



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS
APLICADAS
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS E CONTABILIDADE
CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

VITÓRIA GONÇALVES DOS SANTOS

**RELEVÂNCIA DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS PARA A GESTÃO
CONDOMINIAL: estudo em uma administradora de condomínios em João
Pessoa**

**JOÃO PESSOA
2024**

VITÓRIA GONÇALVES DOS SANTOS

**RELEVÂNCIA DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS PARA A GESTÃO
CONDOMINIAL: estudo em uma administradora de condomínios em João
Pessoa**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis, do Centro de Ciências Sociais Aplicadas, da Universidade Federal da Paraíba, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador(a): Profa. Dra. Viviane da Costa Freitag

**JOÃO PESSOA
2024**

**Catálogo na publicação Seção de Catalogação
e Classificação**

S237r Santos, Vitoria Goncalves dos.
Relevância das informações contábeis para a gestão
condomínial / Vitoria Goncalves Dos Santos. - João Pessoa,
2024.
60 f.

Orientação: Viviane da Costa Freitag. TCC (Graduação)-
UFPB/CCSA.

1. Contabilidade. 2. informações contábeis. 3.
Administração de condomínio. 4. João Pessoa. I. Freitag,
Viviane da Costa. II. Título.

UFPB/CCSA

CDU 657

VITÓRIA GONÇALVES DOS SANTOS

**RELEVÂNCIA DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS PARA A GESTÃO
CONDOMINIAL: estudo em uma administradora de condomínios em João
Pessoa**

Esta monografia foi julgada adequada para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis, e aprovada em sua forma final pela Banca Examinadora designada pela Coordenação do TCC em Ciências Contábeis da Universidade Federal da Paraíba.

BANCA EXAMINADORA

Presidente(a): Profa. Dra. Viviane da Costa Freitag
Instituição: UFPB

Membro: Profa. Dra. Karla Katiuscia Nóbrega de Almeida
Instituição: UFPB

Membro: Profa. Me. Antonio Martins do Nascimento Neto
Instituição: UFRN

João Pessoa, 29 de abril de 2024.

DECLARAÇÃO DE AUTORIA PRÓPRIA

Eu, Vitória Gonçalves dos Santos, matrícula n.º 20180117491, autor(a) do Trabalho de Conclusão de Curso intitulado Relevância das informações contábeis para a gestão condominial, orientada pela professora Doutora Viviane da Costa Freitag, como parte das avaliações do Curso de Ciências Contábeis no período letivo 8º e requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel(a), declaro que o trabalho em referência é de minha total autoria, não tendo sido copiado ou extraído, seja parcial ou integralmente, de forma ilícita de nenhuma fonte, além daquelas públicas consultadas e corretamente referenciadas ao longo do trabalho, obedecendo aos padrões nacionais para referências diretas e indiretas, ou daquelas cujos dados resultaram de investigações empíricas por mim realizadas para fins de produção deste trabalho. Afirmo que em hipótese alguma representa plágio de material disponível em qualquer meio, e declaro, estar ciente das penalidades previstas nos artigos 184 e 298 do Decreto-Lei n.º 2.848/1940 – Código Penal Brasileiro, como também declaro não infringir nenhum dispositivo da Lei n.º 9.610/98 – Lei dos Direitos Autorais.

Assim, se houver qualquer trecho do texto em questão que configure o crime de plágio ou violação aos direitos autorais, assumo total responsabilidade, ficando a Instituição, o orientador e os demais membros da banca examinadora isentos de qualquer ação negligente da minha parte, ou pela veracidade e originalidade desta obra, cabendo ao corpo docente responsável pela sua avaliação não aceitá-lo como Trabalho de Conclusão de Curso da Universidade Federal da Paraíba - UFPB, no Curso de Ciências Contábeis, e, por conseguinte, considerar-me reprovado no Trabalho de Conclusão de Curso.

Por ser verdade, firmo a presente.

João Pessoa, 29 de abril de 2024.

Assinatura do(a) discente

Dedico este trabalho primeiramente a Deus que esteve presente em todos os dias da minha vida e me sustentou de pé e aos meus pais Deliane e Antonio, por todo o esforço, a dedicação e o apoio em cada momento de minha vida.

“13Tu criaste o íntimo do meu
ser e me teceste no ventre de minha
mãe. 14Eu te louvo porque me fizeste
de modo especial e
admirável. Tuas obras são
maravilhosas! Digo isso com
convicção.
15Meus ossos não estavam escondidos de ti
quando em secreto fui
formado e entretecido como nas profundezas
da terra. 16Os teus olhos viram o meu
embrião;
todos os dias determinados para mim
foram escritos no teu
livro antes de qualquer deles
existir. 17Como são preciosos
para mim os teus pensamentos,
ó Deus!
Como é grande a soma deles!”

RESUMO

Este estudo buscou investigar analisar a percepção do síndico sobre a gestão financeira e contábil de condomínios localizados na cidade de João Pessoa, PB. A metodologia empregada envolveu uma abordagem descritiva nos objetivos, pesquisa bibliográfica nos procedimentos e pesquisa quantitativa na análise dos dados apresentados pela amostra. Inicialmente, foram realizadas buscas em acervos bibliográficos, incluindo fontes secundárias como livros, dissertações, artigos científicos e consulta à internet. Uma pesquisa com síndicos, administradores e conselheiros de condomínios vinculados a uma empresa administradora de condomínios avaliou itens vinculados à gestão financeira e contábil. Os resultados indicaram que os condomínios são majoritariamente geridos por profissionais com formação acadêmica vinculados à alguma área de administração. A pesquisa revelou que a maioria dos condomínios prioriza informações financeiras em detrimento das informações contábeis, a maioria dos condomínios pesquisados nunca passou por uma auditoria de contas, e a gestão condominial nas situações estudadas enfrenta desafios significativos em relação à compreensão e utilização eficaz das informações contábeis.

Palavras-chave: Contabilidade. Informação. Gestão. Condomínio.

ABSTRACT

This study sought to investigate the manager's perception of the financial and accounting management of condominiums located in the city of João Pessoa, PB. The methodology used involved a descriptive approach in objectives, bibliographical research in procedures and quantitative research in the analysis of data presented by the sample. Initially, searches were carried out in bibliographic collections, including secondary sources such as books, dissertations, scientific articles and internet consultation. A survey of condominium administrators, administrators and advisors linked to a condominium management company evaluated items linked to financial and accounting management. The results indicated that the condominiums are mostly managed by professionals with academic training linked to some area of administration. The research revealed that the majority of condominiums prioritize financial information to the detriment of accounting information, the majority of condominiums surveyed have never undergone an audit of accounts, and condominium management in the situations studied faces significant challenges in relation to understanding and effectively using accounting information. .

Keywords: Accounting. Information. Management. Condominium.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Diferenças entre a contabilidade financeira e gerencial.....	28
<i>Figura 2 - Caracterização de gênero da amostra participante da pesquisa.....</i>	<i>35</i>
Figura 3 - Caracterização dos gestores na formação acadêmica da amostra participante da pesquisa.....	36
Figura 4 - Caracterização dos gestores do tempo de atuação da amostra participante da pesquisa.....	36
Figura 5 - Caracterização dos gestores e sua função no condomínio participante da pesquisa.....	37
Figura 6 - Caracterização da quantidade de unidades existente no condomínio participante da pesquisa.....	38
Figura 7 - Tempo de constituição dos condomínios participantes da pesquisa.....	38
Figura 8 - Caracterização de quantidade de funcionários dos condomínios participantes da pesquisa.....	39
Figura 9 - Caracterização da administradora que implantou os condomínios participantes da pesquisa.....	40
Figura 10 - Caracterização do tipo de gestão tem os condomínios participantes da pesquisa.....	41
Figura 11 - Caracterização do tipo de relatórios divulgados tem os condomínios participantes da pesquisa.....	42
Figura 12 - Caracterização da satisfação do repasse das informações contábeis aos condomínios participantes da pesquisa.....	42
Figura 13 - Caracterização do nível de importância dos serviços prestados da administradora aos condomínios participantes da pesquisa.....	43
Figura 14 - Caracterização dos problemas frequentes nos condomínios participantes da pesquisa.....	44
Figura 15 - Caracterização das formas de pagamento de taxas condominiais dos condomínios participantes da pesquisa.....	45
Figura 16 - Caracterização do arquivamento da documentação financeira de forma eficiente dos condomínios participantes da pesquisa.....	47
Figura 17 - Caracterização do nível de reprovação de prestações de contas dos condomínios participantes da pesquisa.....	48
Figura 18 - Caracterização da padronização dos relatórios e registros contábeis dos condomínios.....	49
Figura 19 - Caracterização de processos de auditoria nos condomínios participantes da pesquisa.....	50

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 - CONDOMÍNIOS POR FINALIDADE.....	21
TABELA 2 - TIPOS DE ASSEMBLEIAS.....	23

SUMÁRIO

RESUMO.....	14
ABSTRACT.....	15
LISTA DE FIGURAS.....	16
1 INTRODUÇÃO.....	19
1.1 PROBLEMA DE PESQUISA.....	20
1.2 OBJETIVOS.....	20
1.3 JUSTIFICATIVA.....	21
2 REVISÃO DE LITERATURA.....	22
2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL.....	22
2.2 CORPO DIRETIVO TOMADOR DE DECISÕES NO CONDOMÍNIO.....	23
2.3 CONTABILIDADE.....	27
3. PROCEDIMENTOS ETODOLÓGICOS.....	33
3.1 CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA.....	33
3.2 POPULAÇÃO E AMOSTRA.....	34
3.3 PROCEDIMENTOS DE COLETA DE DADOS.....	35
3.4 MÉTODOS DE ANÁLISE DOS DADOS.....	35
4. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS.....	36
5. CONCLUSÃO.....	53
REFERÊNCIAS.....	55
APÊNDICE A – Questionário.....	64

1 INTRODUÇÃO

Os centros urbanos do Brasil estão ficando cada vez mais densos, e os edifícios estão alocando um número crescente de unidades habitacionais, segundo levantamento da Triider (2021), baseado na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD) anual, 7,8 milhões de novos apartamentos foram construídos no país nos últimos 35 anos. Para Ueda (2012) os edifícios representam uma grande densidade populacional, os apartamentos também simbolizam a transformação do significado da própria casa e, por tanto da forma de morar.

Segundo o censo realizado pelo IBGE 2020, o Brasil tem 203.062.512 de habitantes, registrou um crescimento populacional de 6,45% desde a edição anterior da pesquisa, em 2010. E conforme mencionado por Paulo Roberto Melo (Presidente da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais – ABRASSP) “No Brasil, mais de 68 milhões de pessoas moram em condomínios” (SENADO FEDERAL, 2017). É importante salientar que, a administração de um condomínio pode ser comparada à gestão de uma empresa, devido aos cuidados necessários para minimizar qualquer adversidade (ARAÚJO JUNIOR 2020). Silva; Marion (2013)

relatam que a informação é essencial, porém mesmo tendo as informações disponíveis sobre o negócio, os administradores não conseguem utilizá-las para fins estratégicos.

Salotti (2019) afirma que considerando que o objetivo da contabilidade é fornecer informações úteis aos diversos sujeitos participantes do processo decisório, e diferentes usuários possuem diferentes necessidades de informação, a prestação de informações contábeis pode apresentar características e funções distintas.

Há dois ramos principais da contabilidade segundo Atrill e McInaney (2014) a contabilidade financeira e a contabilidade gerencial. A diferença entre elas baseia-se nos conjuntos de usuários a primeira é focada mais para o usuário externo e a segunda conseqüentemente para o usuário interno da informação.

Segundo Marion (2017) quando se trata de contabilidade financeira ou em geral, refere-se à contabilidade no sentido mais amplo. Nessas condições a contabilidade é uma ciência social cujo objetivo é controlar o patrimônio de todas as organizações, sejam elas públicas ou privadas, quer operem com fins lucrativos ou não, e independentemente do ramo de atividade que exerçam, utilizarão a

contabilidade financeira ou geral para registro e controle dos negócios.

Por isso Marion (2017) afirma que, são várias as ramificações da contabilidade

financeira ou geral: contabilidade comercial, contabilidade industrial (ou de custos), contabilidade bancária, contabilidade pública, contabilidade de condomínio,

contabilidade imobiliária, contabilidade hospitalar, contabilidade agrícola, contabilidade pastoril, contabilidade de transportes e etc.

Já na Contabilidade Gerencial, segundo Iudícibus(2020) seguindo os procedimentos gerenciais estabelecidos pelas normas internacionais de Contabilidade, a entidade direciona seu foco principal para o presente e o futuro. A Contabilidade Gerencial também atinge e aproveita conceitos da administração da produção, da estrutura organizacional, bem como da administração financeira, campo mais amplo, no qual toda a Contabilidade empresarial se situa (IUDÍCIBUS, 2020)

Ao observar a necessidade existente de exploração da informação contábil na área condominial em João Pessoa, além da relevância desta na gestão de um condomínio, notou-se a viabilidade de elaborar um estudo com ênfase na relevância da informação contábil na gestão condominial.

1.1 PROBLEMA DE PESQUISA

Qual é a percepção do síndico sobre a gestão financeira e contábil de condomínios?

1.2 OBJETIVOS

Os objetivos subdividem em geral e os específicos.

1.2.1 Objetivo geral

O objetivo geral deste trabalho é analisar a percepção do síndico sobre a gestão financeira e contábil de condomínios.

1.2.2 Objetivos específicos

Para o alcance deste objetivo serão seguidos os objetivos específicos:

- ✓ Mapear como é realizado o processo de prestação de contas na gestão condominial na percepção dos síndicos consultados;
- ✓ Analisar o impacto das informações contábeis aplicadas à gestão condominial.

1.3 JUSTIFICATIVA

Segundo Scussel Sattler (2010) nas últimas décadas o crescimento populacional vem acelerando desproporcionalmente ao tamanho dos centros urbanos, o que causou uma limitação de moradia e o crescimento dos centros urbanos de forma desordenada. Nessas condições o mercado imobiliário investiu na verticalização de edificações residenciais, comerciais e até industriais.

Em estudos anteriores como os de Poerscho (2010) mostrou-se como a contabilidade desempenha um papel importante na gestão condominial permitindo uma gestão financeira mais eficiente e transparente, garantindo o equilíbrio das receitas e despesas do condomínio. Já Dall'agnol (2022) concluiu que as informações financeiras são importantes no dia a dia do condomínio porque permitem uma gestão eficiente dos recursos disponíveis. Ao acompanhar de perto as finanças, é possível controlar os gastos, evitar desperdícios e tomar decisões embasadas para melhorar a qualidade de vida dos moradores.

