

UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO, CIÊNCIAS CONTÁBEIS E CIÊNCIAS
ECONÔMICAS - FACE
BACHARELADO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS

**CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES NA FORMAÇÃO DA TAXA DE
CONDOMÍNIO**

GLÁUCIA GOMES DE MORAIS

Goiânia
2016

Prof. Dr. Orlando Afonso Valle do Amaral
Reitor da Universidade Federal de Goiás

Prof. Dr. Luiz Mello de Almeida Neto
Pró-reitor de Graduação da Universidade Federal de Goiás

Prof. Dr. Moisés Ferreira da Cunha
Diretor da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade.

Prof. Ms. Ednei Moraes Pereira
Coordenador do curso de Ciências Contábeis

GLÁUCIA GOMES DE MORAIS

**CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES NA FORMAÇÃO DA TAXA DE
CONDOMÍNIO**

Trabalho final de conclusão de curso apresentado como exigência parcial para obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis pela Faculdade de Administração, Ciências Contábeis e Ciências Econômicas – FACE da Universidade Federal de Goiás – UFG, Sob a orientação do Prof. Dr. Kleber Domingos de Araújo.

Goiânia
2016

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor, através do
Programa de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da UFG.

GOMES DE MORAIS, GLAUCIA

Características determinantes na formação da taxa de condomínio
[manuscrito] / GLAUCIA GOMES DE MORAIS. - 2016.
f.

Orientador: Profa. Dra. Kleber Domingos de Araujo.
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade
Federal de Goiás, Faculdade de Administração, Ciências Contábeis
e Ciências Econômicas (FACE), Ciências Contábeis, Goiânia, 2016.
Bibliografia.
Inclui siglas, lista de tabelas.

1. Determinantes.. 2. Taxa de condomínio. 3. Variáveis
independentes. 4. Regressão. 5. Hipóteses.. I. Domingos de Araujo,
Kleber , orient. II. Título.

CDU 657

Gláucia Gomes de Moraes

Características Determinantes na Formação da Taxa de Condomínio

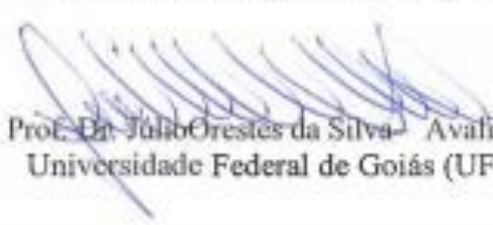
Trabalho de Conclusão de Curso (monografia) submetido e defendido publicamente na Faculdade de Administração, Ciências Contábeis e Ciências Econômicas (Face) da Universidade Federal de Goiás (UFG) como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis, aprovado pela seguinte Comissão Examinadora:



Prof. Dr. Kleber Domingos de Araújo - Orientador
Universidade Federal de Goiás (UFG)



Prof. Dra. Michele Khalil Rodrigues Machado - Avaliadora
Universidade Federal de Goiás (UFG)



Prof. Dr. Júlio Orestes da Silva - Avaliador
Universidade Federal de Goiás (UFG)

Goiânia (GO), 15 de dezembro de 2016.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus pela vida, saúde e por todo aprendizado por ele proporcionado nesta existência.

Aos meus pais pelo esforço, empenho e dedicação com que sempre me ensinaram bons valores e o caminho do crescimento por meio da educação.

À minha irmã Gleice pela amizade, sinceridade, colaboração e incentivo. Obrigada por me lembrar dos meus objetivos nos momentos que ele parecia impossível...

Ao meu esposo Edson pelo apoio incondicional, paciência e compreensão em todos os momentos. Palavras são pouco para expressar meu amor por você, obrigada por sonhar comigo os meus sonhos!

Aos meus amigos pela torcida e palavras de apoio e paciência por minha ausência, todos a sua maneira me ajudaram a prosseguir: Marilda Fernandes, Gisele Costa, Júlio Figueiredo, Jairo Arthuri, Deborah, Marisa, Beatriz Ferreira, Juliana Carvalho.

A minha amiga Alice Thayane, a qual foi meu braço forte, que não me deixou desistir nos momentos de dificuldade e se manteve ao meu lado mesmo nos piores dias.

As pessoas chaves na minha família Edilene, Eldiene e Hellen por toda a compreensão por minha ausência nos momentos em família a qual não pude partilhar.

Gostaria de agradecer em especial ao Vinícius, por sua importante contribuição sem as quais não seria possível a realização desta pesquisa.

Ao professor Kleber Araújo pela paciência, incentivo, apoio, oportunidades e contribuições, meus sinceros agradecimentos.

Ao professor Júlio Orestes e a professora Michele Rilany por suas importantes contribuições.

A professora Denise Fernandes por todo o apoio sempre.

EPÍGRAFE

“A persistência é o caminho do êxito.”

Charles Chaplin

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Estatística descritiva.	24
Tabela 2. Coeficientes β	26

LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Resumo das Varáveis de pesquisa.	22
--	----

RESUMO

Este estudo objetivou descrever as características determinantes na formação da taxa de condomínio. Como base teórica utilizou-se um estudo sobre os determinantes de custos. A metodologia utilizada foi uma pesquisa descritiva e utilizou-se do modelo de regressão linear múltipla para analisar e testar a hipótese de relação. Como resultado, as principais despesas observadas foram: despesa com pessoal, despesas operacionais e despesas administrativas, que influenciaram proporcionalmente impactando o valor da taxa de condomínio. O principal resultado refere-se à variável “pagamento do síndico” que apresentou certa caracterização de alinhamento de interesses entre condôminos e condomínio. Com base na amostra, o pagamento do síndico mostrou-se inversamente proporcional com relação à taxa de condomínio, sugerindo que quanto maior o recurso no pagamento do síndico, menor o valor da taxa. Nesse sentido, pode-se considerar que um maior custo no pagamento do síndico, aumenta a eficiência na aplicação dos recursos, proporcionando uma redução da taxa de condomínio. Embora a amostra apresente-se relativamente pequena, o modelo demonstra resultados consistentes, evidenciando os impactos dos custos na caracterização da taxa de condomínio.

Palavras-chave: Determinantes de custos. Taxa de condomínio. Prestação de Contas.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
1.1 Problemática da pesquisa	12
1.2 Objetivos.....	13
1.3 Justificativa	13
1.4 Delimitações	14
1.5 Estruturas da pesquisa.....	14
2. REFERENCIAL TEÓRICO	14
2.1 Institutos do Condomínio.....	14
2.2 Contabilidade.....	15
2.3 Prestações de Contas	18
2.4 Determinantes de Custos	19
2.4.1 Análise de custos: método do <i>RKW</i>	20
3. METODOLOGIA.....	21
3.1 Delineamentos da Pesquisa.....	21
3.2 População e Amostra	20
3.3 Variáveis e modelos da pesquisa	22
4. ANÁLISE DOS DADOS	24
4.1 Estatística Descritiva	25
4.2 Análise do Modelo	26
4.2.1 Relação entre a variável dependente Taxa de condomínio (TAXA) e as variáveis Explicativas	26
5. CONCLUSÃO.....	29
REFERÊNCIAS	32

1. INTRODUÇÃO

O Brasil vivenciou na segunda metade do Século XX, uma das mais aceleradas transições urbanas da história mundial, esta transição transformou rapidamente um país rural em um país urbano, no qual grande parte da população passou a morar nas metrópoles. Estas transformações se devem a industrialização a partir de 1950 que, consequentemente impulsionou a área de construção civil, principalmente em relação à quantidade de construções de condomínios verticais.

