar dados por meio de buscas com mais de um critério. Para descobrir quantos respondentes (funcionário público), com renda da família incluindo dele mais de seis salários mínimos, foi escolhido um intervalo entre ocupação dos respondentes e a renda e depois com o critério de busca referente a este intervalo, depois mais um intervalo e seu respectivo critério de busca, exemplo =CONT.SES ('F2:F83;"1";G2:G83;"5").

4. RESULTADOS DA PESQUISA

Neste capítulo são realizadas uma análise descritiva dos questionários respondidos por 82 condôminos incluindo administradores e funcionário, para identificar o nível da percepção técnica dos condôminos no que tange a prestação de contas.

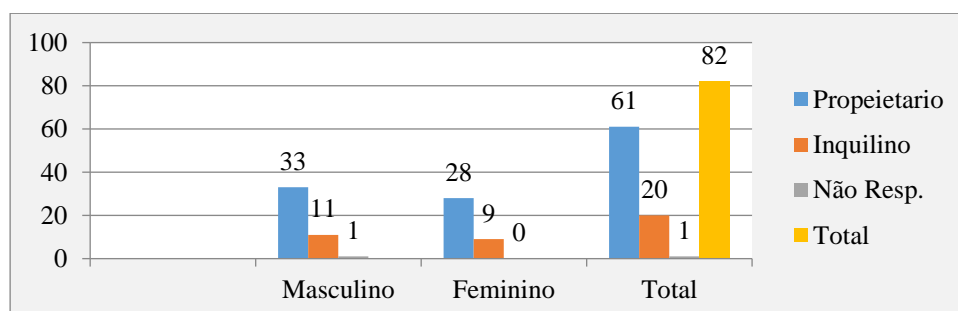


Gráfico 1: Gênero dos respondentes com relação a situação do imóvel

Fonte: Elaborado pelos autores a partir da aplicação do questionário

A situação do imóvel é um fator relevante onde os proprietários e inquilinos têm os seus direitos e obrigações, pode-se observar destacando assim a maioria dos respondentes são proprietários que ocupam 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, discutir com os vizinhos por causa de problemas. Ou seja, os

proprietários interferem e envolvem mais com as questões do condomínio e com outros moradores. Consequentemente, havendo mais envolvimento podem ocorrer aproximações ou conflitos entre os moradores e administração. (LOPES e MONTEIRO, 2013).

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).

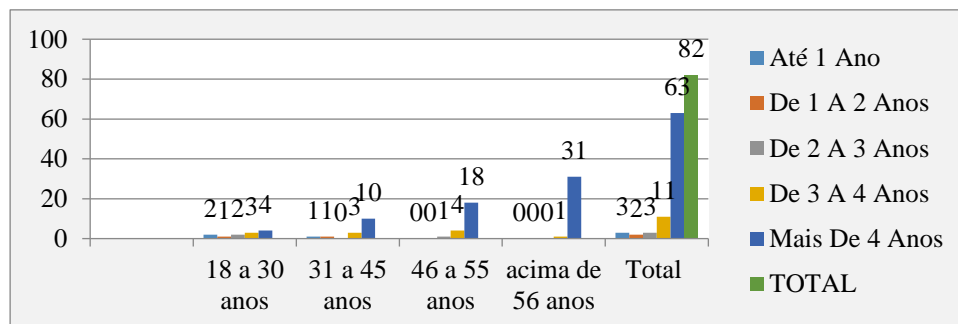


Gráfico 2: Idade em relação ao tempo de moradia

Fonte: Elaborado pelos autores a partir da aplicação do questionário

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 4 anos como morador no conjunto o que pode ser um fator de motivação para os moradores participarem junto à administração e inteirarem-se das causas do condomínio. No que diz à questão idade não existe a diferença no processo da tomada de decisão entre jovens adultos e idosos, nos estudos feitos por MacPherson, Phillips e Sala (2002) apud Bakos; Parente; Bertagnolli (2010), não existe a diferença de idade no que tange à tomada de decisão. Walker, Fain, Fisk e McGuire (1997) Apud Schneider; Parente (2006) “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 (1997) Apud Schneider; Parente (2006) 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.