2 REVISÃO DE LITERATURA

Nesta seção será apresentada os aspectos, conceitos e finalidades da administração de condomínio e os estudos correlatos que trataram das informações contábeis para a gestão dos condomínios.

2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

A expressão “condomínio” condensa a comunhão de direitos entre duas ou mais pessoas sobre um bem ou um conjunto de bens (RIZZARDO, 2020). Assim como é afirmado por (HUBERT, 2009, p.11) “condomínio é uma forma de comunhão, no qual o que existe é um compartilhamento sobre um bem específico onde duas ou mais pessoas são proprietárias, simultâneas e concorrentemente, de um mesmo objeto, seja ele um automóvel, um imóvel e etc.”

Há dois tipos de condomínios que se pode conceituar, o geral e o edilício, os quais estão previstos nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil e pela Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. O condomínio geral, é constituído por duas ou mais pessoas que dividem e compartilham a propriedade de um bem (móvel ou imóvel) considerando seu percentual de participação em sua aquisição (FAGUNDES, 2021).

Já o condomínio edilício, refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas (JUSBRASIL 2022). Nesse sentido, a área de lazer do condomínio, é um espaço de uso comum, no qual todos os condôminos podem utilizar através de reservas, já a área do apartamento de cada morador é uma parte exclusiva.

Os condomínios edilícios podem ter finalidades diferentes. Ele poderá ser residencial, comercial ou misto. O quadro 1 apresenta essa diferenciação.

Quadro 1 - Condomínios por Finalidade

RESIDENCIAL	COMERCIAL	MISTO
É utilizado estritamente para moradia.	Destina-se à exploração da atividade em comércio.	É a mistura dos dois anteriores, é constituído por partes residenciais e partes comerciais

Fonte: Elaboração própria (2023) a partir do TIME LOFT (2023)

Atualmente as principais leis que se aplicam a condomínios residenciais são a Constituição Federal, Código Civil e a Lei 4.591/64.: A Constituição Federal, não traz especificamente sobre questões condominiais, mas trata sobre direitos fundamentais, de moradia, propriedade e privacidade, enquanto que o Código Civil regula os condomínios e a vivência nestes. E a Lei 4.591/64 aborda condomínios e incorporações imobiliárias, esta última, possui muitos de seus artigos invalidados pelo Código Civil, que se sobrepõe a esta lei.

Além destes, muitos outros dispositivos não direcionados especificamente a este tema, também são utilizados como complementares, a exemplo do Decreto-Lei n.º 3.688/41, que no Art. 42 trata sobre crime de perturbação do sossego alheio. É perceptível que por trás da gestão de um condomínio existe todo um corpo diretivo que gerencia e administra todas as questões envolvidas no bom andamento e convívio do ambiente. Este corpo diretivo é composto por: Síndico, subsíndico, conselheiros e, na maioria das vezes, inclui também a administradora.

2.2 CORPO DIRETIVO TOMADOR DE DECISÕES NO CONDOMÍNIO

2.2.1 Síndico

Segundo Machado e Tavares Junior (1998, apud FELICIANO, LEAL, 2012), o síndico é o representante legal do condomínio, respondendo civil e criminalmente pelos seus atos à frente do condomínio, ou seja, sua responsabilidade não se restringe ao previsto na lei do condomínio, mas, ainda, em outras leis. Em assembleia especialmente convocada, é designado mandatário, para administrar o condomínio (SCWARTZ 2017).

Enquanto Pereira (2021) menciona que o Síndico pode ser um condômino que exerce essa função de forma gratuita, ou por qualquer pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio (síndico profissional) que atua na função, porém de forma remunerada. A função remunerada deve estar descrita na Convenção do condomínio, juntamente com o valor estabelecido para a função. Esse valor é definido durante a Assembleia Geral de eleição do cargo.

Silva (2019) esclarece que como representante legal do condomínio, o síndico deve prestar contas de sua gestão, pois tem sob sua responsabilidade todo o acervo financeiro do condomínio. Mesmo que as funções administrativas tenham sido delegadas a terceiros ou administradoras de sua confiança, a correta prestação de

contas é obrigatória conforme previsto na Lei Nº 10.406/02. Na Lei 10.406/02, em seu Art. 1.347 cita que “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.”

2.2.2 Assembleia Geral

Em um condomínio se tem muitas pautas a serem discutidas, para isso se faz necessário uma reunião com os responsáveis pela gestão do empreendimento.

Viana (2009, pg. 101) afirma que:

a Assembleia Geral é o órgão deliberativo do sistema, e é por ela que se objetiva a vontade da coletividade, que se impõe à minoria discordante. É nela que se resolvem os assuntos de interesse comum. É o órgão colegial integrado por todos os condôminos, com poderes deliberativos, poderes de controle, poderes de aprovação, poderes normativos e poderes de cominação. Havendo uma comunidade, aqueles que dela participam devem poder intervir na gestão e administração das partes comuns. É a voz do grupo de condôminos.

As Assembleias Gerais podem ser Ordinárias, Extraordinárias ou Especiais, conforme sua finalidade. O quadro 2 esclarece as diferenças entre os tipos de assembleias

Quadro 2 - Tipos de Assembleias

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA	ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA	ASSEMBLEIA GERAL ESPECIAL
a Assembleia Geral Ordinária é aquela convocada anualmente para prestação de contas do ano anterior, previsão orçamentária para o ano corrente, alteração do Regimento Interno, e no caso, de mandato vencido, ou por algum motivo, ausência de ocupante no cargo de síndico, a eleição de síndico.	Assembleia convocada para deliberação de assuntos gerais sobre o condomínio, não contemplados na Assembleia Geral Ordinária ou na Assembleia Geral Especial. Conforme o artigo 1.355 do Código Civil.	A Assembleia Geral Especial é aquela convocada para finalidade específica de mudar a destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, conforme a previsão da segunda parte do artigo n. 1.351 do Código Civil.

Fonte: Elaboração própria (2023) a partir de VIANA (2009)

2.2.3 Conselho Fiscal e Conselho Consultivo

Segundo Poersch (2010), o órgão Conselho Fiscal já estava previsto no art. 23 da lei nº 4591/64 e foi novamente abordado pelo Novo Código Civil, em seu art.

1356, que cita a possibilidade de haver um conselho fiscal no condomínio, formado por três membros e eleitos em assembleia juntamente com o síndico, que deverá assessorar as contas do condomínio e dar o seu parecer. O mandato dos membros se limita a no máximo dois anos. Em muitas assembleias, são eleitos dois conselheiros suplentes, para que, na falta de algum deles possa haver a substituição.

Já Conselho Consultivo, por sua vez, está previsto na Lei 4591/64 também conhecida como Lei dos Condomínios, esta Lei versa sobre:

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

Segundo Jusbrasil (2016) o Conselho Consultivo tem a função de auxiliar o síndico, assessorando-o e auxiliando na administração e nas soluções dos problemas do condomínio, enquanto o Conselho Fiscal é responsável por analisar e dar parecer sobre as contas do síndico. Os dois Conselhos têm caráter de não obrigatoriedade. Embora não seja obrigatório por lei, a presença de um Conselho Fiscal pode ser benéfica para garantir a fiscalização adequada das finanças e a transparência na administração do condomínio.

A legislação brasileira referente a condomínios, em especial à Lei nº 4.591/1964, não obriga a existência de um Conselho Consultivo nos condomínios, e não estabelece a obrigatoriedade de que seus membros sejam condôminos.

No entanto, se um condomínio optar por estabelecer um Conselho Consultivo em seu regulamento interno ou em sua convenção condominial, as regras relativas à sua composição e funcionamento devem ser definidas nesses documentos. Portanto, os membros do Conselho Consultivo podem ser condôminos ou pessoas externas ao condomínio, dependendo do que foi estipulado nas regras internas.

Segundo a Lei brasileira, mais especificamente o Código Civil (Lei nº 10.406/2002), os integrantes do corpo administrativo de um condomínio são o síndico e o conselho fiscal.

2.2.4 Administradora

Schwartz (2017, p. 29) afirma que:

As funções administrativas podem ser delegadas a uma pessoa de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral, conforme art. 1.348, §§ 1º e 2º do Código Civil. A empresa contratada será parceira do síndico, integrará a equipe, sempre visando ao melhor atendimento às expectativas dos moradores. Os condôminos não podem interferir ou dar ordens para a administradora; isso deve ser feito apenas pelo síndico.

Dentre as atividades para administrar um condomínio, pode-se exemplificar as seguintes funções (SILVA, 2019):

- admitir e demitir empregados,
- preparar a folha de pagamento dos funcionários e demais rotinas trabalhistas,
- calcular, emitir avisos e cobrança das quotas de rateio,
- pagar as contas e fornecedores do condomínio,
- elaborar orçamentos, balancetes mensais, cartas, avisos, circulares, editais e convocações de assembleias,
- lavrar as atas,
- prestar contas,
- solucionar os assuntos rotineiros junto aos condôminos, dentre outras atribuições. Nascimento, Cortial (2013, apud AMORIM JÚNIOR at. al 2008) explicou que:

Por não se tratar de uma empresa, o objetivo dos condomínios residenciais não é o de ter lucro, mas o de evitar déficits, meta que pode ser alcançada se for com a realização uma boa administração contábil. Assim sendo, faz-se necessária uma boa e organizada gestão, baseada em adequado planejamento, um plano de contas bem elaborado, uma previsão financeira e orçamentária adequada às reais necessidades e compatível com a receita e o apoio de profissionais qualificados, não apenas na área contábil, mas também com conceitos na área jurídica e de recursos humanos.

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

na autogestão, o síndico, eleito na forma da lei nº 10.406, assume total responsabilidade e procede a administração do condomínio. na co-gestão, o síndico recorre a uma assessoria administrativa, ou seja, partilha suas tarefas com empresas especializadas na administração de condomínios, mas sem transferências das responsabilidades legais. já a terceirização, uma das tendências atuais do mercado imobiliário, trata-se da eleição da

própria administradora de condomínios como síndico, esta, assim, assumindo total responsabilidade, administrando e representando legalmente o condomínio (SEGRETI; FARBER, 2006, p. 3-4).

Conforme o Sindiconet (2021) explica, cuidar do dia a dia do condomínio não é tarefa simples, independentemente do tamanho do empreendimento, são diversas as rotinas administrativas necessárias para gerir de forma eficiente um condomínio, apesar de ser considerada uma das funções mais básicas da administradora, caso algum dos pontos não seja administrado corretamente, pode acarretar multas ou outros prejuízos para o condomínio.

Uma administração de condomínio precisa considerar diversos fatores na execução de sua atividade, e muitas administradoras têm errado em alguns quesitos. Conforme menciona Schwartz (2017) as principais irregularidades apresentadas em uma gestão de condomínio são: a administração de inadimplência; a transparência financeira (prestações de contas); a provisão de receitas e despesas a longo prazo e fraude de documentos jurídicos.

2.3 CONTABILIDADE

2.3.1 Conceito

Poersch (2010, apud SZUSTER et al., 2009) explicou o conceito de contabilidade como sendo a ciência que fornece informações para o planejamento e controle, provendo aos usuários informações para a tomada de decisão, tais informações, são essas relacionadas ao objeto analisado.

Travassos (2022) ressalta que o objeto da contabilidade é o patrimônio de um ente, no qual a contabilidade se debruça, com o objetivo de estudar e controlar suas variações.

Para que a informação contábil seja utilizada no processo de administração, é necessário que essa informação contábil seja desejável e útil para as pessoas responsáveis pela administração da entidade (PADOVEZE, 2010).

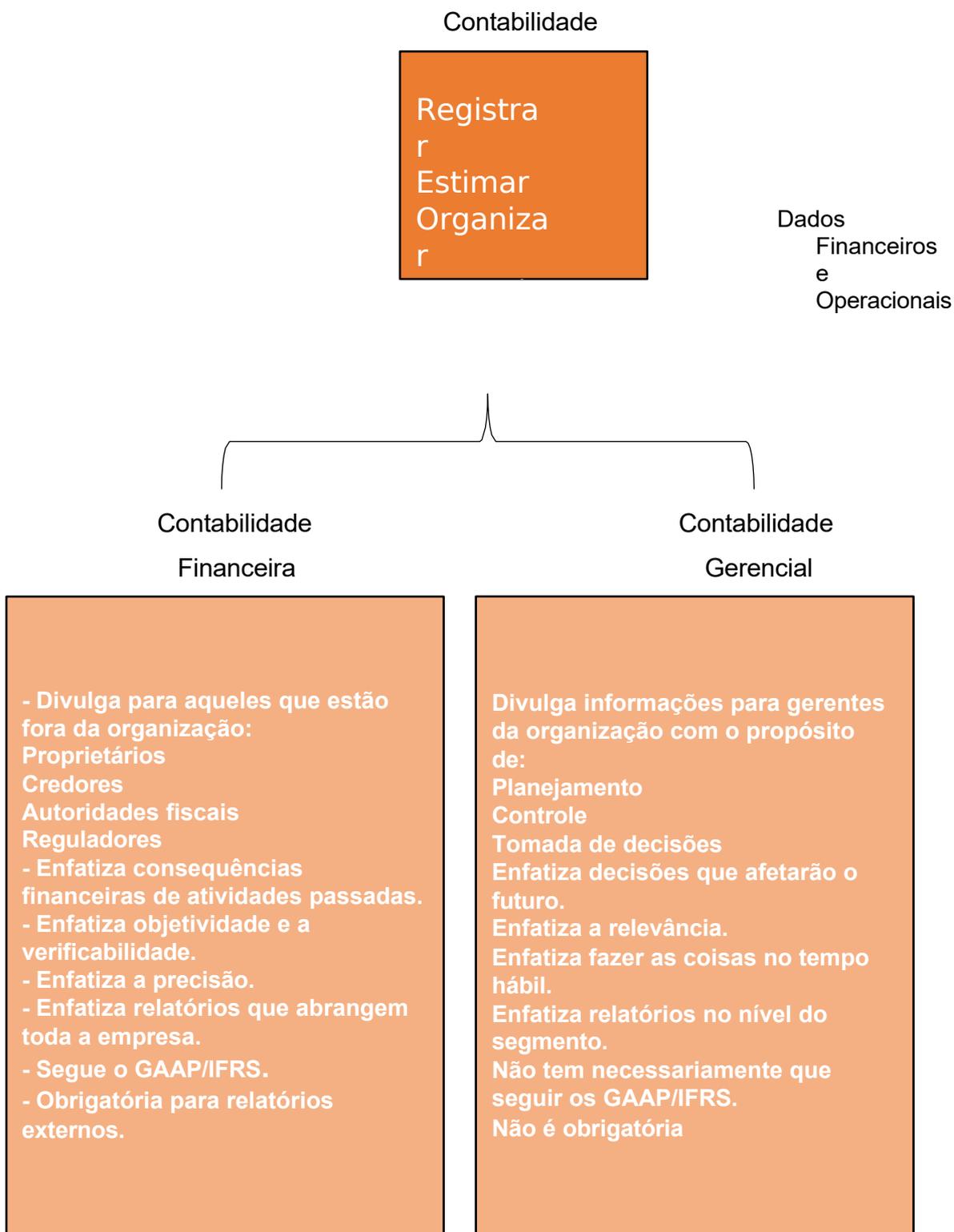
Por isso Salotti *et al.* (2019) considera que a contabilidade visa sustentar de informações úteis os diferentes agentes envolvidos no processo de tomada de decisão e que cada um tem necessidades variadas, a oferta da informação contábil pode admitir diferentes características e funções, assim também, as características da informação contábil apresentada podem variar de acordo com a entidade que está sendo analisada.

