

UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO, CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ECONOMIA
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

ALICE THAYANE SILVA ARAÚJO

**ANÁLISE DA QUALIDADE DAS INFORMAÇÕES CONDOMINIAIS NA ÓTICA DO
CONDÔMINO**

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. Dr. Júlio Orestes da Silva
Coordenador do curso de Ciências Contábeis

ALICE THAYANE SILVA ARAÚJO

**ANÁLISE DA QUALIDADE DAS INFORMAÇÕES CONDOMINIAIS NA ÓTICA DO
CONDÔMINO**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado à Faculdade de Administração, Ciências Contábeis e Economia da Universidade Federal de Goiás, como requisito parcial ao título de bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: 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.

Araújo, Alice Thayane Silva

Análise da qualidade das informações condominiais na ótica do condômino [manuscrito] / Alice Thayane Silva Araújo. - 2016.
33 f.

Orientador: Prof. Dr. Kleber Domingos de Araújo.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal de Goiás, Faculdade de Administração, Ciências Contábeis e Ciências Econômicas (FACE), Ciências Contábeis, Goiânia, 2016.
Bibliografia. Apêndice.

Inclui gráfico.

1. Contabilidade. 2. Condomínios. 3. Condôminos. 4. Prestação de contas. I. Araújo, Kleber Domingos de , orient. II. Título.

CDU 657


Alice Thayane Silva Araújo

Análise da Qualidade das Informações Condominiais na Ótica do Condômino

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 Rilany Rodrigues Machado - Avaliadora
Universidade Federal de Goiás (UFG)



MBAem Auditoria, Controladoria e Finanças – Monique Galvão de França - Avaliadora
Universidade Federal de Goiás (UFG)

Goiânia (GO), 15 de dezembro de 2016.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, pois sem ele eu nada seria e sem dúvida jamais teria chegado até aqui. Todos os dias eu peço que ele faça em minha vida a sua vontade independente da minha e assim eu sigo tendo a certeza de que tudo está sob controle.

Aos meus pais, Anália e Laércio, meu muito obrigado! Eu sei que vocês sempre confiaram em mim e na minha capacidade. E aos meus irmãos, obrigada por existirem e por tudo que representam na minha vida. Meus pais e meus irmãos, tenho por vocês um amor incondicional.

Ao meu noivo, namorado, amigo e confidente Johnathas, você é um dos pilares que sustenta a minha estrutura. Obrigada por todo o apoio que você sempre me deu. Amo você!

A minha amiga Gláucia, obrigada por ter ficado ao meu lado do início ao fim e por ser essa pessoa maravilhosa que você é. Thiago Rodrigues, obrigada por todo o apoio e por ter sido um dos meus confidentes nessa jornada. Vocês são os maiores presentes que a UFG me trouxe.

Agradeço infinitamente ao meu orientador Kleber Araújo que acreditou em mim e deu todo o suporte necessário para o desenvolvimento dessa pesquisa. A paciência que teve comigo foi fundamental para chegarmos até aqui. O senhor respeitou o meu tempo, sem deixar de confiar em mim. Foi muito gratificante trabalhar com você. Obrigada!

Por fim, a todos os amigos que fiz ao longo da vida e a todos os meus familiares que acreditavam em mim, agradeço imensamente pelo apoio e incentivo. Que venham novos desafios!

“Ninguém vai bater mais forte do que a vida. Não importa como você vai bater e sim o quanto aguenta apanhar e continuar lutando; o quanto pode suportar e seguir em frente. É assim que se ganha”.

(Sylvester Stallone – Filme Rocky Balboa)

RESUMO

Os condomínios constituem propriedade onde duas ou mais pessoas exercem direito simultâneos e contribuem com recursos financeiros para a manutenção do condomínio. Por outro lado, há a necessidade de prestação de contas aos condôminos. Nesse sentido, a pesquisa tem como foco principal analisar a qualidade das informações condominiais à luz do CPC 00, na ótica dos condôminos. Com o propósito de alcançar os objetivos, geral e específico, foi elaborado um questionário semiestruturado, baseado nas características da informação exigidas pelo CPC 00. Destaca-se que os condomínios, na sua grande maioria, não realizam a contabilidade financeira, apresentando normalmente uma estrutura de demonstrativo na forma de Fluxo de Caixa ou de DRE. Dessa forma, levaram-se em consideração apenas as características sobre a Qualidade da Informação exigidas pelo CPC 00, e não a totalidade da Estrutura Conceitual. A metodologia adotada possui predominância exploratória e qualitativa, com estudo de casos múltiplos. Foram realizadas entrevistas com doze condôminos de quatro condomínios distintos, buscando identificar a percepção dos moradores quanto à qualidade da informação contida nos demonstrativos de prestações de contas condominiais. O instrumento de pesquisa ao buscar identificar índices de percepção de qualidade da informação, caracteriza-se também no âmbito da abordagem quantitativa. Como resultado das entrevistas, foi possível evidenciar diferenças de opiniões dos condôminos, dependendo do modelo de gestão condominial adotado, sendo que a análise sugere, como o de melhor qualidade, o modelo de terceirização da gestão.