Os condomínios verticais possibilitaram a aglomeração de pessoas em um menor espaço através das construções de edifícios, voltados para o convívio comum (BAENINGER, 2010).

Com o aumento populacional nos grandes centros e o crescimento na área da construção civil, especificamente de condomínios, houve a necessidade de regulamentar o convívio comum desta população. Assim, tem-se a primeira legislação aplicada para condomínio no Brasil Lei nº 4.591/1964, que tratou o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, organizando a vida entre os moradores dessas edificações.

No ano de 2002, entrou em vigor o Novo Código Civil Brasileiro através da Lei nº 10.406/2002 (art. 1.314 a 1.358), que dispõe sobre o instituto do condomínio no que tange a direitos e deveres dos condôminos e dispõe sobre a administração, especificamente sobre o condomínio, sendo que o novo código civil revogou parte da Lei nº 4591/1964.

Essas organizações envolvem particularidades que se diferenciam de empresas comuns, pois envolvem contribuições de moradores e não visam lucro, não obstante algumas vezes possuem resultados positivos. Nesse contexto, as contribuições são recursos dos moradores que visam cobrir os custos de serviços comuns do condomínio, portanto, há de se esperar que a formação da taxa de condomínio constitua metodologia específica de cada edifício, tendo em vista, suas especificidades e particularidades.

Diante da diversidade de condomínios, possivelmente, há pesos e fatores diferentes na formação da taxa em virtude dos custos a serem incorridos. Desse modo, além da própria gestão dos custos, estes devem ser identificados e mensurados em conformidade com os recursos consumidos.

1.1 Problema de pesquisa

De forma similar, dentro de uma organização, o responsável pela tomada de decisões necessita de dados e informações apropriadas para cumprir propósitos distintos, portanto, a definição da relação custo x taxa de condomínio faz se necessária, visto que, o custo é primordial para atender aos diversos objetivos da gestão (FERREIRA, 2007). Por essa razão, dentre as áreas da contabilidade destaca-se a contabilidade de custos que de acordo com (IUDÍCIBUS e MARION, 2006, p. 42), está voltada para o cálculo, interpretação e controle dos custos dos bens consumidos ou serviços prestados.

Para administrar os condomínios os síndicos precisam estar cada vez mais qualificados e atentos ao novo Código Civil, bem como as leis trabalhistas e as obrigações contábeis e fiscais. O síndico constitui o representante legal do condomínio em juízo ou fora dele e tem como função principal exercer a administração interna, buscando gerir os custos dos recursos de forma eficaz. De todas as responsabilidades deliberadas ao síndico, cabe a ele proceder na prestação de contas aos usuários, no caso os condôminos, com informações de forma clara, precisa e transparente. Os condôminos precisam ter conhecimento dos recursos utilizados para que possam avaliar a aplicação dos recursos. Tal informação, disponibilizada em momento oportuno, permite que ações sejam tomadas para minimizar possíveis prejuízos e perda na qualidade do serviço.

Os condôminos podem verificar as informações utilizando-se do relatório da gestão que constitui um instrumento que identifica a alocação dos recursos recebidos. Porém, os escritórios de contabilidade nem sempre disponibilizam informações contábeis de melhor qualidade aos síndicos, visto que os critérios fiscais têm sido levados a efeito em detrimento da qualidade da informação. Os síndicos, nem sempre possuem a consciência desses impactos. Por outro lado, o uso da contabilidade societária não constitui obrigatoriedade, proporcionando “certa” liberdade de ação aos síndicos sem maior critério de validação pela contabilidade. Dessa forma, a prática tem sido em disponibilizar apenas um balancete mensal, similar a um fluxo de caixa que impossibilita aos usuários um adequado acompanhamento financeiro e econômico. O uso da escrituração contábil para o condomínio constituiria um aliado necessário na tomada de decisões que auxiliaria a estabelecer um valor da taxa condominial ajustada à realidade de cada prédio. Entretanto a prestação de contas através do fluxo de caixa apresenta uma série de limitações no sentido de não permitir identificar o conjunto de bens, direitos e obrigações da entidade condominial, ficando disponíveis aos moradores poucos elementos para avaliar a formação da taxa condominial diante dos

compromissos futuros. Assim, tem-se o respectivo problema de pesquisa: *Quais são os fatores determinantes de custos na formação da taxa de condomínio?*

1.2 Objetivo

Este trabalho tem como objetivo principal analisar *os fatores determinantes de custos na formação da taxa de condomínio*.

1.3 Justificativa

Mesmo diante do aparato de legislações que regulamentam toda a administração condominial e a convivência social, faz-se necessário que o gestor, no caso o síndico, tenha informações confiáveis que lhe permita obter a transparência mínima exigida nas contas do condomínio. Com base na relevância, em função da falta de regulamentação contábil e da liberdade dos procedimentos de controle e análise da gestão de condomínio, o trabalho contribui com a literatura no sentido de promover uma maior discussão sobre o tema, além de sugerir parâmetros de mensuração da taxa de condomínio, bem como descortinar fronteiras na literatura sobre condomínios.

O trabalho indica ainda que, considerando o paradigma da essência sob a forma, faz-se necessário que os eventos sejam contabilizados e apresentados de acordo com a sua substância e realidade econômica e, não meramente a sua forma legal, visando fornecer informações reais, através das demonstrações financeiras. Nesse sentido, o trabalho promove uma adequação do modelo, instigando a geração de novos modelos que esclareçam com maior profundidade os efeitos subjacentes da própria gestão.

O procedimento do livro caixa não permite a evidenciação da realidade econômica do condomínio. Por outro lado, a contabilidade na sua extensão visa facilitar o processo de tomada de decisões pelos usuários da informação, pois fornece informações consistentes e confiáveis para o processo de gestão. Assim, diante da consciência dessa limitação, o trabalho contribui com o desdobramento do Fluxo de Caixa, promovendo uma interpretação dos determinantes de custo e o impacto na taxa de condomínio, tanto para a discussão na graduação quanto para os profissionais de contabilidade que atuam na área.

1.4 Delimitações

No estudo em questão foram considerados 70 condomínios verticais de diversas regiões de Goiânia, mas não representa amostra probabilística, impedindo a extrapolação de resultados. Não há uma padronização de características dos edifícios, como renda e valor dos imóveis.

1.5 Estrutura da pesquisa

A composição desta pesquisa se baseia primeiramente na introdução, que contém a contextualização, os objetivos, a justificativa da pesquisa, e limitações da pesquisa.

