

Revista Contabilidade & Amazônia

Disponível em
<http://www.contabilidadeamazonia.com.br/>

Revista Contabilidade & Amazônia, Sinop, v. 2, n. 1,
art. 7, pp. 78-91, Jan./Dez. 2009

Contabilidade em Condomínios: Diagnóstico da Utilização das Informações Contábeis pelos Gestores de Condomínios na Cidade de Sorriso/MT

Geovane Paulo Sornberger*

E-mail: geovane@unemat-net.br
Universidade do Estado de Mato Grosso – UNEMAT
Sinop, MT, Brasil

Dulciane Alves Luczkiewicz

E-mail: dulcianel@hotmail.com
Universidade do Estado de Mato Grosso – UNEMAT
Sinop, MT, Brasil

Clebia Ciupak

E-mail: clebia.ciupak@hotmail.com
Universidade do Estado de Mato Grosso – UNEMAT
Sinop, MT, Brasil

Heder Bassan

E-mail: heder@unemat-net.br
Universidade do Estado de Mato Grosso – UNEMAT
Sinop, MT, Brasil

* Endereço: Geovane Paulo Sornberger
Avenida dos Ingás, 3001, Centro, Sinop/MT, 78555-000.

Resumo

O objetivo geral da presente pesquisa é fazer um diagnóstico da utilização das informações contábeis pelos administradores dos condomínios na cidade de Sorriso-MT. Para tanto, foram analisados os critérios utilizados pelos condomínios residenciais, comerciais e mistos para apresentação dos relatórios econômico-financeiros. Por meio de uma pesquisa de campo realizada com os síndicos e administradores dos condomínios, pretende-se salientar a importância da adoção dos princípios e padrões da contabilidade para melhor controle e gestão das entidades condominiais. Por fim, compreende-se que a contabilidade condominial pode atuar como uma importante ferramenta para a adequada gestão e controle dos condomínios atribuindo confiabilidade e credibilidade dos seus usuários.

Palavras-chave: Condomínios. Contabilidade Condominial. Diagnóstico.

1. Introdução

A saída das pessoas do campo para a cidade aliada a outros fatores socioeconômicos fez com que as cidades apresentassem significativo crescimento de suas construções para fins habitacionais. Com destaque para os condomínios que, desde seu surgimento até os dias atuais, têm experimentado contínuo aperfeiçoamento nos seus diversos aspectos, o que exige uma gestão mais apropriada.

No Brasil, os condomínios tiveram sua primeira regulamentação em 1964 com a Lei n. 4.591 (Lei do Condomínio). Com a entrada em vigor do Novo Código Civil, Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, vários artigos da Lei 4.591/64 foram revogados, permanecendo alguns dispositivos.

Os condomínios já foram considerados como uma opção de pouca privacidade, desconfortáveis e ocupados em sua grande maioria pela classe baixa. Atualmente, com o desenvolvimento das construções destas entidades, este pensamento não deve ser mais levado em consideração. Podendo ser aqui destacado que alguns condomínios possuem uma arrecadação que chega a ser superior a renda de pequenas empresas.

Desta forma, a aplicação dos recursos deve ser feita de forma segura, beneficiando assim o condomínio. Outro aspecto a ser observado nesse importante segmento imobiliário esta na quantidade de pessoas que moram ou trabalham nestas organizações.

É neste cenário que a contabilidade assume importante papel no processo de controle e de tomada de decisões nos condomínios. Por ser uma ciência que registra os atos e fatos da gestão patrimonial com o objetivo de demonstrar e analisar os registros mediante informações que serão passadas aos usuários, pode tornar-se um fator positivo no controle e gestão dos condomínios e contribuir para o controle, confiabilidade das informações e a proteção do patrimônio dos condôminos, permitindo que as pessoas que residem nos condomínios possam ter uma melhor qualidade de vida.

Uma das maiores preocupação dos condôminos é no tocante ao dinheiro, ou seja, às informações de onde a taxa condominial está sendo aplicada. Muitas vezes, essas informações são repassadas aos condôminos de forma inadequada e incompleta e acabam por distorcer a real situação dos patrimônios condominiais.

Nesse contexto, cabe o questionamento que ordena esta pesquisa: os gestores condominiais da cidade de Sorriso – MT estão satisfeitos com relatórios econômico-

financeiros produzidos quanto à situação do patrimônio condominial?

Assim, tem-se como objetivo geral fazer um diagnóstico da utilização das informações contábeis pelos administradores dos condomínios na cidade de Sorriso-MT, que se justifica por ter em vista o aumento desse tipo de construção, bem como o aumento do grau de complexidade em torno da gestão destes. Dessa forma, é necessário evidenciar que as informações geridas pela contabilidade, devidamente tratadas e formatadas para atender a demanda do síndico, podem ser utilizadas para tomada de decisões em relação a novos investimentos e redução de gastos. Salienta-se aqui que o adequado assessoramento contábil vai muito além das obrigações trabalhista e fiscal.

2. Método da Pesquisa

Este estudo nasceu de uma observação na região médio-norte de Mato Grosso, da necessidade de aperfeiçoamento da escrituração dos fatos contábeis e dos modelos de relatórios econômico-financeiros, assim como da necessidade de aprimoramento das informações passadas aos seus usuários e, conseqüentemente, de uma melhor administração das entidades condominiais.