4.1 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 da 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 existe relatórios de prestação de contas no condomínio, e desses total 14=17,07% deles tem a formação superior completo ou mais, 3=3,66% com superior incompleto, 4=4,88% com nível

tecnico, 5=6,10% com Ensino medio completo e 1=1,22% com ensino medio incompleto e ensino fundamental completo, ainda temos 1=1,22% dos que não responderam 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 completo, 6=7,32% com ensino medio completo, 2=2,44% com o nivel tecnico e superior incompleto. 18=21,95% dos respondentes se considera indiferente, onde 10=12,20% deles com superior completo ou mais, 3=3,66% tem superior incompleto, 1=1,22% dos respondents com nivel técnico e ensino medio completo, 2=2,44% com ensino medio incompleto. Por ultimo 11=13,41% dos respondentes se sentem satisfeito com relação aos relatorios da prestação de contas, onde 4=4,88% deles com a formação superior ou mais, 3=3,66 com ensino medio completo, 2=2,44% com nivel tecnico, 1=1,22% com superior incompleto.

Com isso observa-se que 50% de total dos respondentes tem formação Superior completo ou mais e a maioria deles consideram que não existe ou se sentem insatisfeito com os relatórios de prestação de contas dos gestores. Essas situações dão 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.

Sugerindo assim que as entidades condominiais procurem conhecer primeiramente as expectativas dos condôminos em relação à gestão do condomínio podendo assim traçar com clareza os objetivos a serem alcançados, assim, atingindo 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, tributaria, oferecendo assim aos interessados nas informações sobre a situação da entidade, permitindo uma avaliação precisa para assim melhorar a tomada de decisão (FARBER e SEGRETI, 2006).

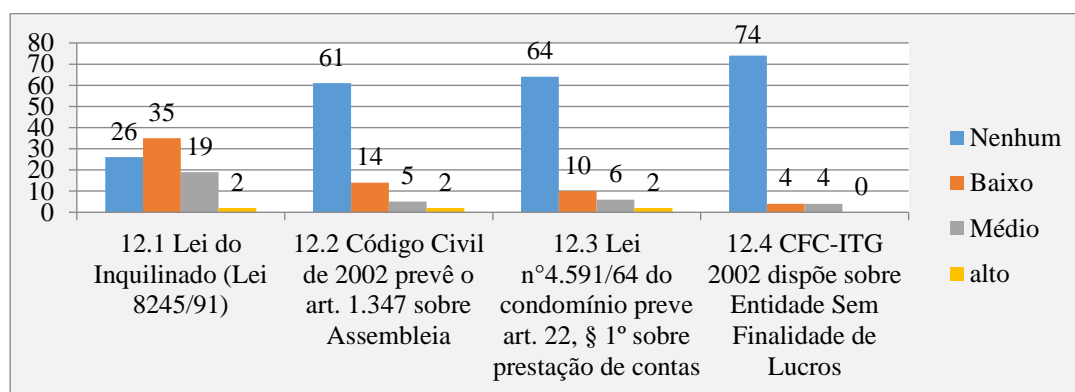


Gráfico 3: Nível de conhecimento técnico das leis do condominio

Fonte: Elaborado pelos autores a partir da aplicação do questionário

O objetivo desse estudo é conhecer o nível da percepção técnica dos condôminos no que tange as leis da prestação de contas do condomínio, foi aplicado os questionários sobre como os moradores avaliam seus graus de conhecimento sobre a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), Código Civil de 2002 prevê o art.



1.347 sobre Assembleia, Lei nº4.591/64 do condomínio prevê art. 22, § 1º sobre prestação de contas e a CFC-ITG 2002 dispõe sobre Entidade Sem Finalidade de Lucros.

