



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
CURSO DE BACHARELADO EM ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Kátia Cilene Bernardino de Freitas

**Desafios da gestão de condomínios no âmbito das políticas públicas de combate ao
Covid-19: um estudo em um condomínio da cidade de Campina Grande-PB**

João Pessoa - PB

2021

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
CURSO DE BACHARELADO EM ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Kátia Cilene Bernardino de Freitas

**Desafios da gestão de condomínios no âmbito das políticas públicas de combate ao
Covid-19: um estudo em um condomínio da cidade de Campina Grande-PB**

Trabalho de Conclusão de Curso para o curso de Bacharelado em Administração Pública na UFPB, como requisito parcial à obtenção do título de bacharel em Administração Pública.
Orientador: Prof. Ms. Geraldo Magela de Andrade.

João Pessoa - PB

2021

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

F866d Freitas, Katia Cilene Bernardino de.

Desafios da gestão de condomínio no âmbito das
políticas públicas de combate ao Covid-19: um estudo em
um condomínio da cidade de Campina Grande -PB / Katia
Cilene Bernardino de Freitas. - João Pessoa, 2021.
38 f. : il.

Orientação: Geraldo Magela de Andrade.
TCC (Graduação) - UFPB/CCSA.

1. Administração. 2. Covid-19. 3. Gestão de condomínio.
I. Andrade, Geraldo Magela de. II. Título.

UFPB/CCSA

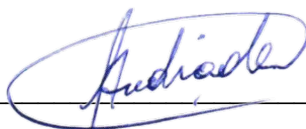
CDU 35(02)

TERMO DE APROVAÇÃO

Kátia Cilene Bernardino de Freitas

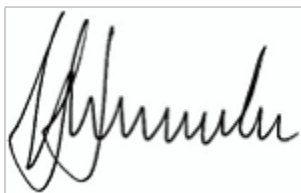
**Desafios da gestão de condomínios no âmbito das políticas públicas de combate ao
Covid-19: um estudo em um condomínio da cidade de Campina Grande-PB**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Bacharelado em Administração Pública na UFPB, como requisito parcial à obtenção do grau de graduada, sob avaliação da seguinte banca acadêmica.



Prof. Ms. Geraldo Magela de Andrade (UFPB)

Orientador



Prof. Dr. Hermann Átila Hrdlicka (UFPB)

Examinador

João Pessoa, 10 de Junho de 2021.

Dedico este trabalho primeiramente a Deus e a minha irmã Kallyane, que foi o incentivo inicial para realização deste sonho.

AGRADECIMENTOS

Toda gratidão a Deus que sabe da nossa missão antes mesmo que tivéssemos nascido. Senhor, sentir tua presença agora, quando meu coração está tomado de alegria, e meus olhos tomados de lágrimas, que expressam a emoção de mais uma conquista. Neste momento só tenho a te agradecer por tudo que sou principalmente pelo sonho realizado. Também te agradeço, pelas dificuldades e os desafios superados. Não, não pararei por aqui, continuarei em busca dos meus ideais, sempre guiados pela tua presença na minha vida.

Deixo um agradecimento especial ao meu orientador Geraldo Magela, que se preocupou em ser guia, dando valiosas contribuições durante todo processo, mesmo diante de problemas, perdas e dores. Quero dividir com o senhor minha conquista.

Aos colegas de turma Isis Luana, Idalice e Carmelo que durante o curso dividimos momentos maravilhosos, trocando ideais e ajuda mútua. Unidos pelo mesmo ideal, nossas vidas se cruzaram para que pudéssemos unificar todos em um só sonho.

Também agradeço aos tutores Ivoneide e Wamberto que sempre me acolheu no polo com muita dedicação e carinho. A todos os mestres que contribuíram com a minha formação acadêmica. Fica também meu agradecimento a Brenda, dividi com ela meus medos e minhas inseguranças. Brenda, com a sua presença tudo ficou mais leve, obrigada!

Muito obrigada a minha família a meu esposo Bruno, minhas filhas Bruna e Maria Eduarda, minhas netas Anna Beatriz e Maria Laura, que resistiram à falta de tempo e atenção, superaram comigo os problemas, amparando quando recebia uma nota baixa e comemorando quando atingia a máxima. E, com um sorriso, um abraço ou um carrinho, me fez acreditar que valia a pena continuar! Esta VITÓRIA também é de vocês. Obrigada!

RESUMO

Esta pesquisa teve como objetivo geral analisar os desafios enfrentados por um condomínio da cidade de Campina Grande-PB com base na gestão de condomínio no âmbito das políticas públicas de combate ao Covid-19. A metodologia da pesquisa classifica-se como sendo um estudo de caso, com abordagem qualitativa e exploratória, sendo realizada a partir de consultas bibliográficas, sítios eletrônicos e entrevista junto a um condomínio da cidade de Campina Grande-PB e uma empresa administradora de condomínios. Constatou-se as dificuldades em conciliar os conflitos entre as legislações estadual, municipal, recomendações da OMS, Regimento do Condomínio e problemas de adaptação às novas regras, novo normal, junto aos moradores do condomínio, no entanto foram assimilando aos poucos acerca da importância do combate e prevenção ao coronavírus, com novas regras de convivência, afastamento social e restrições temporárias de acesso a áreas de uso comum e equipamentos de uso coletivo.

Palavras-Chave: Administração. Covid-19. Gestão de condomínio. Políticas Públicas.

ABSTRACT

This research aimed to analyze the challenges faced by a condominium in the city of Campina Grande-PB, based on condominium management within the scope of public policies to combat Covid-19. The research methodology is classified as a case study, with a qualitative and exploratory approach, based on bibliographic consultations, websites and interviews with a condominium in the city of Campina Grande-PB and a condominium management company. Difficulties in reconciling the conflicts between state and municipal legislation, WHO recommendations, Condominium Regulations and problems of adaptation to the new rules, new normal, with condominium residents were found, however they gradually assimilated the importance of combat and prevention of coronavirus, with new rules of coexistence, social distancing and temporary restrictions on access to areas of common use and equipment for collective use.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 REFERENCIAL TEÓRICO	13
2.1 Condomínio: panorama geral	13
2.2 Gestão e condomínio e contabilidade	16
2.3 Gestão de condomínio e as políticas públicas na pandemia do Covid-19	19
3 METODOLOGIA DA PESQUISA	22
4 RESULTADOS E DISCUSSÃO	24
4.1 Perfil da empresa e atividades	24
4.2 Desafios da gestão de condomínios no âmbito das políticas públicas	24
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	31
REFERÊNCIAS	33
APÊNDICE A – Roteiro da entrevista	36
APÊNDICE B – Termo e consentimento livre e esclarecido	38

1 INTRODUÇÃO

Os condomínios apropriam-se de atividades administrativas diversas, movimentando quantias de valores, chegando a exceder a renda de pequenas empresas. Diante da complexidade das atividades dos condomínios, tendo em vista a oferta de serviços, como piscina, sauna, academia, existe a necessidade de um maior conhecimento por parte da gestão (NASCIMENTO; CHAGAS, 2013).

Com a pandemia do Covid-19, ocasionada pelo novo coronavírus no ano de 2020, diversas modificações foram constatadas nas atividades diárias da população em nível mundial, como nos âmbitos da educação, lazer e gestão condominial. Nesse sentido, a gestão dos condomínios visando combater a doença e atender ao novo enquadramento imposto pelos órgãos de saúde, assim como a legislação municipal e estadual, tiveram que adaptar e inserir novas regras fundamentais diante do contexto vivenciado.

O uso de máscaras nas áreas comuns, o distanciamento social entre os condôminos, novas despesas, higienização dos ambientes de forma mais constante e as restrições dos horários para realizar algumas atividades foram algumas das medidas adotadas nesse novo contexto por parte da gestão.

A gestão condominial encontrou diversos desafios em sua administração no combate ao Covid-19, exigindo destes profissionais atenção, necessidade de aperfeiçoamento e uma boa comunicação para desempenhar as novas adaptações. De acordo com a Assembleia Legislativa da Paraíba (2020), foi sancionada a Lei nº 11.717/2020, que obriga os moradores, visitantes, funcionários de condomínios, colaboradores de empresas de entrega ou manutenção a usarem máscara de proteção pela área comum do imóvel enquanto perdurar o estado de calamidade pública. O texto também mencionou que os condomínios devem sintetizar planos de proteção e enfrentamento de qualquer doença com risco de transmissibilidade via respiratória, que propicie a decretação de estado de calamidade pública na Paraíba.

As etapas distintas da quarentena têm exigido dos síndicos reavaliações distintas e constantes, como por exemplo, em relação à contabilidade, planejamento e as rotinas do condomínio, necessitando repensar a sua gestão condominial. Uma dessas mudanças, pode ser mencionada por Figueiredo (2021), que revelou o impedimento para realizar assembleias convencionais nos primeiros meses da quarentena do novo Coronavírus, fazendo com que os síndicos se adaptassem às reuniões para encontros presenciais, híbridos ou virtuais.