Em seguida, é apresentada a revisão da literatura no que se diz respeito aos determinantes de custos de condomínios e a importância da contabilidade para as partes interessadas nas demonstrações de informações do condomínio.

No terceiro capítulo, é apresentado o método da pesquisa, caracterizando o universo do estudo, informando onde e quando as informações foram coletadas, apresentando as variáveis utilizadas pelo trabalho e estabelecendo um modelo estatístico para a correlação entre a variável dependente (taxa de condomínio) e as variáveis independentes (número de andares, número de apartamentos, despesas com pessoal, despesas operacionais, despesas bancárias e financeiras, patrimônio, despesa com encargos e tributos, tarifas públicas, contribuições com impostos e taxas, fundo de reserva, despesas administrativa e despesas extraordinárias).

No quarto capítulo são apresentados e analisados os resultados da pesquisa, no quinto capítulo é realizada a conclusão final.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Institutos do Condomínio

Os Condomínios conforme a Lei nº 4.591/1964, art. 1º, disciplina que são edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

O Condomínio é uma espécie de entidade bem típica, considerando sua natureza jurídica. Não possuem personalidade jurídica, pois não exercem atividade econômica, com ou sem fins lucrativos. Os condomínios são equiparados à empresa somente no que tange a obrigatoriedade de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ. E esta obrigação se faz necessária visto que apesar da natureza jurídica própria, não se pode confundir com proprietários, no caso os condôminos (NETO, 2008).

Os Condomínios são criados a partir de uma convenção obrigatória a todos os condomínios e são através destas convenções, que são determinados os principais direitos e obrigações dos condomínios, pautados no Código Civil (Lei Federal nº 10.406/2002) e pela Lei Federal nº 4.591/1964.

Segundo a Lei Federal nº 4.591/1964 a administração do condomínio é exercida por três órgãos administrativos são eles: Síndico, órgãos consultivos e Assembleia Geral do Condomínio.

A gestão de condomínio de acordo com a Lei nº 4.591/1964 é feita pelo síndico, este é eleito através de Assembléia, podendo ser uma pessoa jurídica ou pessoa física e ser ou não um condômino. O síndico tem a função de representar o condomínio, administrar e gerir os bens que o integra, desse modo, o síndico é gestor de propriedade de terceiros, portanto deve prestar contas aos condôminos, responsabilidade civil e criminalmente conforme consta no art. 186 da Lei nº 10.406/2002 do código civil.

O Conselho consultivo ou fiscal do condomínio tem como função assessorar o síndico nas suas decisões, fiscalizando a administração do condomínio no que diz respeito às partes contábeis e econômico-financeiras. O conselho está previsto no art. 1356, que dita que poderá 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.

A Assembleia Geral é regulamentada pela Lei nº 4.591/1964 no art. 24, que diz que haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na convenção. Compete à assembleia, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

2.2 Contabilidade

Condomínios são dispensados da escrituração contábil completa, conforme dita a

legislação do Imposto de Renda Decreto nº 3.000/ 1999 (RIR/1999), art. 647 e 649; PN CST nº 37/1972; PN CST nº 114/1972; ADN CST nº 29/1986. O regime contábil a ser adotado pode ser o de caixa, onde somente se reconhece o fato no momento em que ocorre o efetivo pagamento ou recebimento, ou ainda o regime de competência, que reconhece na ocorrência do evento, independentemente de ter sido pago ou recebido. O regime de competência apresenta maior amplitude de análise e compreensão da visão econômica do condomínio.

Devido à peculiaridade do regime do condomínio, o conceito de despesa condominial foge inúmeras vezes, a estrita obediência aos princípios da contabilidade.

Segundo Martins (1998) conceitua despesa como bem ou serviço consumidos direta ou indiretamente para obtenção de receitas. Podemos observar que a filosofia da obtenção da receita visando lucro é uma tradição muito forte em meio à classe contábil. No caso do condomínio, um novo instituto jurídico, que traz consigo uma nova realidade, e consequentemente a reformulação de inúmeros conceitos já existentes ao conceito de despesa cabem algumas considerações relevantes.

A despesa condominial não objetiva o lucro, mas sim o perfeito atendimento às necessidades de habitação dos condôminos. Em princípio, no condomínio, toda despesa deve corresponder uma contraprestação, ou seja, um serviço prestado ou um benefício experimentado pelo condômino.

No que diz respeito às deficiências de informações prestadas pelos condomínios, normalmente estes prestam contas aos seus usuários pelo regime de caixa. Deduz-se que os demonstrativos atualmente apresentados não refletem o contexto do condomínio, já que são apresentados apenas os recebimentos e os pagamentos do mês, ignorando a real posição do patrimônio da entidade.

Partindo do princípio da essência sob a forma, é necessário que sejam contabilizados e apresentados de acordo com a sua substância e realidade econômica, e não meramente sua forma legal, visando assim fornecer dados mais coerentes com a realidade através das demonstrações financeiras, facilitando assim o processo decisório pelos usuários da informação. É preciso considerar que a contabilidade, como um sistema de gestão, oferece alternativas capazes de contribuir com a melhoria destas limitações, além de contribuir para a confiabilidade das informações para seus usuários.

O regime de competência é o que melhor se adequa às práticas contábeis, uma vez que estão sendo contabilizadas todas as provisões, possibilitando a administração se preparar para os eventos que serão pagos no futuro, sendo importante fonte de informações, como por exemplo, 13º salário, férias, obrigações sociais, sentenças judiciais, etc.

Conforme Poersch (2010), diz se, que a contabilidade é uma ciência social que serve para o controle do patrimônio e para apurar o resultado das entidades, tanto as que visam o lucro quanto as sem fins lucrativos, prestando as informações necessárias para os usuários (interno e externo) que tenha interesse na situação patrimonial de alguma entidade.

Dentro de um condomínio os custos de manutenção mais comuns evidenciados em conformidade com os demonstrativos de fluxo de caixa são:

Despesas: São os gastos que um condomínio tem classificado como ordinários e extraordinários, conforme conceituação e divisão dos arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)

As despesas ordinárias são as consideradas rotineiras e necessárias ao funcionamento e manutenção do condomínio, as quais são pagas pelos condôminos e, em havendo locação, pelos inquilinos:

- a) Pessoal: Salários, adiantamentos, férias, 13º salário, rescisões contratuais de trabalho.
- b) Tarifas públicas: Água, energia elétrica das áreas comuns, gás, telefone de uso exclusivo do condomínio.
- c) Despesas operacionais: Elevadores, bombas, portões automáticos, interfones, piscina, jardim, antena coletiva, recarga de extintores, lavagem das caixas d'água e gordura, desinsetização das áreas comuns, despesas com sistemas de segurança.
- d) Despesas Administrativas: impressos, cópias e correio, isenção do síndico, despesas bancárias, honorários administrativos, seguros obrigatórios.
- e) Despesa bancaria e financeira: despesas com manutenção de contas, juros pagos a fornecedores, juros recebidos em recebimento em atraso.
- f) Contribuições sindicais, impostos e taxas: despesas com ISS, sindicatos, IPTU.
- g) Materiais de limpeza e higiene, uniformes e EPI - Equipamentos de Proteção Individual.
- h) Serviços terceirizados: portaria, limpeza, vigilância, jardinagem.

