A UTILIZAÇÃO DA INFORMAÇÃO CONTÁBIL GERENCIAL NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO COM OS SÍNDICOS

THE USE OF MANAGERIAL ACCOUNTING INFORMATION ON PROPERTY MANAGEMENT: A STUDY OF CONDOMINIUM MANAGERS

PRISCILA PÂMELA DOS SANTOS FELICIANO
EDVALDA ARAÚJO LEAL

Resumo:

O objetivo desta pesquisa é identificar como os síndicos avaliam a utilidade da informação contábil gerencial para o processo de decisão na gestão de condomínios. Para atingir o objetivo proposto, realizou-se um levantamento com síndicos clientes da empresa denominada Prestadora de Serviços Contábeis e Administradora de Condomínios Alpha, localizada em Uberlândia (MG). A pesquisa classifica-se como descritiva, utilizando a coleta de dados, com base na aplicação de questionário aos síndicos, obtendo-se uma amostra de 37 respondentes. Os resultados indicaram que os síndicos adotam e utilizam a informação contábil gerencial, principalmente, para auxiliá-los no processo de decisão e na evidenciação das atividades desenvolvidas no condomínio. Os síndicos apontaram os principais relatórios utilizados para a gestão dos condomínios, quais sejam: os relatórios de folha de pagamento, o controle de recebimentos de condomínios, o balancete de movimentação mensal e o controle de fluxo de caixa. Espera-se, com este trabalho, contribuir para o aperfeiçoamento e desenvolvimento dos escritórios que prestam serviços à comunidade condominial, bem como para que os síndicos possam avaliar as práticas e informações gerenciais como instrumentos de controle e planejamento para a gestão e administração dos condomínios.

Palavras-chave: Informações gerenciais. Condomínios. Síndicos.

Abstract: *The aim of this study is to identify how condominium managers rate the value of managerial accounting information for their management decision making. For that, the building managers who hired "Alpha Accounting and Condominium Management," a company in Uberlândia, Brazil, were surveyed. The data collection research is descriptive, and a sample of 37 respondents answered questionnaires. Results have shown that condominium managers use managerial accounting information especially for decision-making and for disclosing their accounting reports. The company and condominium managers interviewed have numbered the main accounting reports they use: payroll, internal control of receipts and revenue, monthly turnover balance sheets, and cash flow statements. This study is aimed at encouraging improvement and development of the service provided by condominium accountants, and at managers, so that they can better evaluate their managerial practices and information as instruments of planning and control for managing condominiums.*

Keywords: *Managerial information. Condominiums. Managers.*

PRISCILA PÂMELA DOS SANTOS FELICIANO
Bacharela em Ciências Contábeis pela Universidade Federal de Uberlândia (UFU).
Endereço: Rua Galileu Sofio Pereira, 143 - Bairro Santa Luzia
Uberlândia - MG - CEP 38408-778.
E-mail: priscila_pamela@yahoo.com.br

EDVALDA ARAÚJO LEAL
Professora do Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Uberlândia (UFU).
E-mail: edvalda@facic.ufu.br

Recebido em: 19.07.2012.
Revisado por pares em: 27.09.2012.
Aceito em: 09.10.2012.
Publicado em: 23.11.2012.
Avaliado pelo sistema *double blind review.*

1 INTRODUÇÃO

No Brasil, o aumento populacional nos centros urbanos, aliado ao aumento da violência, fez com que muitas famílias passassem a viver em condomínios, os quais já foram considerados no passado como opção de

pouca privacidade, desconfortáveis e ocupados, em sua grande maioria, pela classe baixa (SORNBERGER *et al.*, 2009).

Os condomínios se modernizaram e são estruturados, atualmente, para gerar segurança e conforto, o que promoveu uma ampliação na demanda por esse tipo de moradia no Brasil. Assim, cresce a necessidade de uma gestão apropriada para essas entidades, as quais são responsáveis por geração de empregos e, além disso, administram recursos financeiros representativos, financiados pelos condôminos.

Nesse contexto, o síndico é responsável pela administração do condomínio, assumindo várias funções estabelecidas pela legislação vigente no que diz respeito a essas entidades. Dentre elas, destacam-se: a elaboração de orçamentos e balancetes mensais; a preparação da folha de pagamento dos funcionários e demais rotinas trabalhistas; o controle do fluxo de caixa, que envolve a apuração das receitas da taxa condominial e as despesas assumidas pelo condomínio; a responsabilidade pela prestação de contas na assembleia geral dos condôminos.

Dessa forma, os síndicos são responsáveis pela gestão do condomínio e, para que ocorra um gerenciamento eficaz, esses deverão utilizar-se das ferramentas e informações contábeis gerenciais. É nesse cenário que a contabilidade gerencial assume importante papel no processo de controle e de tomada de decisões nos condomínios.

Diante do exposto, o problema de pesquisa que motivou o presente estudo é: como os síndicos avaliam a utilidade percebida referente à informação contábil gerencial para o processo de decisão na gestão de condomínios? Nesse sentido, a presente pesquisa tem por objetivo identificar como os síndicos avaliam a utilidade da informação contábil gerencial para o processo de decisão, na gestão de condomínio.