Para que o objetivo fosse alcançado, inicialmente a busca das informações foi por meio de pesquisa a acervos bibliográficos sobre o assunto abordado, no qual foram utilizados como fontes secundárias, livros, dissertações, artigos científicos, revistas e consultas na internet. A investigação e busca das fontes primárias foi de caráter exploratório, pois na região não existem estudos parecidos. Utilizou-se da pesquisa de campo através de questionário semiestruturado para identificar a forma como as informações são geridas pelas entidades condominiais e o nível de satisfação dos condôminos.

A pesquisa de campo teve como alvo os condomínios residenciais, comerciais e mistos da cidade de Sorriso-MT. Os questionários foram entregues aos síndicos e administradores dos condomínios por entender, serem eles os principais usuários das informações econômico-financeiras.

2.1. Técnica de Pesquisa de Campo

Conforme observam Rea e Parker (2000, p. 13), “como técnica nas ciências sociais e disciplinas profissionais, a pesquisa de campo tem conquistado considerável credibilidade a partir de sua aceitação generalizada e de seu uso nas instituições acadêmicas”.

O público escolhido foram os síndicos por serem os únicos representantes legais dessas entidades, de acordo com a Lei nº 10.406/02 e os administradores por serem de grande importância a presença deles na gestão.

Para a elaboração deste trabalho, utilizou-se uma adaptação ao questionário de Farber (2005) de sua dissertação de mestrado defendida em 2005, apresentada ao Centro Universitário Álvares Penteado – UNIFECAP, em São Paulo.

O questionário foi composto em três níveis:

1º nível: identificação do respondente. Alguns campos eram opcionais para os respondentes, que não queriam ser identificados;

2º nível: 7 (sete) questões contendo várias alternativas para escolha, sendo que poderiam optar pela alternativa onde especificariam a resposta. As 3 (três) primeiras questões objetivavam a identificação do perfil da administração do condomínio dos participantes da pesquisa. Em seguida, havia 4 (quatro) questões que pretendiam identificar como as informações são demonstradas aos condôminos. Indagou-se sobre quais os relatórios utilizados nos condomínios dos participantes, assim como o período da divulgação deste relatório e os meios utilizados para a divulgação aos condôminos;

3º nível: continha 3 (três) afirmações sobre a situação econômico-financeira, documentação e apresentação das contas de condomínio e estas questões foram graduadas de “A” a “E” em que “A” refere-se a “Discordo totalmente” e “E” a “Concordo totalmente”. Salienta-se que, para análise das referidas afirmações, utilizou-se a escala Likert.

Conforme Mattar (2001), a escala Likert conta com a vantagem de simplicidade de construção, uso de afirmações que podem não estar explicitamente ligadas à atitude estudada, aceitando qualquer item que possa estar em coerência com o resultado alcançado no final, e ainda, as respostas podem estar apresentadas em 5 (cinco) informações precisas da opinião de participante em relação a cada afirmativa. Como desvantagem, não permite informar quanto um respondente é mais favorável que o outro, assim como não mede o quanto de mudança ocorre na atitude após expor os colaboradores da pesquisa a determinados eventos. A utilização desta escala normalmente é utilizada quando se pretende identificar o nível de concordância ou não concordância do respondente.

Os questionários foram enviados a 26 condomínios e se solicitou que respondessem com segurança e baseados nos métodos utilizados no condomínio do participante. Esclareceu-se que os dados seriam utilizados somente para fins deste trabalho acadêmico. Esperava-se como índice mínimo para retorno de questionários respondidos entre 25% a 30% (6 a 8 questionários, respectivamente). Obteve-se um retorno de 26,92% (7 questionários).

3. Condomínios

A existência de condomínios remonta à Antiguidade. Em Roma, na Idade Média, as pessoas não dispunham de muito espaço nas comunidades onde viviam. Por isso, tinham que adaptar suas casas ao pouco espaço existente nas cidades que eram rodeadas por muros, construídos para a proteção de invasores, então construía sistemas parecidos com condomínios dos dias de hoje (SOUZA, 2001)

Optando-se por juntar na residência segurança, comodidade e tranquilidade as habitações foram se modificando ao longo do tempo, refletindo as mudanças sociais. Podemos citar os bairros fechados por muros e cercas eletrificadas, com monitoramento por empresas de segurança que são cada vez mais comuns nas classes médias urbanas.

Conforme Carmo, Torres Junior e Lopes (2007, p. 54), “os condomínios se transformaram em uma opção de moradia de milhares de brasileiros. Esses tipos de moradia representam verdadeiros clubes privativos, onde as pessoas compartilham lazer, segurança e responsabilidade”.

Os condomínios residenciais, comerciais e mistos têm se tornado, na realidade brasileira, cada vez mais comum. Em consequência, amplia-se o mercado imobiliário. Ainda, a crescente ampliação da população urbana do Brasil nas últimas décadas trouxe uma mudança de rotina das pessoas, em que a predominância das edificações foi substituída gradualmente por condomínios verticais e horizontais, visando aperfeiçoar o espaço cada vez

mais caro e escasso nas cidades.