Sobre os serviços terceirizados, de acordo com os diversos entendimentos jurisprudenciais, os tomadores de serviços das empresas de terceirização de mão de obra, são solidariamente responsáveis pelo pagamento das obrigações trabalhistas inerentes ao serviço. Deve-se cobrar da contratada as Gfips, GPS e folha de pagamento individualizado, referente ao mês imediatamente anterior ao pagamento.

As despesas extraordinárias são os gastos imprevistos ou destinados com benfeitorias, ambos nas áreas de uso comum:

- a) Emergência: vazamentos, desentupimentos das prumadas, substituição de bombas d'água, Troca ou substituição de equipamentos.
- b) Benfeitorias: reformas (garagem, piscinas etc.), aquisição de equipamentos (academia de ginástica, central telefônica).

Fundos de reservas: a formação de um fundo de reserva tem como objetivo a economia de determinados valores que poderão ser utilizados no caso do aparecimento de uma despesa inesperada e assim, evitar-se a cobrança de alguma taxa extra.

Outro dado de grande importância é o critério de cálculo da taxa de condomínio, no qual se divide as despesas ordinárias ou extraordinárias pelo número de unidades ou pela fração ideal, prevalecendo o que dispuser a Convenção do condomínio.

2.3 Prestações de contas

Entre uma das funções do síndico determinada pela Lei nº 4.591/1964, está à prestação de contas anual, devendo ser demonstrados todos os recursos do condomínio arrecadados e de qual forma foram utilizados. Esta prestação deve ser feita na Assembléia Geral Ordinária convocada para este fim. Nesta Assembléia, que acontece uma vez por ano, conforme a Lei nº 4591/1964 e a Convenção do Condomínio, é que se realiza a prestação de contas da gestão anterior, a eleição da nova administração, a aprovação do orçamento para o próximo ano e definição da taxa ordinária do condomínio.

Queiroz (1994) coloca que o gestor não é obrigado a prestar contas sempre que for solicitado por algum condômino. O que se realiza atualmente é a elaboração dos demonstrativos mensais sobre a movimentação do condomínio, que são submetidos ao Conselho Consultivo, ficando a prestação anual das contas para a Assembleia Geral Ordinária. Esta ferramenta é na realidade um resumo de todo o recurso que o condomínio recebeu e gastou em um determinado período de tempo.

As contas devem ser minuciosamente prestadas, com relatórios dos gastos e recebimentos do período, saldos da conta corrente, poupança e fundo de reserva (estes dois últimos quando houver), além dos valores a receber de inadimplentes, (CARVALHO, 1999). A lei não exige a prestação de contas mês a mês, todavia diante da informação para novas decisões, torna-se plausível a prestação de contas mensalmente.

2.4 Determinantes de Custos

Para Quesado e Rodrigues (2007), os determinantes de custos, são as ligações que representam a relação de causa e efeito entre a execução de uma atividade e o consumo de recursos, bem como a relação entre a execução das atividades e a existência dos produtos. Compreender como uma empresa incorreu em determinado custo exige conhecer que tipo de indutor causou esse consumo, possibilitando estabelecer as prioridades na gestão estratégica.

O determinante de custo é tratado neste estudo como o fator cuja ocorrência cria o custo. Sendo assim, o modelo de identificação e mensuração de custos é determinante no processo de suporte das estratégias competitivas, na formatação de informações que atendam aos objetivos e às estratégias organizacionais (SILVA NETO, 2006).

A utilização dos determinantes de custos parte da premissa de que esses são determinantes de valor para a organização, ou seja, são variáveis que afetam significativamente o valor de uma organização (SCARLETT, 2001). Para terem utilidade, necessitam ser gerenciados, de forma a prover um valor incremental positivo para a organização.

Assim Porter (1985), afirma que os determinantes de custos são as causas estruturais dos custos de uma atividade, que podem ou não estar sob o controle de uma organização, sendo que nenhum determinante será responsável isoladamente pela posição de custo, ou seja, os determinantes agem em conjunto. O autor observa ainda que não é necessário um alto grau de precisão, mas sim, certo grau de quantificação para determinar a importância relativa de cada determinante (PORTER, 1985).

Desse modo, pode se inferir que o impacto de diferentes determinantes irá variar de condomínio para condomínio, ainda que sejam semelhantes. Se um condomínio pode entender onde cada um desses determinantes de custos afetam a sua posição relativa de custo, isto seria uma boa posição para atingir vantagens de custo em relação à taxa de condomínio. Denota-se que não necessariamente se achará um grupo comum de determinantes para diferentes padrões de condomínio. Para Miotto (2007), a análise dos determinantes explica o comportamento dos custos ao longo do tempo, ou seja, se os custos variam os motivos para que isso ocorra estão implícitos nas estratégias estruturais e operacionais da organização.

A análise dos determinantes de custos se justifica, segundo Shank e Govindarajan (1997, p. 21), pela constatação de que o custo é causado por muitos fatores que se inter-relacionam de formas complexas. Compreender o comportamento dos custos significa compreender a complexa interação do conjunto de direcionadores de custos em determinada situação.

2.4.1 Análise de custo: método *RKW*

A discussão dessa metodologia está mais relacionada a acumulação conjunta de custos e despesas para o condomínio do que efetivamente um método de análise detalhada por centro de custos, haja vista a limitação do próprio objeto de estudo, no caso o condomínio. O método das seções homogêneas *RKW* (abreviação de *Reichskuratorium für Wirtschaftlichkeit*), segundo Martins (2003), consiste no rateio não só dos custos de produção como também de todas as despesas da empresa, inclusive financeiras, a todos os produtos. No âmbito do condomínio, há a alocação dos custos na taxa de condomínio.

Este método tem como principal característica a divisão da empresa em centros de custos. Os custos são alocados aos centros por intermédio de bases de distribuição e, em seguida, repassados aos bens ou serviços por unidade de trabalho. As bases de distribuição para o condomínio é simplesmente a quantidade de morador, com exceção de despesas individuais, como realização de festas (normalmente, despesa de uso do salão).

Para Bornia (2010), os centros de custos são determinados levando-se em conta: o organograma da empresa, considerando que cada setor/localização em partes da empresa se encontram em locais diferentes, as responsabilidades que são conferidas a cada gerente, e a homogeneidade podem ser centros de custos, que influenciam diretamente, na qualidade da alocação dos custos aos bens ou serviços. Por analogia, na ótica do condomínio, todas as áreas de custos e despesas são distribuídas proporcionalmente pela quantidade de moradores.

Observa-se que para a mensuração dos custos do condomínio, de forma conceitual eles são possíveis de aceitação na ótica do *RKW*, pois consiste na mensuração dos custos e a inserção de despesas que serão também acumuladas no custo do serviço. Assim, compreende-se o centro de custo, as áreas de manutenção do condomínio que serão distribuídas a todas as unidades.