Inicialmente, após esta introdução, este artigo apresenta o referencial teórico, o qual contempla a caracterização da administração condominial, englobando os aspectos práticos e jurídicos; a contabilidade gerencial, evidenciando os conceitos e finalidades e, ainda, os estudos correlatos referentes ao tema. Em seguida, descreve-se o procedimento metodológico adotado na pesquisa. No tópico quatro, apresentam-se os resultados encontrados relacionados ao objetivo proposto. Por último, apresentam-se as considerações finais com as contribuições do estudo e sugestões para futuras pesquisas.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Nesta seção apresentam-se os aspectos práticos e jurídicos adotados pelos condomínios, são evidenciados os conceitos e finalidades da contabilidade gerencial e os estudos correlatos que trataram das informações contábeis para a gestão dos condomínios.

2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL: ASPECTOS PRÁTICOS E JURÍDICOS

Segundo Farber e Segreti (2004), o conceito e as características do condomínio podem ser descritas como:

> [...] uma associação de pessoas para manutenção de propriedade comum, com direitos e deveres iguais ou na proporção da fração ideal de cada condômino. A característica principal do condomínio é a convivência simultânea em dois graus de utilização do bem dentro de uma mesma propriedade, quais sejam o uso pleno do imóvel dentro da unidade privativa e o uso restrito, compartilhado, das áreas comuns, titularizadas por mais de um co-proprietário, segundo uma convenção previamente estabelecida (FARBER; SEGRETI, 2004, p. 2).

Em relação à legislação aplicável aos condomínios, inicialmente, estes foram regidos pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Posteriormente, com a entrada em vigor da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (que instituiu o novo Código Civil), vários artigos da Lei nº 4.591/1964 foram revogados, remanescendo poucos dispositivos, especialmente, os referentes à incorporação imobiliária (FARBER; SEGRETI, 2004).

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, no art. 1.356, estabelece que a administração dos condomínios deve ser estabelecida por um corpo diretivo, representado pelos próprios condôminos, e poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia (BRASIL, 2002).

De acordo com o *Código Civil*, art. 1.347, o síndico, que poderá ser condômino ou não, será escolhido, em assembleia, para administrar o condomínio por prazo não superior a dois anos, sendo permitida a reeleição. O art. 1.348, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, prevê as seguintes atribuições do síndico:

> I – convocar assembléia dos condôminos; II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos à defesa dos interesses comuns; III – dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; IV – cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno, e as deliberações da assembléia; V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas; IX – realizar o seguro da edificação (BRASIL, 2002).

Farber e Segreti (2004) indicam que o síndico, na administração de um condomínio, é responsável pelas seguintes funções, entre outras: admitir e demitir funcionários; elaborar orçamentos, balancetes mensais, cartas, avisos, editais e convocações de assembleias; lavrar as atas; preparar a folha de pagamento dos funcionários e demais rotinas trabalhistas; emitir avisos e cobrança de quotas de rateio; efetuar o pagamento das contas (despesas) e fornecedores do condomínio; e prestar contas.

Segundo Machado e Tavares Junior (1998), 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. Como exemplo, os autores citam o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990) e a Lei que trata de crimes de ordem tributária, econômica e das relações de consumo (Lei nº 8.137/1990).

Após a apresentação das atribuições e responsabilidades do síndico, é importante mencionar as competências atribuídas ao conselho fiscal, cuja função é fiscalizar a atuação do síndico/administrador e emitir parecer sobre a prestação de contas em assembleia. Os membros do conselho fiscal são eleitos no mesmo momento da eleição do síndico, ou seja, na assembleia ordinária, para um mandato, assim como o do síndico, não superior a dois anos, sendo permitida a reeleição. É importante ressaltar que os membros do conselho fiscal não são remunerados por suas atribuições (MACHADO; TAVARES JUNIOR, 1998).

Em relação à assembleia geral dos condomínios, a Lei nº 10.406/2002 prevê que o síndico deverá convocar, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos com o objetivo de aprovar, pela maioria dos presentes, o orçamento para as despesas de condomínio, as quais compreendem aquelas decorrentes da conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e outras correlatas. A referida lei prevê, ainda, que as decisões tomadas em assembleia, em cada caso, pelo *quorum* que a convenção fixar, tornam-se obrigatórias a todos os condôminos.

A legislação prevê a obrigatoriedade da existência da convenção de condomínio, bem como do regimento interno. A convenção deve estar inscrita no cartório de registro de imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações. O art. 9 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, dispõe que:

> Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito a convenção do condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia aprovar o regimento interno da edificação ou conjunto de edificações (BRASIL, 1964).

Segundo a mesma Lei, conforme o seu art. 9°, § 3°, a convenção de condomínio, desde que aprovada e registrada, deve ser seguida por todos os condôminos. A convenção condominial é um ato jurídico que tem por finalidade disciplinar a relação dos comunheiros entre si e entre eles e o condomínio (FEDOZZI, 2007).

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme art. 1.348, parágrafo 2o, define que a administração do condomínio cabe ao síndico, o qual "[...] pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da Convenção" (BRASIL, 2002).

Segundo Segreti e Farber (2006), em relação à administração do condomínio, identificam-se três modalidades de gestão (autogestão, cogestão e terceirização), caracterizadas da seguinte forma:

> 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).

Assim, no caso da autogestão, cabe aos síndicos a própria gestão, exigindo dos mesmos o conhecimento da parte legal, trabalhista, contábil e financeira que envolve essa atividade. Geralmente, os síndicos, para atender às situações práticas, buscam assessoria especializada para o suporte técnico e administrativo (SEGRETI; FARBER, 2006).