Há dois ramos principais da contabilidade segundo Atrill, Mclaney (2014), a contabilidade financeira e; a contabilidade gerencial; a diferença entre elas baseia-se nos conjuntos de usuários a primeira focada mais para o usuário externo e a outra conseqüentemente para o usuário internos.

Segundo Marion (2017), quando se trata de contabilidade financeira ou em geral, refere-se à contabilidade no sentido mais amplo, considerada uma ciência social cujo objetivo é controlar o patrimônio de todas as organizações, sejam elas públicas ou privadas, quer operem com fins lucrativos ou não, e independentemente do ramo de atividade que exerçam, utilizarão a contabilidade financeira ou geral para registro e controle dos negócios.

A figura 1 resume sete diferenças chave entre a contabilidade financeira e a gerencial. Nela, fica claro a diferença fundamental entre os dois tipos de contabilidade, a financeira atende às necessidades de quem está fora da organização (usuários externos), enquanto a gerencial atende às necessidades dos gerentes dentro da organização (usuários internos).

Figura 1 - Diferenças entre a contabilidade financeira e gerencial



Fonte: GARRISON (2012)

2.3.1 A contabilidade nos condomínios edifícios

É importante entender que a administração de um condomínio, assim como a

gestão de uma empresa, necessita de cuidados para minimizar qualquer adversidade (Araújo Junior 2020). Conforme Dall'agnol (2022) comenta que para garantir uma administração transparente, eficiente e que busca atender às necessidades e expectativas dos condôminos as informações financeiras são importantes no dia a dia do condomínio, porque permitem uma gestão eficiente dos recursos disponíveis, ajuda na definição de prioridades auxiliando na tomada de decisões estratégicas e no planejamento a longo prazo.

A contabilidade desempenha um papel fundamental na administração de condomínios, indo além do simples registro de transações financeiras, suas funções são intrinsecamente ligadas à garantia de uma gestão eficiente dos recursos, à prestação de contas transparente e ao planejamento financeiro estratégico, Silva (2019) explicou que dentre as atividades para administrar um condomínio, estão, as atividades do setor pessoal, setor financeiro como pagamento a fornecedores e prestadores de serviços do condomínio, atividades contábeis como elaborar orçamentos, balancetes mensais e prestações de contas, e atividades administrativas como emissão e envio de cartas, avisos, circulares, editais, convocações de assembleias e lavrar as atas

Para Ferreira (2019), a contabilidade condominial é crucial para "manter os fundos alocados de forma adequada para as despesas operacionais, manutenção e possíveis melhorias, garantindo a valorização do patrimônio dos condôminos", a administração de condomínios residenciais é uma tarefa multifacetada que requer uma abordagem estratégica para garantir a harmonia entre os moradores e o funcionamento adequado das áreas comuns. Nesse contexto, a contabilidade desempenha um papel central na gestão financeira, na tomada de decisões e na manutenção da transparência, elementos fundamentais para a sustentabilidade condominial a longo prazo. Sem uma gestão financeira sólida, os condomínios podem enfrentar dificuldades em manter a infraestrutura, comprometendo o conforto e a qualidade de vida dos moradores.

De acordo com Poerscho (2010), a contabilidade condominial permite uma gestão financeira mais eficiente e transparente, garantindo o equilíbrio das receitas e despesas do condomínio, analisando receitas e despesas do período anterior, é possível estimar os gastos futuros e definir as cotas condominiais necessárias para cobrir essas despesas, além disso, a contabilidade fornece informações precisas sobre o patrimônio do condomínio, como o valor dos ativos e passivos. Isso é

fundamental para avaliar a saúde financeira do condomínio e tomar decisões estratégicas, como investimentos em melhorias e obras de manutenção.

Como destacado por Santos (2021), esse registro meticuloso é a base para "garantir que todas as movimentações financeiras sejam registradas de maneira clara e precisa, facilitando futuras análises e auditorias".

Manter a transparência na gestão financeira é fundamental para a confiança dos moradores. "Além das demonstrações financeiras regulares, as assembleias condominiais devem ser utilizadas como oportunidades para prestar contas e esclarecer dúvidas dos condôminos sobre as finanças" (Fonseca, 2018, p. 145).

Com base nos registros precisos, a contabilidade elabora demonstrativos financeiros que fornecem uma visão clara da saúde financeira do condomínio. Segundo Vieira (2018), a transparência financeira em condomínios implica na apresentação conjunta de demonstrativos financeiros e de documentação comprobatória das receitas e despesas. Isso requer a inclusão de documentos fiscais (como notas fiscais, recibos e cupons fiscais) e documentos adicionais (tais como orçamentos, guias de pagamento de tributos e obrigações contratuais de empresas prestadoras de serviços, bem como referências às atas de aprovação). Além disso, a prestação de contas deve abranger outros documentos relevantes, como relatórios de inadimplência, previsão orçamentária com plano de contas e registros relacionados aos gastos do condomínio. Essa abordagem garante a transparência e a prestação de contas adequada.

Para Fonseca (2018) a contabilidade também desempenha um papel central no planejamento do orçamento do condomínio. Com base em dados históricos é possível realizar projeções de despesas futuras, com isto, os profissionais de contabilidade auxiliam na criação de um orçamento realista e sustentável, esse planejamento evita gastos excessivos e ajuda a definir prioridades para a alocação de recursos. Orçamentos são uma importante ferramenta para controle e planejamento de curto prazo nas empresas. Um orçamento operacional geralmente abrange um ano e determina as receitas e despesas planejadas para aquele ano " (ANTHONY; GOVINDARAJAN, 2008, p. 380).

Segundo Santos (2021) a contabilidade em condomínios é uma peça fundamental para a sustentabilidade financeira e a convivência harmoniosa dos moradores, quando os condôminos compreendem e aplicam as funções da contabilidade, é possível que a gestão condominial alcance um equilíbrio financeiro

saudável, tal que potencialmente promovam uma comunicação transparente e tomar decisões informadas. A adoção dessas práticas, como destacado por Santos (2021, p. 85), é essencial para "assegurar a gestão responsável dos recursos e a valorização do patrimônio condominial a longo prazo".

A contabilidade em condomínios enfrenta desafios específicos relacionados à complexidade tributária e legal devido à natureza única dos condomínios, nesse sentido, determinar a categoria tributária correta e cumprir todas as obrigações fiscais pode ser um processo intrincado, portanto, "é fundamental contar com profissionais especializados em contabilidade condominial, capazes de lidar com as particularidades legais e fiscais" (Santos, 2021, p. 82).

Outro desafio para a gestão financeira do condomínio é o engajamento dos moradores, nesse processo muitas vezes, a falta de compreensão sobre a importância da contabilidade pode resultar em desinteresse por parte dos condôminos, nessa direção, a "educação financeira dos condôminos é uma abordagem preventiva para promover a conscientização sobre a importância de cumprir com as obrigações financeiras e participar ativamente das decisões" (Oliveira, 2020, p. 123).

3. PROCEDIMENTOS ETODOLÓGICOS

Para chegar ao objetivo deste estudo demonstrando a relevância das informações financeiras e contábeis para a gestão condominial, a seguir detalha-se os métodos e procedimentos usados neste trabalho. A fundamentação deste estudo caracteriza pela pesquisa de abordagem quantitativa. Segundo Lakatos (2007 apud Richardson et al. 1999) o método quantitativo se caracteriza pela aplicação de estimativas na coleta dos dados e em seu processamento por meio de técnicas estatísticas.

3.1 CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA

Neste trabalho foi realizada uma pesquisa bibliográfica através de livros, textos, artigos e *sites* conceituados da área, além de uma investigação por amostra, mas conhecida como *Survey*.

A classificação de pesquisa desempenha um papel crucial no campo acadêmico, permitindo a organização e categorização dos estudos existentes em diversas áreas do conhecimento.

De acordo com Flick (2018), a classificação de pesquisa é uma etapa essencial no início de qualquer projeto de pesquisa, pois ajuda os pesquisadores a definirem seus objetivos e focos de estudo. Além disso, Richardson (2017) destaca que a classificação de pesquisa também é fundamental para a revisão da literatura, auxiliando os pesquisadores na identificação de trabalhos relevantes em um campo específico.

A importância da classificação de pesquisa vai além da academia. Segundo Borgman (2015), a organização eficaz da informação é crucial em ambientes profissionais, como bibliotecas e empresas, onde o acesso rápido e preciso aos recursos é essencial.

Em resumo, a classificação de pesquisa desempenha um papel vital na pesquisa acadêmica, na organização da informação e na promoção da colaboração interdisciplinar. Para uma compreensão abrangente desse tópico, é essencial consultar uma variedade de referências bibliográficas, como as mencionadas acima, que oferecem *insights* valiosos sobre a importância e a aplicação da classificação de pesquisa em diversos contextos.

Lakatos e Marconi (2007) concluem que independentemente da área de estudo escolhida, será sempre indispensável realizar uma revisão bibliográfica, a pesquisa bibliográfica engloba uma análise abrangente dos principais estudos anteriores, fornecendo informações atuais e relevantes sobre o tema. Essa revisão auxilia no planejamento do trabalho, evita erros e serve como fonte indispensável de orientação e conhecimento.

A pesquisa *survey* é uma metodologia amplamente utilizada na coleta de dados em ciências sociais e outros campos acadêmicos. Segundo Babbie (2016), ela envolve a coleta de informações de uma amostra representativa de uma população-alvo por meio de questionários ou entrevistas estruturadas. De acordo com esse autor, as pesquisas *surveys* podem ser classificadas em três categorias principais: descritivas, exploratórias e explanatórias. Segundo Creswell (2007) a pesquisa *survey* é aplicada a um grupo de pessoas de forma a obter, processar e avaliar os dados de forma estatística, através de um questionário.

A classificação da pesquisa *survey*, como destacado por Babbie (2016) e Creswell (2007), é essencial para orientar o pesquisador na escolha da abordagem mais adequada para seu estudo, considerando seus objetivos, população-alvo e recursos disponíveis. Essa compreensão aprofundada da metodologia permite que os pesquisadores planejem, conduzam e interpretem seus estudos de forma mais eficaz.

3.2 POPULAÇÃO E AMOSTRA

A população pesquisada neste trabalho são os condomínios em João Pessoa, atendidos por uma empresa administradora de condomínios situada na cidade de João Pessoa - Paraíba, que vem atuando no mercado condominial desde 2019, atualmente atende 13 condomínios divididos em condomínios comerciais e residenciais, fornecendo serviços nas seguintes áreas:

- Síndico Profissional;
- Administração Condominial;
- Orientação Técnica Especializada;
- Administração Contábil;
- Administração de Pessoal;
- Administração de Cobrança;

- Departamento Jurídico;
- Departamento de Contabilidade;
- Departamento Financeiro;
- Departamento de Controle;
- Apoio ao Síndico;
- Consultorias Administrativas;
- Consultorias Operacionais.

Os respondentes desta pesquisa foram: síndico morador, síndico profissional, administrador, gerente ou membro do conselho, uma vez que esses são considerados os principais utilizadores das informações contábil-financeiras.

Por se tratar de um número pequeno de condomínios atendidos por essa administradora, esse estudo foi enquadrado como censitário.

Censo, em suma, é definido como a aferição de características específicas de um universo de objetos físicos e sociais, verificadas em todas as unidades ou elementos que compõem tal universo ou população, termos mais usuais em Estatística. (SASS, 2012).

3.3 PROCEDIMENTOS DE COLETA DE DADOS

O instrumento utilizado na pesquisa foi um questionário fechado, enviados no dia 29/08/2023 para o Email de cada respondente, disponibilizado através de link de um google formulário criado a partir dos estudos de Agnol (2021) e Nascimento, Cortial (2013). E pode ser visualizado no Apêndice A.

3.4 MÉTODOS DE ANÁLISE DOS DADOS

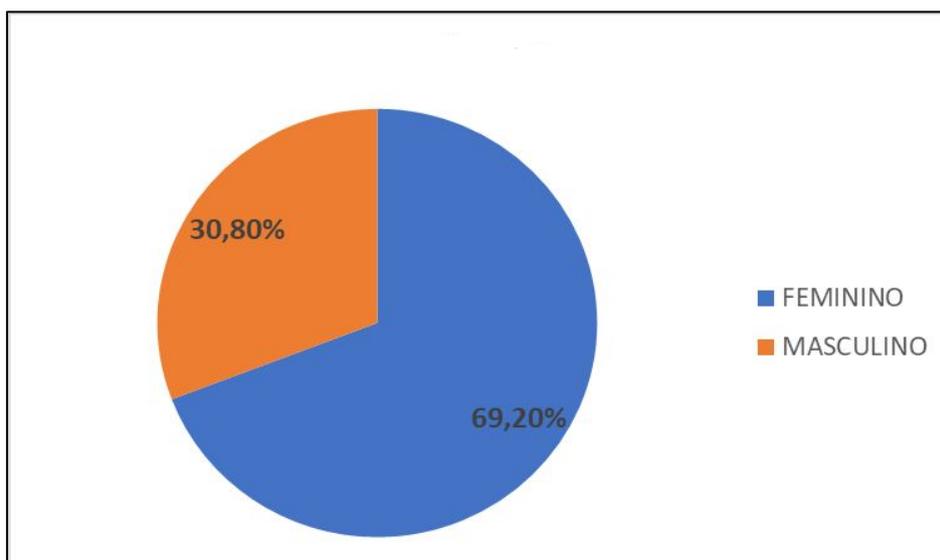
O método utilizado para análise dos dados foi a estatística descritiva. Conforme descrito por Paula (2019), como a etapa inicial da análise de dados e tem por objetivo descrever os dados observados, com as seguintes atribuições: a obtenção, organização, redução e representação dos dados de forma a auxiliar a descrição do fenômeno observado.

4. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Os resultados da pesquisa de campo, conduzida por meio da distribuição de questionários a 13 condomínios na cidade de João Pessoa, PB atendidos pela administradora de condomínio estudada. A pesquisa será apresentada a seguir por meio da exibição de dados em tabelas e gráficos, seguida da interpretação de cada questão.

Todos os questionários foram efetivamente respondidos, representando uma taxa de retorno de 100% e não houve falhas ou devoluções incompletas. Esse número, por sua vez, constitui uma parcela ínfima se comparados com o total de condomínios em João Pessoa, que soma cerca de 2.500 unidades, nessa proporção, a pesquisa conseguiu abranger apenas 0,52% desse universo.

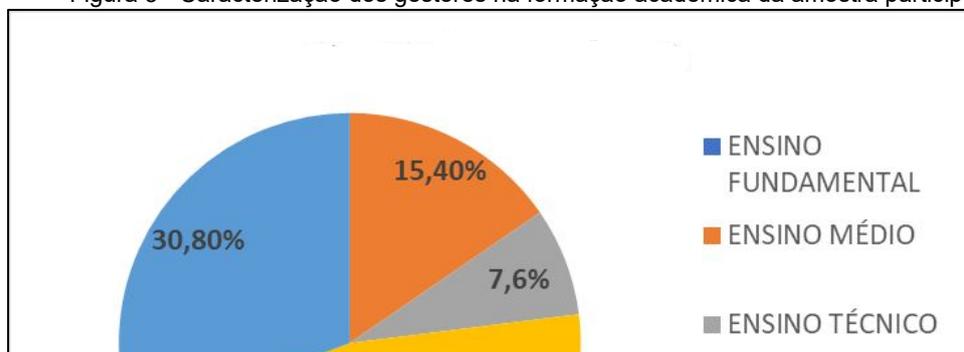
Figura 2 - Caracterização de gênero da amostra participante da pesquisa.



Fonte: Dados da pesquisa (2023)

A figura 2 demonstra que 69,20% dos respondentes pertencem ao sexo feminino, e 30,80% ao sexo masculino. Isso mostra que a presença feminina tem predominado a administração de condomínios. Sindiconet (2021) afirma que as mulheres já ocupam 39% dos cargos de síndico de condomínios no Brasil.

Figura 3 - Caracterização dos gestores na formação acadêmica da amostra participante da pesquisa

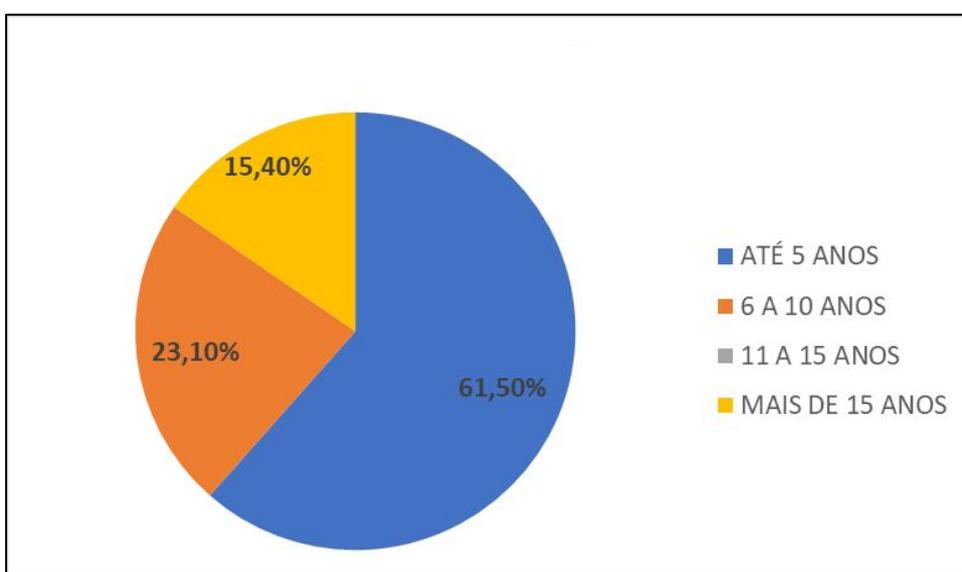




Fonte: Dados da pesquisa (2023)

A figura 3 demonstra que 46,20% dos respondentes, possui ensino superior ou estão cursando, desses, 15,40% têm escolaridade em nível de ensino médio, 30,80% mestrado e 7,6% ensino técnico. O que demonstra que uma parte relevante dos condomínios escolhem indivíduos graduados para estar à frente da administração do seu empreendimento. Por isso se deve focar na contratação de pessoas preparadas para assumir a responsabilidade.

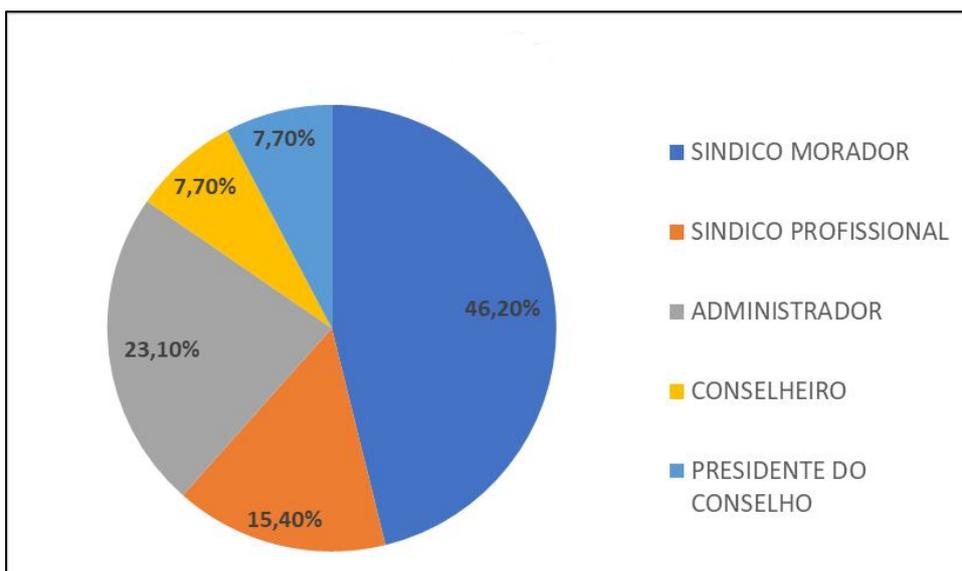
Figura 4 - Caracterização dos gestores do tempo de atuação da amostra participante da pesquisa



Fonte: Dados da pesquisa (2023)

A figura 4 demonstra o tempo de atuação dos síndicos e administradores a frente da administração dos condomínios pesquisados. Inicialmente, procurou-se identificar o tempo em anos, o resultado mostrou, assim, que 61,5% dos gestores têm no máximo 5 anos de gestão em seu condomínio. A pesquisa mostra um fator negativo, que a maior parte dos respondentes tomou posse de no máximo dois mandatos de sua função, isso indica a exigência de conhecimento e a alta volatilidade do setor de gestão condominial.

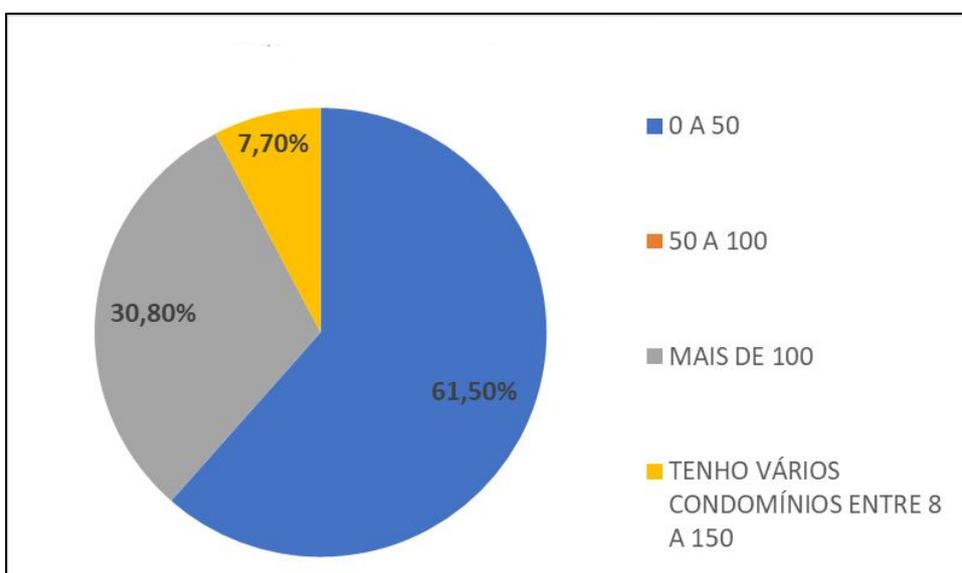
Figura 5 - Caracterização dos gestores e sua função no condomínio participante da pesquisa



Fonte: Dados da pesquisa (2023)

A figura 5 demonstra um resultado significativo de 46,20% com relação aos síndicos moradores, é nítido que ainda há uma resistência com relação a profissionalização da função de síndico, assim como a resistência de adquirir os serviços de uma administradora, mostrada no percentual de 23,10%. A expressão de menor porcentagem não quer dizer que tem menos importância, as funções do conselho fiscal, como conselheiro e presidente do conselho, têm apenas 7,70% cada. Mas não se pode desmerecer essas funções porque através delas tem a auditoria das prestações de contas do condomínio, verificando como está a saúde financeira e veracidade das informações do condomínio.

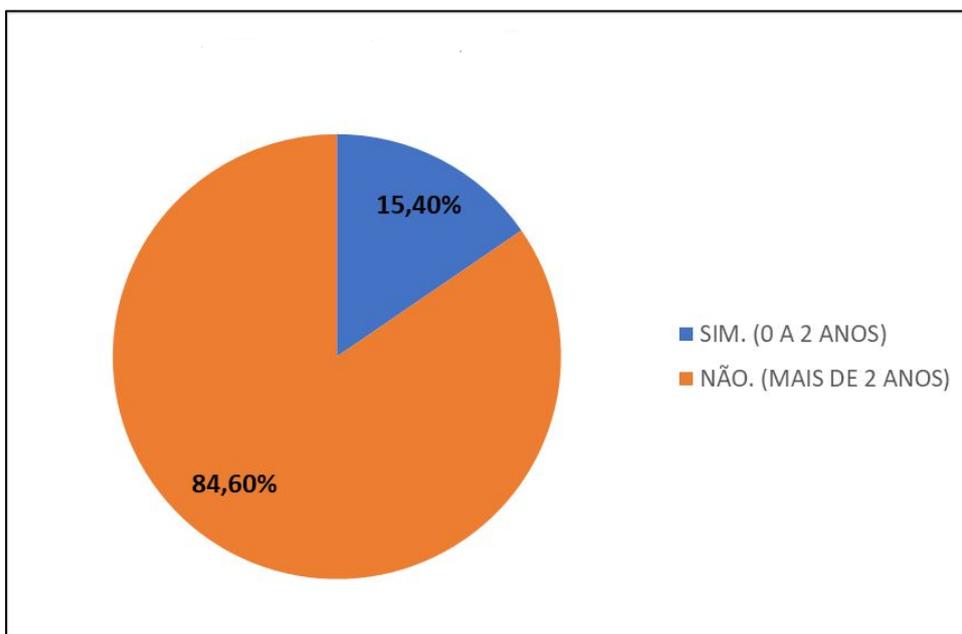
Figura 6 - Caracterização da quantidade de unidades existente no condomínio participante da pesquisa



Fonte: Dados da pesquisa (2023)

A figura 6 demonstra que 61,5%% dos condomínios participantes da pesquisa são de pequeno porte.

Figura 7 - Tempo de constituição dos condomínios participantes da pesquisa



Fonte: Dados da pesquisa (2023)

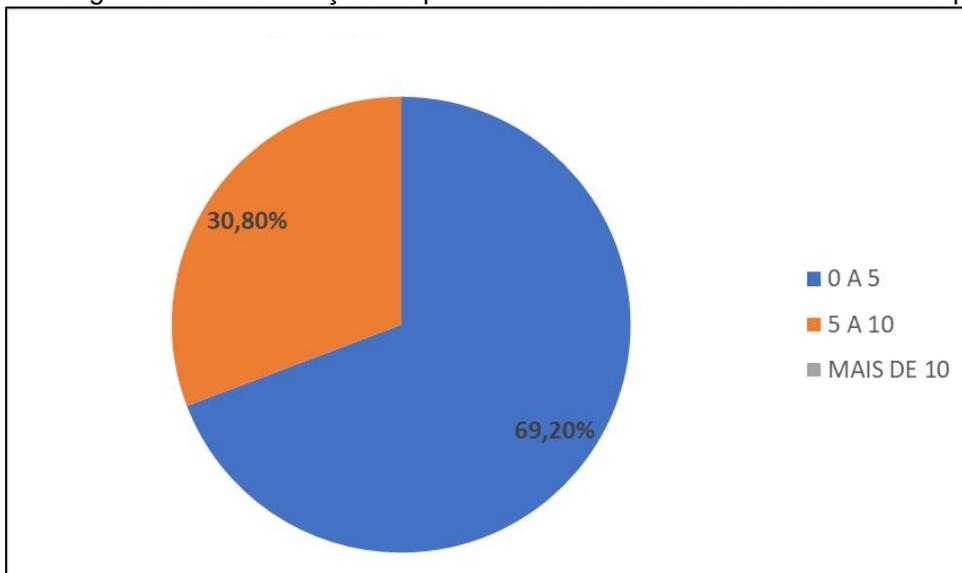
A figura 7 demonstra que 84,60% dos respondentes afirmaram que o processo de constituição do condomínio durou mais de 2 anos para ser completo enquanto 15,40% responderam que durou menos de 2 anos.

Segundo Jusbrasil (2016) O prazo normal para registro de qualquer documento no Registro de Imóveis, pelo artigo 188 da Lei 6.015/73, é de 30 dias. Isso sugere que a constituição de um condomínio não levaria mais do que 6 meses, no entanto, essa rápida elaboração evidencia a falta de conhecimento por parte dos administradores em lidar com a complexidade administrativa envolvida na criação e gestão inicial de um condomínio. Administrar um condomínio recém-criado pode apresentar desafios adicionais para a equipe responsável. Isso se deve à necessidade de lidar com diversos documentos, muitos dos quais podem ser desconhecidos para o novo gestor. Segundo Jusbrasil (2022) quando se trata da constituição de um condomínio,

é imperativo elaborar a convenção condominial, este documento abrange todas as normas internas relacionadas ao empreendimento habitacional,

desempenhando um papel semelhante ao de uma "Constituição" para a comunidade condominial.