O *RKW* por se inserir no próprio conceito as despesas, pode apresentar uma melhor identificação com a mensuração dos custos de condomínio, visto que, são custos sem estocagem.

3 METODOLOGIA

3.1 Delineamento da Pesquisa

Este estudo se enquadra, quanto aos seus objetivos, como uma pesquisa descritiva, pois seu objetivo primordial é a descrição das características de determinada população ou fenômeno e/ou evidenciar as relações existentes entre variáveis analisadas (GIL, 2006).

Para responder ao problema-pesquisa, sobre quais são os fatores considerados para a composição da taxa de condomínio, será utilizada a abordagem empírico-analítica. Segundo Martins (1994), esta abordagem apresenta em comum a utilização de técnicas de coleta, tratamento e análise de dados marcadamente quantitativas. Existe forte preocupação com a relação causal entre as variáveis e a validação da prova científica, que é buscada através de testes dos instrumentos, graus de significância e sistematização das definições operacionais. Para análise, a regressão linear múltipla irá testar a hipótese de que existe relação entre a taxa de condomínios e as variáveis quantitativas (determinantes de custos) e de controle.

3.2 População e Amostra

A população desta pesquisa é desconhecida e a amostra foi por conveniência em função da acessibilidade das informações. As informações pertinentes à amostra de condomínios verticais em Goiânia e adjacentes foram solicitadas para vários escritórios de contabilidade, sendo que somente um único escritório de contabilidade forneceu os dados solicitados, delimitando assim nossa amostra total a 70 demonstrativos de fluxo de caixa, compreendendo o período de janeiro a dezembro de 2015.

Destes apenas 68 representaram a amostra final da pesquisa, pois compreende uma informação homogênea com relação aos dados estudados.

Dos condomínios delimitados na amostra, foram coletadas informações financeiras, através de fluxo de caixa anual. Informações qualitativas foram obtidas através de questionários aplicados via telefone com o síndico e consulta de informações através de *sites* da *internet* de venda e aluguel de imóveis.

A partir das observações dos dados coletados na amostra foram realizados testes dos pressupostos da regressão, buscando validar as suposições. As principais suposições são normalidade, linearidade e multicolinearidade, bem como de correlação.

Uma das formas de analisar a normalidade é através dos valores de assimetria e curtose (HAIR et al, 2005).

A linearidade é outra suposição importante, pois a maioria das técnicas pressupõe relações lineares entre as variáveis, podendo ser verificada através do estudo dos diagramas de dispersão dos dados.

Já a multicolinearidade é observada quando uma variável pode ser explicada pelas outras variáveis da análise (HAIR et al., 2005). Na prática, a multicolinearidade pode ser observada quando as variáveis têm alta correlação entre si, através do estudo da matriz de correlações. Hair et al. (2005) sugerem valores aceitáveis até 0,90 e 0,85. As análises de normalidade, linearidade, multicolinearidade e correlação indicam que os dados estão dentro das faixas adequadas e podem ser utilizados nas análises.

Portanto, foi aplicado modelo de Análise de Regressão Linear Múltiplo aplicado a um banco de dados, no SPSS ® Statistics, versão 22, as informações foram utilizadas com base no fluxo de caixa dos condomínios e questionário aplicados aos síndicos, considerando-se possível a relação entre a taxa de condomínio, definida como variável dependente, e um conjunto de variáveis independentes e de controle tais como: número de andares, número de apartamentos, pagamento síndico anual, portaria, piscina, salão de festas, despesas com pessoal, contribuições sindicais, impostos e taxas, despesas administrativas, tarifas públicas, patrimônio, despesas operacionais, despesas bancárias e financeiras, despesas extraordinárias e também o fundo de reserva.

Segundo Fávero (2009), a regressão linear múltipla permite obter uma relação matemática entre a variável dependente e as variáveis independentes, reduzir um grande número de variáveis independentes para poucas dimensões com o mínimo de perda de informação, levando à detecção dos principais padrões de similaridade, associação e correlação entre as variáveis. Nesse sentido, pretende-se inferir o poder explicativo do modelo gerado.

3.3 Variáveis e modelo da pesquisa

Por se tratar de uma pesquisa que analisa o resultado de variáveis independentes com relação a variável dependente, utilizaremos a análise de regressão múltipla que é uma técnica estatística utilizada para a análise da relação entre uma única variável dependente e muitas variáveis independentes (HAIR et al, 2005).

Segundo Wooldridge (2009), a regressão múltipla propicia o estudo das influências simultâneas das diversas variáveis explicativas sobre a variável dependente, possibilitando a

avaliação das relações de causalidade para construir modelo de previsão da variável dependente. O objetivo da Regressão Linear Múltipla é de estabelecer uma relação quantitativa entre um grupo de variáveis preditivas X e uma resposta Y (GUJARATI, 2006).

O erro é também chamado de resíduo que, para Malhotra (2006), representa possíveis variáveis X que não foram inseridas no modelo, mas também contribuíram para a explicação de Y . O erro padrão mede a dispersão da estimativa do parâmetro, indicada pelos dados amostrais, podendo ser obtido pela raiz quadrada da variância residual. É uma espécie de desvio padrão que mede a dispersão em torno da reta de regressão.

A informação referente à variável dependente taxa de condomínio e as variáveis independentes foram extraídas a partir dos demonstrativos de fluxo de caixa disponibilizado. As variáveis consideradas na análise dos dados da pesquisa estão relacionadas no Quadro 1.

Quadro 1. Resumo das Variáveis de pesquisa

Descrição		Sigla
Variável Dependente		
1	Taxa de Condomínio	TAXA
Variáveis de Controle		
1	Numero de Andares	NANDA
2	Numero de Apartamentos	NAPTO
Variáveis Independentes		
1	Despesas Administrativas	DADMI
2	Despesas Operacionais	DOPER
3	Despesas com pessoal	DPESS
4	Tarifas Públicas	TPUBL
5	Contribuição Sindical Impostos e Taxas	CSITX
6	Despesas Bancárias	DBANC
7	Fundo de Reserva	RESER
8	Despesas Extraordinárias	EXTRA
9	Pagamento do Síndico	PSIND
10	Patrimônio	PATRI
11	Salão de eventos	SALAO
12	Piscina	PISCI
13	Portaria	PORTA

Fonte: Elaborado pelo autor.