Além das novas adaptações e das tomadas de decisões acerca do que a gestão condominial teve que adotar, outro desafio constatado foi acerca dos conflitos entre as

legislações estadual e municipal. Conforme Souza (2020), a guerra em prol da saúde da população ultrapassou as questões da gestão da saúde pública. Um dos conflitos corresponde ao travamento entre o governo federal e os governos estaduais, bem como as divergências entre governos estaduais e municipais, tendo em vista a competência para determinar os enfrentamentos da pandemia. Assim, esse embate diz respeito sobre quem possui o poder para estabelecer as diretrizes da quarentena imposta à população e às medidas preventivas no âmbito da saúde pública contra a doença.

Para Pacheco (2020), em todo o Brasil, os gestores condominiais presenciaram o desafio de manter-se em uma linha tênue entre o direito ao uso da propriedade comum e o direito à saúde. Porém, diante de uma segunda onda de contaminação e a visão de modificação nos Poderes Executivo e Legislativo dos municípios, foi desencadeado o questionamento sobre quais são os protocolos a serem averiguados e quais ponderações que devem ser realizadas pelos gestores condominiais para liberar ou não a utilização das áreas comuns, assim como o poder das autoridades municipais sobre o funcionamento das áreas comuns do condomínio.

Com base no que foi apresentado acerca do contexto desafiador da pandemia do Covid-19 e a gestão condominial, surgiu o seguinte problema de pesquisa: como uma gestão de condomínio se adaptou frente às políticas públicas de combate ao Covid-19?

O estudo justifica-se tendo em vista o contexto importante da pandemia da Covid-19, que constitui um panorama novo para a sociedade e os gestores, especialmente associada à gestão condominial. Esta pesquisa possui importância também, pois leva os gestores a compreender como uma administração de condomínios deve se comportar frente às significativas mudanças da pandemia, assim como possui contribuição para a literatura do tema estudado, permitindo com que novas pesquisas possam adentrar-se a esta temática.

Assim, surge a necessidade de averiguar as condutas necessárias, os conflitos entre as legislações, as despesas na pandemia e os desafios enfrentados em um condomínio da cidade de Campina Grande -PB com base na gestão de condomínio no âmbito das políticas públicas de combate ao Covid-19.

Teve como objetivo analisar os desafios enfrentados por um condomínio da cidade de Campina Grande-PB com base na gestão de condomínio no âmbito das políticas públicas de combate ao Covid-19. Os objetivos específicos foram: identificar as principais mudanças vivenciadas por uma gestão de condomínio no combate ao Covid-19; e identificar as principais dificuldades no combate ao Covid-19 por parte de uma gestão de condomínio.

Este trabalho encontra-se estruturado em 06 (seis) seções, no qual a primeira seção corresponde a introdução da pesquisa, que visa apresentar o problema de pesquisa, objetivos e

a justificativa. A segunda seção corresponde ao referencial teórico, que discorre acerca do panorama geral do condomínio, da gestão de condomínio e a importância da contabilidade na gestão de condomínio. A terceira seção apresenta a metodologia da pesquisa. A quarta seção apresenta os resultados da pesquisa, seguida da última seção, com as considerações finais, e posteriormente as referências.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Condomínio: panorama geral

Na esfera administrativa, vivencia-se rotineiramente uma diversidade de tomadas de decisões, que necessitam ser bem-sucedidos todos os intentos até atingir um propósito em particular. Considerando as questões legais e técnicas, busca-se reciclar o conhecimento e adquirir determinadas ferramentas de trabalho para contribuir de um modo apropriado, potencializando o tempo e consequentemente alcançando êxito (HENRIQUE, 2008)

Estas ações não se diferem quando associamos aos condomínios, pois essas copropriedades necessitam das tomadas de decisões constantes por parte de uma gestão eficiente. Diante da complexidade atrelada aos condomínios, surge a necessidade de inserir dentro deste contexto, uma administração que possa contribuir com as ações e demandas provenientes.

“O condomínio é composto pela edificação e sua infraestrutura, tais como água, energia, elevadores, interfone, luz de emergência, iluminação de emergência e equipamentos de segurança. Além disso, há os moradores e usuários, que, por meio do uso, dão vida à edificação. Porém, esse uso causa desgaste. Portanto, para que as pessoas possam morar com tranquilidade, conforto e segurança em condomínio, há a necessidade não só de cuidar da edificação e de toda a sua infraestrutura, como também de evitar conflitos entre os moradores, ou seja, é fundamental existir uma administração que vise facilitar a vida dos moradores, conciliando seus principais interesses, intermediando o contato com fornecedores de produtos e serviços, gerenciando os valores arrecadados para a manutenção, bem como o atendimento das exigências da legislação” (SCHWARTZ, 2009, p. 30).

Condomínio caracteriza-se como sendo o domínio de uma coisa comum desempenhado por dois ou mais indivíduos, “copropriedade”, os indivíduos exercem o controle em agrupamento de uma propriedade, com direitos e deveres iguais ou compatíveis ao fracionamento ideal de cada um. Relevante mencionar que em um condomínio residencial tem-se simultaneamente uma propriedade comum, inerente a todos os condôminos, compartilhada e uma propriedade particular, de utilização reservada e limitada, estabelecido pelas unidades ou apartamentos autônomos (SILVA; FREITAS, 2013).

De forma geral, considera-se que o condomínio pode ser compreendido como um ambiente compartilhado por proprietários diversos, nesse sentido, considera-se que:

“O condomínio pode ser visto como uma comunhão ou reunião de pessoas em um mesmo ambiente comum e sujeito a cumprir com obrigações e responsabilidades ali cabíveis, com as normas e propostas, escolhidas e votadas mediante assembleia condominial, criando o chamado regimento interno mais conhecido como quadros de normas e deveres do mesmo.” (PEREIRA; FERREIRA 2019, p. 9).

Geralmente, a propriedade pertence a apenas um sujeito de direito, contudo, procede atualmente no direito brasileiro a propriedade para mais de um indivíduo, verificado nos denominados condomínios. O condomínio ou copropriedade é o direito de propriedade que mais de um indivíduo sujeito de direito titula acerca de um objeto ou bem, tendo que alcançar as suas atribuições sociais com a finalidade de favorecer o coletivo dos que condominam (CASTILHO et al., 2016).

Para Henrique (2008, p. 15), “condomínio pode imaginar ser um aglomerado de moradores dividindo um espaço comum, ou ainda, diversas pessoas proprietárias de bem privado, dividindo com os demais moradores uma área comum de livre circulação”.

Todo condomínio deve ser regido por uma lei específica, denominada de Convenção do Condomínio, também conhecida como Convenção Condominial, a qual pode ser compreendida como uma “lei”, que visa orientar as relações dos condôminos e para com terceiros. No contexto atual, a Convenção Condominial, obrigatoriamente, caracteriza as áreas coletivas designando a sua utilização. Com base no seu destino ou utilização prática, cada condômino pode utilizar espontaneamente da coisa, contanto que não impossibilite que os outros condôminos desempenhem seus direitos sobre ela (GARCIA, 2013).

Para Henrique (2008, p. 18), “a Convenção Condominial, hierarquicamente vem abaixo da Constituição Federal, Código Civil Brasileiro e a Lei 4.591/64, é através dela que todos os condôminos deverão ter estabelecidos seus direitos e deveres”.

A Lei 4.591/64 dispõe acerca do condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, sendo considerada a lei que rege os condomínios.

“Os proprietários promitentes-compradores, cessionários ou promitente-cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação, em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações” (Art. 9º, Lei 4.591/64).

Com base na Lei 4.591/64, um condomínio possui na sua gestão como representante legal, o síndico, que pode ser caracterizado como um condômino ou uma pessoa física ou jurídica terceirizada, devendo ser eleita pela assembleia visando tal propósito. Nesse sentido, o síndico possui a atribuição de representar o condomínio, administrar e gerenciar os bens que o engloba. Quando deliberado em assembleia, em sua gestão, o síndico pode receber assessoria por parte de um profissional contábil ou por um administrador (VIEIRA, 2018).

Naquela época, a Lei 4.591/64 se apresentou significativamente avançada. Contudo, ela necessitava de uma reestruturação com a finalidade de acrescentar algumas lacunas presentes, instituídas com base no convívio condominial, assim como a ausência de uma regulamentação

para os novos aspectos de condomínio, como os condomínios de lotes e agrários. Dessa forma, o Novo Código Civil, entrou em atividade dia 11 de janeiro de 2003, no qual revogou fragmentos da Lei nº 4.591/64 e adicionou algumas novas providências em relação a organização condominial, como a nomeação de condomínio edilício e a separação dos condomínios tradicionais (POERSCH, 2010).

Com base no que foi exposto, a regulamentação dos condomínios é considerada fundamental para a convivência entre as pessoas, tendo em vista que através destes dispositivos legais procede a permissão para a normatização das convenções condominiais e dos regimentos internos. Estas previsões asseguram o que é assentido e estabelecem os comportamentos entre os moradores, assim como as limitações, geralmente debatidas judicialmente em relação à legalidade, como o exemplo da restrição da utilização dos espaços coletivos pelo inadimplente. Assim, para o regulamento e normalização do condomínio edilício, existem os seguintes desígnios, como Convenção do Condomínio e o Regimento Interno (GONZALEZ, 2012).