A concentração da população nos centros urbanos torna-se cada vez mais complexa e exige nova forma de vida em comum. Faz-se necessário, por isso, maior aproveitamento das áreas de terrenos propícias à habitação.

Segundo Lopes (apud FARBER 2005, p. 21):

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

Farber (2005) aponta que no Brasil as primeiras construções de edifícios foram conduzidas pelos usos e costumes. Em 1928, devido aos problemas repetitivos e sob influência de outros países, procurou-se regulamentar a situação. Só em 1964, porém, foi promulgada a Lei nº 4.591, a Lei de Condomínio, que veio para organizar a vida nos edifícios de apartamentos e que se aplica também às modalidades mais recentes dos condomínios de casas.

Com o desenvolvimento dos modernos empreendimentos imobiliários, entrou em vigor a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, (que instituiu o Novo Código Civil) vários artigos da Lei nº 4.591 foram revogados, remanescendo poucos dispositivos.

4. Contabilidade Condominial

A contabilidade com seus princípios, normas e procedimentos têm como objetivo conhecer os patrimônios das pessoas físicas ou jurídicas e suas mutações.

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.

Mensalmente, é arrecadada dos condôminos uma cota condominial ou taxa condominial para que possam manter o condomínio em dia com seus fornecedores e quitar gastos estruturais como consumo de água, de energia elétrica, manutenção de equipamentos, pagamento de salários e obrigações trabalhistas aos funcionários contratados, aquisição de material de limpeza, entre outros gastos.

Conforme Carmo, Torres Junior e Lopes (2007, p. 54), “a arrecadação das taxas condominiais pode chegar a ser superior a de muitas microempresas, e a aplicação desses recursos precisa ser acompanhado e registrado”.

Segundo Farber (2005, p. 28):

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

Sendo assim, podemos compreender a importância de a administração dos condomínios estarem equiparados com contabilidade apropriada para melhor atender as suas

necessidades diante das decisões que envolvam patrimônio de terceiros, podendo contar com maior confiança e credibilidade na utilização de informações geradas a partir da contabilidade, o que se torna um diferencial no dia a dia dos condomínios.

Percebe-se um campo muito amplo de aplicação deste estudo, pois não há muitos estudos realizados em contabilidade condominial para auxiliar na administração do condomínio. Assim afirmam Carmo, Torres Junior e Lopes (2007, p. 54), “não existe no mercado bibliografias específicas sobre Contabilidade Condominial”.

O objetivo dos condomínios é evitar que as despesas para o funcionamento saiam do controle. A contabilidade poderá contribuir para que este objetivo seja alcançado.

Segundo Farber (2005, p. 41):

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

O autor (p. 57) ainda aponta que “a contabilidade legal, isto é a contabilidade padronizada por um contador, não é obrigatória para os condomínios, torna-se interessante utilizar seus métodos e conceitos” para uma melhor gestão com transparência e em consequência uma maior confiabilidade por parte dos condôminos, pois um dos maiores problemas dos condomínios refere-se à administração do dinheiro por não mostrar clareza nas prestações de contas, o que faz com que surjam dúvidas sobre a cobrança da taxa condominial.

Em uma prestação de contas em que estas não são apresentadas de forma clara, precisa e transparente, a presença de uma assessoria contábil é fator importante para não gerar desconfiças como, por exemplo, poder saber de onde realmente os valores foram aplicados ou se realmente foram rateados de forma correta.

5. Apresentação e Análise dos Resultados

Apresentam-se nesta seção os resultados alcançados na pesquisa de campo com a aplicação dos questionários aos 26 condomínios da cidade de Sorriso – MT, dos quais 7 (sete) questionários foram respondidos, obtendo-se assim retorno de 26,92% .

Para uma melhor visualização dos dados obtidos e posterior análise, serão utilizados gráficos com porcentagens. No 3º nível do questionário foram utilizadas graduações de “A” a “E” onde “A” refere-se a “Discordo totalmente”, e “E” a “Concordo totalmente”, para tabulação das informações obtidas.