O modelo econométrico a ser considerado para analisar o determinante da relação entre a taxa de condomínio e as variáveis independentes bem como as variáveis de controle será evidenciado pelo seguinte modelo:

$$TAXA = \alpha + \beta_1.PORT + \beta_2.PISCI + \beta_4.SALAO + \beta_5.PSIND + \beta_6.RESER + \beta_7.EXTRA + \beta_8.DBANC + \beta_9.OPER + \beta_{10}.PATRIM + \beta_{11}.TPUBL + \beta_{12}.DADMI + \beta_{13}.CSITX + \beta_{14}.DPRESS + \beta_{15}.NAPTO + \beta_{16}.ANDAR + \varepsilon$$

Onde:

α = representa o intercepto da equação;

PORTA= variável dummy com valor1(um) para prédios com portaria terceirizada e 0 (zero) para as que possuem portaria terceirizada;

PISCI= variável dummy com valor1(um) para prédios com piscina e 0 (zero) para os que não possuem;

SALAO = variável dummy com valor1(um) para prédios com salão de festas e 0 (zero) para os que não possuem;

PSIND = Variável independente corresponde ao pagamento do síndico anual;

RESER = Variável independente corresponde aos gastos com fundos de reserva;

EXTRA = Variável independente corresponde a despesas extraordinárias;

DBANC = Variável independente corresponde a despesas bancárias e financeiras;

DOPER = Variável independente corresponde a despesas operacionais para manutenção do condomínio;

PATRI = Variável independente corresponde a despesas com investimento em patrimônio;

TPUBL = Variável independente corresponde tarifas públicas (água, energia, telefone);

DADMI = Variável independente corresponde as despesa administrativa;

CSITX = Variável independente corresponde as contribuição sindicais impostos e taxas;

DPRESS = Variável independente corresponde a despesas com pessoal;

NAPTO = Variável controle corresponde ao número de apartamento no prédio.;

ANDAR = Variável controle corresponde o número de andares no prédio;

ε = Termo de erro das variáveis no período abordado;

β = constantes

4. ANÁLISE DOS DADOS

A apresentação e análise dos resultados deste trabalho foram divididas em duas partes principais. A primeira parte se refere à estatística descritiva com as principais variáveis do trabalho e os testes de correlação utilizados para se medir o grau de associação entre as

variáveis no modelo de regressão linear múltipla. A segunda parte se referente aos resultados obtidos nesta pesquisa com a estimação do modelo de regressão.

4.1 Estatística Descritiva

Para análise descritiva das variáveis, foram utilizadas as 68 amostras de demonstrativos de fluxo de caixa dos condomínios. Segundo Fávero (2009), a estatística descritiva permite ao pesquisador uma melhor compreensão do comportamento dos dados por meio de tabelas, gráficos e medidas-resumo, identificando tendências, variabilidade e valores atípicos.

Salienta-se que os dados da amostra são anuais e tanto a receita (Taxa) quanto as despesas foram ajustadas, transformando-as proporcionalmente ao número de apartamentos por edifício. Dessa forma, há uma melhor visualização e interpretação dos dados.

Apresentam-se neste tópico os fatos mais relevantes acerca das variáveis que compõem o presente estudo. A Tabela 1 exibe as estatísticas descritivas das variáveis independentes (PORTA, PISCI, SALAO, ANDAR, NAPTO, DBANC, PSIND, CSITX, RESER, DADMI, EXTRA, PATRI, TPUBL, DOPER, DPRESS) da dependente (TAXA), as quais foram utilizadas na realização do estudo, compreendendo o período de janeiro a dezembro de 2015.

Tabela 1. Análise Descritiva da amostra

	N	Mínimo	Máximo	Média	Desvio Padrão
PISCI	68	0,00	1,00	0,32	0,47
PORTA	68	0,00	1,00	0,51	0,50
NANDA	68	3,00	37,00	14,26	7,28
EXTRA	68	0,00	1637,65	58,92	248,35
DBANC	68	0,00	449,73	63,14	61,78
NAPTO	68	8,00	210,00	65,07	40,53
CSITX	68	1,89	702,14	159,63	161,63
PATRI	68	0,00	1609,30	178,40	371,28
PSIND	68	0,00	939,20	250,25	210,71
RESER	68	17,87	1400,06	454,81	304,85
DADMI	68	75,55	1690,56	517,13	320,19
TPUBL	68	0,00	4482,48	1206,46	991,66
DOPER	68	67,34	24753,63	1992,22	3083,12
DPRESS	68	0,00	10659,93	2968,28	2006,80
TAXA	68	16,86	33669,18	7141,76	5004,39

Fonte: Dados da pesquisa

Para estimar o modelo, primeiramente foi calculada a correlação entre as variáveis, que evidencia até que ponto os valores de uma variável estão relacionados com os de outra.

Segundo Stevenson (1986), a correlação mede a força, ou grau, de relacionamento entre duas variáveis; a regressão de uma equação descreve o relacionamento em termos matemáticos.

Observa-se que a maior média na amostra se trata da variável DPRESS, apresentando valor de \$ 2.968,28, anualmente. Sendo que nessa variável o valor máximo obtido foi de \$ 10.659,93, por conseguinte a variável DOPER representa a segunda maior média com valor de \$ 1.992,22, sendo que o valor máximo observado nesta variável foi \$ 24.753,63. A terceira menor variável foi a TPUBL que com relação a média, compreende um valor de \$ 1.206,46, sendo que o valor máximo observado nesta variável foi de \$ 4.482,48. Assim, observa-se que estas três variáveis são as mais representativas no que tange a média anual da amostra, por apartamento e, portanto, sugere que estas variáveis corroboram significativamente para a formação da taxa de condomínio.

No total da amostra as três variáveis que apresentaram os menores valores, portanto, de menor representatividade em relação a média foram respectivamente as variáveis DBANC com valor de \$ 63,14, a variável CSITX com média de \$ 159,63 e a variável EXTRA valor de média \$ 58,92 por apartamento anual. Sendo assim é possível observar que dentre estas variáveis, a variável EXTRA é a menos representativa no que tange a média anual, por apartamento, o que permite supor que as despesas extraordinárias são pouco representativas em relação á taxa de condomínio para a referida amostra.

Na variável TAXA, o valor máximo foi \$ 33.669,18 e a taxa mínima anual \$ 16,86, tal discrepância em relação a variável máxima e mínima se deve a diferença quanto aos serviços prestados na amostra, a média anual observada para esta variável foi de \$ 7.141,76.

4.2 Análise do Modelo

Utilizou-se a análise de regressão linear múltipla para verificar a existência da relação entre a variável dependente TAXA e as variáveis independentes (PISC, ANDAR, PORTA, NAPTO, DPRESS, CSITX, DADMI, TPUBL, PATRI, DOPER, DBANC, EXTRA, RESER, PSIND, SALAO). O modelo de regressão foi testado por meio do método de mínimos

quadrados ordinários (MQO), os testes foram realizados no software SPSS® Statistics, versão 22.

4.2.1 Relação entre a variável dependente Taxa de condomínio (TAXA) e as variáveis Explicativas

O teste foi realizado com 68 observações, e o modelo proposto apresentou um poder explicativo de 93,4%, de acordo com este coeficiente R^2 Ajustado, sendo que 6,6% do valor da taxa de condomínio são explicados por outras variáveis que não constam no modelo.

Considerando um nível de significância ($\leq 0,05$), a significância do modelo de regressão demonstrada foi considerada significativa.

Segundo Gujarati (2008), o coeficiente β de uma determinada regressão logarítmica mede a elasticidade de Y em relação a X , isto é, a variação percentual de Y , correspondente a uma dada variação percentual (pequena) em X . Se Y representa a quantidade demanda de um bem e X seu preço unitário, β mede a elasticidade preço da demanda, que é um parâmetro de considerável interesse econômico, assim como para o efeito na taxa de condomínio.