Figura 8 - Caracterização de quantidade de funcionários dos condomínios participantes da

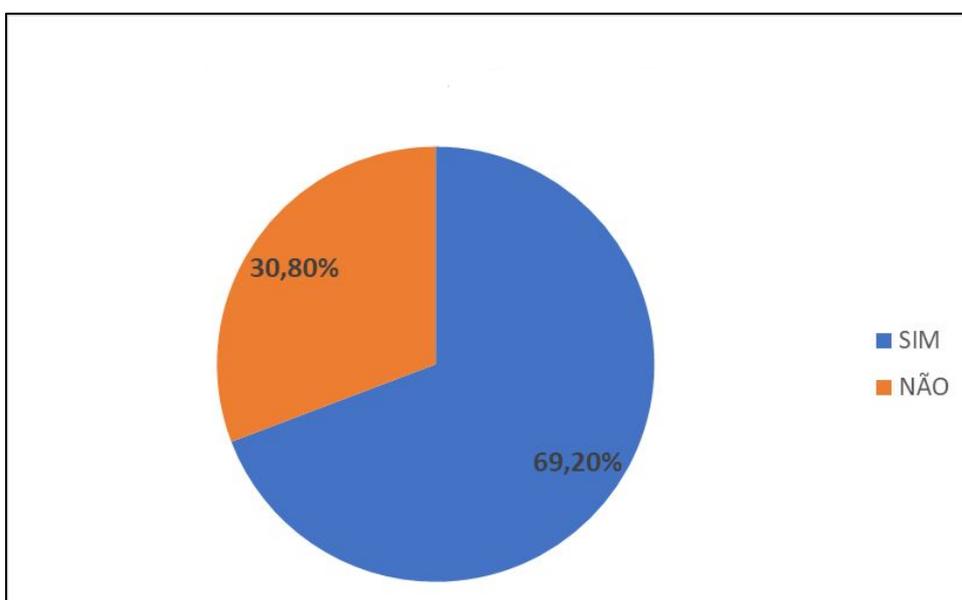


pesquisa

Fonte: Dados da pesquisa (2023)

A figura 8 foi demonstrada que 69,20% dos condomínios possuem até 5 funcionários e 30,80% de 5 a 10 funcionários. Observe que o resultado da figura F e da figura H tem seus resultados bem semelhantes, isso confirma o posicionamento do resultado que aparece na figura F, que mostra a predominância dos edifícios de pequeno porte nos edifícios pesquisados, mas também que está ocorrendo o crescimento exponencial da quantidade de condomínios de grande porte.

Figura 9 - Caracterização da administradora que implantou os condomínios participantes da pesquisa



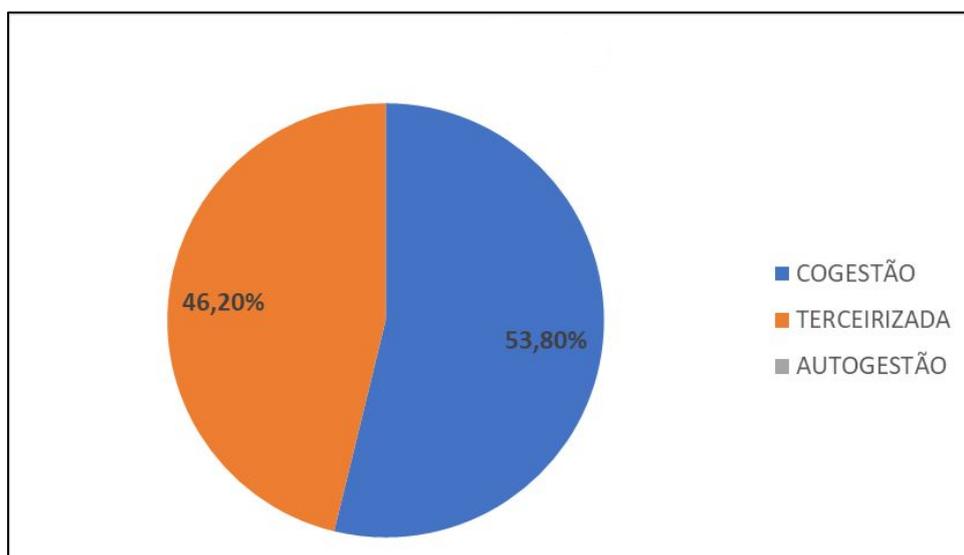
Fonte: Dados da pesquisa (2023)

A figura 10 mostra o resultado com 69,20% dos condomínios participantes foram

implantados pela empresa administradora atual, enquanto 30,80% dos condomínios foram implantados por outra empresa. Demonstrando que uma administração eficiente e eficaz na implantação do condomínio aumenta significativamente a probabilidade da permanência desta empresa no gerenciamento futuro deste condomínio.

Segundo Jusbrasil (2021) a contratação de uma empresa administradora para implantar um condomínio oferece diversos benefícios, como prestar assessoria na elaboração de orçamento, com a estimativa do valor da cota condominial, considerando o empreendimento a ser construído, instalações e equipamentos prediais, áreas comuns e os serviços de que serão dotados o condomínio, para apresentação em assembleia de instalação. Esses serviços proporcionam uma gestão mais profissional, eficiente e tranquila para os condôminos.

Figura 10 - Caracterização do tipo de gestão tem os condomínios participantes da pesquisa



Fonte: Dados da pesquisa (2023)

Na figura 10 demonstra uma divisão quase que equilibrada com 53,80% dos condomínios participantes sendo apoiadores do sistema de Cogestão enquanto 46,20% são adeptos da terceirização total da administração do condomínio.

Disimone (2010) Expõe que na cogestão há uma administração do síndico que fica responsável pela resolução de conflitos, aprovações de pagamentos e

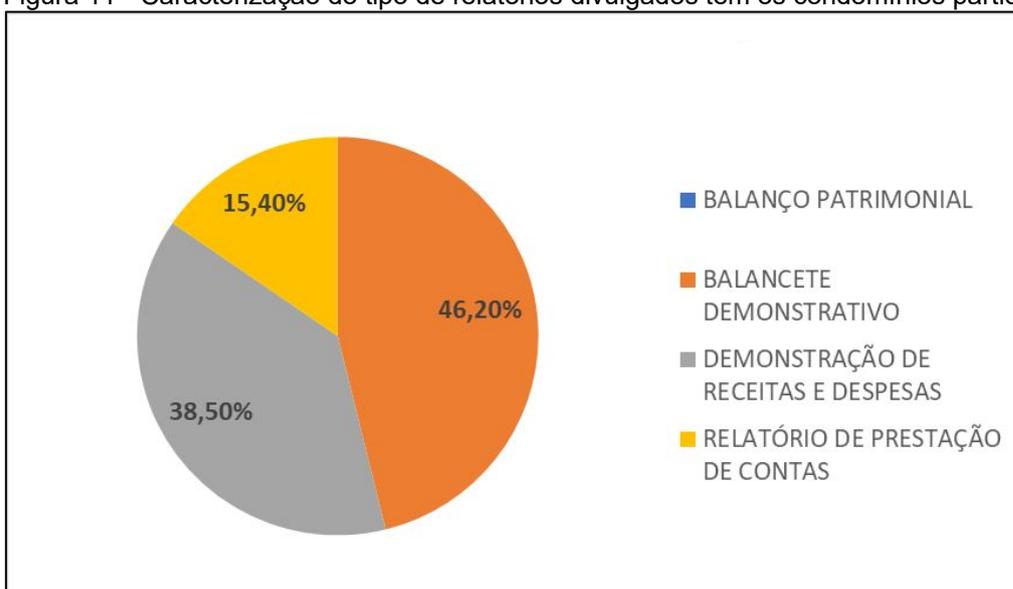
questões mais internas do condomínio, junto com uma empresa contratada (administradora), que faz a gestão de todas as questões administrativas, financeiras, jurídicas e civis do condomínio. Enquanto na Terceirização a empresa administradora é responsável sozinha pela gestão de todas as questões administrativas, financeiras, jurídicas e civis do condomínio.

- Caracterização da periodicidade dos relatórios financeiros dos condomínios participantes da pesquisa.

O resultado da pergunta 11 do questionário de pesquisa demonstra que 100% dos condomínios participantes da pesquisa recebem relatórios financeiros mensalmente com todas as informações das transações realizadas com os documentos necessários. Isso mostra uma transparência na divulgação constante dos recursos financeiros.

Segundo Disimone (2017) os relatórios financeiros de condomínios são documentos que apresentam de forma detalhada as informações relacionadas às finanças e contabilidade do condomínio em um período específico. Esses relatórios desempenham um papel crucial na gestão transparente e eficaz dos recursos financeiros, oferecendo insights valiosos para síndicos, conselheiros e demais membros da administração condominial.

Figura 11 - Caracterização do tipo de relatórios divulgados tem os condomínios participantes da



pesquisa

Fonte: Dados da pesquisa (2023)

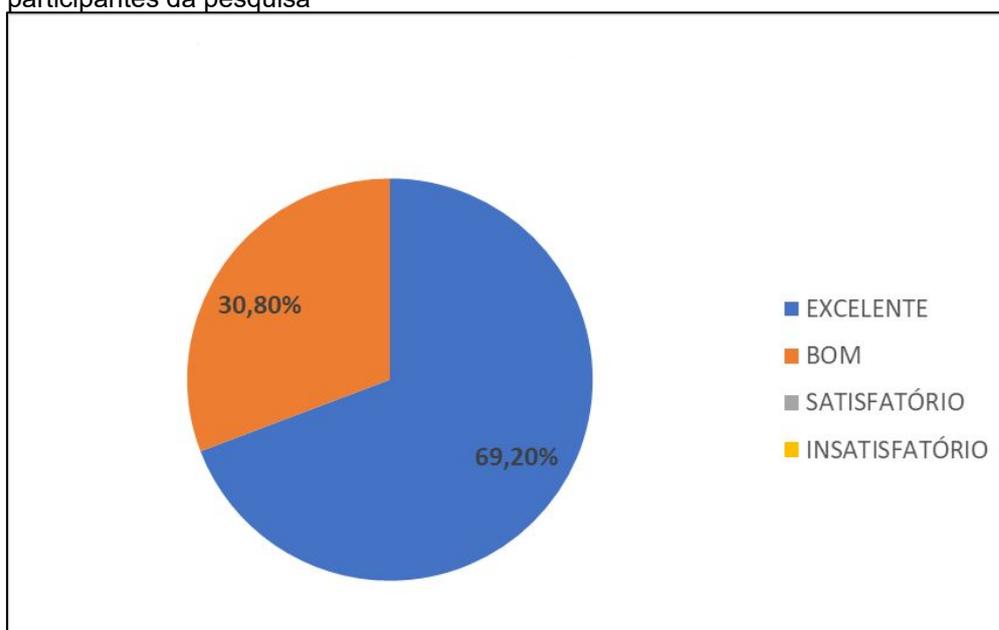
A figura 11 demonstra que 46,20% dos condomínios recebem o demonstrativo contábil de balancete, 38,50% recebem as demonstrações de receitas e despesas e 15,40% têm acesso a relatórios de prestação de contas.

O resultado demonstrado acima evidencia que as informações têm sido disponibilizadas de forma equilibrada, mas o dado relacionado ao balanço patrimonial é preocupante, em resumo, a falta de um balanço patrimonial nos relatórios financeiros de um condomínio pode comprometer a transparência, análise financeira, prestação de contas, tomada de decisões, auditorias e, em última instância, a saúde financeira e gestão adequada da comunidade condominial.

- Caracterização do conhecimento dos tipos de serviços prestados pelos síndicos e/ou administradoras tem os condomínios participantes da pesquisa.

O resultado da pergunta 13 do questionário de pesquisa mostra um resultado positivo com 100% dos respondentes tendo conhecimento dos serviços prestados pelo síndico e/ou administradora.

Figura 12 - Caracterização da satisfação do repasse das informações contábeis aos condomínios participantes da pesquisa

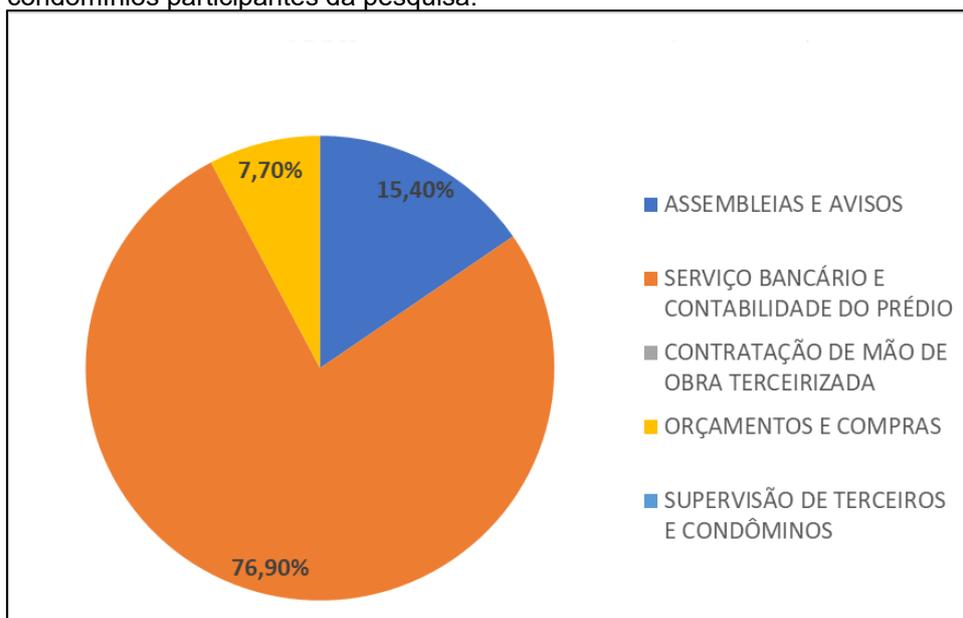


Fonte: Dados da pesquisa (2023)

A figura 12 demonstra que 69,20% dos respondentes pontuam como excelente o repasse das informações contábeis disponibilizadas pela administradora de condomínio, enquanto 30,80% responderam que há um bom nível no repasse destas informações, um resultado positivo que mostra o profissionalismo dos envolvidos na gestão administrativa financeira do condomínio.

Segundo Santos (2020) para administrar um condomínio de forma ideal, é preciso lidar com questões administrativas de maneira organizada, separar e organizar de modo prático e eficiente todos os documentos que envolvem as finanças de seu condomínio é essencial, a organização desses documentos em livros contábeis torna a gestão do síndico mais transparente, e lhe garante maior credibilidade perante os condôminos.

Figura 13 - Caracterização do nível de importância dos serviços prestados da administradora aos condomínios participantes da pesquisa.