O art. 1.350, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, indica que o síndico convocará, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas (BRASIL, 2002). Quanto à prestação de contas, Franco (2005) afirma que:

> As contas devem ser prestadas de forma minuciosa e documentada, embora não se exija forma contábil, sendo suficiente um balancete ou relatório dos gastos realizados, dos recebimentos feitos, saldo de fundo de reserva contas bancárias, valores a receber de condôminos em atraso e demais verbas que existirem. (FRANCO, 2005, p. 84).

Conforme mencionado anteriormente, é previsto que o síndico poderá utilizar serviços de terceiros, ou seja, contratar pessoas ou empresas especializadas para lhe

assessorar nas tarefas de administração do condomínio, desde que aprovado em assembleia. O controle das contas e orçamento dos condomínios são assuntos de grande relevância, devendo o síndico manter a transparência, o que pressupõe ética, organização e zelo, com o propósito de proporcionar a confiabilidade de sua gestão (SEGRETI; FARBER, 2006).

O condomínio, apesar de não ser pessoa jurídica e não manter atividades com fins lucrativos, deve prestar contas e demonstrar seus atos e operações financeiras e trabalhistas. O síndico ou administradora, mensalmente, elaboram um balancete de contas detalhado para ser distribuído aos condôminos. Os documentos comprobatórios são arquivados em pasta própria e submetidos à análise e aprovação do síndico e membros do conselho fiscal, os quais devem emitir parecer para posterior aprovação ou reprovação, por parte da assembleia geral de condôminos (FRANCO, 2005).

O objetivo dos condomínios residenciais não é obter lucro, mas, sim, evitar déficits, o que pode ser alcançado com a realização de uma boa administração financeira dos recursos arrecadados. Segundo Segreti e Farber (2006, p. 12), "[...] as informações produzidas pelos condomínios também visam apresentar aos condôminos, para conhecimento e acompanhamento, a destinação e utilização dos recursos pagos pelos mesmos". Essas informações são necessárias para subsidiar a aprovação (ou não) da prestação de contas das transações mantidas pelo condomínio.

No próximo tópico, aborda-se a prática da contabilidade gerencial evidenciando os conceitos e finalidades.

2.2 CONTABILIDADE GERENCIAL: CONCEITOS E FINALIDADES

Segundo Richardson (2002), o fortalecimento do capital reforçou a visão do *acccountability* interno, o que influenciou o desenvolvimento da contabilidade gerencial, pois, historicamente, presenciou-se o predomínio da contabilidade financeira em relação à contabilidade gerencial (TOMS, 2005).

As principais funções da contabilidade gerencial podem ser entendidas como o ato de medir e reportar informações financeiras e não financeiras, oferecendo, assim, suporte aos gestores para as tomadas de decisões, de forma a alcançar os objetivos organizacionais. O principal objetivo da contabilidade gerencial é gerar informações relevantes para os usuários internos nas organizações, contribuindo, dessa forma, para a tomada de decisões (HORNGREN; DATAR; FOSTER, 2004).

A contabilidade gerencial fornece informações para o processo de controle, coordenação e planejamento de uma organização, visando subsidiar seus gestores, por meio do seu sistema de informações, fornecendo dados a respeito da aplicação que a organização faz de seus recursos e da avaliação dos resultados obtidos (HOPPER, 1980; FREZATTI; AGUIAR; GUERREIRO, 2007).

Atkinson *et al.* (2000) observam que a contabilidade gerencial possui diversas funções dentro da organização, sendo uma delas o controle operacional, cujo objetivo é fornecer informações sobre a eficiência e a qualidade das tarefas executadas.

Em um ambiente competitivo e dinâmico, o uso da contabilidade gerencial propicia a avaliação de desempenho nas organizações, com a inclusão de indicadores financeiros e não financeiros que irão medir a eficácia das atividades desenvolvidas (KAPLAN; NORTON, 1992).

Segundo Miotto e Lozeckyi (2008), as principais ferramentas utilizadas pela contabilidade gerencial nas organizações são: orçamento; fluxo de caixa; técnicas de análise de investimentos; análise das demonstrações contábeis; planejamento tributário; controle de estoques; controle de contas a pagar; controle de contas a receber; e controle de bens do ativo imobilizado.

Na gestão de condomínios, conforme Sornberger *et al.* (2009) apontam, as arrecadações mensais cobradas dos condôminos referem-se a:

> 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. (SORNBERGER *et al.*, 2009, p. 4).

Nesse contexto, na gestão dos condomínios, para demonstrar o controle dos recursos financeiros, o administrador, contador e/ou síndico poderão fazer uso da contabilidade gerencial para a emissão e análise dos relatórios internos, como, por exemplo, no balancete de movimentação, no fluxo de caixa operacional, nas planilhas de controle das receitas e despesas, nos relatórios de cheques emitidos, nos relatórios dos inadimplentes, entre outros.

Segreti e Farber (2006) afirmam que a legislação sobre a administração dos condomínios estabelece que as despesas previstas junto aos condôminos dependem de requisitos formais, de modo a evitar cobranças abusivas ou falta de critério no dispêndio dos recursos, por parte do síndico ou do administrador. Os autores sugerem que, para fundamentar a cobrança das despesas, é necessária a aprovação do orçamento pela assembleia dos condôminos, conforme estabelece a Lei nº 10.406/2002.

O orçamento, segundo Anthony e Govindarajan (2002, p. 461), consiste em "[...] um instrumento importante para o planejamento e o controle das empresas a curto prazo

[...] um orçamento operacional cobre um ano e inclui as receitas e as despesas previstas".