Na sequência apresenta-se a Tabela 2, que exhibe as correlações encontradas no teste do modelo da taxa de condomínio.

Tabela 2. Coeficientes

Modelo	Coeficientes (β)	Erro Padrão	Significância
TPUBL	0,0276	0,019	0,1453
DBANC	0,0236	0,029	0,4259
EXTRA	0,0037	0,011	0,7405
PORTA	0,0077	0,030	0,7991
PATRI	-0,0021	0,011	0,8556
PISCI	-0,0033	0,027	0,9036
NAPTO	0,0028	0,037	0,9392
PSIND	-0,0203	0,011	0,0507***
ANDAR	0,0925	0,052	0,0537***
DOPER	0,2257	0,053	0,0001*
DPESS	0,0990	0,025	0,0002*
DADMI	0,2677	0,076	0,0010*
CSITX	0,1366	0,039	0,0010*
RESER	0,1692	0,050	0,0013*
SALAO	0,0956	0,033	0,0049*

Correlação estatisticamente significativa ao nível de * 1%; ** 5%; *** 10%.

Fonte: Dados da pesquisa.

Foram realizadas adequações de dados nas despesas e receitas, transformando-as, proporcionalmente, ao número de apartamentos por edifício.

O diagnóstico de multicolinearidade, que em modelos de regressão pode ser medido pela VIF (Variance Inflation Factor), apresentou resultados dentro dos limites aceitáveis conforme Fávero (2009).

A normalidade dos resíduos aplicada sobre as variáveis foram analisadas através dos testes assimetria e curtose, os valores encontrados a partir do teste indicam aceitação da hipótese de que os resíduos seguem distribuição normal na regressão, ou seja, não rejeitaram o teste de normalidade.

A verificação da homocedasticidade é realizada a partir do gráfico de resíduos da variável dependente, e segundo PELLI (2003) a sua presença pode ser observada quando a distribuição dos pontos do gráfico em torno da reta representativa da média apresenta um comportamento bem definido, indicando a mesma variação da dispersão ao longo da reta.

Observa-se que a variável (PSIND), apresentou significância em nível de 5%. Seu coeficiente beta negativo denota que sua influência é negativa e inversamente proporcional à taxa de condomínio. Logo, pode-se dizer que os condomínios que compõem a amostra, são influenciados à medida que aumenta o investimento no pagamento do síndico e menor é o valor pago na taxa de condomínio, ou seja, quanto maior o pagamento do síndico maior a eficiência dos serviços prestados. Isso sugere uma ligação de remuneração e comprometimento. Conforme Shank & Govindarajan (1997) em relação ao grupo de execução, que quanto mais elevado o nível, isto é, quanto maior o comprometimento dos gestores, melhor a gestão da qualidade, melhor a posição da empresa no que se refere aos custos, aos resultados.

A proporção da variável (ANDAR) também apontou resultados significantes em nível de 5%. O coeficiente beta positivo da variável, ANDAR, indica que quanto maior for o número de andares em relação à taxa de condomínio, maior tende a ser a taxa de condomínio.

A proporção da variável (DOPER) também apontou resultados significantes em nível de 1%. O coeficiente beta positivo da variável, DOPER, indica que quanto maior for a despesa operacional em relação à taxa de condomínio, maior tende a ser a taxa de condomínio.

A proporção da variável (DPESS) também apontou resultados significantes em nível de 1%. O coeficiente beta positivo da variável, DPESS, indica que quanto maior forem as despesas com pessoal em relação a taxa de condomínio, maior tende a ser a taxa de condomínio.

A proporção da variável (DADMI) também apontou resultados significantes em nível de 1%. O coeficiente beta positivo da variável, DADMI, indica que quanto maior forem às despesas com administrativo em relação à taxa de condomínio, maior tende a ser a taxa de condomínio.

A proporção da variável (CSITX) também apontou resultados significantes em nível de 1%. O coeficiente beta positivo da variável, CSITX, indica que quanto maior forem às despesas com contribuição sindical, impostos e taxas em relação a taxa de condomínio, maior tende a ser a taxa de condomínio.

A proporção da variável (RESER) também apontou resultados significantes em nível de 1%. O coeficiente beta positivo da variável, RESER, indica que quanto maior forem às despesas com fundo de reserva em relação a taxa de condomínio, maior tende a ser a taxa de condomínio.

A proporção da variável (SALAO) também apontou resultados significantes em nível de 1%. O coeficiente beta positivo da variável, SALAO, indica que quanto maior forem às despesas com salão de eventos em relação a taxa de condomínio, maior tende a ser a taxa de condomínio.

As variáveis explicativas (TPUBL, DBANC, EXTRA, PORTA, PATRI) não apresentaram correlação estatisticamente significativa com a variável dependente. Portanto, para este modelo não se pode assegurar estatisticamente que a taxa de condomínio sofra qualquer tipo de influência dessas variáveis explicativas.

5. CONCLUSÃO

Este trabalho teve como objetivo verificar o modelo que expressa a taxa de condomínio tendo com base as variáveis independentes que são representadas pelas despesas informadas na demonstração de fluxo de caixa. A pesquisa teve como amostra 68 condomínios. O período de análise compreende de janeiro a dezembro de 2015.

Através da análise pode-se concluir que o modelo proposto apresentou um poder explicativo de 93,4% da taxa de condomínio. Considera-se que o coeficiente de determinação é uma medida utilizada para saber o quão bom é o modelo de regressão utilizado, ou seja, o quão bem as variáveis independentes explicam a variável dependente, pode-se inferir que esta forma de abordagem mostrou-se ser mais forte para captar a variabilidade geral dos dados.

O valor da variável dependente TAXA (taxa de condomínio) é explicado por 8 (oito) variáveis independentes, são elas: ANDAR (número de andares), DPES (Despesas com pessoal), CSITX (Contribuição sindical, impostos e taxas), DADMI (Despesas administrativas), DOPER (Despesas operacionais), PATRI (Investimento em patrimônio). Concluímos que a variável PSIND (Pagamento do síndico), apresentou significância em nível de 5%. Seu coeficiente beta negativo denota que sua influência é negativa e inversamente proporcional à taxa de condomínio.

Conclui-se que existe relação entre a variável dependente e as variáveis independentes, principalmente no que se refere ao pagamento do síndico que se mostrou uma importante variável para alinhamento de interesses entre condôminos e o condomínio. Contudo, nos condomínios analisados, o pagamento do síndico mostrou-se negativamente relacionada com a taxa de condomínio, o que sugere que quanto maior o pagamento do síndico menor os valores da taxa de condomínio.

Algumas limitações para a realização deste estudo, decorre do fato de que as informações utilizadas foram delimitadas para esta pesquisa por conveniência, em função da acessibilidade das informações e que somente foi possível devido à disponibilização da informação através de um único escritório de contabilidade em Goiânia. Os dados fornecidos são anuais e impactam na compreensão e interpretação dos resultados da pesquisa. Outras limitações são observadas, tais como a não vistoria dos prédios, sendo os mesmos caracterizados somente pelas informações divulgadas nos veículos de comunicação e através do síndico, assim como o pressuposto de que a taxa de condomínio remunera todas as despesas, não sendo considerados quaisquer outros tipos de receitas.