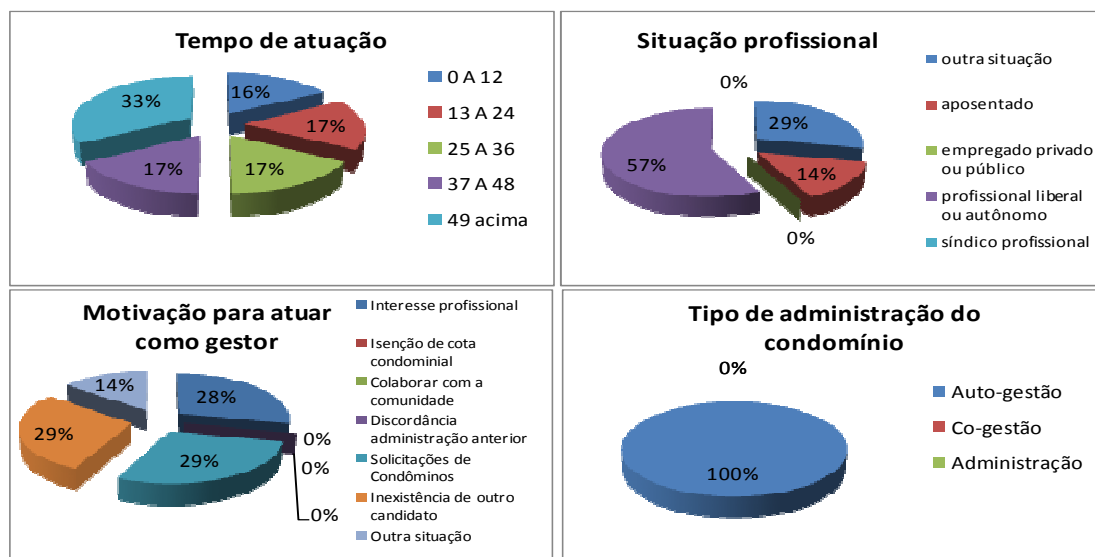


FIGURA 1 – Caracterização dos gestores da amostra participante da pesquisa.

Fonte: Dados da pesquisa (2008).

Inicialmente, procurou-se identificar há quanto tempo em meses em que o respondente está à frente da administração do condomínio, verificando-se, assim, a experiência dos gestores. Observa-se que os gestores possuem uma relativa experiência frente à gestão de condomínios. Trata-se de um fator positivo para a pesquisa, pois os respondentes possuem um conhecimento na parte da administração dos condomínios, embora se trate de conhecimento adquirido apenas no dia a dia pela vivência da função.

A pesquisa evidenciou também a situação profissional dos gestores, a maior incidência de respostas obtidas dos respondentes do questionário foi de profissionais autônomos ou liberais (4 respondentes, representando 57%), o que evidencia que essas pessoas à frente da gestão dos condomínios dispõem de tempo para se dedicar às atividades condominiais, ou seja, não precisam se preocupar com jornadas de trabalho.

Outro ponto abordado foram os motivos e razões que levaram as pessoas a atuarem na gestão dos condomínios. Das respostas, 29% dos colocaram que estão frente à administração dos condomínios por solicitação dos condôminos. O mesmo percentual, 29%, foi encontrado para o item inexistência de outro candidato. Isto se deve ao fato de os condôminos não gostarem muito de participar das reuniões, assim os que se interessam são mais solicitados para estarem à frente da administração. Outro fator é a questão tempo, sendo solicitadas as pessoas que dispõem de tempo como foi possível verificar na questão anterior.

É considerável o percentual encontrado de 28% dos que estão na administração dos condomínios por interesses profissionais. Cabe lembrar que os questionários foram destinados aos síndicos e administradores e estes cargos normalmente são remunerados.

Por fim, buscou-se identificar o tipo de gestão praticada nos condomínios. Há na literatura 3 (três) modalidades de administração de condomínios a auto-gestão, co-gestão e a terceirização. Na auto-gestão, o síndico possui total responsabilidade para emanar a administração do condomínio. Na co-gestão, o síndico compartilha as suas atividades com empresas especializadas em administração de condomínio, porém a responsabilidade legal é do síndico. Na terceirização, a administração e a representação legal são da administradora que passa a atuar como síndica.

Na pesquisa, a auto-gestão é unânime entre os condomínios. Este resultado deve-se pela razão de não ter administradoras especializadas na cidade, cabendo aos síndicos ou

administradores remunerados a missão de administrar as entidades condominiais.

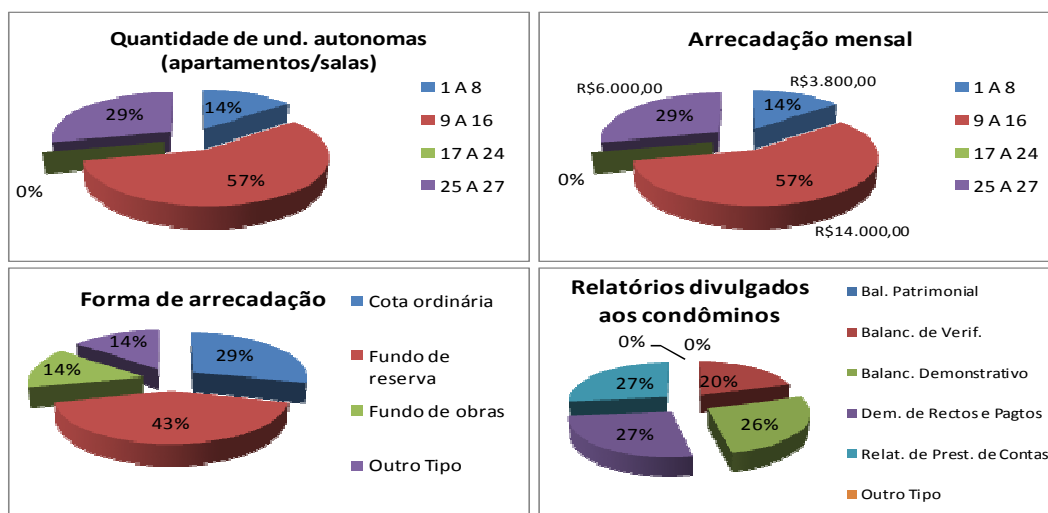


FIGURA 2 – Caracterização dos condomínios participantes da pesquisa.
Fonte: Dados da pesquisa (2008).