No caso dos condomínios, mesmo não considerados como empresas com fins lucrativos, devem manter uma previsão orçamentária. Segundo Segreti e Farber (2006, p. 4), "o síndico tem obrigações quanto à previsão orçamentária, devendo planejar o orçamento para obtenção da previsão de despesas e receita, apresentando-as para discussão e aprovação em Assembléia Geral".

Para uma eficiente gestão financeira dos condomínios, os síndicos devem manter o controle de contas a pagar, o que envolve controlar as despesas a pagar a curto, médio e longo prazo, nas quais se incluem as despesas tributárias, tarifas públicas, fornecedores, salários entre outros. Ainda, os síndicos devem manter o controle das receitas mensais da cota condominial e outros recursos arrecadados provenientes de receitas extraordinárias e fundos de reservas, emitindo-se, normalmente, para esse fim, boletos bancários aos moradores.

Os controles de contas a receber e a pagar são úteis para o relatório do fluxo de caixa, o que, para os condomínios, consiste na demonstração de todas as receitas e despesas do condomínio. Segundo Azevedo (2009),

> [...] a principal função da demonstração do fluxo de caixa é controlar os fluxos de entradas e saídas de dinheiro e seu equivalente de uma entidade, proporcionando uma melhor gestão dos recursos obtidos, adequada transparência das operações, e ainda evitando os desvios financeiros. (AZEVEDO, 2009, p. 20).

Os demonstrativos contábeis gerenciais auxiliam o síndico nas funções de planejamento e controle e na tomada de decisões, pois proporcionam uma visão geral sobre todas as movimentações financeiras do condomínio.

2.3 ESTUDOS CORRELATOS

O estudo feito por Sornberger *et al.* (2009) teve por objetivo fazer um diagnóstico da utilização das informações contábeis pelos administradores dos condomínios na cidade de Sorriso (MT). A pesquisa de campo foi realizada com os síndicos e administradores dos condomínios e os resultados indicaram que a contabilidade condominial pode atuar como uma importante ferramenta para a adequada gestão e controle dos condomínios, atribuindo confiabilidade e credibilidade aos seus usuários.

Nesse contexto, Farber e Segreti (2004) fizeram uma análise referente à contribuição da contabilidade para a eficácia da gestão e do controle de condomínios. Os autores concluíram que a contabilidade, com os seus fundamentos, princípios, padrões, critérios e procedimentos, pode contribuir sobremaneira para a maior solidez dos controles, da confiabilidade e da transparência das informações e para a proteção do patrimônio dos condôminos.

Por outro lado, Segreti e Farber (2006) avaliaram a qualidade e o grau de satisfação dos condôminos quanto às informações recebidas por meio dos demonstrativos mensais e se estes permitem um adequado controle e gestão das entidades condominiais residenciais. Verificou-se, ainda, os critérios adotados pelos condomínios residenciais para mensuração e divulgação das informações de interesse da comunidade condominial de cada edifício. Os resultados indicaram um elevado nível de divergência entre a verdadeira situação patrimonial dos condomínios pesquisados e aquela que foi realmente evidenciada, chegando-se à conclusão de que as informações divulgadas são falhas e insuficientes para o adequado controle e gestão dos patrimônios condominiais.

Os estudos apresentados neste tópico foram utilizados para comparação com os resultados alcançados com esta pesquisa, evidenciados na apresentação dos dados.

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A presente pesquisa classifica-se, quanto aos objetivos, como descritiva e se propõe a apresentar uma visão descritiva do modo como os síndicos avaliam a utilidade da informação contábil gerencial para o processo de decisão, na gestão de condomínio. Segundo Andrade (2004), a pesquisa descritiva é desenvolvida como levantamento ou observações do objeto de pesquisa, no qual os fatos são observados, registrados, analisados, classificados e interpretados sem que ocorra a interferência do pesquisador.

Quanto aos procedimentos, utilizou-se da pesquisa de campo, por meio da aplicação de questionários aos síndicos clientes da empresa Prestação de Serviços Contábeis e Administradora de Condomínios Alpha, localizada em Uberlândia (MG), a qual conta, atualmente, com 72 clientes (condomínios). Para o tratamento dos dados, a pesquisa caracteriza-se como quantitativa.

Para o levantamento dos dados, a amostra foi intencional e não probabilística, sendo composta de 37 síndicos que consentiram em participar da pesquisa, o que representa 51% da população em estudo. A coleta de dados junto aos síndicos ocorreu durante os meses de novembro e dezembro de 2011. Os questionários foram aplicados pessoalmente pelas pesquisadoras, diretamente na empresa prestadora de serviço, conforme autorização concedida pelos responsáveis da empresa.

O instrumento de pesquisa (questionário) aplicado aos síndicos, adaptado do estudo feito por Segreti e Farber (2006), está estruturado em duas partes, sendo a primeira destinada à caracterização do respondente, incluindo o tempo de experiência na atuação, o sexo, a idade e os fatores que motivaram a sua candidatura.

A segunda parte do questionário foi composta de 28 itens de natureza fechada, relacionados aos aspectos referentes à adoção e uso da informação contábil gerencial na gestão de condomínios, agrupados em quatro blocos: a percepção dos síndicos quanto aos benefícios da adoção e uso da informação contábil gerencial e financeira; as informações gerenciais utilizadas no processo de gestão dos condomínios; a percepção dos síndicos quanto à compreensão dos condôminos (moradores) em relação à informação contábil gerencial; e, por último, as funções da administração condominial.