Apesar da Lei 8.245/91 ser relevante tanto para os inquilinos como para os proprietários no conhecimento das obrigações, onde cada um com a suas obrigações, ficando assim em seu art. 22 o locador (proprietário) responsável pelo pagamento das despesas extraordinárias, e o art. 23 mencionar as despesas ordinárias ficará com a responsabilidade do locatário (inquilino). O gráfico 3 mostra 35=42,68% dos respondentes consideram ter conhecimento baixo, e 26=31,71% deles alegam não ter nenhum conhecimento a respeito da mesma., e ainda temos 19=23,17% com o conhecimento médio, e apenas 2=2,44% com o conhecimento alto, percebendo assim um nível de conhecimento fraco e essa situação pode gerar impasse entre as parte na hora de cumprir com as obrigações.

E perguntados sobre o conhecimento do Código Civil de 2002 prevê o art. 1.347 sobre Assembleia, onde são tomadas as decisões do condomínio como a escolha do síndico, a formação de um conselho consecutivo e entre outros, no gráfico 3 podemos observar 61=74,39% dos respondentes não ter nenhum conhecimento a respeito da lei.

Sobre o conhecimento da Lei nº4.591/64 no que tange a prestação de conta do condomínio, onde o síndico é obrigado a justificar sobre a sua gestão, o gráfico 3 mostra que 64=78,05% dos respondentes não dispunham de nenhum conhecimento, 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 lucrativas, ficando com 4=4,88% dos respondentes com o conhecimento entre médio e baixo, e destacando assim com um resultado significativa de maioria absoluta com 74=90,24% dos respondentes não tem nenhum conhecimento da mesma.

Percebe-se que ao longo do gráfico 3, a maioria dos respondentes não tem nenhum conhecimento a respeito das leis do condomínio, concluído assim que o nível de conhecimento técnico a respeito das leis do condomínio é fraco e essas situações pode gerar desconfianças, 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 em administrar as suas propriedades, muitas das vezes não sabem o que fazer quando deparar com uma situação a realizar ou simplesmente não terem disponibilidade de tempo suficiente para realiza-lo, nem de recursos necessários a essa prática (GAO e HO, 2011 Apud MALHEIRO, 2013).

Por esse motivo é relevante ter conhecimento das leis que irão favorecer 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).

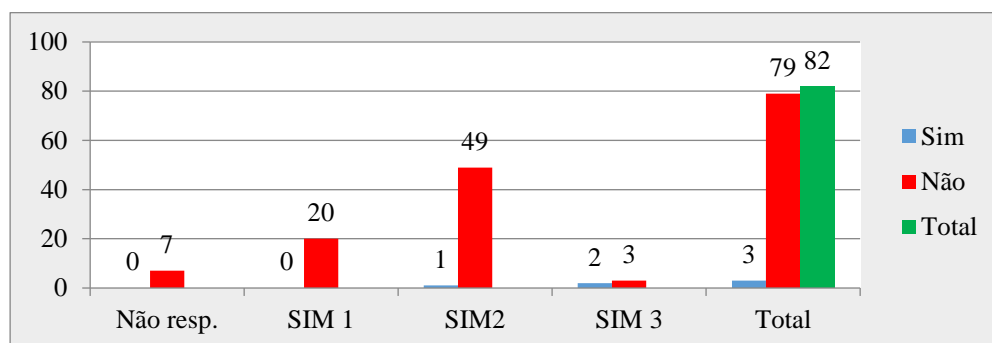


Gráfico 4: Participação em capacitação condominial relacionado com a ordem de prioridade

Fonte: elaborado pelos autores a partir da aplicação do questionário

Pela relevância que a capacitação tem numa determinada organização, o gráfico 4 demonstra a participação dos respondentes em capacitação da gestão do condomínio relacionada com a ordem de prioridade, pelos resultados percebe-se que os moradores não têm capacitação sobre a gestão de condomínio onde 79=96,34% do total de 82 respondentes nunca participaram em nenhuma capacitação da gestão de condomínio. Com relação a 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% de total dos respondentes com SIM2 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 este 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.