Palavras-Chave: Contabilidade. Condomínios. Condôminos. Prestação de contas.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Legislação Básica.....	12
Quadro 2: Resumo das Características Qualitativas da Informação – CPC 00.....	15
Quadro 3: Identificação dos Condomínios e Entrevistados.....	17

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Sexo dos Entrevistados.....	18
Gráfico 2: Grau de Escolaridade dos Entrevistados.....	18
Gráfico 3: Relação entre o modelo de gestão e o grau de satisfação.....	19

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
1.1 PROBLEMA DE PESQUISA	9
1.2 OBJETIVOS	9
1.3 JUSTIFICATIVA	9
1.4 ORGANIZAÇÃO DA PESQUISA	10
2 REFERENCIAL TEÓRICO	10
2.1 CONDOMÍNIO	10
2.1.1 Condomínio, Condôminos e Administração	10
2.1.2 Legislações, Convenções e Regimentos Internos	12
2.1.3 Prestação de Contas – <i>Accountability</i>	13
2.2 INFORMAÇÃO CONTÁBIL	14
2.2.1 Informação Contábil Qualitativa	15
3 METODOLOGIA DA PESQUISA	16
3.1 DELINEAMENTO DA PESQUISA	16
3.2 POPULAÇÃO E AMOSTRA	17
4 ANÁLISE DOS RESULTADOS	17
4.1 PERFIL DOS ENTREVISTADOS	18
4.2 MODELO DE GESTÃO E GRAU DE SATISFAÇÃO	19
4.3 CARACTERÍSTICAS QUALITATIVAS DA INFORMAÇÃO	20
4.3.1 Relevância	20
4.3.2 Representação Fidedigna	21
4.3.3 Comparabilidade	22
4.3.4 Confiabilidade	23
4.3.5 Verificabilidade	24
4.3.6 Tempestividade	24
4.3.7 Compreensibilidade	25
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	26
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	28
APÊNDICE A – Roteiro de Entrevista	31
APÊNDICE B – Questionário Semiestruturado	32

1 INTRODUÇÃO

Diante da crise habitacional, uma nova técnica de construção se deu após diversos fatores, entre eles, as duas grandes guerras do último século, o êxodo rural, a exploração demográfica, a formação de megalópoles e o anseio de aquisição de casa própria. Com o aumento da população e o desequilíbrio entre a oferta e a procura por moradia, cresce o número de construções para fins habitacionais, dentre essas construções, os condomínios edilícios (LOPES, 1997; SCHWARTZ, 2009).

De acordo com Carmo, Torres Junior e Lopes (2007), os condomínios “se transformaram em uma das opções de moradia de milhares de brasileiros. Esses tipos de moradias representam verdadeiros clubes privativos, onde as pessoas compartilham lazer, segurança e responsabilidade”. Entre as responsabilidades compartilhadas pelos moradores dos condomínios, identifica-se o pagamento mensal da taxa condominial, que nada mais é, que o custo para manter a estrutura ora constituída e que em casos não raros a arrecadação chega a ser superior à de microempresas (CARMO; TORRES JUNIOR; LOPES, 2007).

Para pagamento dessa taxa condominial, os moradores recebem da gestão do condomínio, um documento conhecido como demonstrativo de condomínio, que se assemelham a DFC - Demonstração Contábil de Fluxo de Caixa. Só que essa semelhança é muito superficial. Os condôminos, que são os usuários da informação nesse meio, precisam de informações mais detalhadas se quiserem saber a real situação patrimonial do condomínio.

Nesse sentido, relacionando a informação de prestação de contas do condomínio e as qualidades da informação contábil mínimas, faz-se necessário caracterizar a qualidade da informação disponibilizada aos condôminos ao conceito da “Estrutura Conceitual da Contabilidade, CPC 00”. Torna-se premente identificar se tais informações recebidas atendem aos preceitos básicos de qualidade da informação, buscando resguardar os interesses dos usuários da informação contábil.

À vista disso, a contabilidade passa a ter papel fundamental na gestão dos condomínios, sendo a ciência que registra os atos e fatos da gestão patrimonial, com intuito de fornecer informações confiáveis aos usuários e proteger o patrimônio dos condôminos (SORNBERGER; LUCZKIEWICZ; CIUPAK; BASSAN, 2009).

Pode se inferir então, quão importante é a contabilidade, podendo atuar como ferramenta fundamental no processo de melhoria do controle e da gestão de entidades condominiais, principalmente no que diz respeito a qualidade da informação prestada.

1.1 PROBLEMA DE PESQUISA

O presente estudo busca responder o respectivo problema: **Qual a qualidade da informação fornecida nos demonstrativos e prestação de contas na percepção dos condôminos?**

1.2 OBJETIVOS

O presente estudo tem como objetivo geral identificar a qualidade da informação, fornecidas nos demonstrativos de prestação de contas realizada pelos síndicos na percepção dos condôminos.

Com propósito de alcançar o objetivo geral da pesquisa, foram traçados os seguintes objetivos específicos:

- ✓ Analisar as características qualitativas das informações apresentadas no demonstrativo de condomínio à luz do CPC 00;
- ✓ Identificar as informações essenciais que devem compor o demonstrativo de condomínio;
- ✓ Analisar a percepção de satisfação do condômino em relação à prestação de contas feita pelo síndico.

1.3 JUSTIFICATIVA

Muitos problemas podem surgir no decorrer da convivência em condomínio, tanto entre moradores quanto entre os moradores e síndicos/administradores. Diante disso, existem muitas ações judiciais impetradas por condôminos com relação à prestação de contas do síndico, devido à falta de coerência na prestação de contas com a realidade do condomínio. Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, deferiu em sentença datada em 16/08/2000, decidindo em favor dos condôminos que apelavam quanto a falta da devida prestação de contas do síndico (TJRS, 2000).

A pesquisa se justifica por meio da análise de diversos problemas que podem ser encontrados na relação entre síndico e condômino, no que tange a prestação de contas. Diante da carência de maior regulamentação específica para a contabilidade dessas entidades, acredita-se que esse trabalho possa contribuir para discutir o desenvolvimento de práticas e relatórios de maior qualidade.

Grande parte das pesquisas disponíveis sobre condomínio tem enfoque na visão do síndico. Assim, diante da ausência de estudos na percepção dos condôminos, essa pesquisa busca contribuir com a literatura, demonstrando a visão daqueles que de fato, são os usufruidores da informação.

De outra forma, o trabalho suscita questões relativas à atuação profissional dos contadores. Segundo Custódio (2015), perante a contabilidade societária, o condomínio deveria realizar escrituração contábil, mas não tem uma lei que o obrigue a escriturar tão pouco a publicar as demonstrações contábeis. Portanto, o trabalho se torna relevante tanto para o meio acadêmico no sentido de propiciar a discussão da contabilidade para condomínio, quanto para o meio profissional na aplicação da contabilidade de forma a favorecer melhor qualidade da informação.