A convenção de um condomínio pode receber comparação com a de uma Constituição de um país, tendo em vista que por meio dela se determinam todas as regras de um condomínio e promove segurança jurídica para ele. Para tal, a Lei 10.406/02, em seu artigo 1.334, mencionou algumas perspectivas obrigatórias para o condomínio, que se encontram caracterizadas como:

- “I. A discriminação individualizada da unidade de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- II. A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- III. O fim a que as unidades se destinam;
- IV. A quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condomínios para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- V. Sua formação de administração;
- VI. A competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;
- VII. As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- VIII. O regimento interno.”

Com base no artigo 1.334 da Lei nº 10.406/02, apresentado anteriormente, foram retratadas considerações que se fundamentam em noções obrigatórias para o condomínio, como a quota proporcional, a formação da administração, assembleias e regimento interno. De acordo com Vieira (2018), o regimento interno almeja estabelecer as regras de convivência entre os condôminos, independentemente do contexto particular de cada morador. As regras contidas que são determinadas devem ser efetivadas por todos os moradores e o não cumprimento das mesmas poderá suceder em punições que estão asseguradas no regimento (VIEIRA, 2018).

Assim, o regimento interno é fundamental para a convivência dentro do condomínio, pois é por meio deste documento que ocorre o agrupamento de normas básicas que visa orientar o relacionamento dos condôminos a respeito dos ambientes que são compartilhados. Para uma gestão de condomínio eficiente, é necessário o empenho por parte da administração e dos moradores, pois os moradores devem respeitar as normas básicas e saber como agir diante dos espaços presentes no condomínio.

Nesse contexto, dentro de um condomínio existem os espaços de propriedade exclusiva e outros que correspondem à propriedade coletiva. Assim, a Lei nº 10.406/02, que instituiu o Código Civil, em seu art. 1331, apresenta dentro desta temática, que poderá haver regiões de propriedade exclusiva e os de propriedade em comum a todos os condôminos. Independentemente do que o legislador designe que “pode haver” área considerada coletiva, sempre estará presente o espaço de propriedade comum nos condomínios edifícios verticais. No momento em que, quando um indivíduo obtém uma unidade autônoma, ela não adquire apenas a região específica, mas também um fragmento da área comum (POERSCH, 2010).

2.2 Gestão de condomínio e contabilidade

Gerenciar um condomínio não é atribuição fácil, pois diversos são os componentes de manutenção a serem averiguados, tarefas operacionais, gestão dos colaboradores, administração e contabilidade, assim como a preocupação do bem-estar e as relações com os moradores (SÍNDICONET, 2011). Para tanto, o síndico é o sujeito escolhido com a finalidade de tratar ou defender os interesses de uma associação ou classe, em assembleia geral ordinária. Assim, este indivíduo é escolhido pelos demais condôminos visando tratar dos interesses e da administração do condomínio, sendo considerado o representante legal do condomínio (OLIVEIRA et al., 2015).

No que diz respeito ao conceito do síndico, menciona-se que:

“O síndico é que comanda as principais funções do condomínio, é o mesmo que dá a palavra final, e faz a representação ativa e passiva do edifício, podendo ser pessoa física ou jurídica, ainda, pode ser estranho ao condomínio, síndico profissional, inquilino ou proprietário, sendo que, deve estar quite com a cota condominial. O mesmo terá que manter guarda dos documentos de sua gestão pelo período de cinco anos. O síndico poderá ser remunerado ou não, sem qualquer vínculo empregatício” (HENRIQUE, 2008, p. 19-20).

O papel do síndico é pensar no bem de toda a classe a qual ele representa e para que desempenhe corretamente as suas atividades, ele necessita de habilidade e conhecimento, pois no dia a dia surgem diversos acontecimentos que o síndico necessita saber como irá proceder,

pautando as suas ações no bem da coletividade. Dessa forma, sabe-se que gerir um condomínio é uma tarefa que requer cautela, pois diversos são os desafios enfrentados no cotidiano, seja em relação às despesas ou aos problemas de convivência que podem ser constatados devido ao não cumprimento das normas básicas de convivência.

A gestão de um condomínio residencial ou comercial requer por parte do síndico a habilidade e o conhecimento para que ele desempenhe uma administração eficaz, com base no aproveitamento dos recursos, redução dos gastos e, desse modo, diminuição dos valores das cotas condominiais. Apesar do condomínio ser uma entidade sem fins lucrativos, é considerada atribuição do síndico gerir as finanças e presumir custos visando quitar as despesas decorrentes da conservação do edifício. Desse modo, é fundamental que ocorra um planejamento do orçamento, assim como, o seu controle. Assim, verifica-se a responsabilidade do síndico em apresentar uma transparência significativa da administração aos condôminos (PINTO, 2014).

Essa transparência diz respeito às ações rotineiras desempenhadas pelo síndico, assim como a transparência perante as contas que envolvem o condomínio. Isso significa que a contabilidade está bastante presente nas atividades que envolvem a gestão de condomínio. Nesse sentido, verifica-se que ocorre uma associação entre a administração e a contabilidade:

“Os condomínios podem (e devem) usar a contabilidade, não porque ‘são pessoas jurídicas’, mas também, porque têm patrimônio. As entidades condominiais sejam elas residenciais, comerciais ou mistas se enquadram como pessoa jurídica sem fins lucrativos. Sendo assim, os condomínios podem utilizar-se da contabilidade para auxiliar na melhor gestão de seu patrimônio. Sendo assim, podemos compreender a importância de a administração dos condomínios estar equipada com contabilidade apropriada para melhor atender às suas necessidades diante das decisões que envolvem patrimônio de terceiros, podendo contar com maior confiança e credibilidade na utilização de informações gerais a partir da contabilidade, o que se torna um diferencial no dia a dia dos condomínios.” (VIEIRA, 2018, p. 20-21).

Conforme descrito, a contabilidade é importante no processo que visa melhorar a gestão do condomínio, tendo em vista que por meio do fornecimento acerca das informações contábeis, o administrador ou o síndico podem tomar as melhores decisões a respeito de um determinado contexto. Isso significa que não para uma administração eficiente, não há como a administração de condomínios ignorar a importância que a contabilidade exerce. No que se refere ao conceito de administração de condomínios, considera que:

“A administração do Condomínio nada mais é que o corpo diretivo, ou ainda, o gestor que toma as decisões, chamado de síndico, temos também o subsíndico, que poderá substituí-lo quando houver necessidade, conta com o auxílio de membros do condomínio, denominados, conselho consultivo e conselho fiscal, amparado também pelas leis, prudência, segurança, paciência e podendo até recorrer ao escritório de contabilidade ou administradora de condomínio, e, advogados, caso de condomínios maiores que contam com uma administração completa e qualificada” (HENRIQUE, 2008, p. 19).

Com o objetivo de desempenhar uma adequada gestão e controle dos condomínios com confiabilidade e transparência nas informações financeiras das organizações, a contabilidade é considerada um importante instrumento. Dessa forma, os síndicos fazem o uso da contabilidade em sua gestão, contudo, há a necessidade de aperfeiçoamento ao empregar essa ferramenta, por exemplo, com a assessoria de profissional especializado (NASCIMENTO; CHAGAS, 2013).

Dessa forma, os condôminos necessitam de informações mais específicas associadas à destinação dos recursos e o modo como é estabelecido a divisão das despesas de condomínio, nesse contexto, o síndico como representante dos interesses dos condôminos deve demonstrar claramente como foi determinado o planejamento das receitas, despesas e o que efetivamente foi colocado em prática (PINTO, 2014).

A contabilidade possui uma atribuição relevante em qualquer entidade, tendo em vista que ela se atenta com o seu patrimônio, disponibilizando por meio de seus instrumentos fontes de controle e transparência. A contabilidade também pode ser direcionada para fins internos da entidade, propiciando aos seus usuários os dados para a tomada de decisão, a denominada contabilidade gerencial. Portanto, a contabilidade está de modo direto associada com o controle das ocorrências direcionadas à gestão de condomínio. As entidades condominiais necessitam destas fontes de informações baseadas na contabilidade e respectivas ferramentas para a tomada de decisão (SILVA; FREITAS, 2013).

“Um condomínio não pode visar lucros e suas receitas devem estar diretamente ligadas às suas despesas, portanto um plano de contas adequado é o primeiro passo. Este plano de contas deve possuir os gastos diretos e indiretos com os serviços, pois frequentemente verificamos condomínios e condôminos que não visualizam gastos como tributos e taxas de seus serviços, gerando déficits nas receitas.” (BUCKEN, 2014, p. 16).

Sabendo da relevância da efetiva vinculação das receitas com as despesas no contexto em que os responsáveis são considerados pessoas distintas. Nos condomínios, averiguamos regularmente o emprego de “saldo remanescente” em obras ou melhorias para o condomínio, no entanto, isto pode propiciar a utilização de receitas ordinárias em gastos extraordinários. Com base no emprego indevido de recursos, é necessário que o condomínio apresente individualmente as contas orçamentárias e extraorçamentárias das receitas e das despesas (VIEIRA, 2018).