Utilizou-se uma escala de avaliação *Likert* de 7 pontos, de modo a se obter a maior variabilidade possível dos dados. O respondente poderia concordar ou discordar de cada afirmativa, conforme a escala numérica apresentada. Adotou-se o número 1 para a opção discordo totalmente, e o número 7 para concordo totalmente.

4 APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

A apresentação dos resultados foi dividida em duas partes, primeiro a caracterização dos respondentes e, posteriormente, a análise dos resultados.

4.1 CARACTERIZAÇÃO DOS RESPONDENTES

Na Tabela 1, apresenta-se a caracterização dos respondentes da pesquisa quanto ao sexo, atuação em outras atividades profissionais, experiência na atuação como síndico, tempo na gestão, principais fatores que motivaram a candidatura e o tipo de gestão adotada no condomínio.

Tabela 1 – Caracterização dos respondentes

Atua em outra atividade profissional?				**Qual a sua ocupação (profissão) atual?**	
Sim	43,2%	Não	56,8%	Aposentados	32,40%
Essa é a sua primeira gestão?				Não identificou	16,20%
Sim	32,4%	Não	67,6%	Outras atuações (do lar, advogados, empresários, médico, dentista, engenheiro, entre outros)	51,4%
Sexo					
Masculino	48,6%	Feminino	51,4%		
Idade				**Tempo de gestão atual**	
Entre 25 e 30 anos			2,7%	1 ano	24,3%
Entre 31 e 35 anos			8,1%	De 1 a 2 anos	24,3%
Entre 36 e 40 anos			5,4%	De 2 a 5 anos	29,7%
Entre 41 e 50 anos			18,9%	Acima de 5 anos	21,6%
Acima de 50 anos			64,9%		
Principal fator que motivou a candidatura a síndico					
Em branco					2,7%
Motivado pelo interesse em colaborar com a comunidade condominial					24,3%
Motivado pela discordância quanto à forma da administração anterior					10,8%
Motivado por indicação de condôminos					24,3%
Motivado pela inexistência de outro candidato					24,3%
Motivado por interesses profissionais (síndico profissional)					5,4%
Motivado por outros fatores					5,4%
Atualmente a gestão do seu condomínio é:					
Autogestão (responsabilidade total do síndico)					56,8%
Cogestão (responsabilidade do síndico com assessoria administrativa)					43,2%

Fonte: Dados da pesquisa.

Conforme os dados apresentados na Tabela 1, 56,8% dos síndicos respondentes desta pesquisa não atuam em outra atividade profissional, dedicando-se somente à administração condominial. Verificou-se, ainda, que 32,4% dos síndicos respondentes são aposentados, e um percentual significativo (51,4%) atua em outras funções.

Tais resultados não foram convergentes com o perfil encontrado no estudo de Segreti e Farber (2006): dos 50 síndicos participantes da pesquisa, 50% são profissionais liberais e 38% empregados de empresas.

Os resultados desse estudo indicaram que a maioria (67,6%) dos participantes já tem experiência como síndico, ou seja, não está na sua primeira gestão, o que é um fator positivo para a pesquisa, pois os respondentes têm conhecimento sobre a administração condominial.

Observa-se, ainda, pela Tabela 1, que a maioria dos síndicos é do sexo feminino (51,4%), sendo a idade com maior percentual (64,9%) de respondentes pertencente à faixa etária de acima de 50 anos. Em relação ao tempo de gestão, observa-se que um percentual significativo (29,7%) está de dois a cinco anos na gestão do condomínio, o que reflete uma continuidade na administração. Esse resultados convergem com a pesquisa de Segreti e Farber (2006), em que o tempo médio de atuação dos síndicos eram de quatro anos.

Outro ponto abordado diz respeito aos motivos que os levaram à candidatura para o cargo de síndico. Sobre esse aspecto, observou-se, conforme a Tabela 1, que 24,3% dos síndicos estão frente à administração dos condomínios com o propósito de colaborar com a comunidade condominial, sendo o mesmo percentual indicado para a inexistência de outro candidato e/ou por indicação dos condôminos.

Segreti e Farber (2006) também encontraram um percentual significativo de síndicos que foram motivados pelo interesse em colaborar com a comunidade condominial (38%) e de síndicos que foram motivados pela discordância quanto à forma da administração anterior (26%).

Por fim, buscou-se identificar o tipo de gestão praticada nos condomínios. Conforme apresentado no referencial teórico deste estudo, existem três modalidades de administração de condomínios: a autogestão, a cogestão e a terceirização, cada uma com suas características relacionadas às atividades do síndico ou representante legal. Para este estudo, utilizou-se como parâmetros de análise as modalidades autogestão e cogestão, pois os condomínios participantes não utilizam a terceirização da gestão.

Verificou-se, nos resultados apresentados na Tabela 1, que 56,8% dos condomínios praticam a autogestão, uma modalidade na qual o síndico tem total responsabilidade na administração do condomínio; e 43,2% praticam a cogestão, uma modalidade na qual o síndico compartilha as suas atividades com empresas especializadas em administração de condomínio, porém, a responsabilidade legal é do síndico.

Em relação à modalidade de gestão praticada pelos condomínios, os resultados desse estudo foram divergentes daqueles encontrados na pesquisa de Segreti e Farber (2006), em que os autores encontraram que 56% dos condomínios têm sua administração compartilhada por uma administradora condominial e 30% adotam a autogestão.

No próximo tópico, apresenta-se a análise descritiva dos resultados encontrados no presente estudo.