1.4 ORGANIZAÇÃO DA PESQUISA

A pesquisa foi organizada em cinco seções, sendo a primeira a introdução, onde foi feita uma breve apresentação do assunto, delimitação do problema de pesquisa, apresentação dos objetivos geral e específicos e, a justificativa da pesquisa. A segunda seção foi destinada ao referencial teórico, onde foram abordados itens que fundamentam a pesquisa.

A metodologia adotada na pesquisa foi tratada na terceira seção, com o delineamento da pesquisa e a apresentação da população e amostra; enquanto na quarta e quinta seção foi realizada a análise dos dados obtidos na pesquisa e as considerações finais, respectivamente.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 CONDOMÍNIO

2.1.1 Condomínio, condôminos e administração

O Condomínio constitui uma propriedade onde duas ou mais pessoas exercem direito simultâneo. Os moradores de um condomínio são denominados condôminos. Existem dois tipos de condôminos, sendo:

- i) proprietário: dono de uma unidade autônoma (apartamento) do condomínio;
- ii) locatário: esse aluga do condômino proprietário a unidade autônoma (apartamento).

Ambos têm o direito de ter conhecimento das prestações de conta do condomínio, já que possuem o dever de pagar a contrapartida que lhe é designada das despesas ordinárias do condomínio (conforme o art. 23 Inc. XII da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 – Lei do Inquilinato).

Com relação a Administração do Condomínio, o Art. 1.347 do Novo Código Civil, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 dispõe que: “A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”. Sendo o síndico, portanto, o responsável por gerir o condomínio. No tocante a reponsabilidade do síndico, a referida lei estabelece que:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- I - convocar a assembleia dos condôminos;
- II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- 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 assembleia, anualmente e quando exigidas;
- IX - realizar o seguro da edificação.

Na literatura, segundo Sornberger et al. (2009, p. 84) existem três modalidades de administração de condomínio, que os autores definem como:

- i) autogestão: o síndico possui total responsabilidade para emanar a administração do condomínio.
- ii) cogestão: o síndico compartilha as suas atividades com empresas especializadas em administração de condomínio, porém a responsabilidade legal é do síndico.
- iii) terceirização: a administração e a representação legal são da administradora que passa a atuar como síndico.

De qualquer forma, os síndicos são os responsáveis legais do condomínio. Carmo, Torres Junior e Lopes (2007), ressaltam ainda, que eles possuem “responsabilidade civil e criminal por atos praticados durante a sua gestão”. Conforme observado pela lei 10.406/02, o síndico deve realizar a prestação de contas. Tendo em vista que historicamente a contabilidade

tem sido a linguagem adotada para a prestação de contas, acredita-se que o legislador, embora não tenha explicitado, considerou implicitamente a referida base contábil e não a sua supressão.

2.1.2 Legislações, Convenções e Regimentos Internos

Sendo o condomínio, uma propriedade onde duas ou mais pessoas exercem direito simultâneo, é indispensável leis que regulem o instituto do condomínio para garantir o melhor uso do bem comum e estabelecimento de regras básicas. Para melhor entendimento, observa-se através do Quadro 1, as legislações básicas pertinentes ao condomínio.

Quadro 1 – Legislação Básica

Lei nº 4.591/64	Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias
Decreto nº 55.815, de 08.03.1965	Escrituração dos registros criados pela Lei 4.591/64.
Lei 9.267/96	Alteração do §4º do artigo 24 da Lei 4.591/64.
Novo Código Civil Brasileiro, lei 10.406/02 (artigos 1.314 a 1.358)	Dispõe sobre o instituto condomínio e especificamente sobre o condomínio edilício
Lei 8.245/91 – Lei do Inquilinato – (Seção IV – artigos 22 ao 34)	Dispõe sobre deveres e direitos provenientes da relação de locação.

Fonte: Adaptado de Fraga & Mello (2003)

A princípio, o Código Civil de 1916 dispunha sobre o instituto do condomínio de forma geral, ou seja, qualquer bem comprado em conjunto (SCHWARTZ, 2009). Foi com a Lei nº 4.591/64 que se falou pela primeira vez em condomínios edifícios. Com a publicação do Novo Código Civil em 10 de janeiro de 2002, alguns dispositivos da Lei nº 4.591/64 foram revogados.

Os condomínios se enquadram em entidades sem fins lucrativos, visto que, não distribuem seus lucros e aplicam seus recursos para manutenção do próprio condomínio. No entanto, devem reafirmar tal condição, com os seguintes documentos: convenção condominial (e alterações), atas de assembleia no tocante à eleição do síndico e os livros de controle de caixa (CARMO; TORRES JUNIOR; LOPES, 2007).

As convenções condominiais e regimentos internos, que segundo Sum Goni (2008) servem para regular a diversidade existente entre moradores com as mais diversas características, possuem a finalidade de estabelecer regras para uma harmonia na vivência condominial. É previsto no Art. 1.333 do Novo Código Civil de 2002, o estabelecimento de convenção condominial e segundo o Art. 1.334 da citada lei, determinará dentre outros: sanções a que os condôminos estão sujeitos, a forma de administração e o regimento interno.

Salienta-se a necessidade de se constituir um regimento interno, sendo seu cumprimento fundamental para manter a boa convivência entre os moradores. Queiroz (1994, p. 31) diz que “irmão menor da convenção, o regulamento interno do condomínio tem assumido papel fundamental na vida coletiva, não raro usurpando funções que seriam da convenção, em razão de esta estar presa a quórum de alteração que, na prática, inviabiliza qualquer tentativa de atualização”.

Assim sendo, o regimento interno e a convenção condominial próprios de cada condomínio, se somam junto as Leis nº 4.591/64 e o Novo Código Civil, Lei nº 10.406/02, em prol das famílias que habitam em condomínio edilícios, e, portanto, desfrutam de espaço comum.