Dessa forma, a aplicação da contabilidade na gestão condominial é significativa para a administração de condomínios, pois contribui junto com o síndico o apoio na gestão condominial, visando alcançar um melhor controle interno e externo, responsabilidade com os envolvidos e transparência. Há também a contabilidade de custos com a finalidade de auxiliar

a gestão condominial para alcançar uma melhor transparência, controle e visibilidade na tomada de decisões (PEREIRA; FERREIRA, 2019).

Sabendo da complexidade atrelada com a contabilidade na gestão condominial, o síndico pode contratar um profissional ou uma administradora que possa auxiliar na execução dessas atividades. Assim, considera-se que:

“Desta forma é de extrema importância que o síndico contrate uma administradora que faça o serviço para ele no que se refere à contabilidade condominial, tirando de si a responsabilidade e colocando na administradora tudo que se diz a respeito das prestações de contas (livro) mensais a serem entregues com toda movimentação e documentação original para que se evidencie com maior transparência e clareza aos moradores que questionam alguns custos do mesmo.” (PEREIRA; FERREIRA, 2019, p. 10).

A contabilidade de custos caracteriza-se como uma das principais ferramentas de auxílio ao síndico nas respectivas assembleias e prestações de contas, onde demonstram todos os detalhes relativos a tudo que é pago pelos condôminos e quais utilidades tem cada um desses serviços presentes no mesmo, conforme aprovação do síndico. Assim, a contabilidade de custos apresenta variados aspectos relevantes de auxílio na gestão condominial para agregar não apenas os custos, mas também o melhor controle interno dos gastos dos condomínios (PEREIRA; FERREIRA, 2019).

A contabilidade de custos desencadeia mais transparência e controle para as organizações, indústrias, condomínios, dentre outras. Vem para incorporar e conciliar todos os custos, desde a mão de obra direta e indireta até os custos fixos, para uma melhor visão de tudo que se relaciona aos gastos e custos dentro de um panorama de um determinado espaço, no qual devem alcançar a melhor forma de amostragem e reconhecimento (PEREIRA; FERREIRA, 2019).

2.3 Gestão de condomínios e as políticas públicas na pandemia do Covid-19

O mundo está presenciando um contexto atípico, uma pandemia na qual um dos esforços para combater o vírus do Covid-19 corresponde ao distanciamento social, e como resultado, o confinamento social, o que ocasionou expressivos impactos no convívio entre os moradores dos condomínios, o que vem necessitando de um significativo esforço do síndico para enfrentar os novos desafios advindos, especialmente em um ambiente com a presença de pessoas distintas e geralmente com a presença de moradores com condutas antissociais (ARAYA, 2020).

Também na atualidade, os condomínios vem sendo o cenário de manifestações de solidariedade, mas também de inconveniências e variadas ações de violência e intolerância. A

própria mídia vem expondo vastamente como a sociedade vem se conduzindo durante este árduo momento e lastimavelmente ainda não é possível saber se algum dia voltará a ser como antes da pandemia, por isso, a relevância de associar o maior número de informações para favorecer com uma nova forma de convívio neste complexo microssistema denominado condomínio (ARAYA, 2020).

Uma das medidas instauradas nos condomínios em decorrência do contexto da pandemia do Covid-19 em 2020 corresponde ao uso de máscaras, cujo uso se tornou obrigatório nas áreas comuns dos condomínios durante a pandemia do novo coronavírus.

De acordo com o site Síndico Net (2020), o governador João Azevedo sancionou a Lei nº 11.717, de 30/07/2020, que tornou obrigatório os moradores, visitantes, funcionários de condomínios e colaboradores de empresas de entrega ou manutenção a utilização de máscara de proteção nas áreas comuns dos imóveis, durante o período em que perdurar o estado de calamidade pública. A Lei, de autoria dos deputados Estela Bezerra, Camila Toscano e Wilson Filho, foi publicada no Diário Oficial em julho de 2020. O texto da referida Lei assegura que os condomínios devem implementar planos de proteção e ao enfrentamento de qualquer doença com transmissibilidade via respiratória, que promova a decretação de estado de calamidade pública na Paraíba.

A Lei 11.717/ 2020 compreende a obrigatoriedade da elaboração dos planos de proteção e ao enfrentamento da doença, a obrigatoriedade do uso de máscaras pelos moradores, funcionários, visitantes e colaboradores de empresas de entrega ou manutenção e todas as pessoas que circulam pelas áreas comuns. A disponibilização nas áreas comuns de itens necessários à higienização pessoal visando prevenir a transmissão da doença, assim como entendimento do que se trata uma área comum, dentre outras menções importantes.

Tendo em vista o contexto excepcional vivenciado, a obrigatoriedade de implementação de planos de proteção, novas restrições inseridas nos condomínios, cabe à empresa administradora e ao síndico em conjunto coordenar essas novas medidas, visando o bem-estar e saúde de todos. Acerca do plano de proteção, destaca-se que:

“O plano de proteção dos condomínios deve incluir, também, sempre que possível, a disponibilização de itens necessários à higienização das pessoas circulantes no local. O texto ressalta, ainda, que o morador que contrair a doença que originou o estado de calamidade pública (a exemplo do novo coronavírus), deve avisar imediatamente ao síndico do condomínio sobre sua condição.” (SÍNDICONET, 2020, online).

Com base no contexto vivenciado, os condomínios de forma geral, por meio do texto da Lei, a gestão, administração ou conselhos condominiais elaboraram, por exemplo, regras na

utilização dos elevadores, cartazes informativos sobre a forma adequada do uso das máscaras, além de outros assuntos, como o transporte de produtos, dentre outras.

Perante a busca por melhores estratégias para o enfrentamento e prevenção à pandemia, ocorreram diversos conflitos por parte da legislação municipal e estadual. Para Fernandes e Rossi (2020), o judiciário tem sido constantemente provocado a se manifestar em relação aos decretos de ente federados que compreendem ao enfrentamento à pandemia do novo coronavírus. O debate fundamental refere-se se os municípios têm competência ou não para edição de referidos decretos e, no contexto de conflitos com os estaduais, quais prevaleceram.

“Em levantamento preliminar, foram detectadas 9 ações civis públicas movidas pelo Ministério Público de São Paulo contra decretos municipais que previam disposições conflitantes com os estaduais em comum, os municipais apresentavam disposições menos restritivas sobre isolamento social” (FERNANDES; ROSSI, 2020, online).

Assim, de acordo com Fernandes e Rossi (2020), o entendimento da Procuradoria Geral de Justiça é de que decretos municipais só podem ser mais restritivos que o estadual. Dessa forma, segundo Viapiana (2021), ocorrendo conflitos entre as decisões administrativas, devem prevalecer as regras estaduais de isolamento sobre as regras municipais. Isto justifica-se pelo fato de que o “maior alcance dos fatos da esfera estadual que, em última análise, buscam atribuir tratamento uniforme às medidas restritivas e de combate à pandemia da Covid-19” (VIAPIANA, 2021, online).

Para Souza (2020), tendo em vista a autonomia que os Estados e Municípios apresentam, eles devem seguir a direção do Governo Federal, que determinará qual a orientação que o país adotará perante o tema de interesse nacional, como corresponde ao âmbito da pandemia do COVID-19.

3 METODOLOGIA DA PESQUISA

Esta pesquisa foi desenvolvida em um condomínio localizado no município de Campina Grande-PB com o objetivo de analisar os desafios enfrentados com base na gestão de um condomínio no âmbito das políticas públicas de combate ao Covid-19. Para tanto, entrevistou-se uma empresa administradora de condomínios, também localizada no município de Campina Grande-PB, visando coletar informações acerca deste contexto de desafios e considerado inovador.

Quanto à abordagem dos dados, o estudo em questão classifica-se como sendo um estudo de caso, com abordagem qualitativa e exploratória, pois possui como característica compreender fenômenos em seu aspecto subjetivo, para entender os motivos, características e comportamentos presentes em um determinado condomínio e empresa que o administra.

De acordo com Zanella (2013), a pesquisa qualitativa se preocupa em caracterizar os fenômenos através dos significados que o ambiente apresenta, assim, os resultados são expostos no formato de transcrição de entrevistas, em narrativas, declarações, imagens, desenhos, documentos, diários, dentre outras formas para coletar dados e informações.

A pesquisa foi realizada em abril de 2021. Inicialmente foram apresentados os objetivos da pesquisa e posteriormente a autorização para a pesquisa, com base no TCLE-Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (APÊNDICE B). Quanto ao método para coleta de dados, foi escolhido a entrevista como instrumento, e para facilitar a investigação, foi desenvolvido um roteiro de entrevista (APÊNDICE A) com perguntas abertas.

Quanto ao local de estudo, esta pesquisa foi realizada no Edifício Água Marinha¹, localizado no bairro do Catolé, na cidade de Campina Grande-PB. A entrevista foi realizada com uma profissional, que atua na administração do edifício, que se encontra responsável pelos arquivos e documentos do condomínio e que exerce atividades junto a uma empresa de administração de condomínios, conhecida como Inovar Condomínio, localizada também na mesma cidade.