O enfoque seguinte buscou identificar a quantidade de unidades autônomas (apartamentos/salas comerciais) administradas em cada condomínio. Observa-se que as quantidades de unidades autônomas ficam na faixa de 9 a 16, correspondendo 57% dos respondentes e 25 a 27, correspondendo 29% dos respondentes. São condomínios de porte considerável se pensada a quantidade de unidades que precisam ser administradas, controladas. Deve-se destacar também os condomínios que de 1 a 8 unidades autônomas correspondem a 14%, pois apesar de serem de um porte pequeno requerem cuidados nas suas despesas.

Identificou-se também a média mensal de valores arrecadados nos condomínios. Pode-se constatar que a maior arrecadação está nos condomínios que possuem maior número de unidades autônomas, tendo em vista apresentarem despesas mais elevadas. Contudo, verifica-se que as despesas por unidade autônoma não são proporcionais. Os condomínios que possuem de 1 a 8 unidades arrecadam em média um valor mensal em taxa condominial de R\$6.000,00 e correspondem a 14% dos respondentes e ao compará-los com os que possuem de 9 a 16 unidades e arrecadam uma média mensal em taxa condominial de R\$3.800,00, estes correspondendo 57% dos respondentes, nota-se que os condomínios menores apresentam uma importância maior a ser cobrada por condômino em relação que residem em condomínios de porte mais elevado.

Questionou-se o tipo de arrecadação efetuada pelo condomínio. Dos participantes da pesquisa, 29% possuem a arrecadação da cota ordinária e 43% de fundo de reserva. Os 14% que marcaram outro tipo especificaram não haver nenhum tipo de fundo ou cota, identificando como forma de arrecadação um fundo de obras.

Perguntou-se sobre os relatórios utilizados para a divulgação das informações econômicas e financeiras aos condôminos. Quanto ao balanço patrimonial nenhum dos condomínios informou utilizar, assim como nenhum utiliza outra forma de divulgação a não ser os apresentados na pesquisa. Os mais utilizados, segundo os participantes da pesquisa, são os demonstrativos de recebimento e pagamento (27%), relatórios de prestação de contas (27%) e o balancete de demonstrativo (26%). Porém, não foi questionado qual o conhecimento dos respondentes quanto às opções contidas no questionário.

Salienta-se que alguns respondentes disseram informalmente que são assessorados em determinados momentos por escritórios de contabilidade e neles são depositados um nível elevado de confiança. Verifica-se como sendo um fator positivo, pois os administradores dos condomínios demonstram já possuir conhecimento da importância do auxílio da contabilidade elaborada por um profissional habilitado.

Com relação à periodicidade em que esses relatórios contábeis, os quais contêm as informações econômico-financeiras do condomínio, são passados para os condôminos, apurou-se que os relatórios são mostrados aos condôminos dentro dos mais variados prazos compreendendo um período mínimo e máximo de 30 e 180 dias, respectivamente. Confirma-se assim o desinteresse por parte dos condôminos que se mostram desatentos com as despesas do seu próprio patrimônio, bem como complementa uma das constatações anteriores, a da falta de interesse da comunidade condominial em estar à frente da administração.

O questionário abordou também quanto aos meios utilizados para divulgar as informações econômico-financeiras aos condôminos e outros interessados. Tais meios foram classificados em: a) quadro de avisos; b) remessa a todos os condôminos; c) encaminhamentos aos condôminos que o solicitarem; d) site na internet e e) outra forma, na qual os respondentes podiam se manifestar sobre o meio utilizado. Ficou evidente que o meio mais utilizado nos condomínios representados pelos participantes da pesquisa é a remessa a todos os condôminos. Esse resultado é muito interessante, pois saber sobre as informações econômico-financeiras é um direito do condômino.

Por outro lado, em grau menor, observa-se, também, a divulgação através do quadro de avisos. Por mais que este proporcione divulgação de alta exposição até mesmo para as pessoas que visitam o condomínio e às quais não caberia a divulgação destas informações. Dentro do item “outra forma”. Prevaleram as assembleias dos condôminos.

Nessa etapa da pesquisa, apresentou-se uma série de afirmações sobre a situação econômico-financeira, documentação e apresentação das contas do condomínio. Solicitou-se aos que colaboraram com a pesquisa que lessem atentamente cada uma dessas afirmativas e assinalasse o campo correspondente ao seu grau de concordância e discordância em relação às informações prestadas pelo seu condomínio. As respostas estão demonstradas nas figuras a seguir, respectivamente em cada bloco, conforme disposto no questionário.

No primeiro bloco (B1) de afirmativas, buscou-se identificar se “os condôminos são informados quanto à totalidade dos valores (principal e acréscimo quando aplicáveis) do condomínio”, no qual foi utilizada a leitura que segue.

Os condôminos são informados quanto à totalidade dos valores ...