2.1.3 Prestação de Contas - *Accountability*

Mensalmente, os condôminos recebem um demonstrativo de condomínio que podem ser considerados, parte da prestação de contas que os síndicos têm o dever de realizar.

Sobre a importância do demonstrativo de condomínio, Farber (2005) destaca:

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

A prestação de contas constitui uma obrigação precípua do síndico. Para a contabilidade, observa-se o conceito de *accountability*. Segundo Fontenele (2014), “*Accountability* é sinônimo de checagem, supervisão, vigilância, monitoramento, restrição institucional de poder, transparência, apresentação de informações ou demonstrações contábeis a interessados; o que leva a expressão a uma amplitude conceitual ou de subjetividade na sua aplicação prática”. Nessa amplitude observa-se inserida a gestão do condomínio e a sua prestação de contas.

Destarte, Franco (2005), afirma que “as contas devem ser prestadas de forma minuciosa e documentada, embora não se exija forma contábil, sendo suficiente um balance 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”.

No caso deste trabalho, há uma semelhança de regras, que segundo o Novo Código Civil, Lei nº 10.406/02, diz que o síndico deve prestar contas, bem como é de direito de todos os *stakeholders*, nesse caso os condôminos, além de terceiros como o poder público, ter

transparência e clareza no que diz respeito as despesas e receitas do condomínio o qual residem. Nesse aspecto o síndico se aproxima da responsabilidade alcançada pela *accountability*, onde há uma extensão dos conceitos que se aplicam ao contexto do síndico.

Para atingir eficiência em sua função, os síndicos deveriam utilizar de recursos gerenciais, para elaboração do demonstrativo de condomínio e prestação de contas. Assim, torna-se quase que obrigatório um apoio de profissional contábil, para melhor atender a demanda dos condôminos, no que diz respeito à informação contábil de qualidade.

2.2 INFORMAÇÃO CONTÁBIL

A informação contábil deriva de um modelo científico que, segundo Silva (2008) “é bastante antigo, pois desde tempos remotos, o homem já se preocupava em controlar sua riqueza”. A contabilidade caracteriza-se em um conjunto de informações que objetiva auxiliar a gestão. Nesse sentido, Iudícibus (2000) acredita que o objetivo da contabilidade “é fornecer aos usuários, independente de sua natureza, um conjunto básico de informações que presumivelmente, deveria atender igualmente bem a todos os tipos de usuários, ou a Contabilidade deveria ser capaz e responsável pela apresentação de cadastros de informações totalmente diferenciadas, para cada tipo de usuário”.

A atividade condominial demanda informação contábil tanto para gestão quanto para fiscalização por parte do condômino. Segundo Carmo, Torres Junior e Lopes (2007), “não existem disponíveis no mercado bibliografias específicas sobre a Contabilidade Condominial”. Ainda segundo os autores “as informações geridas pela contabilidade, devidamente tratadas e formatadas para atender a demanda dos síndicos, podem ser utilizadas para tomada de decisões, principalmente no tocante a novos investimentos e redução de gastos, desonerando os condôminos de arcarem com novos desembolsos”.

Percebe-se assim, a importância tanto da gestão quanto da informação contábil, pois os documentos devidamente revestidos das características qualitativas da informação permitem assegurar a interpretação adequada da realidade, bem como gerar ações que beneficiem a organização do condomínio. Nesse sentido, serão abordadas as características do CPC 00 (R1) - Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro que constituem a base da informação contábil financeira, que para o estudo são analisados como os atributos mínimos da qualidade da informação.

2.2.1 Informação Contábil Qualitativa

Os demonstrativos contábeis são montados a partir de um conjunto de dados e informações que a contabilidade apura ao longo de um período. Mas, não é qualquer informação que se coloca em um demonstrativo contábil, os demonstrativos precisam conter informações de qualidade, informações que sejam fieis a realidade e que atendam a todo tipo de usuário.

No capítulo 3 do CPC 00 (R1) - há uma divisão das características qualitativas da informação contábil-financeira, que podem ser fundamentais (relevância e representação fidedigna) e de melhoria (comparabilidade, verificabilidade, tempestividade e compreensibilidade). Para melhor compreensão, apresenta-se o Quadro 2 – Resumo das Características Qualitativas da Informação – CPC 00, que faz um breve conceito sobre cada uma dessas características:

Quadro 2 – Resumo das Características Qualitativas da Informação – CPC 00

Característica Qualitativa	Conceito
Relevância	É aquela capaz de fazer diferença nas decisões que possam ser tomadas pelos usuários, tendo como pressuposto a materialidade.
Representação Fidedigna	Para ser representação perfeitamente fidedigna, a realidade retratada, precisa ter três atributos. Ela tem que ser completa, neutra e livre de erro.
Comparabilidade	A informação acerca da entidade que reporta informação será mais útil caso possa ser comparada com informação similar sobre outras entidades e com informação similar sobre a mesma entidade para outro período ou para outra data.
Verificabilidade	Diferentes observadores, cômnicos e independentes podem chegar a um consenso, embora não cheguem necessariamente a um completo acordo, quanto ao retrato de uma realidade econômica em particular ser uma representação fidedigna.
Tempestividade	Significa ter informação disponível para tomadores de decisão a tempo de poder influenciá-los em suas decisões.
Compreensibilidade	Relatórios contábil-financeiros são elaborados para usuários que têm conhecimento razoável de negócios e de atividades econômicas; acrescente-se ainda, que revisem e analisem a informação diligentemente.

Fonte: Elaborado pelo autor

A base de análise para o levantamento do questionário semiestruturado será fundamentado pelo CPC 00 (R1) – Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro. Embora não seja em sua amplitude a norma específica, as características são avaliadas para dimensionamento da qualidade da informação. Ademais, embora os condomínios não realizem a contabilidade financeira em sua amplitude, os

demonstrativos de prestação de contas devam atender as características mínimas de qualidade da informação pautadas pela contabilidade. Tal procedimento permitiria uma maior transparência e confiabilidade da informação prestada na prestação de contas.