Quadro 1: Participação de moradores na gestão do condomínio

Como você avalia sua participação?	Sim	%	Não	%	Em Parte	%	Não se aplica ao 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	8,5 4	44	53,66	15	18	16	19,51	0	0
Busco ler os documentos enviados pelo síndico	7	8,5 4	43	52,44	1	1,2	31	37,8	0	0
Analisar os Documentos de prestação de contas	2	2,4 4	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 assembleias	6	7,3 2	36	43,9	0	0	5	6,1	35	43

Fonte: Elaborado pelos autores a partir da aplicação do questionário

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

Concluindo assim que existe a falta de participação nas reuniões de condomínio e na análise de documentos para fins de tomada de decisão. Essa falta de participação dos condôminos nas reuniões e análise dos documentos só nos ajuda a reforçar a ideia de que pode ser causado por motivo de falta de conhecimento técnico adequado para avaliar a gestão, ou não compreendem os demonstrativos financeiros ou também pode ser da 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 comunidade. Por isso é relevante a participação dos condôminos nas reuniões e na realizando de capacitações para fazer um bom controle da gestão. E o síndico deve ser transparente utilizando todos os procedimentos contábeis que irão permitir passar as informações de forma clara e simples para os interessados, e esses possam fazer acompanhamento de controle de situação financeira e patrimonial dos recursos do condomínio para assim realizar a tomada de decisão.

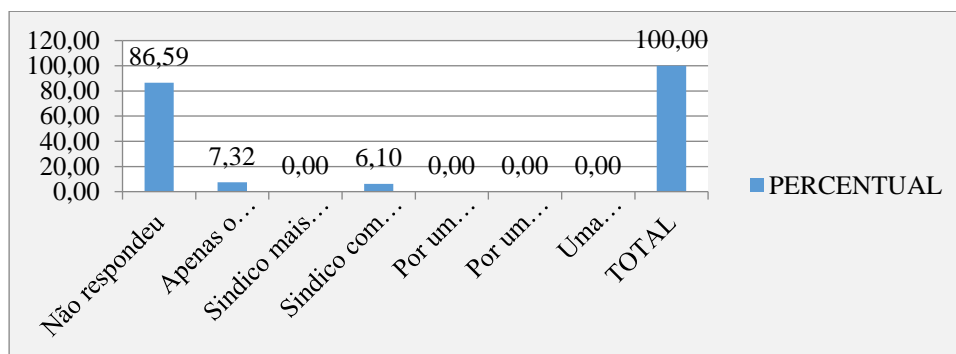


Gráfico 5: Quem realiza a prestação de contas do condomínio

Fonte: Elaborado pelos autores a partir da aplicação do questionário

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 realizado por apenas o síndico do condomínio, e 6,10% deles afirmam que é realizado por síndico com ajuda do contador, destacando uma massa com 86,59% dos respondentes que não respondeu alegando que não existe a prestação de conta no condomínio.

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

Lembrando que não prestar conta o síndico estará ferindo a lei que disciplina a entidade, onde pode-se ver a obrigatoriedade do síndico na Lei 4.591/64 em seu artigo 22, letra f e também na lei 10.406/02 em seu artigo 1.348, VII, de prestar as contas justificando assim todas as entradas e saídas dos recursos do condomínio num determinado período, melhorando assim o entendimento entre administração e todos os seus interessados. Conseqüentemente, gera segurança, confiabilidade e tranquilidade por parte dos moradores, que são as pessoas 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 que os condôminos não têm conhecimento técnico, pois de acordo com o resultado da pesquisa a maioria dos respondentes não se 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 respondente nunca participaram numa capacitação da gestão de condomínio.