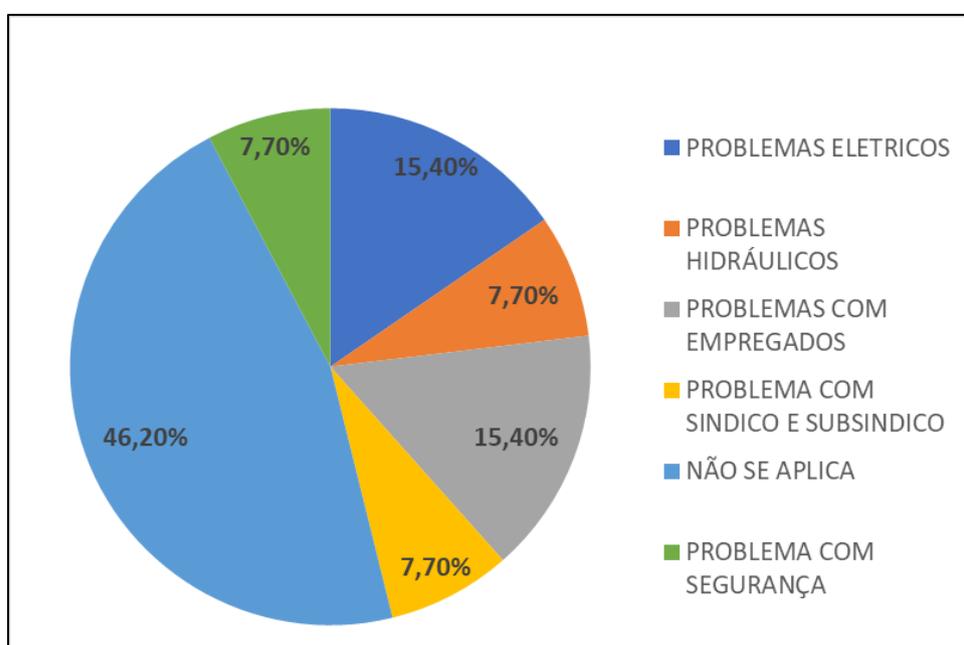
Fonte: Dados da pesquisa (2023)

A figura 13 demonstra que 76,90% dos participantes responderam que os principais serviços de uma administradora são: serviço bancário e contabilidade do condomínio, 15,40% responderam Assembleia e avisos e 7,70% responderam orçamentos e compras. O resultado apresentado na figura O, revela que o conhecimento dos respondentes é um pouco superficial em relação aos serviços prestados por uma administradora ao condomínio, pois quase em sua totalidade os participantes resumem a função da administradora como gerir a contabilidade do prédio e administrar os

serviços bancários.

Segundo Santos (2020) uma administradora de condomínio desempenha um papel crucial na gestão eficiente, abrangendo várias áreas. Além das responsabilidades financeiras, como elaboração de orçamentos e cobrança de taxas, ela cuida da gestão de recursos humanos, da manutenção do prédio, de questões legais e documentais, do atendimento aos moradores e da segurança, contribuindo para uma gestão eficaz e a qualidade de vida no condomínio.

Figura 14 - Caracterização dos problemas frequentes nos condomínios participantes da pesquisa



Fonte: Dados da pesquisa (2023)

A figura 14 demonstra que 46,20% dos respondentes relataram não ter nenhum dos problemas apresentados nas opções, 7,70% afirmaram ter problemas com segurança, 15,40% declararam ter problemas elétricos, enquanto 7,70% afirmaram ter problemas hidráulicos, 15,40% possuem problemas com empregados e outros 7,70% possuem problemas com síndico e subsíndico.

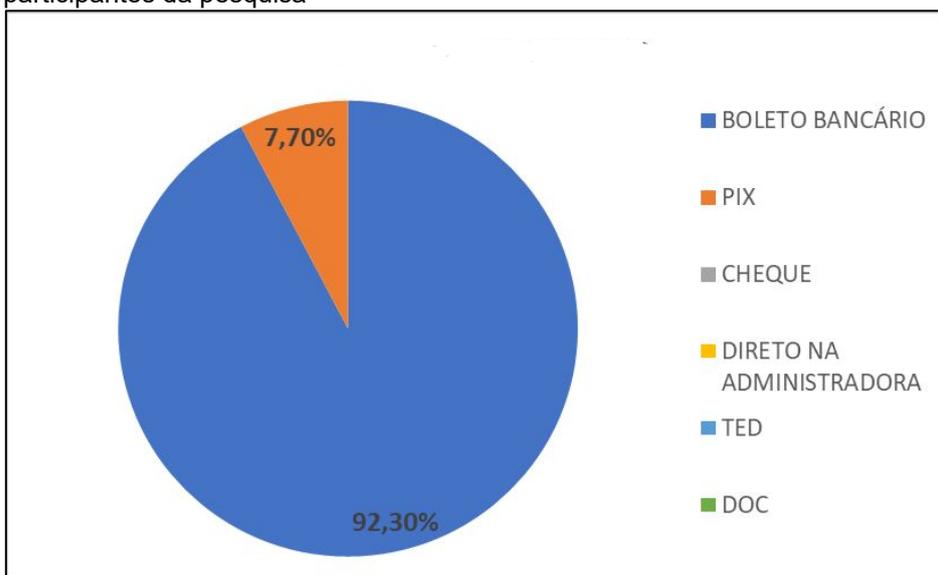
O gráfico mostra um percentual bem variado de problemas habituais dos condomínios, mas pode-se dar uma maior diligência ao resultado de problemas com empregados que abrange 15,40% do resultado, mostrando que conflitos empregatícios são ainda relevantes em todos os ambientes de trabalho não importa a área. Assim como é relevante os 15,40% com problemas elétricos, pois o aumento

de problemas elétricos tem um impacto significativo nas despesas correntes do condomínio podendo aumentá-las cada vez mais.

- Caracterização das considerações diante a contratação de uma administradora dos condomínios participantes da pesquisa.

O resultado da pergunta 17 do questionário de pesquisa revela um resultado de 100% dos participantes afirmando que considera a qualidade do serviço como principal ponto na hora da contratação de uma administradora de condomínios. O resultado mostrado expõe a preocupação dos tomadores de serviços com a qualidade do serviço prestado, pois quando se adquire um serviço de qualidade diminui as chances de gastos futuros com reparo de erros executados no presente.

Figura 15 - Caracterização das formas de pagamento de taxas condominiais dos condomínios participantes da pesquisa



Fonte: Dados da pesquisa (2023)

A figura 15 mostra um resultado de 92,30% dos respondentes preferem pagar suas taxas condominiais através de boleto bancário, enquanto 7,70% optam por pix. Isso revela uma certa rigidez no processo de pagamentos, mostrando que aos poucos estão se abrindo a novas possibilidades de pagamentos, mas ainda tem-se um apego aos métodos tradicionais de pagamentos.

- Caracterização da frequência de participação nas assembleias nos condomínios participantes da pesquisa.

O resultado da pergunta 19 do questionário de pesquisa mostra um total de 100% dos respondentes são participantes das Assembleias realizadas em seus

condomínios. Isso revela o compromisso e interesse dos participantes nas pautas discutidas e nas decisões que estão sendo tomadas com relação ao seu condomínio.

Em um condomínio se tem muitas pautas a serem discutidas, para isso se faz necessário uma reunião com os responsáveis pela gestão do empreendimento.

Segundo Abreu (2017) a falta de participação dos condôminos em assembleias e na gestão financeira pode levar a uma administração deficiente e aumentar o risco de fraudes. Isso resulta em um condomínio com menor desenvolvimento e menos interesse dos administradores em buscar melhores investimentos. As decisões tomadas durante as assembleias são soberanas, desde que o quórum mínimo e outros requisitos legais sejam respeitados, o que pode afetar os condôminos que não participam ativamente.

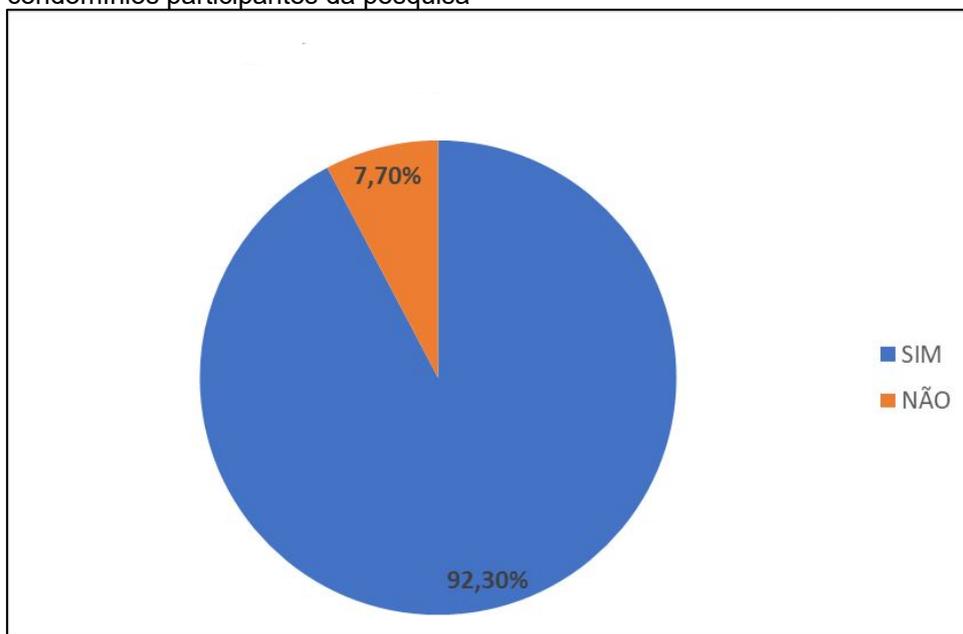
- Caracterização da eficiência dos registros financeiros dos condomínios participantes da pesquisa.

O resultado da pergunta 20 do questionário de pesquisa demonstra percentual de 100% dos participantes satisfeitos com a eficiência dos registros financeiros disponibilizados.

Segundo Schwartz (2017) um único demonstrativo financeiro tem limitações em refletir os acontecimentos, porém, quando analisados em conjunto e seguindo uma ordem cronológica, podem revelar tendências e destacar áreas que necessitam de esclarecimentos por parte dos gestores. Além disso, a transparência é um elemento crucial para o êxito da administração, o que implica na clareza dos demonstrativos financeiros e na acessibilidade aos documentos que integram o conjunto de prestação de contas (tais como folha de pagamento, contratos com prestadores de serviços, faturas de água e eletricidade, notas fiscais de compras de bens e serviços), inclusive ela também facilita o controle financeiro do condomínio, possibilitando o acompanhamento detalhado de receitas, despesas, inadimplência e outros aspectos financeiros que afetam a saúde econômica da comunidade. A comprovação de despesas é outra vantagem crucial dos registros financeiros

precisos.

Figura 16 - Caracterização do arquivamento da documentação financeira de forma eficiente dos condomínios participantes da pesquisa



Fonte: Dados da pesquisa (2023)

A figura 16 demonstra um resultado onde 92,30% dos participantes afirmam que a documentação é arquivada de forma correta pelo prazo legal estabelecido, enquanto 7,70% negam que tem o arquivamento correto pelo prazo legal.

O arquivamento de documentos financeiros pelo prazo legal é crucial para garantir a conformidade legal, de acordo com o Art. 195 da Lei nº 5.172/96, de 25 de outubro de 1966 (CNT, 1966). Isso facilita auditorias, apoia a tomada de decisões estratégicas, protege a empresa em disputas legais e demonstra responsabilidade financeira. Além dessa prática contribuir para a transparência, eficiência operacional e confiança das partes interessadas na integridade financeira da organização.

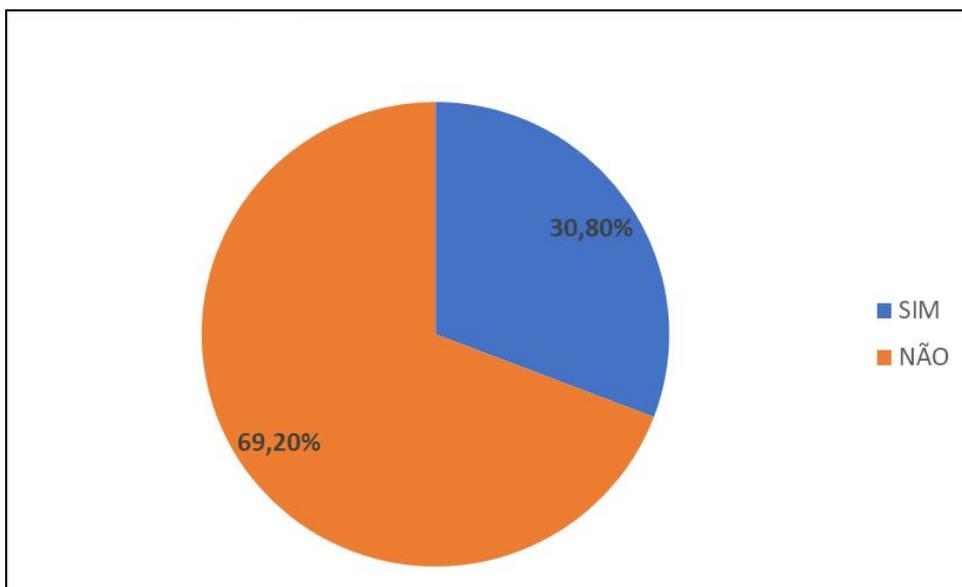
- Caracterização da auditoria das prestações de contas dos condomínios participantes da pesquisa.

O resultado da pergunta 22 do questionário de pesquisa mostra que 100% dos participantes afirmaram que as prestações de contas de seus condomínios respectivos realizam revisões através do conselho consultivo/fiscal.

Segundo Disimone (2017) a revisão das prestações de contas do condomínio

é crucial para garantir transparência, integridade financeira e boa gestão dos recursos. Essa prática previne irregularidades, promove credibilidade, possibilita tomada de decisões informadas, e assegura conformidade legal, construindo confiança entre os condôminos.