3 METODOLOGIA DA PESQUISA

A metodologia a ser adotada em uma pesquisa científica, segundo Marconi e Lakatos (2003) está “diretamente relacionada com o problema a ser estudado; a escolha dependerá dos vários fatores relacionados com a pesquisa, ou seja, a natureza dos fenômenos, o objeto da pesquisa, os recursos financeiros, a equipe humana e outros elementos que possam surgir no campo da investigação”.

3.1 DELINEAMENTO DA PESQUISA

Conforme Beuren (2006), uma pesquisa, quanto aos objetivos, pode ser exploratória, descritiva e explicativa. A pesquisa caracteriza-se como exploratória, visto que busca investigar, na percepção dos condôminos, quais as características qualitativas presentes nos demonstrativos de condomínio.

Quanto aos meios e quanto aos fins, respectivamente, a pesquisa se dará através do estudo de múltiplos casos e será feita abordagem qualitativa e quantitativa (YIN, 2001; VERGARA, 2007). De acordo com Godoy (1995) a pesquisa qualitativa “não se apresenta como uma proposta rigidamente estruturada, ela permite que a imaginação e a criatividade levem os investigadores a propor trabalhos que explorem novos enfoques”.

Utiliza-se como técnica de coleta de dados, a entrevista semiestruturada, que segundo Triviños (1987) “é um dos principais meios que tem o investigador para realizar a coleta de dados”. Ainda segundo o autor, a entrevista semiestruturada é baseada em questionamentos básicos, apoiados em teorias e hipóteses, que venham ao encontro do interesse da pesquisa, sendo que tais questionamentos vão gerando novas hipóteses no decorrer das respostas.

Além da coleta de dados será feita análise documental por meio dos demonstrativos de condomínio, para verificar a semelhança com a DFC e identificar as informações essenciais que deveriam compor o demonstrativo.

3.2 POPULAÇÃO E AMOSTRA

A população da pesquisa é desconhecida e constitui-se de moradores de condomínios edifícios de Goiânia. Como base na entrevista semiestruturada, delimitou-se uma amostra de doze condôminos. Os respondentes são de quatro edifícios distintos, sendo três respondentes em cada. A amostra foi selecionada de forma intencional, não probabilística, e por meio de acessibilidade

Primeiramente, foi realizado um pré-teste, onde foi feita entrevista com um síndico e um condômino, a fim de corrigir e melhorar as questões propostas. Após feita as devidas correções e melhorias, foi feito contato com os síndicos dos condomínios da amostra, realizando uma breve apresentação do assunto a ser abordado na pesquisa. Nesse momento foi enfatizado que a entrevista objetivava fins acadêmicos e que os dados pessoais do condomínio e dos moradores seriam preservados.

Após acordado com os síndicos, foi feito contato com os condôminos para solicitar a possível participação. As entrevistas foram realizadas no mês de novembro de 2016, conforme data e horário previamente marcado, com duração média por entrevistado de trinta e seis (36) minutos. As entrevistas foram gravadas e posteriormente transcritas. Em dezembro de 2016 entrou-se em contato com os condôminos a fim de pedir os e-mails para envio das transcrições das entrevistas, que foram então validadas pelos respondentes.

4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Foram entrevistados 12 (doze) condôminos do total de 4 (quatro) edifícios. Buscando preservar a identificação dos condomínios e entrevistados, eles foram identificados no trabalho conforme Quadro 3.

Quadro 3 – Identificação dos Condomínios e Entrevistados

Condomínios	Entrevistado (Condôminos)
Condomínio A	Entrevistado A1, Entrevistado A2 e Entrevistado A3
Condomínio B	Entrevistado B1, Entrevistado B2 e Entrevistado B3
Condomínio C	Entrevistado C1, Entrevistado C2 e Entrevistado C3
Condomínio D	Entrevistado D1, Entrevistado D2 e Entrevistado D3

Fonte: Elaborado pelo autor

A análise dos resultados, foi separada conforme os blocos do questionário, sendo o primeiro bloco destinado ao perfil dos entrevistados, enquanto o segundo faz referência ao

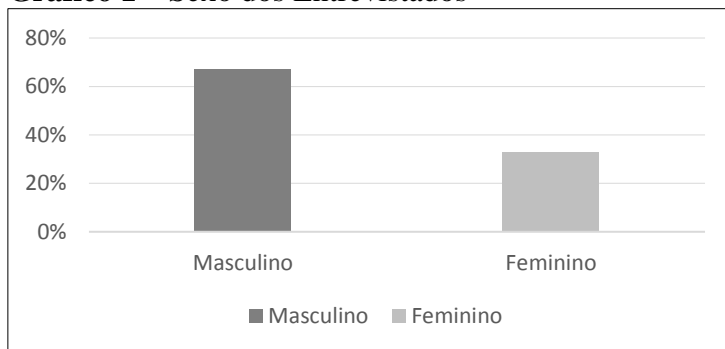
modelo de gestão dos condomínios e grau de satisfação, e o terceiro bloco aborda as características qualitativas da informação.

4.1 PERFIL DOS ENTREVISTADOS

Com base nas duas primeiras perguntas do questionário, levantou-se o perfil dos entrevistados, apenas com a finalidade de conhecermos o perfil dos respondentes, no que diz respeito ao sexo e grau de escolaridade.

Conforme o Gráfico 1 mostra a maioria dos entrevistados foram do sexo masculino, correspondendo a 8 (oito) entrevistados, enquanto as mulheres corresponderam a 4 (quatro).