4.2 ANÁLISE DESCRITIVA DOS RESULTADOS

Antes de aplicar a análise descritiva dos dados, realizou-se o teste estatístico denominado alfa de Cronbach, o qual mede a confiabilidade da coerência interna, variando, de acordo com Hair *et al.* (2005), de 0 a 1, sendo considerada boa a variação do coeficiente alfa entre 0,7 e 0,8, e muito boa a intensidade de associação entre 0,8 e 0,9. Pode-se verificar, pela Tabela 2, que as dimensões analisadas apresentam um alfa com uma intensidade de associação muito boa, exceto a dimensão 1, que apresentou o alfa de 0,6. Segundo Hair *et al.* (2005), o limite inferior geralmente aceito para o alfa é de 0,70, apesar de poder diminuir para 0,60, em pesquisas exploratórias, que é o caso do presente estudo.

Tabela 2 - Alfa de Cronbach das dimensões analisadas

Dimensões analisadas	N° de perguntas	Alfa de Cronbach
1. Adoção e uso da informação contábil gerencial e financeira	6	0,632
2. Utilização das informações gerenciais para o processo de gestão dos condomínios	12	0,835
3. Percepção dos síndicos quanto à utilização das informações financeiras gerenciais pelos condôminos (moradores)	5	0,888
4. Utilização da administração condominial	5	0,931

Fonte: Dados da pesquisa.

Após a análise da confiabilidade das dimensões analisadas, apresentam-se os resultados da análise descritiva quanto à adoção e uso da informação contábil gerencial na gestão de condomínios. A Tabela 3 apresenta os resultados, na percepção dos síndicos, quanto aos benefícios relacionados ao uso da informação contábil gerencial e financeira nos condomínios.

Tabela 3 - Adoção e uso da informação contábil gerencial e financeira nos condomínios

A adoção e uso da informação contábil gerencial e financeira nos condomínios trazem benefícios	**Média**	**Desvio padrão**
1. Na tomada de decisões	6,05	1,85
2. Na transferência de mandatos ou troca de administradores	5,64	2,23
3. Na elaboração do orçamento anual	6,78	0,47
4. Na prestação de contas anual à assembleia geral	6,83	0,55
5. No controle do fluxo de caixa (entrada e saída de recursos)	6,78	0,62
6. Nas situações de ações judiciais	5,83	2,03

Fonte: Dados da pesquisa.

Observa-se, pela Tabela 3, que o uso da informação contábil gerencial traz benefícios, principalmente, na prestação de contas anual à assembleia geral (6,83). Na sequência, tem-se que o uso da informação traz benefícios para o controle do fluxo de caixa e para a elaboração do orçamento anual (6,78).

A menor média das respostas, em relação aos benefícios da adoção e uso da informação contábil, foi para a transferência de mandados ou troca de administradora (5,64) e para as situações de ações judiciais (5,83).

Os resultados apontam que os síndicos, quanto à adoção e uso da informação contábil gerencial e financeira nos condomínios, consideram mais importantes, para a prestação de contas, o controle de fluxo de caixa e a elaboração do orçamento, indicando a importância de tais informações, também, para o processo de decisões.

Esses resultados foram convergentes com aqueles apresentados no estudo realizado por Segreti e Farber (2006), que evidenciou bons graus de concordância dos síndicos quanto às influências positivas em relação à adoção dos princípios e padrões contábeis para as entidades condominiais, nas situações de tomadas de decisões, nas transferências de mandatos, na elaboração do orçamento anual e nas ações judiciais.

Na sequência, na Tabela 4, apresentam-se os resultados referentes à utilização das informações gerenciais na gestão do condomínio.

Tabela 4- As informações utilizadas para o processo de gestão dos condomínios

Informações utilizadas para o processo de gestão dos condomínios	**Média**	**Desvio padrão**
1. Controle de pagamento a fornecedores	6,00	2,12
2. Relatórios de folha de pagamento (ex.: encargos, 13° salário)	6,86	0,53
3. Controle de recebimentos (ex.: taxa de condomínio, chamada extra)	6,89	0,39
4. Controle de fluxo de caixa operacional (ex.: entrada e saída de recursos)	6,59	1,25
5. Relatórios de conciliação bancária	6,51	1,26
6. Relatórios de cheques emitidos	6,32	1,70
7. Controle de contas a pagar (ex.: gastos de energia, água, telefone)	6,29	1,72
8. Relatórios de inadimplentes	6,56	1,30
9. Planejamento orçamentário de curto prazo (estimativas para taxa condominiais)	6,40	1,44
10. Balancete de movimentação mensal	6,75	1,18
11. Balancete de movimentação anual	6,51	1,64
12. Planejamento orçamentário a longo prazo (estimativas para taxas condominiais)	6,21	1,76

Fonte: Dados da pesquisa.

Em relação às informações utilizadas para o processo de gestão de condomínios, verifica-se, pela Tabela 4, que todos os relatórios são utilizados, ou seja, as médias foram acima de 6, considerando que a escala de concordância foi até 7. Evidenciou-se que os principais relatórios são de controle de recebimentos de taxa de condomínio (6,89), seguidos dos relatórios de folha de pagamento (6,86) e do balancete de movimentação anual (6,75).

Sornberger *et al*.(2009) verificaram em seu estudo quais relatórios eram utilizados para a divulgação das informações econômicas e financeiras aos condomínios, tendo os resultados apontados para os demonstrativos de recebimento e pagamento e os balancetes de demonstração de resultados.