Figura 17 - Caracterização do nível de reprovação de prestações de contas dos condomínios participantes da pesquisa

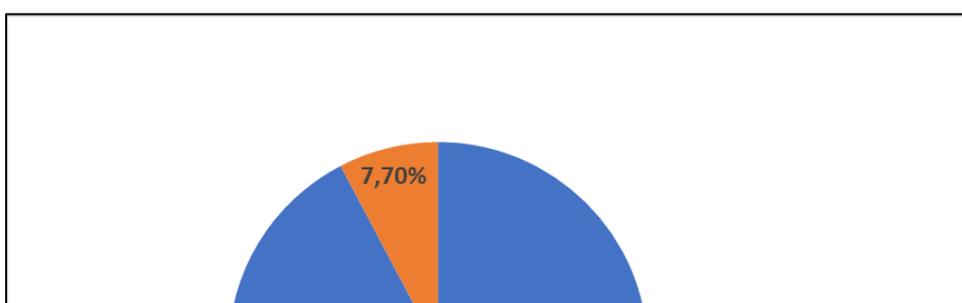


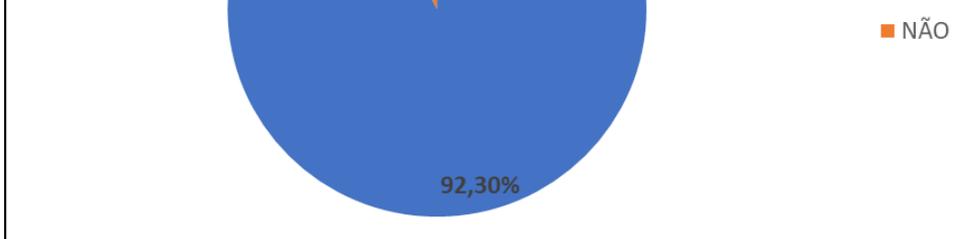
Fonte: Dados da pesquisa (2023)

A figura 17 demonstra que 69,20% dos participantes responderam que não houve reprovação de prestação de contas em seu condomínio, enquanto 30,80% responderam que já houve reprovação de prestação de contas em seu condomínio.

Normalmente, as prestações de contas são revisadas para identificar eventuais problemas, irregularidades ou questões financeiras. Em geral, uma taxa de reprovação alta em uma prestação de contas indica que há preocupações significativas sobre a gestão financeira do condomínio, podendo envolver problemas como falta de transparência, erros contábeis, ou até mesmo a possibilidade de má administração. Nesses casos, é crucial investigar a fundo as razões para a reprovação e tomar medidas corretivas para melhorar a situação financeira e a confiança dos condôminos.

Figura 18 - Caracterização da padronização dos relatórios e registros contábeis dos condomínios



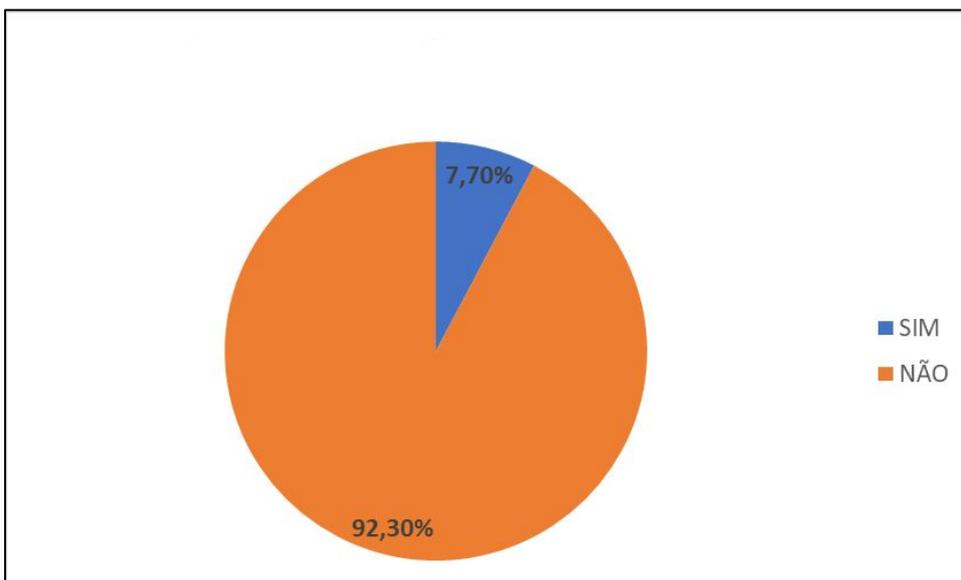


Fonte: Dados da pesquisa (2020)

No gráfico representado pela figura 18, observa-se que 92,30% dos participantes indicaram que os relatórios financeiros elaborados estão em conformidade com os padrões contábeis, enquanto 7,70% relataram que esses relatórios não estão em conformidade com tais padrões. Embora o resultado na figura X seja predominantemente positivo, não é totalmente conclusivo, pois o gráfico da figura C revela que 46,20% dos entrevistados possuem graduação, o que, por si só, não garante especialização na área de atuação, que confirme a conformidade dos relatórios com os padrões contábeis. Essa interpretação é reforçada pela figura E, que mostra que 46,20% dos entrevistados são síndicos moradores, enquanto apenas 15,40% são síndicos profissionais.

Segundo Sindiconet (2017) não há qualquer legislação ou norma contábil que obrigue os condomínios a fazer contabilidade. Tal ausência de previsão legal faz com que em muitos casos sejam elaborados demonstrativos inadequados para a prestação de contas, pelo fato de os mesmos não cumprirem com o seu principal papel: permitir aos condôminos conhecerem a real situação patrimonial, econômica e financeira do condomínio.

Figura 19 - Caracterização de processos de auditoria nos condomínios participantes da pesquisa



Fonte: Dados da pesquisa (2023)

O resultado acima mostra que 92,30% dos condomínios nunca passaram por uma auditoria, enquanto apenas 7,70% já passaram por auditoria. Este é um resultado preocupante pois a falta de uma auditoria em um condomínio pode

acarretar diversas consequências negativas.

Segundo Sindiconet (2020) a ausência de uma auditoria regular aumenta o risco de irregularidades, erros contábeis e fraudes passarem despercebidos, comprometendo a gestão financeira e a transparência nas operações do condomínio. Portanto, a realização de auditorias periódicas é uma prática recomendada para garantir a integridade financeira, a transparência e uma gestão eficaz dos recursos condominiais.

5. CONCLUSÃO

Para realizar a pesquisa de campo que teve como objetivo avaliar a relevância das informações contábeis para gestão condominial, em específico, clientes de uma administradora de condomínios situada na cidade de João Pessoa - PB, foram distribuídos questionários em 13 condomínios, para síndicos, administradores e membros do conselho dos quais foram preenchidos (100%). Após uma análise minuciosa da relevância das informações contábeis para a gestão condominial, com foco específico em uma administradora na cidade de João Pessoa, foram identificados vários pontos cruciais que merecem destaque.

Primeiramente, constatamos que a área de gestão condominial é um nicho de mercado em constante expansão e altamente competitivo. Embora João Pessoa possua uma ampla gama de profissionais graduados, observou-se uma escassez de especialistas na área, o que resulta em processos administrativos, contábeis e financeiros burocratizados.

Além disso, evidenciou-se que o conhecimento dos respondentes em relação à gestão condominial e suas práticas contábeis é, em muitos casos, superficial. Este aspecto ressalta a necessidade de capacitação e formação especializada para lidar com as demandas específicas desse setor em expansão.

É relevante destacar que, embora João Pessoa esteja nos estágios iniciais de crescimento condominial, com a maioria dos condomínios pesquisados sendo de pequeno porte, há uma falta de ênfase na disponibilização de informações contábeis. A pesquisa revelou que a maioria dos condomínios prioriza informações financeiras em detrimento das informações contábeis, nunca passou por uma auditoria de contas, o que sugere uma lacuna significativa na prática de transparência e prestação de contas.

Diante desses pontos, verificou-se que a gestão condominial nas situações estudadas enfrenta desafios significativos em relação à compreensão e utilização eficaz das informações contábeis. No entanto, essas descobertas também ressaltam oportunidades de melhoria e desenvolvimento dentro do setor, incluindo a necessidade de maior capacitação profissional, o estabelecimento de práticas contábeis mais robustas e a promoção de uma cultura de transparência e prestação de contas. Essas medidas são essenciais para garantir uma gestão condominial

eficiente e sustentável, que atenda às necessidades e expectativas dos moradores e promova o crescimento ordenado e responsável das comunidades condominiais em João Pessoa.

Neste estudo ficou evidente a necessidade de futuras pesquisas nesta área para abordar questões como o papel do contador na gestão de condomínios e as diversas áreas de conhecimento exigidas para a administração de condomínios, principalmente em termos legais, contábeis e financeiros, o que demanda profissionais qualificados.

REFERÊNCIAS

ADVOGACIA, Maristela Mdg. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: O que de mais importante você precisa saber.** JUSBRASIL, 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/convencao-de-condominio-o-que-de-mais-importante-voce-precisa-saber/1464560225>

ABREU, Thamires. Direto Condominial – importância da participação em assembleias e apoio à gestão. Jusbrasil, 2017. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/direto-condominial-importancia-da-participacao-em-assembleias-e-apoio-a-gestao/495380927>

ANTHONY, Robert N.; GOVINDARAJAN, Vijay. **Sistema de Controle Gerencial.** São Paulo: Grupo A, 2008. E-book. ISBN 9788563308856. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788563308856/>. Acesso em: 01 out. 2023

ARAÚJO JUNIOR, V.. **Administração de Condomínios: Um guia prático 1º ed.** Fortaleza, Memorize Editorial, 2020. Disponível em: https://books.google.com.br/books?id=CGsLEAAAQBAJ&newbks=1&newbks_redir=0&lpg=PT19&dq=CONTABILIDADE%20E%20FINAN%C3%87AS%20EM%20COND OM%C3%8DNIOS&hl=pt-BR&pg=PT2#v=onepage&q&f=false

ATRILL, Peter; MCLANEY, Eddie. **Contabilidade gerencial para tomada de decisão** - 1ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2014. E-book. ISBN 9788502224391. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502224391/>. Acesso em: 30 mai. 2023.

BABBIE, Earl (2016). **A prática de pesquisa social.** tradução Guilherme Cezarino. Editoria UFMG. Belo Horizonte. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/321802/mod_resource/content/1/BABBIE_caps%2013%20e%2014.pdf

BORGMAN, CL (2015). **Big Data, Poucos Dados, Sem Dados**: Estudos no Mundo em Rede. Imprensa do MIT.

BRASIL. **Decreto-lei nº 3.688, de 3 de outubro de 1941**. Trata sobre crime de perturbação do sossego alheio. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3688.htm>. Acesso em: 12 jan. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 12 jan. 2023.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10566606/artigo-195-da-lei-n-5172-de-25-de-outubro-de-1966>>. Acesso em: 21 dez. 2023.

ABA, Comissão Nacional de Direito Imobiliário. **Aspectos práticos da implantação de condomínios**. JUSBRASIL, 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/aspectos-praticos-da-implantacao-de-condominios/1204624590#:~:text=A%20instala%C3%A7%C3%A3o%20do%20condom%C3%ADnio%20%C3%A9,ocupa%C3%A7%C3%A3o%20e%20administra%C3%A7%C3%A3o%20do%20condom%C3%ADnio>

COURA, Bernardo César. **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**. JUSBRASIL, 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/noticias/instituicao-de-condominio/236728633#:~:text=O%20prazo%20normal%20para%20registro,73%2C%20%C3%A9%20de%2030%20dias>.

CREPALDI, S. A.; CREPALDI, G. S. **Contabilidade Gerencial - Teoria e Prática, 8ª edição**. São Paulo: Grupo GEN, 2017. E-book. ISBN 9788597011654. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597011654/>. Acesso em:

24 jun. 2023.

CRESWEL, J. W. Projeto de pesquisa: métodos qualitativo, quantitativo e misto; tradução Luciana de Oliveira da Rocha. - 2. ed. - Porto Alegre: Artmed, 2007.

Disponível em:

<https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/696271/mod_resource/content/1/Creswell.pdf>. Acesso em: 12 jan. 2023

DALL'AGNOL, C. D.. **Estudo de viabilidade de uma administradora de condomínios**. 2022. Orientador: Prof. Ms. Mario Coser. Artigo de Graduação do Curso de Administração. Disponível em: <Acesso em: 12 jan. 2023

FAGUNDES, L.. **COPROPRIEDADE: Uso por um só condômino**. ROMANO ADVOGADOS. 17 fev. 2021. Disponível em: <<http://romano.adv.br/copropriedade-uso-por-um-so-condomino/>>. Acesso em: 12 jan. 2023

DISIMONE, Mariana Ribeiro. **SISTEMA DE COGESTÃO**. Sindiconet, 2010.

Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/informese/sistema-de-cogestao-administracao-administradoras-de-condominios>

DISIMONE, Mariana Ribeiro. **Pasta de prestação de contas do condomínio**.

SINDICONET, 2017. Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/informese/pasta-de-prestacao-de-contas-do-condominio-administracao-financas>

FELICIANO, P. P. dos S.; LEAL, E. A. A UTILIZAÇÃO DA INFORMAÇÃO CONTÁBIL GERENCIAL NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO COM OS SÍNDICOS. **ConTexto - Contabilidade em Texto**, Porto Alegre, v. 12, n. 22, p. 119–129, 2012. Disponível em: <<https://seer.ufrgs.br/index.php/ConTexto/article/view/30806>>. Acesso em: 14 maio. 2023.

FERREIRA, J. M. (2019). Administração Condominial: Desafios e Soluções. Editora CondoGestão.

FLICK, U.. Introdução à pesquisa qualitativa. / Uwe Flick; tradução Joice Elias Costa. – 3. Ed. – Porto Alegre: Artmed, 2009. 405 p.; 25cm. Disponível em:

http://www2.fct.unesp.br/docentes/geo/necio_turra/PPGG%20-%20PESQUISA%20QUALI%20PARA%20GEOGRAFIA/flick%20-%20introducao%20a%20pesq%20quali.pdf. Acesso em: 12 jan. 2023

FONSECA, M. C. (2018). Transparência na Gestão Condominial: Um Guia Prático. Editora ContaTransparente.

GARRISON, R. H.; NOREEN, E. W.; BREWER, P. C. **Contabilidade gerencial**.

New York: Grupo A, 2012. E-book. ISBN 9788580551624. Disponível em:

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788580551624/>>. Acesso em: 12 jan. 2023

GIL, A. C. (2018). Métodos e técnicas de pesquisa social. Editora Atlas. São Paulo.

Disponível em: https://pdfdocumento.com/gil-a-c-metodos-e-tecnicas-de-pesquisa-social-blog-do-professor-_59f7b94d1723dddde0f3dc077.html

HUBERT, Ivens Henrique. **Condomínios em geral e incorporações Imobiliárias**.