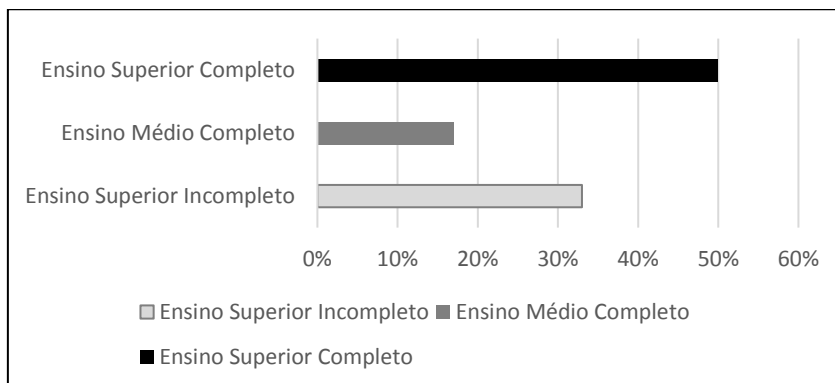
Gráfico 1 – Sexo dos Entrevistados



Fonte: Elaborado pelo autor

O Gráfico 2 representa o grau de escolaridade dos entrevistados, sendo que: dois dos entrevistados tinham ensino médio completo, quatro tinham ensino superior incompleto e os outros seis possuíam curso superior.

Gráfico 2 – Grau de Escolaridade dos Entrevistados



Fonte: Elaborado pelo autor

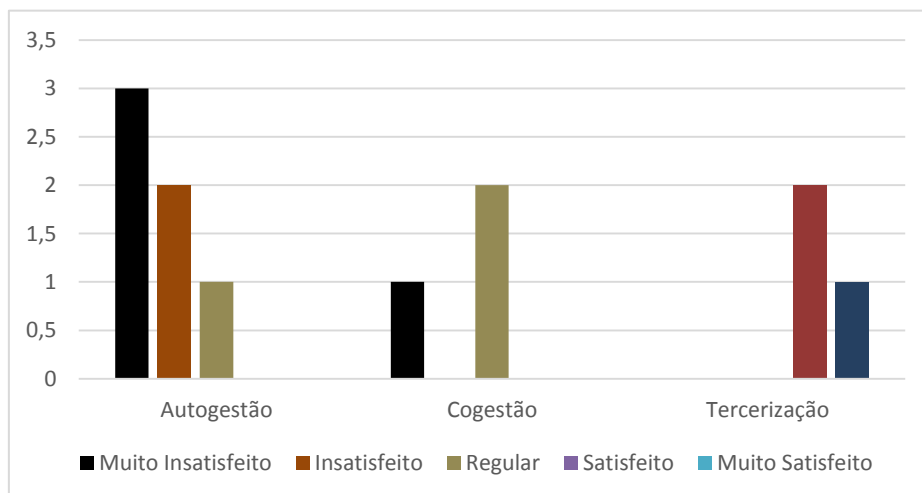
4.2 MODELO DE GESTÃO E GRAU DE SATISFAÇÃO

Com relação ao modelo de gestão dos condomínios, o modelo seguido no condomínio A e D é o de autogestão (onde o síndico assume total responsabilidade na administração do condomínio), no condomínio B é o de cogestão (onde o síndico com apoio de uma assessoria administrativa exerce a administração condominial, porém, continua sendo o único responsável legal pelo condomínio) e no condomínio C o modelo adotado é o de terceirização (uma empresa administradora de condomínios assume o papel de síndica, com total responsabilidade legal).

Os entrevistados, foram questionados sobre o grau de satisfação em relação a qualidade da informação contábil contida nos demonstrativos de condomínio e prestação de contas. A questão estava disposta em escala do tipo Likert de cinco pontos, cuja variação vai de 1 a 5, sendo 1 (um) para muito insatisfeito e 5 (cinco) para muito satisfeito. Quatro dos doze entrevistados consideram-se muito insatisfeitos, devido os demonstrativos e a prestação de contas serem muito simplórios. Verificando os demonstrativos, pode-se perceber, que o grau de satisfação levantado condiz com o baixo nível de qualidade dos demonstrativos. Em outro extremo, somente um entrevistado considerou-se muito satisfeito. Três dos doze entrevistados consideram nível de satisfação regular.

A disposição das respostas dos condôminos por modelo de gestão condominial, pode ser vista no Gráfico 3.

Gráfico 3 - Relação entre o modelo de gestão e o grau de satisfação



Fonte: Elaborado pelo autor

Os achados dessa pesquisa, demonstram um certo nível de insatisfação dos condôminos, com relação a qualidade da informação contábil contida nos demonstrativos e prestação de

contas condominiais, principalmente nos condôminos em que o modelo de gestão é a autogestão e cogestão. Ressaltando a necessidade de profissionais qualificados na administração dos condomínios e de uma contabilidade que esteja voltada para os condomínios e suas particularidades.

4.3 CARACTERÍSTICAS QUALITATIVAS DA INFORMAÇÃO

Nesse bloco, a análise será feita de acordo com cada característica qualitativa da informação, segundo o Pronunciamento Conceitual Básico (R1) – Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro.

4.3.1 Relevância

A qualidade da informação contábil deve ser intrínseca no seu demonstrativo, possibilitando o entendimento e a iniciativa de ações tempestivas pelos usuários e agentes de controle. Nessa amplitude, contempla a relevância da informação. Para Yamamoto e Salotti (2006) uma informação é considerada relevante quando reduz as incertezas diante de um cenário. Segundo Paulo (2002) uma informação é relevante “quando esta faz a diferença para o tomador da decisão na sua habilidade para predizer eventos, confirmar ou corrigir expectativas”.

Na ótica da prestação de contas, conforme a Lei 10.406/02, esta é feita anualmente e em assembleia. Diante disso, os condôminos foram questionados quanto ao comparecimento ou não nas assembleias condominiais e se consideravam as informações passadas durante as assembleias importantes para tomada de decisões.

Dos doze entrevistados, cinco disseram participar das assembleias com frequência. O entrevistado A3, que tem o costume de participar das assembleias, assim respondeu:

“Sim, costume participar das assembleias sempre que possível e acredito que elas sejam, na verdade, essenciais para as tomadas de decisões. Apesar de que a maioria dos moradores não comparecem, acaba que uma parcela pequena dos moradores decidem o que deveria ser decidido por todos”.