Mesmo com tais limitações, o modelo apresentou resultados consistentes, apesar da pequena amostra. Acredita-se que o trabalho irá permitir a discussão e proposição de novos modelos para melhor entendimento dos fatores da gestão do condomínio.

Como sugestão para pesquisas futuras, sugere-se que a amostra de condomínios seja ampliada, permitindo corroborar e relacionar novas variáveis que influenciam no comportamento na formação da taxa de condomínio. Outras delimitações que podem ser sugeridas:

- a) Acréscimo da variável região com relação a concentração de prédios em determinadas regiões e a influência da região na taxa do condomínio.
- b) A influência da idade dos prédios na manutenção do condomínio.

Enfim, a área de condomínios nos abre vastas oportunidades de pesquisas para compreender o relacionamento das variáveis com a taxa de condomínio, gestão e prestação de contas.

REFERÊNCIAS

ABADD, G. TORRES, C.V. **Regressão múltipla stepwise e hierárquica em Psicologia Organizacional: aplicações, problemas e soluções**, Brasília: 2002.

BAENINGER, ROSANA. **População e Cidades**: subsídios para o planejamento e para as políticas sociais. Brasília: UNFPA, 2010.

BORNIA, A.C. **Análise gerencial de custos**: aplicação em empresas modernas. 3. Ed. São Paulo: Atlas, 2010.

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>.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em <https://www.planalto.gov.br>.

BRASIL, Decreto-Lei nº 1.381, de 23 de Dezembro de 1974. Dispõe sobre o tratamento tributário aplicável à empresa individual nas atividades imobiliárias, e dá outras providências. http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/DEL_1.381-1974.

BRASIL, Decreto-Lei nº 3.000 de 26 de março de 1999, (RIR/99, art.155), que regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3000.htm

BOTELHO, Nadja Machado, **Consultora Legislativa da Área II Direito Civil e Processual Civil, Direito Penal e Processual Penal, de Família, do Autor, de Sucessões, Internacional Privado**, Brasília, 2003.

CARVALHO, Antônio José Ferreira. **O condomínio na prática**. Rio de Janeiro: Gráfica Lux, 1999.

CHERMAN, Bernardo C. **Contabilidade de custos**. Vêm Concursos, 2002.

CREPALDI, Silvio Aparecido. **Contabilidade Gerencial: teoria e prática**. São Paulo: Atlas, 1998.

FÁVERO, Luiz Paulo. **Análise de dados: modelagem multivariada para a tomada de decisões**. Rio de Janeiro: Campus, 2009.

FELIPPE, Donaldo José e ANDRADE JR., Samuel. **Condomínio: Conflitos & Soluções**. 7ªEd. Campinas: Bookseller, 2001.

FERREIRA, A.B.H. **Aurélio século XXI: o dicionário da Língua Portuguesa**. 3. Ed.rev. e Ampl. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

FERREIRA, Ricardo José. **Contabilidade de custos**. 4. Ed. Rio de Janeiro: Ferreira, 2007.

FREIRE, Hércules Vander de Lima, **Apostila da ESAB - Módulo: Custos**, ESAB – Escola Superior Aberta do Brasil, 2009.

GUJARATI, Damodar N, **Econometria Básica**. 4 Ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

HAIR JR., J. F.; ANDERSON, R. E.; TATHAM, R. L. & BLACK, W. C. **Análise multivariada de dados**. 5. Ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

INÁCIO, Adriana da Silva, **A importância de uma administração profissional na Gestão de condomínio**, João Pessoa: 2008.

IUDÍCIBUS, Sérgio de; MARION, José Carlos. **Introdução à teoria da contabilidade**: Para o nível de Graduação. 4. Ed. São Paulo: Atlas, 2006.

KAPLAN, Robert e COOPER, Robin. 1998. **Custo e desempenho**. São Paulo: Futura.

LAPPONI, J. C. (2000). **Estatística Usando Excel 5 e 7**. São Paulo: Lapponi, Treinamento e Editora, p. 294.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. de A.. **Técnicas de pesquisa: planejamento e execução de pesquisas; amostragens; técnicas de pesquisa; elaboração, análise e interpretação de dados**. 7º ed. São Paulo: Atlas, 2008.

MALHOTRA, Naresh. **Pesquisa de marketing: uma orientação aplicada**. 4. Ed. Porto Alegre: Bookman, 2006.

- MAROCO, J. *Análise Estatística: com utilização do SPSS*. Lisboa: Edições Silabo, 2007.
- MARTINS, Gilberto de Andrade. **Manual para Elaboração de Monografias e Dissertações**. São Paulo: Atlas, 2ª edição, 1994.
- MARTINS, Eliseu. **Contabilidade de custos**. 9 ed., São Paulo: Atlas, 2009.
- MARTINS, Eliseu. **Contabilidade de Custos**. 9. Ed. São Paulo: Atlas, 2003.
- MATOS, O. C. (2000). **Econometria Básica**. São Paulo: Atlas, p. 124.
- MIOTTO, G. R, **Análise da Gestão Estratégica de Custos no Setor de Aviação Comercial Brasileiro**. São Paulo: 2007. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis) – Universidade do Rio dos Sinos.
- NETO, José Martins Castelo: **Curso de Gestão Contábil de condomínios**, Fortaleza, 2008.
- POERSCH, Juliana Arraes, **O uso da contabilidade para um adequado controle condominial**, Monografia da Universidade Federal de Santa Catarina, como um dos pré-requisitos para a obtenção do grau de bacharel em Ciências Contábeis, Florianópolis: 2010.
- PORTER, M. E. **Competitive Advantage**. New York: Free Press, 1985.
- RODRIGO, Silvio, **Direito Civil, Volume 5, Direito das coisas**, 28ª.Ed., São Paulo, Saraiva, 2007.
- QUEIROZ, Luiz Fernando de. *Guia do Condomínio IOB*, 1994.
- QUESADO, P. R, RODRIGUES, L. L.A **Gestão estratégica de custos em grandes empresas Portuguesas**. Congresso Internacional de Custos. *Anais...* Lion: ISEOR, 2007.
- SANTANA, Djanice, **Análise da gestão e dos custos de manutenção em condomínios residenciais verticais da cidade de João Pessoa**, Jaguaribe.
- SCARLETT, Robert. **Value-based Management: topical issues**. 2.ed.London:CIMA,2001
- SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em Edifícios: Manual do Condômino: Convenção, administração, modelo de atas e editais**. 5ª ed. São Paulo. Atlas, 2007.

TABACHNICK, Barbara; FIDELL, Linda. **Using multivariate analysis. Needham Heights, Allyn e Bacon, 2007.**

WOOLDRIDGE, Jeffrey M. **Introductory Econometrics: A modern Approach, 5° Ed.** Ohio South-Western, 2009.