Curitiba: IESDE Brasil S.A., 2009. ISBN 9788538720188. Disponível em:

https://www.google.com.br/books/edition/Condom%C3%ADnios_Em_Geral_E_Incorpor%C3%A7%C3%B5es/6HOhkL0WojYC?hl=pt-BR&gbpv=1&pg=PA2&printsec=frontcover

IBGE divulga primeiros dados do Censo Demográfico de 2022. Disponível em:

<https://www12.senado.leg.br/radio/1/noticia/2023/06/29/ibge-divulga-primeiros-dados-do-censo-demografico-de-2022#:~:text=Segundo%20o%20censo%2C%20o%20Brasil,conta%20de%20cortes%20de%20gastos.>

IUDÍCIBUS, Sérgio de. Contabilidade Gerencial - Da Teoria à Prática. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2020. E-book. ISBN 9788597024197. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024197/>. Acesso em: 10 set. 2023.

LAKATOS, Eva Marial; MARCONI, Marina Andrade. **Metodologia Científica 5 ed.**

São Paulo, Editora Atlas, 2007. ISBN 9788522447626. Disponível:
https://docente.ifrn.edu.br/olivianeta/disciplinas/copy_of_historia-i/historia-ii/china-e-india/view

LOZADA, Gisele; NUNES, Karina S. **Metodologia científica**. Porto Alegre: Grupo A, 2019. E-book ISBN 9788595029576. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788595029576/>

MARION, José C. **Introdução à contabilidade gerencial**. São Paulo: Editora Saraiva, 2017. E-book. ISBN 9788547220891. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547220891/>

MINAYO, M. C. de S. (2007). O desafio do conhecimento: Pesquisa qualitativa em saúde. Hucitec. São Paulo. Disponível em:
<https://pt.scribd.com/document/374763874/Desafio-Do-Conhecimento-Minayo>

NASCIMENTO, Iraneide Reis, CORTIAL, Gabriela. Gestão contábil em condomínios residenciais de Salvador. 2013. **Revista Eletrônica de Iniciação Científica RIC - Cairu**. Disponível em:

Número de apartamentos no Brasil cresce 321% em 35 anos. Plataforma digital Triider. Rio Grande do Sul, 25 ago. 2021 Disponível em:
<https://www.triider.com.br/blog/numero-de-apartamentos-no-brasil-cresce/>

OLIVEIRA, R. S. (2020). Engajamento dos Condôminos na Gestão Financeira. In: Gestão de Condomínios Residenciais. Editora CondoExpert.

PADOVEZE, Clóvis L. **Contabilidade gerencial: um enfoque em sistema de informação contábil**, 7ª edição. São Paulo, Grupo GEN, 2010. E-book. ISBN 9788522486960. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522486960/>

PAULA, Tainah. **Estatística descritiva**. CAPCS / UERJ. Rio Grande de Janeiro, 5 nov. 2019. Disponível em: <http://www.capcs.uerj.br/estatisticadescritiva/#:~:text=A>

[%20estat%C3%ADstica%20d%20escritura%20%C3%A9%20a%20descri%C3%A7%C3%A3o%20do%20fen%C3%B4meno%20observado.](#)

PEREIRA, Caio Mário da S. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788530994075. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994075/>

POERSCH, Juliana Arraes. **O Uso Da Contabilidade Para Um Adequado Controle Condominial**. 2010. Orientador: Prof. Roque Brinckmann. Monografia de Graduação do Curso de Ciências Contábeis. Disponível em:

<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/120798/283814.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

QUAL A DIFERENÇA ENTRE CONDOMÍNIO E CONDOMÍNIO EDILÍCIO?

In: JUSBRASIL. 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/qual-a-diferenca-entre-condominio-e-condominio-edilicio/1317991085>

RICHARDSON, J. T. E. (1999). Pesquisa social: Métodos e técnicas. Editora Atlas. São Paulo. Disponível em:

https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3034822/mod_resource/content/1/Texto%20-%20Pesquisa%20social.pdf

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. Rio de Janeiro, Grupo GEN, 2020. E-book. ISBN 9788530992170. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992170/>

SALOTTI, Bruno M.; LIMA, Gerlando A. S. F de; MURCIA, Fernando D.; et al.

Contabilidade Financeira. São Paulo: Grupo GEN, 2019. E-book. ISBN

9788597022476. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597022476/>. Acesso em: 02 jul. 2023.

SAMPAIO, Lucas Bento. CONSELHO CONSULTIVO X CONSELHO FISCAL – QUAIS AS DIFERENÇAS. JUSBRASIL, 2016. Disponível em:

<<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/conselho-consultivo-x-conselho-fiscal-quais-as-diferencas/303362342>>. Acesso em: 12 jan. 2023

SANTOS, P. A. (2021). Aspectos Tributários na Contabilidade de Condomínios. *Revista Brasileira de Contabilidade*, 49(220), 78-87.

SANTOS, Danúbia. **Porque contratar uma administradora de condomínios**. JUSBRASIL, 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/porque-contratar-uma-administradora-de-condominios/921244032>

SASS, Odair. Sobre os conceitos de censo e amostragem em educação, no Brasil. **Estatística e Sociedade**, Porto Alegre, p.128-141, n.2 nov. 2012. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/index.php/estatisticaesociedade/article/view/34902/23645>

SCHWARTZ, Rosely Benevides de O. **Revolucionando o condomínio**. Editora Saraiva, 2017. E-book. ISBN 9788547222291. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547222291/>

SCUSSEL, Maria Conceição Barletta; SÄTTLER, Miguel Aloysio. Cidades em (trans)formação: impacto da verticalização e densificação na qualidade do espaço residencial. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 10, n. 3, p. 137-150, jul./set. 2010. ISSN 1678-8621. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ac/i/2010.v10n3/>

SEGRETI, J. B.; FARBER, J. C. **Análise da adequação das informações econômico-financeiras para a tomada de decisão nos condomínios residenciais da cidade de São Paulo através de uma pesquisa empírica**. in: Congresso USP de controladoria e Finanças em Contabilidade, 6., 2006, São Paulo. Anais... São Paulo: USP, 2006. Disponível em: <https://congressousp.fipecafi.org/anais/artigos62006/401.pdf>

SILVA, Antonio Carlos Ribeiro da; MARION, José C. **Manual de contabilidade para pequenas e médias empresas**. São Paulo: Grupo GEN, 2013. E-book. ISBN 9788522485017. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522485017/>. Acesso em: 02

jul. 2023.

SILVA, Lidyane Andrade E. **Gestão de Condomínios**. 2019. Orientador Prof. Dr. João Cândido Barbosa. Artigo de Graduação do Curso de Ciências Contábeis. Disponível em: <http://www.fanap.br/Repositorio/39.pdf>

SINDICONET, 2021. **Mulheres ocupam 39% dos cargos de síndico de condomínios**. Disponível em: www.sindiconet.com.br/informese/mulheres-ocupam-39-dos-cargos-de-sindico-de-condominios-administracao-sindiconet

SINDICONET, 2017. **Contabilidade de Condomínios: obrigação ou opção?** Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/informese/contabilidade-e-condominio-noticias-administracao>

SINDICONET, 2020. **Auditoria Preventiva: Serviço ajuda a detectar focos de problemas futuros em condomínios**. Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/informese/auditoria-preventiva-noticias-administracao>

Supl. B - Diário do Senado Federal nº 166, de 02/11/2017. Disponível em: <https://www6g.senado.leg.br/busca/?q=h%C3%A1+mais+de+68+milh%C3%B5es+de+pe%C3%A7as+que+moram+em+condom%C3%ADnios+no+Brasil&colec%C3%A3o=Di%C3%A1rios>

TRAVASSOS, Marcos. **Contabilidade Básica Atualizada pelas leis nº 11.638/2007 e regras emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis**. Freitas Bastos Editora. 2022. Rio de Janeiro. Pdf . ISBN 9786556751436. Disponível em: https://www.google.com.br/books/edition/Contabilidade_B%C3%A1sica/MqJ5EAAAQBAJ?hl=ptBR&gbpv=1&dq=objeto%20da%20contabilidade&pg=PP1&printsec=frontcover

UEDA, Guilherme Shoiti. **VERTICALIZAÇÃO DAS CIDADES BRASILEIRAS: uma desconstrução do espaço social**. 2012. Orientador Prof. Dr. José Francisco. Artigo de Pós -Graduação do Curso de Engenharia Urbana. Disponível: <https://repositorio.ufscar.br/bitstream/handle/ufscar/4373/5813.pdf?sequence=1&isAll>

[owed=y](#)

VIANA, Marco Aurelio S. **Manual do Condomínio Edilício - Arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil**. Editora Forense, Rio de Janeiro: Grupo GEN. 2009. E-book. ISBN 978-85-309-6180-0. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-6180-0/>

VIEIRA, Sandro Miguel L. **Informações Contábeis: Nível da Utilização na Gestão de Condomínios**. 2018. Orientador: Prof.^aMa.Edmery Tavares Barbosa. Artigo de Graduação do Curso de Ciências Contábeis. Disponível em:

<https://repositorio.ufpb.br/jspui/bitstream/123456789/12381/1/SMLV28112018.pdf>

APÊNDICE A – Questionário
UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS

QUESTIONÁRIO

Este instrumento de pesquisa visa auxiliar a elaboração de um Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) sobre “RELEVÂNCIA DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS PARA A GESTÃO CONDOMINIAL:

Estudo em uma administradora de condomínios em João Pessoa”, que está sendo desenvolvido pelo(a) aluno(a) **Vitória Gonçalves dos Santos** do curso de Ciências Contábeis da UFPB, sob orientação do(a) Prof.^a Dr.^a Viviane da Costa Freitag.

Solicitamos a sua colaboração para responder o presente questionário, como também a sua autorização para apresentar os resultados deste estudo no TCC mencionado. Esclarecemos que a sua participação é voluntária e as respostas serão analisadas conjuntamente, preservando-se o sigilo da fonte.

Caso concorde em participar, por gentileza, responder as questões propostas. Desde já, agradeço-lhe pela colaboração.

Contato: vitoriagoncalves2510@gmail.com

PARTE 1 - PERFIL DO PESQUISADO

1 - Gênero

- Feminino
 Masculino
 Outro

2 - Formação Acadêmica

- Ensino Fundamental
 Ensino Médio
 Ensino Técnico
 Graduação Superior
 Pós-Graduação

3 - Há quanto tempo você atua neste condomínio?

- até 5 anos
 de 6 a 10 anos
 de 11 a 15 anos
 Há mais de 15 anos

4 - Qual a sua função no condomínio?

- Síndico morador
 Síndico profissional
 Administrador

PARTE 2 - CARACTERIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO (CRITÉRIOS PARA COBRAR VALORES DIFERENTES)
--

5 - Quantas unidades possuem seu condomínio?

- 0 a 50
 50 a 100
 Outro. Quantos? _____

6 - Quais serviços no seu condomínio se faz necessário?

- Administrador
- Síndico
- Setor Pessoal e Rh
- Outro. Qual? _____

7 - Seu condomínio é recém-inaugurado?

- Sim. (De 0 a 2 anos)
- Não. (Há mais de 2 anos)

8 - Qual a quantidade de funcionários no condomínio?

- 0 – 5
- 5-10
- Mais de 10

PARTE 3 - DADOS DA PESQUISA FONTE: PERGUNTAS AUTORAIS

9 -A administradora atual foi a que implantou seu condomínio?

- Sim
- Não

10 - Que tipo de gestão tem o seu condomínio?

- Cogestão (síndico morador contribui junto a administradora)
- Terceirização (administradora presta serviço de síndico profissional e administração)

11- Qual a periodicidade da apresentação dos relatórios financeiros?

- Mensal
- Trimestral
- Semestral

12- Quais os relatórios utilizados para divulgações financeiras? () Balanço Patrimonial

- Balancete Demonstrativo
- Demonstração de receitas e despesas
- Relatório de prestação de receitas e despesas () Outros

PARTE 4 - DADOS DA PESQUISA FONTE: (AGNOL, 2021) PERGUNTAS

13- Você sabe quais os serviços que uma Administradora de Condomínios pode prestar a um Edifício juntamente com o Síndico? Assinalar somente 1 alternativa.

- Sim, pois sou uma pessoa informada
- Fico sabendo apenas pelas reuniões de condomínio
- Já ouvi falar
- Nunca ouvi falar
- Não se aplica

14 - Em relação ao seu condomínio, o que você pode dizer referente à administração existente e o repasse de informações contábeis? Assinalar somente 1 alternativa.

- Excelente, tudo sempre muito bem esclarecido
- Bom, esclarecido sempre que perguntado
- Satisfatório, não me interessa pelo condomínio
- Insatisfatório, insuficiência de informações
- Não se aplica

15 - Em sua opinião, qual é o serviço mais importante que uma Administradora de Condomínio deve executar? Assinalar somente 1 alternativa.

- Assembleias e avisos
- Serviço bancário e a contabilidade do Prédio
- Contratação de serviços de terceiros incluindo serviços de faxineira
- Orçamentos e compras autorizadas pelos condôminos para o Edifício
- Supervisão de terceiros e moradores
- Não se aplica.

16- Qual é o problema mais frequente existente em seu condomínio? Assinalar somente 1 alternativa.

- Problemas elétricos
- Problemas hidráulicos
- Problemas com empregados
- Problemas com segurança e monitoramento
- Problemas com Síndico e Subsíndico
- Não sei responder
- Não se aplica

17- O que você mais leva em conta na hora de contratar um serviço de terceiros? Assinalar somente 1 alternativa.

- Qualidade do serviço prestado
- Localização da Administradora de Condomínios () Rapidez na entrega
- Preço competitivo
- Oferta de serviços diferenciados

18- Como você prefere efetuar o pagamento de seu condomínio?

- Boleto bancário
- Cheque
- Diretamente junto à administradora
- Pix
- TED – Transferência Eletrônica de Valor
- DOC – Documento de Crédito
- Não se aplica

19- Com que frequência você participa das Assembleias de condomínio? () Participo sempre

- Sempre que lembro
- Só nas eleições de síndico, subsíndico e conselheiros () Nunca participo
- Não se aplica

PARTE 5 - DADOS DA PESQUISA FONTE: (NASCIMENTO, CORTIAL, 2013) PERGUNTAS

INFORMAÇÃO DE CONTROLE DOS FATOS

20- Os lançamentos e registros financeiros do condomínio são acompanhados por documentos hábeis?

- Sim
- Não

21- Os documentos que acompanham os lançamentos e registros financeiros são guardados de acordo com os prazos exigidos pela legislação vigente?

- Sim
- Não

22- As prestações de contas aos condôminos são submetidas à apreciação do conselho fiscal e/ou consultivo do condomínio?

- Sim

Não

23- O condomínio já teve prestação de contas reprovadas devido às falhas ou erros de informações?

Sim
 Não

24- Os lançamentos e registros das operações financeiras e a elaboração de demonstrações ou relatórios financeiros são efetuados conforme padrões e princípios contábeis?

Sim
 Não

25- O seu condomínio já passou por processo de auditoria?

Sim
 Não