Na Tabela 5, a seguir, apresentam-se os resultados quanto ao interesse dos condôminos, na percepção dos síndicos, pelas informações econômico-financeiras do condomínio.

Tabela 5 - O interesse dos condôminos pelas informações econômico-financeiras do condomínio na percepção dos síndicos

Interesse dos condôminos pelas informações econômico-financeiras	Média	Desvio padrão	Resultados dos estudos de Segreti e Farber (2006)		
			% Concordância	Neutro	% Discordância
1. Têm interesse pelas informações econômico-financeiras oferecidas pelo condomínio	4,54	2,28	34%	12%	54%
2. Discutem assuntos financeiros com os gestores (síndicos e outros)	4,43	2,26	24%	12%	64%
3. Demonstram satisfação (concordância) e têm interesse pela forma de apresentação das informações econômico-financeiras do condomínio	5,18	2,09	56%	-	54%
4. Demonstram satisfação (concordância) quanto à qualidade e aos detalhes das informações econômico-financeiras do condomínio	5,29	1,99	58%	32%	10%
5. Conseguem compreender as informações econômico-financeiras do condomínio	5,51	1,95	60%	28%	12%

Fonte: Dados da pesquisa.

Observou-se, conforme os resultados obtidos na Tabela 5, que neste bloco de questões as médias foram menores. Na percepção dos síndicos, os condôminos conseguem compreender as informações econômicas financeiras (5,51) e demonstram satisfação (5,20) quanto à qualidade e aos detalhes das informações prestadas (5,29). Porém, o grau de discussão referente aos assuntos financeiros é menor (4,43), bem como o interesse pelas informações econômicas financeiras (4,54).

De acordo com a Lei nº 10.406/2002, os síndicos responsáveis pelo condomínio deverão apresentar aos condôminos informações econômico-financeiras que comprovem o uso dos recursos pagos pelos mesmos e a evolução do fluxo de caixa condominial, para subsidiá-los na aprovação (ou não) da prestação de contas, a qual deve ser feita anualmente. Verificou-se, na Tabela 5, que, na opinião dos síndicos, os condôminos têm pouco interesse pelas informações econômicas financeiras.

Na Tabela 5, indicaram-se também os resultados do estudo feito por Segreti e Farber (2006), que identificaram que os condôminos não se interessam pelas informações econômico-financeiras dos condomínios, bem como não discutem assuntos financeiros dos mesmos com os gestores. Os autores evidenciaram, também, que os participantes revelaram que os condôminos estão satisfeitos com a forma de apresentação, a qualidade e a clareza das informações.

O último bloco de questões avaliou a assessoria e a administração condominial na percepção dos síndicos, conforme os resultados evidenciados na Tabela 6:

Tabela 6 - Percepção dos síndicos quanto à assessoria e à administração condominial

Assessoria e administração condominial	Média	Desvio padrão
1. É essencial para a assessoria aos síndicos na gestão de condomínios	5,86	2,05
2. Oferecem as informações econômico-financeiras em formato adequado para o processo de decisão dos síndicos	6,40	1,51
3. Oferecem informações com qualidade e compreensibilidade para atender o processo gerencial dos condomínios	6,51	1,28
4. Atendem as necessidades referentes à informação contábil gerencial e financeira para a gestão eficaz dos condomínios	6,54	1,30
5. Geram informações relevantes para os síndicos no processo de gestão do condomínio	6,54	1,30

Fonte: Dados da pesquisa.

Os resultados apresentados na Tabela 6 demonstraram que a assessoria e a administração condominial prestadas por empresas especializadas atendem às necessidades referentes à informação contábil gerencial e financeira relevantes para a gestão eficaz dos condomínios (6,54). Identificou-se também, na Tabela 6, que os síndicos consideram as informações oferecidas pelos prestadores de serviços como de qualidade e compreensibilidade para atender o processo gerencial dos condomínios (6,41).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa objetivou identificar a importância da contabilidade gerencial como instrumento de controle e gestão dos condomínios, bem como verificar o uso da informação contábil gerencial pelos síndicos para o processo decisório na gestão de condomínios. As categorias analisadas foram: o uso e adoção da informação contábil gerencial e financeira; as principais informações utilizadas no processo de gestão de condomínios; o interesse despendido pelos condôminos em relação às informações econômico-financeiras; e a atuação das empresas prestadores de serviços na assessoria e administração condominial.

Constatou-se que a adoção e a utilização da informação contábil gerencial e financeira, na opinião dos síndicos, traz benefícios, principalmente, na elaboração do orçamento, na prestação de contas anual apresentada na assembleia geral e no controle de fluxo de caixa. Essas informações auxiliam na tomada de decisões, indicam a transparência da gestão e definem o planejamento para a próxima gestão do condomínio.

Os resultados evidenciam que os síndicos percebem que os relatórios gerenciais são utilizados para a divulgação das informações econômicas e financeiras aos condomínios, principalmente para controle de arrecadações e pagamentos. Nesse contexto, a contabilidade gerencial poderá exercer suas principais funções nos condomínios, como gerar informações para o controle operacional, coordenação, planejamento e avaliação dos resultados obtidos, proporcionando informações para o processo de decisão (ATKINSON *et al*., 2000).

Os síndicos, participantes da pesquisa, apontaram os principais relatórios utilizados para a gestão dos condomínios, quais sejam: os relatórios de folha de pagamento, o controle de recebimentos de condomínios, o balancete de movimentação mensal e o controle de fluxo de caixa. Observou-se que essas informações gerencias são essenciais para o gerenciamento das atividades condominiais. Tais resultados convergem com o estudo de Sornberger *et al.* (2009).