A entrevista foi realizada entre os dias 26/04/2021 e 30/04/2021, no período da manhã, entre 08h e 12h. O roteiro de entrevista foi dividido em duas partes: sendo a primeira contendo informações sobre o perfil da empresa Inovar Condomínio², com informações sobre o tempo

¹ Edifício Água Marinha corresponde a um nome fictício utilizado nesta pesquisa para proteger a identidade do condomínio em questão.

² Inovar Condomínio corresponde a um nome fictício utilizado nesta pesquisa para proteger a identidade da empresa.

de atuação no mercado e tempo de atuação no condomínio Água Marinha, além de perguntas sobre a quantidade de apartamentos e funcionários do condomínio. A segunda parte do roteiro de entrevista caracterizou-se por perguntas relacionadas aos desafios e mudanças decorrentes do contexto de crise desencadeada pela pandemia do Covid-19.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

4.1 Perfil da Empresa e Atividades

A empresa Inovar Condomínio encontra-se no mercado de Campina Grande-PB há 6 anos e atua no condomínio do Edifício Água Marinha há 5 anos. No que diz respeito às principais atividades desempenhadas, a Inovar atua no âmbito da administração financeira e operacional. A empresa rotineiramente desempenha diversas atividades, como por exemplo, auxiliar o síndico na gestão condominial, ofertando suporte apropriado para que a implementação das atividades sejam eficientes.

As principais responsabilidades mencionadas pela empresa administradora de condomínio foram: gestão das áreas administrativas, recursos humanos, financeiros e jurídicos do edifício Água Marinha; administração das áreas comuns; gestão dos equipamentos de segurança; ofertar suporte para as tomadas de decisões dos síndicos, suporte para a realização das assembleias, gerenciamento dos serviços e contratos dos fornecedores de conservação e manutenção, dentre outros.

Porém, tendo em vista a circunstância apresentada com a pandemia, as atribuições da empresa administradora tiveram que ser reforçadas, exigindo ainda mais atenção e cautela nas tomadas de decisões, pois o contexto era considerado novo e demandou um maior empenho, visando a proteção dos condomínios. Ademais, a síndica também teve de redobrar a atenção e as suas atividades desempenhadas, principalmente no que diz respeito às normas de convivência para que os novos desafios pudessem ser enfrentados da melhor forma.

Nesse sentido, foi questionado para a administradora quais as atribuições principais do síndico e se houve mudanças em relação às suas tarefas quanto ao novo contexto vivenciado, a mesma revelou que houve um maior aumento das atividades do síndico com a chegada da pandemia, tendo em vista o interesse coletivo e o bem-estar de todos os condôminos.

4.2 Desafios da gestão de condomínios no âmbito das políticas públicas

De acordo com Matuzaki (2020), a partir de abril de 2020, a pandemia começou a ganhar notoriedade, ressignificando a vida dos síndicos tendo em vista o contexto excepcional, pois não sabiam como lidar com a situação da pandemia. No início, as recomendações eram ainda consideradas básicas, como por exemplo, isolamento social e limpeza. Porém, com o avanço

da doença, foram desencadeadas assembleias, interdição das áreas de lazer, além dos protocolos caso ocorresse a contaminação no condomínio.

Quanto às dificuldades existentes por parte da empresa administradora de condomínio visando uma gestão eficiente no contexto de pandemia, a participante da pesquisa, responsável pela administração relatou que desde que houve mudanças com a finalidade de proteção e distanciamento, foi presenciado o enfrentamento de diversas desobediências de alguns moradores quanto ao uso de máscaras e os procedimentos para atender as exigências da Organização Mundial da Saúde (OMS). No entanto, foi ofertado por parte da empresa uma assessoria ao síndico e aos moradores sobre as normas e prevenções de forma harmoniosa, transparente e objetiva para o bem do coletivo.

Em relação às principais ocorrências comuns presenciadas antes da pandemia do Covid-19, a administradora relatou que antes ocorria indisciplina dos moradores referente às regras do Regimento Interno, nas áreas das piscinas, quadra e espaços receptivos, tendo em vista que esses sofreram restrições quanto ao uso. Para Caribé (2021), estamos presenciando um período excepcional, que corrobora medidas incomuns na esfera condominial.

No que diz respeito ao síndico e seu poder para restringir as áreas comuns, considera-se que:

“Entendemos, portanto, que pode o síndico, como gestor, cabendo-lhe a guarda das áreas comuns, restringir espaços e atividades que gerem aglomeração, bem como limitar o uso de áreas comuns a um condômino e seu núcleo familiar por vez, de forma a evitar o risco de contágio e propagação do vírus Sars-cov-2 dentro do ambiente condominial” (CARIBÉ, 2021, online).

As medidas de proteção são consideradas importantes, uma vez que o síndico desempenha suas funções e estabelece novas práticas de enfrentamento da pandemia, sempre em conjunto com a empresa administradora do condomínio, de forma que essa possa nortear as tomadas de decisões. Neste caso, as limitações decorrentes das áreas comuns não conferem como limitação do direito de propriedade, como relata a seguir:

“Não se trata, a nosso ver, de limitação do direito de propriedade, mas sim, de ponderação entre direitos constitucionais, prevalecendo, neste caso, o direito à saúde. Como gestor, o síndico tem o poder-dever, sempre se valendo do bom senso e razoabilidade, observando a realidade do seu próprio condomínio, de adotar medidas de prevenção, sobretudo quando há normas dos órgãos públicos que proíbam aglomerações e eventos particulares, sob pena de responder, civil e criminalmente, pelos seus atos (CARIBÉ, 2021, online).

Nesse sentido, no Edifício Água Marinha, as principais ocorrências comuns presenciadas após o início da pandemia da Covid-19 foram evidenciadas pela resistência dos moradores quanto ao uso de máscaras e aglomerações. Essa resistência pode ser justificada

pelas mudanças rígidas que foram adotadas e que geram inconformismo para os moradores, que de certa forma, só possuíam o ambiente domiciliar para circular e obter lazer.

O site Gi Condominial (2020), assevera que para alguns moradores que ainda não haviam aceitado as novas condições, essas novas medidas poderiam ser consideradas radicais ou até mesmo como uma privação dos seus direitos, tendo em vista que esses moradores pagam pela manutenção destas áreas e não poderiam usufruir naquele período.

Com base em tal contexto, Anderáos (2020) apresentou algumas situações polêmicas vivenciados pelos condomínios na pandemia do COVID-19, como por exemplo, o mandato de síndico vencido ou a vencer, reforma em unidades privativas, restrições ao acesso e uso das áreas de lazer, acesso de prestadores de serviços e visitas, sapatos no hall dos andares, capachos e tapetes comuns e na porta dos apartamentos, corretores de imóveis, aumento da produção do lixo, uso de máscara em áreas comuns dos condomínios, entrega de encomendas e delivery, saída ou chegada de moradores, crianças nas áreas comuns e violência doméstica.

Na pesquisa realizada, percebeu-se que o uso de máscara e aglomeração nas áreas comuns foram os problemas mais persistentes conforme o relato da empresa administradora do condomínio do Edifício Água Marinha. Assim, diante da instauração das medidas de isolamento social e as novas regras impostas visando o distanciamento para combater à doença, os principais impactos imediatos no condomínio com base no enfrentamento da transmissão da doença foram as resistências aos decretos estaduais e municipais e os procedimentos estabelecidos de acordo com a OMS.

Em relação às dificuldades iniciais em relação a adoção das primeiras medidas adotadas no Condomínio do Edifício Água Marinha visando o enfrentamento da transmissão da doença em 2020, a administradora relatou que existiram dificuldades por parte dos moradores para que eles ficassem em confinamento e respeitassem as regras estabelecidas pela OMS e os decretos estabelecidos.

Tendo em vista que as áreas comuns, como por exemplo, piscina, academia e espaços para a criança tiveram que sofrer modificações quanto ao seu uso, de acordo com a administradora. De acordo com o site Gi Condominial (2020), salões de festa, espaços fitness, brinquedotecas e playgrounds, piscinas, e até mesmo as áreas verdes necessitaram ser fechadas ou receberam limitações de quantidade de pessoas por espaço. Porém, o problema é que as medidas não se restringiram somente a essas práticas. O síndico, por exemplo, necessitou enfrentar outros desafios para enfrentar a doença, como as dificuldades perante as normas de convivência.

Com base na entrevista realizada, a administradora relatou que os novos decretos e todas as mudanças decorrentes da pandemia, exigiram por parte da síndica um maior esforço para adaptar-se às modificações que foram sendo impostas. Nesse contexto, Araya (2020) menciona o esforço do síndico no período da pandemia e revela que esse profissional também deverá estar atento mesmo com o fim da pandemia. Assim, o síndico deve no futuro estar aberto ao conhecimento e a veracidade das informações, uma vez que não sabemos quando isso terá fim nem mesmo se terá fim, desse modo, a figura do síndico em um condomínio obteve novos contornos perante esse contexto.