B1-a) devidos pelo condomínio aos fornecedores de materiais e serviços;

B1-b) das dívidas do condomínio para com os empregados (decorrentes de salários, férias, 13º salário, inclusive acordos trabalhistas e os respectivos encargos sociais e previdenciários incidentes);

B1-c) que o condomínio pode vir a ser cobrado, decorrente de eventuais ações trabalhistas, previdenciárias ou fiscais;

B1-d) que o condomínio têm direito a receber, proveniente de cotas condominiais, inclusive as vencidas;

B1-e) das multas impostas aos condôminos por descumprimento da Convenção Condominial ou do Regulamento Interno;

B1-f) mantidos em espécie, conta-corrente bancárias e aplicações financeiras, estas incluindo

os recebimentos auferidos;

B1-g) baixados ou estornados, decorrente de dispensa de cobrança de multas de qualquer espécie ou encargos anteriormente lançados;

B1-h) dos móveis, utensílios, equipamentos, ferramentas e outros do condomínio.

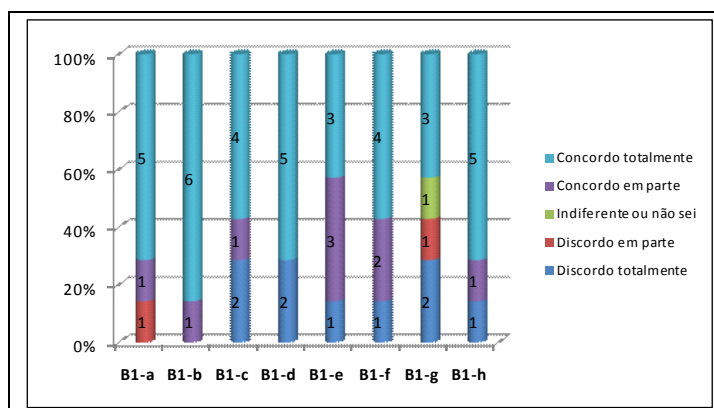


FIGURA 3 – Informação aos condôminos quanto a totalidade dos valores.

Fonte: Dados da pesquisa (2008).

Quanto aos valores devidos pelo condomínio aos fornecedores de materiais e serviços observa-se que predominou a opção referente a concordo totalmente (71,43% dos respondentes) que suas entidades informam os valores devido a fornecedores de materiais e serviços. Se adicionar a opção referente a concordo em parte, a situação é de 85,71%. Quanto às alternativas de discordância, somente 14,29% discordam em parte quanto às informações devidas a fornecedores de materiais e serviços.

No quesito “quanto às dívidas do condomínio para com os empregados (decorrentes de salários, férias, 13º salário, inclusive acordos trabalhistas e os respectivos encargos sociais e previdenciários incidentes)” foi dominante a opção correspondente a concordo totalmente (85,71% dos respondentes). Se adicionar o percentual de concordância parcial de 14,29% atinge-se o percentual de 100% dos condomínios que informam os condôminos quanto a dívidas do condomínio para com os empregados.

Buscou-se identificar o nível de concordância e discordância dos respondentes quando os condomínios informam aos condôminos sobre os valores que podem vir a ser cobrados decorrentes de eventuais ações trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, a pesquisa revela uma concordância de 57,14% dos respondentes. Se somar o percentual de concordância parcial (14,29% dos respondentes) este valor aumenta para 71,43% dos condomínios que não possuem falhas quanto à apresentação das contingências trabalhistas. Quanto à discordância sobre a afirmação, 28,57% dos respondentes não informam as contingências trabalhistas em seus relatórios.

Os condomínios participantes da pesquisa não mostram problemas quanto à evidenciação das contas a receber. Levando em consideração a concordância dos respondentes, 71,43% concordam que estas informações são passadas em seus relatórios. Observa-se neste resultado que os condomínios apresentam os valores que têm direito a receber, os responsáveis pela evidenciação dos relatórios preocupam-se em mostrar os valores cobrados e recebidos. Com relação ao percentual de discordância, 28,57% dos respondentes informaram não demonstrar os valores de direito a receber em seus relatórios.

Observando os resultados obtidos na pesquisa quanto à demonstração dos valores de

multas impostas aos condôminos por descumprimento da Convenção Condominial ou do Regulamento Interno, nota-se que 42,86% dos respondentes concordam totalmente e 42,86% concordam em partes, tendo um nível de concordância de 85,71% dos condomínios participantes da pesquisa. Digno de observação são os 14,29% de discordância na pesquisa.

Na evidenciação das informações aos condôminos quanto à totalidade dos valores do condomínio mantidos em espécie, conta-corrente bancárias e aplicações financeiras, estas incluindo os recebimentos auferidos, obtiveram-se os resultados de concordância total de 57,14% e parcial de 28,57%, somando 85,71% de concordância.

Afirmou-se que os condomínios participantes informam a comunidade condominial os valores baixados ou estornados decorrente de dispensa de cobrança de multas de qualquer espécie ou encargos anteriormente lançados e, neste quesito, observa-se que grande parte dos condomínios não informa sobre os valores baixados e estornados, levando em conta o resultado de 42,86% de discordância e 14,29% dos condomínios que não sabem ou são indiferentes. Atenta-se aqui que estes valores são fatos contábeis e alteram o valor do patrimônio do condômino. Portanto, nota-se que esta importante informação está sendo omitida aos condôminos em 57,15% dos condomínios participantes da pesquisa. Entretanto, salienta-se também o resultado de concordância, sendo 42,86% dos participantes da pesquisa que estão preocupados com a informação dos valores baixados e estornados.