Os outros sete entrevistados afirmaram não participar das assembleias e foram unânimes em inferir que elas são importantes para a tomada de decisão. Dentre as justificativas, dois entrevistados disseram não participar das assembleias condominiais, devido elas

acontecerem durante a semana e principalmente no período noturno. Conforme fala do Entrevistado B1:

“Não costumo participar mas considero que elas sejam importantes. Não participo porque elas ocorrem durante a semana na parte da noite, quando já chego do trabalho cansada. Acho que elas são marcadas para esse horário de maneira estratégica, pois quanto menos moradores estiverem nas assembleias, mais fácil entrar em acordo com os poucos que comparecem, quando se tem algum problema”.

Diante das respostas obtidas, percebe-se que mesmo com a ausência nas assembleias, os condôminos sabem da sua relevância para a tomada de decisão. Possuem consciência que são nas assembleias que maiores informações são obtidas sobre a saúde financeira e a realidade econômica do condomínio.

4.3.2 Representação Fidedigna

Com relação a representação fidedigna da prestação de contas, os condôminos entrevistados responderam se as informações recebidas mensalmente nos demonstrativos de condomínio eram completas, neutras e livre de riscos.

De acordo com o Entrevistado D2 (modelo de administração – autogestão) o respondente não acredita que haja neutralidade e que a informação recebida seja livre de risco: *“Não acredito na neutralidade das informações, muito pouco que ela seja livre de riscos. Tem pagamentos de despesas que aparecem no demonstrativo que recebo, com valor acima do que considero normal, talvez não seja feito um orçamento, acredito eu, e a escolha pelo fornecedor fica na base da amizade”.*

Entrevistado C3 (modelo de administração – terceirização) acredita que as informações do demonstrativo de condomínio possuem fidedignidade. Destaca a diferença entre os modelos de gestão de terceirização e de autogestão, privilegiando a terceirização, como informação de melhor qualidade:

“Empresas terceirizadas de administração de condomínio pode ser mais caro, mas a longo prazo percebo que não. Morei em um condomínio onde o síndico era morador e ele sozinho fazia esse serviço, a diferença nos demonstrativos de condomínio e até mesmo nas assembleias que participei em ambos é notável. Hoje não saio com dúvidas nas assembleias”.

Os achados dessa pesquisa corroboram com o que Bezerra (2000 *apud* Marques 1999) destaca quanto a preferência pela terceirização de serviços, nas atuais empresas, incluindo nos

condomínios. Ainda segundo o autor, a “relação custo-benefício é apenas um item entre os fatores que explicam a preferência pela terceirização”

Diante das respostas, percebe-se que os condôminos não citam situações como inadimplências, sobra eventuais em caixa e situações fora do padrão do que é fornecido comumente nos demonstrativos condominiais, logo, acrescentou-se essa pergunta. A partir daí, surgem, problemas nos demonstrativos de condomínio, independente de qual o modelo de gestão adotado. O demonstrativo de nenhum dos entrevistados, segundo eles, traz informações de inadimplências. Os entrevistados não possuem conhecimento se todos os demais moradores estão em situação regular quanto o pagamento das taxas condominiais.

Entrevistado A2 *“Nunca vi nada no demonstrativo que remeta a inadimplência, quanto a sobras eventuais de caixa já vi algumas vezes, valores muito baixos. Outras despesas, agora pensando, podem estar sendo denominadas de maneira generalizada”*.

Esse achado confirma o que já foi dito por Cunha (2010) sobre os demonstrativos se assemelharem a fluxos de caixa diretos “considerando como receitas daquele período, as recebidas em atrasos, não diferenciando receitas de recebimentos, perdendo o controle sobre as inadimplências e não separando a multa da quota condominial”. Assim, os recebimentos com inadimplentes pode até estar no demonstrativo de condomínio, mas provavelmente nomeados de maneira equivocada.

4.3.3 Comparabilidade

Segundo os condôminos onde o modelo de gestão do condomínio é a autogestão e cogestão, nenhum deles recebem demonstrativos com comparabilidade, mas todos acreditam que seriam importantes. Segundo Entrevistado D2, o demonstrativo recebido mensalmente não apresenta comparabilidade, mas seria importante pois:

“(...) poderíamos ter uma noção do que aumenta e diminui no condomínio, até mesmo para o síndico propor alguma atitude com relação as despesas que aumentam todo mês”.

Também diante da não comparabilidade o Entrevistado B1 diz que:

“... sempre no elevador tem algum papel, daqueles educativos, sobre fechar a torneira de água quando estiver ensaboando as louças e só abrir quando for enxaguar, mas só isso não é suficiente”.

O entrevistado salienta que a informação (demonstrativo) disponibilizada, não apresenta a dimensão de evolução ou redução dos custos. Há uma necessidade de evidenciação de comparabilidade para motivar ações de controle:

“(...)Não temos curiosidade de receber um demonstrativo hoje e olhar o anterior para ver a variação de uma despesa de um mês para o outro, um demonstrativo entregue com essa combinação, seria bem legal”.

Diferentemente dos outros entrevistados, os condôminos do Condomínio C, sob gestão terceirizada, recebem o demonstrativo mensal com comparabilidade. Eles têm ciência da importância dessa comparabilidade, principalmente, para uma maior transparência da atividade. Segundo o entrevistado C3:

“(...)a visualização dos valores pagos no mês anterior, no demonstrativo atual, é importante para nós moradores, traz uma ideia de transparência”.

Os resultados da pesquisa confirmam a importância da comparabilidade que, segundo Gomes (2003), deve proporcionar aos usuários conhecimento da evolução de determinada informação, ao longo do tempo, tanto na própria entidade quanto em entidades diversas.

Percebe-se que não são todos os síndicos/administradores que prestam contas utilizando-se dessa característica qualitativa da informação. Porém, mais uma vez os condôminos sob gestão terceirizada estão diante de uma prestação de contas mais próxima do desejável.