Sobre os principais desafios constatados pela empresa administradora de condomínio no que diz respeito às novas medidas instauradas no condomínio em relação a pandemia da Covid-19, a administradora destacou que um significativo desafio enfrentando correspondeu a adaptação tecnológica, visto que no “novo normal” as reuniões presenciais ficaram restritas. Porém, a administradora mencionou que houve colaboração por parte dos moradores quanto ao cumprimento das novas medidas implementadas em relação às reuniões.

No tocante a implementação dos decretos e políticas públicas decorrentes da pandemia do Covid-19, os desafios enfrentados visando atendê-los, a administradora mencionou que:

“Em um esforço coletivo pelo bem-estar de todos, de executarmos e disponibilizarmos as orientações dos órgãos de saúde e evitar que os espaços comuns fossem pontos de proliferação da doença. Locais de transição como recepções, elevadores e escadas com corrimão devem passar por limpeza e sanitização constante.” (texto da entrevistada)

No que diz respeito às discrepâncias perante a legislação municipal e estadual quanto às medidas de enfrentamento do Covid-19, a entrevistada mencionou que existiram divergências nas decisões tomadas na área de saúde pública pelos gestores públicos, sendo notória a fragilidade para o suporte à população. Porém, perante tais divergências, as administradoras de condomínios se direcionaram em conformidade com as diretrizes adotadas por parte do Estado e não do Município. Nesse sentido, de acordo Viapiana (2020), as regras estaduais de isolamento devem prevalecer sobre as municipais.

Quanto às medidas adotadas visando ao enfrentamento da doença de acordo com a legislação municipal e estadual no combate ao Covid-19, a administradora mencionou que a empresa diante dos esclarecimentos adotados perante a OMS e os decretos, teve de adotar ações de combate a prevenção ao vírus, fornecendo álcool em gel nos espaços comuns.

Em relação aos impactos associados às assembleias e a utilização dos meios virtuais, a administradora mencionou que não ocorreram dificuldades, pois a adesão foi maior online, e os síndicos e moradores se sentiam mais seguros nessa nova modalidade. Ademais, a frequência

das assembleias sofreu modificações, pois a administradora relatou que antes eram realizadas três assembleias anuais antes da pandemia e após a pandemia, houve uma redução apenas para uma assembleia.

Em relação aos desafios vivenciados em relação a limitação das áreas comuns, a administradora relatou resistência quanto ao uso de máscaras e a aglomeração que os moradores insistiam em realizar. Nesse sentido, de acordo com o Gi Condominial (2020), a utilização de máscaras por moradores corresponde a algumas das dificuldades encontradas pelos síndicos. A máscara foi uma orientação da OMS, do Ministério da Saúde e de outros órgãos de saúde, sendo recomendável a sua utilização nas áreas comuns. Inclusive em alguns condomínios ocorreu a presença de multa pelo não uso das máscaras por parte dos moradores.

Vale ressaltar que a Lei nº 11.717, de 30/07/2020, dispõe sobre a obrigatoriedade de uso de máscara de proteção, descarte de lixo e outros recursos necessários à prevenção da disseminação de doença com transmissibilidade pela via respiratória causadora de decretação de Estado de Calamidade Pública, nos condomínios residenciais (BRASIL, 2020). Assim, o Poder Legislativo decretou a referida Lei mencionando em seu Art. 1º e 2º que:

“Art. 1º Ficam os condomínios, obrigados a elaborar planos de proteção e enfrentamento a doença com transmissibilidade pela via respiratória causadora de decretação de estado de calamidade pública.

Art. 2º Moradores, funcionários, visitantes e colaboradores de empresas de entrega ou manutenção e todas as pessoas que circulem pela área comum de, obrigados a utilizar em suas dependências, máscara de proteção ou cobertura sobre o nariz e boca e outros recursos necessários à prevenção da disseminação de doença com transmissibilidade pela via respiratória citada no art. 1º desta lei enquanto perdurar o estado de calamidade pública decorrente da pandemia dessa doença”.

Acerca dos planos de proteção, a administradora também mencionou que foram desenvolvidos informativos para serem disponibilizados nas áreas comuns do Edifício, com o objetivo de conscientizar os moradores acerca das medidas de proteção e ao enfrentamento, além da disponibilização de álcool em gel em alguns locais, como por exemplo, elevadores e hall de entrada. Por conseguinte, a administradora informou que essas medidas provocaram um bom resultado entre os moradores.

Também foi questionado na entrevista se houve aumento dos custos variáveis mensais das despesas na gestão condômino do Edifício Água Marinha após o início da pandemia, a administradora afirmou que ocorreu um aumento perante as necessidades básicas, como água e gás com base no confinamento dos moradores e o aumento das despesas com material de limpeza. Ocorreu aumento com materiais de limpeza específicos e sanitização em decorrência da constância da realização da limpeza nos espaços receptivos.

Necessário mencionar, que segundo Henrique (2008), as despesas fixas de um condomínio conjuntamente com as despesas variáveis, constituem, desse modo, a previsão orçamentária do condomínio. As previsões podem ser realizadas conforme a necessidade de cada condomínio associado com o discernimento do administrador.

Ademais, não ocorreu aumento da inadimplência do pagamento dos condôminos e segundo a administradora tendo em vista a vivência profissional no último ano, medidas que ainda possam perdurar mesmo com o fim da pandemia correspondem a uma maior flexibilidade e aumento da empatia com as relações interpessoais e sensibilização para as questões de vida pessoal dos colaboradores e dos próprios moradores.

Com base nas considerações do site Gi Condominial (2020), as dificuldades vivenciadas no âmbito da gestão dos condomínios ainda devem continuar por um tempo significativo, pois não se sabe quando a pandemia irá se encerrar. Além disso, sabendo que os moradores se encontram mais em suas residências, outros problemas também são desencadeados, como por exemplo, as reclamações de barulho, entra e sai de prestadores de serviços, a realização de obras, condôminos infectados e o desrespeito com os horários de silêncio.

Alguns aspectos polêmicos foram investigados nesta pesquisa para que a empresa administradora de condomínios pudesse responder, como por exemplo, mandato de síndico vencido ou a vencer, reforma em unidades privativas, restrições ao acesso e uso das áreas de lazer, acesso de prestadores de serviços e visitas, sapatos no hall dos andares, capachos e tapetes em áreas comuns e na porta dos apartamentos, corretores de imóveis, aumento da produção de lixo, uso de máscaras em áreas comuns dos condomínios, entrega de encomendas e delivery, mudanças, crianças nas áreas comuns e violência doméstica.

O Quadro 1 apresenta as respostas da empresa administradora Inovar Condomínio acerca de alguns aspectos polêmicos vivenciados pelo Condomínio Água Marinha e por outros condomínios da cidade de Campina Grande-PB, de uma forma geral.

Quadro 1: Assuntos polêmicos em condomínios

Assunto	Resposta da empresa Administradora Inovar
Mandato de síndico vencido ou a vencer	Com a Pandemia da Covid-19, foram suspensas as assembleias presenciais, como medida preventiva ao contágio. Assim, o síndico que estava com mandato vencido ou a vencer poderia prorrogar o seu mandato de forma tácita até outubro/2020 ou convocar uma assembleia virtual.
Reforma em unidades privativas	No início da pandemia da Covid-19, durante a quarentena foi proibido qualquer tipo de reforma nas unidades, a proibição estava amparada na Lei pelo risco de transmissão do vírus e pelo barulho que iria ocasionar, pois muitos moradores estavam trabalhando em <i>home office</i> . Atualmente existe uma maior flexibilização, no qual adotamos protocolos mais rígidos com os envolvidos na obra.

Restrições ao acesso e uso das áreas de lazer	Com o fechamento das áreas comuns, muitos condôminos mencionaram que foi retirado o direito deles de ir e vir. Porém, com o fechamento das áreas comuns não foi retirado o direito ir e vir, e sim o direito de uso. Algumas áreas foram fechadas e outras com uso por quantidades de pessoas ou famílias.
Acesso de prestadores de serviços e visitas	Por um determinado período, foi proibido o acesso aos prestadores de serviços para os condôminos e o condomínio, sendo apenas os serviços de caráter emergencial, como por exemplo, encanador, energia e internet. Durante a quarentena, o fluxo de visitantes também diminuiu, mas também houve uma conscientização para que os condôminos orientassem os seus visitantes.
Sapatos no hall dos andares	Com a pandemia da Covid-19, muitos moradores deixaram seus sapatos nas entradas dos seus apartamentos. Foi passada uma circular para que os moradores recolhessem os sapatos, pois encontra-se no Regimento, que corredor não pode ter absolutamente nada. Desse modo, a questão dos sapatos nos corredores nesse momento em que estamos vivendo corresponde a uma fonte de contaminação para todos e para os zeladores que necessitam higienizar os halls.
Capachos e tapetes em áreas comuns e na porta dos apartamentos	Todos os capachos e tapetes das áreas comuns foram retirados para evitar a propagação do vírus, na porta dos apartamentos não foi exigida a retirada, mas alguns condôminos decidiram retirar.
Corretores de imóveis	Não foi proibido.
Aumento da produção do lixo	Conscientização para fazer a coleta seletiva.
Uso de máscara em áreas comuns dos condomínios	Este foi o maior conflito, pois muitos não queriam usar e foram realizadas conscientizações, notificações e multas.
Entrega de encomendas e delivery	Por causa do isolamento social, o aumento de encomendas e <i>delivery</i> teve um aumento na demanda, em conjunto com esse crescimento surgiu a preocupação com a segurança. O síndico pensando na segurança, passou uma circular solicitando que os moradores retirassem sem demora suas encomendas na portaria, sendo também disponibilizo álcool gel 70% .
Mudanças: saída ou chegada de moradores	Nesse período de pandemia não foi proibido que os moradores realizassem mudanças, mas foi solicitado que os mesmos orientarem as pessoas envolvidas quanto a utilização de máscaras.
Crianças nas áreas comuns	Sobre as crianças, é considerado muito difícil mantê-las em distanciamento social, mas orientamos os responsáveis para manter o distanciamento, uso de máscaras e higienização das mãos, agendamento por hora em áreas fechadas, como por exemplo, a brinquedoteca e salas de jogos.