Levando em consideração os elevados investimentos feitos no imobilizado das entidades condominiais, torna-se importante o controle e informações sobre o ativo imobilizado dos condomínios. A pesquisa mostrou que os condomínios estão preocupados com esta evidenciação, sendo que a porcentagem de concordância foi de 85,71% dos respondentes. Porém, cabe observar que 14,29% dos participantes da pesquisa apresentam falhas na evidenciação do ativo imobilizado.

O segundo bloco (B2) de afirmativas teve a pretensão de identificar nos condomínios participantes da pesquisa qual o grau de concordância bem como discordância dos gestores em relação à documentação e prestação de contas. Para tanto, utilizou-se a leitura que segue:

B2-a) os lançamentos e registros financeiros do condomínio são acompanhados por documentos hábeis;

B2-b) os documentos que acompanham os lançamentos e registros financeiros são guardados de acordo com os prazos exigidos pela legislação vigente;

B2-c) as prestações de contas aos condôminos são sempre submetidas à apreciação do Conselho Fiscal e/ou Consultivo do condomínio;

B2-d) as prestações de contas aos condôminos, relativas aos atos dos gestores, são efetuadas na forma e prazos previstos pela legislação e convenção do condomínio;

B2-e) as prestações de contas atendem às expectativas da maioria dos condôminos;

B2-f) o condomínio já teve prestação de contas reprovadas devido às falhas ou erros de informações;

B2-g) os lançamentos e registros das operações financeiras do condomínio e a elaboração de demonstrações ou relatórios financeiros são revestidos dos padrões e princípios contábeis (como ocorre normalmente nas empresas).

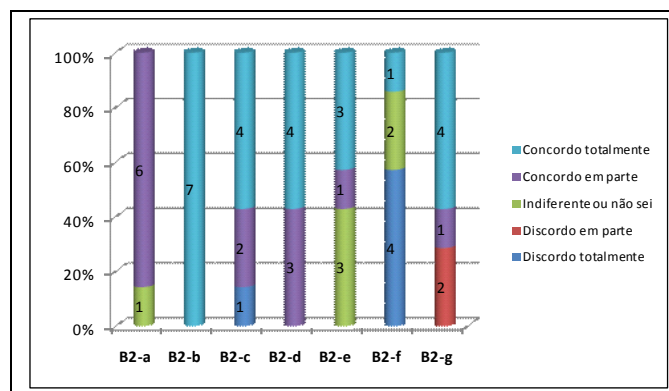


FIGURA 4 – Documentação e prestação de contas.

Fonte: Dados da pesquisa (2008).

A pesquisa revelou um alto índice de concordância total (85,71%) e parcial de (14,29%) dos respondentes quanto à afirmação de que os lançamentos e registros do condomínio são acompanhados por documentos hábeis, não houve nenhuma resposta de discordância ou indiferente. Este percentual já era esperado, pois os respondentes são os responsáveis pela guarda dos documentos.

A pesquisa não revelou problemas quanto à forma de guarda dos documentos, porém, este resultado já era esperado, pois, como já afirmado acima, os responsáveis pela guarda são os respondentes da pesquisa. Dos respondentes, 100% afirmam estar em concordância com a guarda dos documentos.

O resultado da pesquisa não apresentou problemas quanto às contas que são submetidas ao Conselho Fiscal/Consultivo nas entidades condominiais, a porcentagem de concordância é de 57,14% total e 28,57% parcial. Nota-se o percentual de 14,29% dos pesquisados que discordam com afirmação.

Com relação às prestações de contas aos condôminos, a grande maioria concorda que estas são efetuadas na forma e prazos previstos pela legislação e convenção do condomínio. Não houve respostas quanto a discordâncias, o que significa que ou são indiferentes a essa questão ou a desconhecem.

A afirmativa no questionário quanto às prestações de contas atendem às expectativas da maioria dos condôminos, o resultado revela que 42,86% dos respondentes concordam com a afirmativa. Porém, a porcentagem de respondentes que são indiferentes ou desconhecem (42,86%) mostram uma contradição, pois quando questionados se os condôminos são informados quanto à totalidade dos valores, conforme visto na Fig. 3, os índices de concordância dos respondentes foram elevados. Nesse sentido, muito se estranha quando eles informam desconhecer ou serem indiferentes quanto ao atendimento das expectativas dos condôminos, quanto à forma de apresentação da documentação.

No que tange à afirmativa de que o condomínio já teve prestação de contas reprovadas devido às falhas ou erros de informações, 57,14% dos condomínios participantes discordam quando afirmado da reprovação de contas por falhas ou erros de informações. Entretanto, o percentual de respondentes (28,57) que informaram serem indiferentes ou desconhecem é considerável se relacionados com dados da Fig. 1 (tempo de atuação do respondente como administrador).

Quanto à afirmativa de que os lançamentos e registros das operações financeiras, bem como a elaboração de demonstrações ou relatórios financeiros são revestidos dos padrões e princípios contábeis, o grau de concordância de 57,14% já era esperado, pois cabe lembrar

que esta pesquisa é inédita na cidade de Sorriso – MT, e se entende se em algum momento tiveram receio em divulgar a realidade, nesta afirmativa. E devido alguns condomínios contarem com o auxílio de um escritório de contabilidade para a elaboração de seus relatórios, entende-se o alto percentual de respondentes informarem que os registros das informações financeiras são revestidos dos padrões e princípios contábeis.