Apurou-se também que os condôminos não participam nas reuniões do condomínio, fator que que pode gerar a falta de conhecimento da situação patrimonial e financeira do condomínio e conseqüentemente



ferir a tomada de decisão. Essa situação pode ser causada por motivos como a falta de conhecimento técnico adequado para avaliar a gestão, ou não compreendem os demonstrativos financeiros e também pode ser da 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 a 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 nº 4.591/64 de prestar todas as informações necessárias, que podem ser tanto econômicos, financeiras ou administrativas.

Para pesquisadores futuros sugere-se a aprofundamento 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 processo da administração do condomínio.

REFERÊNCIAS

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/ccivil_03/leis/l4591.htm >. Acesso em: 12 Jan. 2015.

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm >. Acesso em: 06 jan. 2015.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro 1991.** Lei do Inquilinato dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/LEIS/L8245.htm>. Acesso em: 09 Jan. 2015

BAKOS, Daniela Schneider; PARENTE, Maria Alice de Mattos Pimenta; BERTAGNOLLI, Ana Cristina. **A Tomada de Decisão em Adultos Jovens e em Adultos Idosos: Um Estudo Comparativo.** Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/pcp/v30n1/v30n1a12>>. Acesso em: 10 de jul. de 2015.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DO CEARÁ – CRC-CE. **Curso Gestão Contábil de Condomínios**, Fortaleza-CE. Abril, 2008.
Disponível em: http://www.crcce.org.br/crcnovo/download/Apostila_Contabilidade_para_Condominios_Castelo.pdf. Acesso em: 19 Fev. de 2015.

CAMPANA, Giovanna Capucho. **A possibilidade de exclusão de condômino antissocial.** Brasília – DF, 2014. Disponível em: <<http://www.repositorio.uniceub.br/bitstream/235/5981/1/20909753.pdf> >. Acesso em: 03 de Jun. 2015.

FARBER, João Carlos ; SEGRETI , João Bosco. **Contribuição da Contabilidade para a Eficácia de Gestão e Controle de Condomínios .In:** CONGRESSO DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE DA USP,4., São Paulo. Disponível em:<<http://www.congressosp.fipecafi.org/web/artigos42004/219.pdf> >. Acesso em: 19 jan. de 2015.

_____. **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.** CONGRESSO DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE DA USP. Disponível em: <<http://www.congressosp.fipecafi.org/web/artigos62006/401.pdf>>. Acesso em 20 de mar. De 2015.



FELICIANO, Priscila Pâmela dos Santos; LEAL, Edvalda Araújo. **A utilização da informação contábil gerencial na gestão de condomínios: um estudo com os síndicos.** Disponível em: <http://www.seer.ufrgs.br/index.php/ConTexto/article/view/30806/pdf>>. Acesso em: 20 de mar.de 2015.

FERNANDES, Marcio Grima. **A administração condominial à luz do custo para servir clientes: um estudo na baixa santista:sp.** 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 de Jun. 2015.

GONI, Gonzalo Sun. **A prestação de contas em condomínios residenciais: uma discussão sobre relatórios contábeis apresentados e balanço patrimonial de entidade condominial.** Florianópolis, 2008. Disponível em: < <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/126210/Contabeis292224.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 05 Fev. 2015.