Fonte: Dados da pesquisa (2021).

Com base nas informações apresentadas anteriormente, diversas adaptações tiveram que ser inseridas no Edifício Água Marinha e por outros condomínios, visando proteger os moradores, assim como revelou a empresa Administradora de Condomínios. Na gestão dos condomínios, essas medidas foram fundamentais, perante os riscos que a doença do coronavírus apresenta para a população, as estratégias visando proteger os moradores são consideradas significativas. Apesar da relevância dessas medidas, os desafios foram notórios em todo esse contexto, pois faz parte de um momento ainda considerado novo para todas a sociedade.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa teve como objetivo geral analisar os desafios enfrentados por um condomínio da cidade de Campina Grande-PB. Para tanto, entrevistou-se uma empresa administradora de condomínios e um condomínio residencial, para coletar as informações acerca dos novos desafios vivenciados, mudanças e dificuldades perante o novo contexto imposto.

A gestão de condomínios se adaptou visando atender às exigências estabelecidas pela Organização Mundial da Saúde (OMS), Ministério da Saúde e aos decretos estabelecidos nos âmbitos estadual e municipal. Sabendo que toda a circunstância era considerada nova para a população brasileira e mundial, a empresa administradora Inovar Condomínio esteve sempre atenta, buscando estabelecer as melhores estratégias para os moradores.

Assim, a empresa administradora em conjunto com a síndica do Edifício Água Marinha, empenharam-se diante de todas as novidades apresentadas. Dessa forma, quanto aos desafios enfrentados, mencionou-se nesta pesquisa que os condôminos tiveram dificuldades de adaptação quanto ao uso de EPI – Equipamentos de Proteção Individual, como o uso de máscaras por parte dos moradores, existiram dificuldades para ficarem em confinamento e respeitar as regras estabelecidas pela OMS e os decretos estadual e municipal estabelecidos visando o distanciamento social, que diante da discrepância dos decretos estaduais e municipais, foram prevalecidos os decretos estaduais. Assim, a administradora revelou também um significativo desafio inicial, posteriormente amenizado com a utilização das tecnologias informacionais, permitindo realização das reuniões remotas.

Nesse contexto, as principais mudanças verificadas foram: o desenvolvimento dos planos de proteção, assim como informativos para serem disponibilizados nas áreas comuns do Edifício, com o objetivo de conscientizar os moradores acerca das medidas de proteção e ao enfrentamento da doença, além da disponibilização de álcool em gel em alguns locais, como por exemplo, elevadores e hall de entrada. Além disso, ocorreram, por exemplo, restrições ao acesso e uso das áreas de lazer, a obrigatoriedade do uso de máscara em áreas comuns dos condomínios, aumento da produção de lixo, aumento da violência doméstica, dentre outros.

Conforme informado pela administradora da empresa Inovar, o Edifício Água Marinha teve diversas dificuldades e desafios como um todo, mas outros condomínios apresentaram maiores ocorrências, porém a pesquisadora não teve acesso às informações de outros locais, sendo esta considerada uma limitação da pesquisa. Quanto a limitação teórica, por ser uma temática nova, existem poucos estudos que versam sobre os desafios da gestão de condomínios

no âmbito da pandemia da Covid-19. Ademais, como recomendação, sugere-se que novos estudos possam abordar uma maior quantidade de condomínios para que se possa comparar esses desafios enfrentados e as medidas adotadas por eles.

REFERÊNCIAS

- ANDERÁOS, C. **13 situações polêmicas em condomínios na COVID-19**. 2020. Disponível em <https://www.sindiconet.com.br/informese/13-situacoes-polemicas-em-condominios-na-covid19-convivencia-especial-covid-19>. Acesso em 20 mai. 2021.
- ARAYA, I. S. S. **Os desafios enfrentados pelos síndicos durante a pandemia**. 2020. Disponível em: <http://conpedi.danilolr.info/publicacoes/nl6180k3/o5bw94o1/FCFYfkTNw8XCaiHP.pdf>. Acesso em 18 abr. 2021.
- ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA PARAÍBA. **Agora é lei: uso de máscaras passa a ser obrigatório em áreas comuns de condomínio durante a pandemia do coronavírus**. 2020. Disponível em <http://www.al.pb.leg.br/36862/agora-e-lei-uso-de-mascaras-passa-a-ser-obrigatorio-em-areas-comuns-de-condominios-durante-pandemia-do-coronavirus.html>. Acesso em: 10 mar. 2021.
- BUCKEN, H. E. **O uso da contabilidade na gestão dos condomínios edilícios**. 2014. Disponível em <https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/140670/000968530.pdf?sequence=1>. Acesso em: 10 mar. 2021.
- CARIBÉ, L. **Covid-19: O síndico tem poderes para fechar áreas comuns do condomínio?** 2021. Disponível em <https://jus.com.br/artigos/89482/covid-19-o-sindico-tem-poderes-para-fechar-areas-comuns-do-condominio>. Acesso em: 26 mai. 2021.
- CASTILHO, J. et al. **Condomínio comum**. 2016. Disponível em <https://periodicos.uniarp.edu.br>. Acesso em 22 mar. 2021.
- FERNANDES, P.; ROSSI, J. M. **Pandemia: na guerra dos decretos, estados levam a melhor sobre municípios**. 2020. Disponível em https://www.jornaldocomercio.com/_conteudo/especiais/jornal_da_lei/2020/06/745154-pandemia-na-guerra-dos-decretos-estados-levam-a-melhor-sobre-municipios.html. Acesso em: 19 mai. 2021.
- FIGUEIREDO, R. **Pandemia: O que esperar de 2021**. 2021. Disponível em <https://www.direcionalcondominios.com.br/sindicos/materias/item/4852-pandemia-o-que-esperar-de-2021.html>. Acesso em: 8 mar. 2021.
- GARCIA, F. O condomínio em face do novo Código Civil. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 8, n. 66, 1 jun. 2003.
- GI CONDOMINIAL. **As maiores dificuldades do síndico durante a pandemia do Covid-19**. 2020. Disponível em <https://gicondominial.com.br/blog/as-maiores-dificuldades-do-sindico-durante-a-pandemia-do-covid-19/>. Acesso em: 20 mai. 2021.
- GONZALEZ, C. M. A. **O Condomínio edilício e o uso de área comum: Legalidade de Restrições ao Condomínio inadimplente**. 2012. Disponível em <https://cepein.femanet.com.br/BDigital/arqTccs/0911301045.pdf>. Acesso em: 19 mar. 2021.

HENRIQUE, A. C. **Administração e Contabilidade Condominial - adaptada para gerenciar condomínios edilícios**. 2008, 65f. (Monografia do Curso de Ciências Contábeis), Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis.

MATUZAKI, T. **Retrospectiva: os desafios que 2020 trouxe para os síndicos**. 2020. Disponível em <https://www.sindiconet.com.br/informese/retrospectiva-os-desafios-que-2020-trouxe-para-os-sindicos-boletins-retrospectiva-2020>. Acesso em: 19 mai. 2021.

NASCIMENTO, I. R.; CHAGAS, G. R. C. **Gestão de contábil em condomínios residenciais de Salvador**. Revista de Iniciação Científica Cairu, v. 1, p. 58-72, 2013.

OLIVEIRA, L. M. et al. **Manual de contabilidade tributária: textos e testes com as respostas**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

PACHECO, T. M. F. **Os condomínios e os protocolos municipais contra a Covid-19**. 2020. Disponível em <https://www.conjur.com.br/2020-nov-04/pacheco-condominios-protocolos-covid-19>. Acesso em: 9 mar. 2021.

PEREIRA, M. T.; FERREIRA, C. R. **Contabilidade de custos: sua aplicação na gestão condominial**. 2019. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação Ciências Contábeis) – Centro Universitário de Anápolis.