Já em relação ao interesse dos condôminos (moradores) pelas informações econômico- financeiras fornecidas pelo condomínio, os resultados indicaram que os condôminos conseguem entender as informações apresentadas, mas têm pouquíssimo interesse em analisá-las, e muitos moradores não participam das reuniões promovidas para a prestação de contas dos recursos financeiros e atividades do condomínio.

Verificou-se que a maioria dos condomínios em estudo (56%) praticam a autogestão, uma modalidade na qual o síndico tem total responsabilidade na administração do condomínio, e o restante exercem a cogestão, na qual o síndico compartilha as suas atividades com empresas especializadas em administração de condomínio, porém, a responsabilidade legal é do síndico. Assim, requer dos síndicos conhecimento da parte legal, trabalhista, contábil e financeira que envolve a gestão do condomínio (SEGRETI; FARBER, 2006).

Verificou-se, na opinião dos síndicos, que a assessoria e administração condominial é muito importante, principalmente, por oferecer informações que, além de relevantes, atendem às necessidades no processo de gestão dos condomínios.

Constatou-se, com o presente estudo, que os síndicos adotam e utilizam a informação contábil gerencial, principalmente, para auxiliá-los no processo de decisões e na evidenciação transparente das atividades desenvolvidas no condomínio. Espera-se, com este trabalho, contribuir para o aperfeiçoamento e desenvolvimento dos escritórios que prestam serviços à comunidade condominial, bem como para que os síndicos possam avaliar as práticas e informações gerenciais como instrumentos de controle e planejamento para a gestão e administração dos condomínios.

Recomenda-se, para futuros estudos, a aplicação desta pesquisa para uma amostra maior de condomínios, investigando, inclusive, aqueles que não têm as assessorias condominiais, pois os resultados poderão ser comparados com os deste estudo.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, M. M. *Como preparar trabalho para cursos de pós-graduação:* noções práticas. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

ANTHONY, R. N.; GOVINDARAJAN, V. *Sistemas de controle gerencial.* São Paulo: Atlas, 2002.

ATKINSON, A. A. *et al. Contabilidade gerencial.* São Paulo: Atlas, 2000.

AZEVEDO, O. R. *Demonstração dos fluxos de caixa e do valor adicionado*. 2. ed. São Paulo: IOB, 2009.

BRASIL. *Novo Código Civil*: exposição de motivos e texto sancionado. Brasília: Senado Federal, 2002.

_____. Presidência da República. *Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio e medificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 8 out. 2011.

_____. Presidência da República. *Lei n° 8.078, de 11 de setembro de 1990*. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 8 out. 2011.

_____. Presidência da República. *Lei n° 8.137, de 27 de dezembro de 1990*. Define crimes contra a ordem tributária, econômica e contra as relações de consumo, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 8 out. 2011.

_____. Presidência da República. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 8 out. 2011.

FARBER, J. C.; SEGRETI, J. B. Contribuição da contabilidade para a eficácia da gestão e controle de condomínios. In: CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E FINANÇAS EM CONTABILIDADE, 4., 2004, São Paulo. *Anais...* São Paulo: USP, 2004. CD-ROM.

FEDOZZI, M. E. G. *Condomínio edilício do novo código civil*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

FRANCO, J. N. *Condomínio*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

FREZATTI, F.; AGUIAR, A. B.; GUERREIRO, R. Diferenciações entre a contabilidade financeira e a contabilidade gerencial: uma pesquisa empírica a partir de pesquisadores de vários países. *Revista de Contabilidade e Finanças* USP, n. 44, p. 9-22, maio/ago. 2007.

GIL, A. C. *Como elaborar projetos de pesquisa*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

HAIR, J. F. *et al*. *Análise multivariada de dados*. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

HOPPER, T. M. Role conflicts of management accountants and their position within organisation structures. *Accounting, Organizations and Society*, v. 5, n. 4, p. 401–411, 1980.

HORNGREN, C. T.; DATAR, S. M.; FOSTER, G. *Contabilidade de custos*. 11. ed. São Paulo: Prentice Hall, 2004. v. 1 e 2.

KAPLAN, R. NORTON, D. The balanced scorecard measures that drives performance. *Harvard Business Review*, v. 70, n. 1, 71–79, 1992.

MACHADO, J. F.; TAVARES JUNIOR, J. A. *Como administrar um condomínio*. Goiânia: AB, 1998.

MIOTTO, N.; LOZECKYI, J. A importância da contabilidade gerencial na tomada de decisão nas empresas. *Unicentro Revista Eletrônica Latu Sensu*, Porto Alegre, 2008. 6. ed.

RICHARDSON, A. J. Professional dominance: the relationship between financial accounting and managerial accounting, 1926-1986. *Accounting Historians Journal*, v. 29, n. 2, p. 91-121, Dec. 2002.

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. CD-ROM.

SORNBERGER, G. P. *et al*. Contabilidade em condomínios: um diagnóstico da utilização das informações contábeis pelos gestores de condomínios na cidade de Sorriso - MT. *Revista Contabilidade & Amazônia*, Sinop, v. 2, n. 1, 2009.

TOMS, S. Financial control, management control and accountability: evidence from the British Cotton Industry, 1700-2000. *Accounting, Organizationand Society*, v. 30, p. 627-653, 2005.