INÁCIO, Adriana da Silva. **A importância de uma administração profissional na gestão de condomínios.** 2008. Disponível em: < <http://unipe.br/blog/administracao/wp-content/uploads/2008/11/a-importancia-de-uma-administracao-profissional-na-gestao-de-condominios3.pdf> > Acesso em: 23 de jun. 2015

JÚNIOR ,Antheo Martins de Amorim ; MACIEL, Carlos Francisco; MARQUES, Larissa Kelly Bragança; JORGE, Robson Monteiro; RODRIGUES, Thiago Costa; SERAFIM, Vanil Antônio. **O papel da contabilidade na organização o papel da contabilidade na prestação de contas do condomínio.** Belo Horizonte, Maio, 2008. Disponível em: <http://www.unihorizontes.br/proj_inter20081/cont/papel_contabilidade_organizacao.pdf>. Acesso em: 22 de Jun. de 2015

LÁZARO, David Vassoler; OLIVEIRA, Ariane Fernandes. **Ação de prestação de contas**, publicado em 2013. Disponível em < <http://www.santacruz.br/ojs/index.php/JICEX/article/view/440/629>>. Acesso em: 02 Março de 2015.

LOPES, Andiana Valentina de Freitas; MONTEIRO, Circe. **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 de jun. de 2015

MALHEIRO, Arine Isabel Coelho. **Gestão de Condomínios: Redesenho dos serviços em busca do desenvolvimento sustentável e promoção da inovação social.** Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto 2013.Disponível em:<<http://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/69416/2/53914.pdf>> Acesso em: 10 Fev. 2015.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Metodologia científica.** São Paulo: Atlas, 2010.

MAIA, Luciano Soares: **Direitos reais e condomínio de fato.** Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/bh/luciano_soares_maia2.pdf>. Acesso em: 25 de Jun. 2015

MARTINS, G. de A. **Estudo de caso: uma estratégia de pesquisa.** São Paulo: Atlas, 2006.

OLIVEIRA, Irani Maria Da Silva. **Uma Investigação sobre a Prestação de contas sobre entidades do terceiro setor brasileiro.** 2009: Disponível em:< http://repositorio.ufpe.br/bitstream/handle/123456789/4961/arquivo1610_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y> .Acesso em: 18 de mar. de 2015.

POERSCH, Juliana Arraes: **O uso da contabilidade para um adequado controle condominial.** Disponível em:



<<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/120798/283814.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>
. Acesso em: 18 de Mar. de 2015.

REIS, Luciano Gomes; SOARES, Maísa Souza; TRINDADE, Andre Fernando dos Reis; MOLINA, Marcelo. Custos Condominiais e Prestação De Contas: Uma Análise Empírica, **Facsi Em Revista** Ano 5 – Volume 5, N.1 – 2013 Disponível em:<<http://www.facesi.edu.br/facsiemrevista/downloads/numero9/artigo04.pdf>>. Acesso em: 20 de mar. de 2015.

SEBRAE: **Primeiro Passo:** Administração de condomínio, Rio de Janeiro 2010

SCHWARTZ, Rosely Benevides De Oliveira : **Avaliação de desempenho da administração de condomínios residenciais**,2009. Disponível:
<<http://poliintegra.poli.usp.br/library/pdfs/dd64eb962e8552496badc77509cf4748.pdf>> Acesso em 11 Jan. 2015.

SILVEIRA, Renato Marcuci Barbosa. **A situação jurídica proprietária no âmbito democrático do condomínio edilício: uma análise no contexto do Estado Democrático de Direito**. 2010. Disponível em:
<http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_SilveiraRMB_1.pdf>. Acesso em: 20. 20 de jun. de 2015.

SCHNEIDER , Daniela Di Giorgio; PARENTE, Maria Alice de Mattos. **O Desempenho de Adultos Jovens e Idosos na Iowa Gambling Task (IGT): Um Estudo sobre a Tomada de Decisão**, 2006. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/prc/v19n3/a13v19n3.pdf>>. Acesso em: 11 de Jul. 2015.

VARGAS, Paola Kenia. **O condomínio e o condômino anti social:** uma análise à luz do código civil de 2002. Disponível em: <<http://siaibib01.univali.br/pdf/Paola%20Vargas.pdf> > Acesso em: 16 Jun. 2015.

YIN, Roberto K.. **Estudo de caso:** Planejamento e Métodos. Tradução de Daniel Grassi. 4. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.