POERSCH, J. A. **O uso da contabilidade para um adequado controle condominial**. 2010, 57 páginas. Monografia. Curso de Ciências Contábeis. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, SC.

PRODANOV, C. C.; FREITAS, E. C. **Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico**. 2. ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

SCHWARTZ, R. B. **Avaliação de desempenho da administração de condomínios residenciais**. Monografia (MBA em Gerenciamento de Facilidades) Universidade de São Paulo, 2009.

SILVA, D. O.; FREITAS, M. M. M. **Contabilidade como ferramenta de auxílio na gestão de condomínio residencial**. 2013. Disponível em: <https://ww2.faculdadescearenses.edu.br/biblioteca/TCC/CCO/CONTABILIDADE%20COM%20O%20FERRAMENTA%20DE%20AUXILIO%20NA%20GESTAO%20DE%20CONDOMINIO%20RESIDENCIAL> Acesso em 02 mar. 2021.

SÍNDICONET. Lei na Paraíba. **Agora é lei: uso de máscaras passa a ser obrigatório em áreas comuns de condomínios durante pandemia do coronavírus**. 2020. Disponível em <https://www.sindiconet.com.br/informese/lei-na-paraiba-noticias-juridico>. Acesso em 20 abr.2021.

SÍNDICONET. **O braço direito do síndico**. 2011. Disponível em <https://www.sindiconet.com.br/informese/rotinas-da-administracao-do-condominio-administracao-atribuicoes-do-sindico>. Acesso em: 29 mar. 2021.

SOUZA, S. **Conflito de Competência entre os Governos Federal, Estadual e Municipal**. 2020. Disponível em <https://letang.com.br/conflito-de-competencia-entre-os-governos-federal-estadual-e-municipal/>. Acesso em: 5 mar. 2021.

VIAPIANA, T. **Regras estaduais de isolamento devem prevalecer sobre municipais, diz juíza**. 2020. Disponível em <https://www.conjur.com.br/2020-abr-03/regras-estaduais-isolamento-prevalecer-municipais>. Acesso em: 19 mai. 2021.

VIEIRA, S. M. L. **Informações contábeis: nível da utilização na gestão de condomínios**. 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufpb.br/jspui/bitstream/123456789/12381/1/SMLV28112018.pdf>. Acesso em 03 mar. 2021.

ZANELLA, L. C. H. **Metodologia de pesquisa**. 2. ed. reimp. Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração/UFSC, 2013.

APÊNDICE A – ROTEIRO DE ENTREVISTA

PERFIL DA EMPRESA – ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO E INFORMAÇÕES SOBRE O CONDOMÍNIO

Tempo de atuação no mercado: _____

Tempo de atuação no condomínio no Edifício Água Marinha: _____

Quantidade de funcionários na empresa Administradora de Condomínio: _____

Quantidade de apartamentos no Edifício Água Marinha _____

Quantidade de funcionários no Edifício Água Marinha _____

QUESTÕES DA PESQUISA

- 1) Quais as principais atividades desempenhadas?
- 2) Quais as dificuldades existentes por parte da empresa administradora de condomínio visando uma gestão eficiente?
- 3) Principais ocorrências comuns presenciadas antes da pandemia da Covid-19?
- 4) Principais ocorrências comuns presenciadas após o início da pandemia da Covid-19?
- 5) Com a instauração das medidas de isolamento social e as novas regras impostas visando o distanciamento para combate da Covid-19, quais foram os principais impactos imediatos no condomínio com base no enfrentamento da transmissão da doença?
- 6) Houve dificuldades iniciais em relação a adoção das primeiras medidas adotadas no condomínio Água Marinha visando o enfrentamento da transmissão da doença em 2020? Se sim, quais foram?
- 7) De um modo geral, quais foram os principais desafios constatados pela empresa administradora de condomínio no que diz respeito às novas medidas instauradas no condomínio em relação a pandemia da Covid-19?
- 8) Houve colaboração por parte dos moradores quanto ao cumprimento das novas medidas implementadas?
- 9) No tocante a implementação dos decretos e políticas públicas decorrentes da pandemia da Covid-19, quais foram os desafios enfrentados visando atendê-los?
- 10) Quais as discrepâncias perante a legislação municipal e estadual quanto as medidas de enfrentamento da Covid-19?

- 11) Quais foram as medidas de enfrentamento adotadas perante a legislação municipal e estadual no combate a Covid-19? Quais as diferenças das medidas quanto a legislação municipal e estadual?
- 12) Quais os desafios vivenciados em relação a limitação das áreas comuns (como por exemplo, piscina, sauna e academia)?
- 13) Quais os impactos nas assembleias e utilização de meios virtuais? Houve dificuldades?
- 14) Qual a frequência das assembleias da empresa administradora de condomínios antes e depois do início da Covid-19?
- 15) Quanto ao plano de proteção, foi desenvolvido? Em que consistiu? Quais as características principais?
- 16) Quais as atribuições principais do síndico? Houve mudanças em relação as suas tarefas quanto ao novo contexto vivenciado em decorrência da pandemia da Covid-19?
- 17) Em decorrência da pandemia, houve aumento dos custos variáveis mensais das despesas na gestão condominial do Edifício Água Marinha após o início da pandemia? Exemplos de despesas que possuem custos variáveis: energia elétrica, água e esgoto, telefonia fixa e internet, manutenções e conservações, materiais de estoques e dentre outros.
- 18) Em decorrência da pandemia, houve aumento dos custos fixos mensais das despesas na gestão condominial do Edifício Água Marinha? Exemplos de despesas que possuem custos fixos mensais: limpeza e conservação e portaria, sindicância profissional, INSS e seguro condominial.
- 19) Em decorrência da pandemia, ocorreu aumento da inadimplência do pagamento dos condomínios?
- 20) No geral, com base em sua vivência profissional no último ano, quais as principais mudanças adotadas que você como administrador de condomínio acredita, que mesmo com o fim da pandemia, ainda continuarão em vigor nos condomínios? Houve alguma mudança positiva que possa perdurar posteriormente?
- 21) Comente sobre alguns pontos polêmicos que podem ter sido alvo de mudanças em decorrência da pandemia da Covid-19: mandato de síndico ou a vencer, reforma em unidades privativas, restrições ao cesso e uso das áreas de lazer, acesso de prestadores de serviços e visitas, sapatos no hall dos andares, capachos e tapetes em áreas comuns e na porta dos apartamentos, corretores de imóveis, produção de lixo, uso de máscaras em áreas comuns dos condomínios, entrega de encomendas e delivery, mudanças, crianças nas áreas comuns e violência doméstica.

APÊNDICE B

Termo de Consentimento Livre e Esclarecido

Convido o (a) senhor (a) para participar como voluntário (a) da pesquisa intitulada como: “**Desafios da gestão de condomínios no âmbito das políticas públicas de combate ao Covid-19: um estudo em um condomínio da cidade de Campina Grande-PB**” que está sendo desenvolvida pela graduanda KÁTIA CILENE BERNARDINO DE FREITAS, aluna regularmente matriculada no curso de Graduação em Administração Pública pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB), sob a orientação do Prof. Geraldo Magela de Andrade, docente do Departamento de Gestão Pública -DGP, do Centro de Ciências Sociais Aplicadas – CCSA.

A pesquisa tem como objetivo geral analisar os desafios enfrentados por um condomínio da cidade de Campina Grande-PB com base na gestão de condomínio no âmbito das políticas públicas de combate ao Covid-19. E sua participação é muito importante para a realização da pesquisa, porém, é voluntária, não lhe cabendo qualquer obrigação de fornecer as informações e/ou colaborar com as atividades solicitadas pelo pesquisador.

Caso decida não participar do estudo ou resolver a qualquer momento desistir, nenhum prejuízo lhe será atribuído, sendo importante o esclarecimento de que os riscos da sua participação são considerados mínimos, limitados à possibilidade de eventual desconforto psicológico ao responder os questionamentos que lhe serão apresentados, enquanto, em contrapartida, os benefícios obtidos com esta pesquisa serão relevantes e traduzidos em esclarecimentos para a população estudada.

Serão garantidos o anonimato e o sigilo das informações e os resultados serão utilizados exclusivamente para fins científicos. Após a devida leitura desse documento, compreensão e esclarecimento de dúvidas com a pesquisadora responsável, o presente termo deverá ser assinado, caso concorde em participar.

CONSENTIMENTO DE PARTICIPAÇÃO COMO PARTICIPANTE DA PESQUISA

Eu, _____, declaro que fui devidamente esclarecido (a) quanto aos objetivos da pesquisa, e dou o meu consentimento para dela participar autorizando o registro das informações fornecidas por mim, através de entrevista, para serem utilizadas integralmente ou em partes e para a publicação dos resultados. Declaro ainda que receberei uma cópia deste Termo de Consentimento Livre e Esclarecido, assinada por mim e pela pesquisadora responsável.

Campina Grande, _____ de _____ de 2021.

Entrevistado(a)

Kátia Cilene Bernardino de Freitas

Pesquisadora Responsável

E-mail: katiacfreitas90@gmail.com

Graduanda em Administração Pública – DGP-UFPB