No terceiro (B3) bloco de afirmativas, indagou-se que o condomínio não adota os padrões e princípios contábeis, porém caso os adotassem melhor atenderia as necessidades de informações...

B3-a) apresentadas aos condôminos e aos gestores do condomínio, o que influenciaria positivamente a tomada de decisões;

B3-b) nas situações de transferência de mandato e/ou troca de administração.

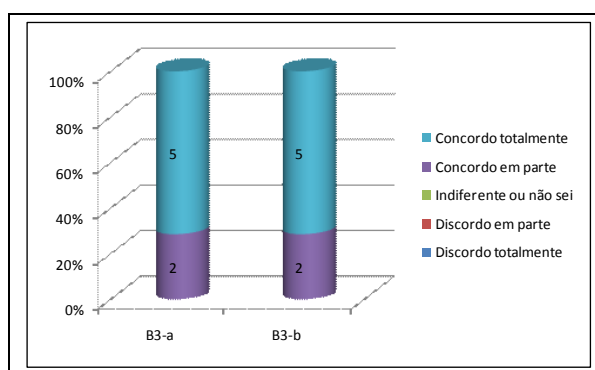


FIGURA 5 – Adoção aos padrões e princípios contábeis pelo condomínio.

Fonte: Dados da pesquisa (2008).

Observando o resultado nesta afirmativa, nota-se que os representantes dos condomínios são favoráveis à adoção dos padrões de contabilidade. Entretanto, se relacionar com a Fig. 4 em seu item B2-g, o qual evidencia que os registros das informações financeiras são revestidos dos padrões e princípios contábeis, nota-se que os participantes entram em contradição ao concordarem com a utilização dos padrões contábeis.

Em ambas as afirmativas, o grau de concordância (total e parcial) é de 100%, demonstrando que os participantes entendem a importância dos padrões contábeis nas situações elencadas pelas afirmativas.

6. Considerações Finais

Para efetivar esta pesquisa de campo que buscou verificar o uso das informações contábeis pelos gestores dos condomínios na cidade de Sorriso-MT, foram entrevistados profissionais que desempenham as funções de síndicos e/ou administradores dos condomínios residenciais, comerciais e mistos. Obteve-se um significativo repasse de dados e informações fornecidas pelos entrevistados que, após minuciosa análise, revelaram uma série de problemas como a participação da comunidade condominial em assuntos de interesse coletivo e dificuldades, como a falta de profissionais com experiência para auxílio na gestão condominial enfrentadas por estes profissionais que desempenham o papel de gestores condominiais.

Constatou também a necessidade do aperfeiçoamento e de profissionalização deste setor, pois, além da gestão de recursos, os profissionais precisam estar preparados para atuar

como gestores de pessoas, pelo fato de se tratarem de espaços sociais que necessitam de uma convivência democrática e participativa dos condôminos nas decisões coletivas.

A presente pesquisa constatou certo distanciamento entre a teoria condominial ideal e a prática condominial, nota-se que novos estudos se fazem necessários nesta área para minimizar alguns limites verificados como, por exemplo, informação da atuação do contador na área condominial, bem como que a administração condominial requer informação em várias áreas, principalmente nas questões legais, contábeis e financeiras demandando profissionais preparados e qualificados.

Na análise feita a partir das respostas obtidas junto aos condôminos no quesito satisfação, foi demonstrado um significativo grau de satisfação por parte das pessoas em relação à atuação dos administradores. Muitos deles já estão desempenhando funções administrativas há um bom tempo, portanto agem com relativa segurança diante das ações que lhes competem, o que não significa um controle total do processo. Ocorre que, em função da limitada formação acadêmica e a inexistência de uma assessoria técnica, exigem desses profissionais a ousadia em aprender fazendo tudo aquilo que a gestão condominial envolve.

Ao final deste estudo, chega-se à conclusão que, as informações contábeis podem e devem ser melhor aproveitadas pelos gestores, pois se percebe certa ineficiência no uso e no controle dessas informações tão importantes para o bom funcionamento da comunidade condominial.

Referências

BRASIL. **Lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/LEIS/L4591.htm>>. Acesso em: 09 abr. 2009.

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em: 11 out. 08.

CARMO, A. S.; TORRES JUNIOR, F.; LOPES, M. P. Contabilidade Condominial: um novo horizonte para o profissional de contabilidade. In: **Revista Brasileira de Contabilidade**, São Paulo, n. 163, jan/fev. 2007. p. 53 – 63.

FARBER, J. C. **Gestão de condomínios:** a contabilidade para reduzir a assimetria informacional. 2005. 152f Dissertação (Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica) – Centro Universitário Álvares Penteado, São Paulo, 2005.

MATTAR, F. N. **Pesquisa de marketing.** Edição compacta. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2001.

REA, L. M.; PARKER, R. A. **Metodologia da pesquisa:** do planejamento a execução. São Paulo: Pioneira, 2000.

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