4.3.4 Confiabilidade

A pesquisa revelou um alto índice de reprovação quanto a transparência e confiabilidade, nas informações presentes dos demonstrativos de condomínio e prestação de contas:

A assembleia se relaciona com a confiabilidade, pois é onde se faz a discussão sobre as informações contábeis e prestação de contas. Conforme fala do entrevistado B2:

“As assembleias deixam muito a desejar, com prestações de contas pobres de informação, assim como o demonstrativo. As informações dos demonstrativos são muito simplórias e durante as assembleias os questionamentos não são bem tratados, fica uma pauta para outra assembleia que normalmente demora a acontecer, e quando acontece, muitas vezes não se menciona o que ficou pendente. Não consigo ver transparência quando tenho dúvidas e elas não são tiradas”.

Apenas os condôminos do Condomínio C, acham que a prestação de contas é transparente e confiável. Segundo o condômino C2:

“Os demonstrativos são bem preparados, tenho confiança. Já tive experiências anteriores que nem de longe chegam aos pés dos demonstrativos que recebo aqui. Aliás, só o fato de receber um demonstrativo parcial semanalmente via e-mail, isso já me proporciona confiabilidade”.

Sendo assim, diante das respostas obtidas fica evidente a necessidade de profissionais preparados para exercer esse processo de controle nos condomínios, isso torna as informações mais confiáveis. O que não ocorre quando o síndico é um simples morador do condomínio ou até mesmo um terceiro sem acompanhamento de uma empresa especializada, que não está preparado para gerir toda a parte financeira e operacional que ocorre dentro de um prédio.

4.3.5 Verificabilidade

Sobre de que maneira seria verificado se os valores presentes nos demonstrativos de condomínio e na prestação de contas são reais. Os entrevistados de modo geral sabem que podem ter acesso a documentação, mas nunca o fizeram. O Entrevistado A1 assim responde: *“Não temos tempo para analisar os gastos do condomínio, tipo, pegar o demonstrativo e comparar com os recibos do que foi pago, para ver se o que está no nosso demonstrativo para pagamento confere com os recibos; já que tem alguém que supostamente deveria tomar conta e fazer isso com responsabilidade”.*

Os entrevistados do condomínio C, tem ciência dos meios disponíveis para ter acesso a documentação, porém, conforme enfatiza o entrevistado C2, nunca o fez:

“Nunca utilizei, mas sei que no portal da empresa posso visualizar comprovantes de pagamentos e confrontar com o demonstrativo. Então, o demonstrativo não deixa dúvidas e sim, consigo verificar a veracidade do que está sendo cobrado, embora, nunca tenha feito”.

Assim como a participação nas assembleias, uma auditoria nas contas condominiais seria uma forma de controle dos condôminos. Diante das respostas obtidas, percebe-se que todos possuem conhecimento do direito de ter acesso a documentação comprobatória das contas do condomínio, independente do modelo de gestão. Mas, nenhum dos respondentes já realizaram esse cotejamento e análise nas contas do condomínio.

4.3.6 Tempestividade

A respeito de a informação ser tempestiva, essa foi a característica que mais teve aprovação dos entrevistados, todos consideram que somente as despesas extras não são

tempestivas, as demais são despesas comuns, como levantado pelos entrevistados A2 e B3 são discutidas nas assembleias.

“Tirando os casos das despesas extras, as demais já são de costume, como água, luz, telefone, salário dos porteiros, e não são despesas que temos como opinar, no máximo, a questão dos salários dos porteiros e pessoal da limpeza que, às vezes a gente não vê a necessidade de tantos empregados, em um prédio de 11 andares como aqui”. (Entrevistado A2)

“Das despesas extras, que não tem como fugir, por exemplo um cano que estoura, não é possível sermos informados com antecedência, óbvio, resolver o problema é a decisão mais correta do síndico. As demais, discutimos nas assembleias, mas como eu disse quando questionado sobre participar das assembleias, o número de moradores principalmente votantes que vão nas assembleias chega a ser bem inferior a um quarto do total dos moradores, e diante disso, as decisões são tomadas por um número irrisório e quando chega o papel da taxa de condomínio, os não participantes das assembleias se sentem prejudicados, mas na verdade, eles se ausentaram e depois de realizada a despesa questionar o valor não adianta”. (Entrevistado B3)

Segundo o observado, a característica de tempestividade é encontrada na prestação de contas dos síndicos, independente do modelo de gestão condominial, tendo em vista que as despesas comuns são discutidas em assembleia condominial, antes de serem executadas. Embora as informações sobre despesas extras não sejam tempestivas, os condôminos entendem que por serem extraordinárias, a tempestividade se torna irreal.

4.3.7 Compreensibilidade

Como a característica de compreensibilidade veio após a característica de representação fidedigna, onde no decorrer da primeira entrevista, inclui uma pergunta quanto ao conhecimento dos condôminos referente as inadimplências, os condôminos se posicionaram quanta a compreensibilidade com certo receio da informação. Exceto o entrevistado C2:

“Como aqui recebemos um demonstrativo semanal por e-mail, acompanho o crescimento das despesas até chegar no fim do mês, então a compreensão é mais fácil”.

Já o entrevistado D3, explica que as informações do demonstrativo são compreensíveis, se falarmos somente do fato dele ser de fácil entendimento, já que não tem dificuldade em ratear as despesas entre os condôminos. Mas se colocarmos a compreensibilidade apoiada nas demais características qualitativas da informação, temos uma falha no que seria compreensibilidade.

“O demonstrativo é bem compreensível, simples, as despesas são rateadas entre os moradores e essa é a taxa que devemos pagar de condomínio. Agora se for considerar todas as perguntas feitas, e como você disse, são voltadas para as características básicas que a contabilidade prevê para uma informação ter qualidade, tem-se uma falha no que seria compreensibilidade. Porque a informação pode ser considerada compreensível, mas por outro lado não representar a realidade, então ela é uma falsa compreensibilidade”.

Isso vem ao encontro da perspectiva de Dias Filho (2000, p. 38) quanto a compreensibilidade, “pesquisadores enfatizam que a compreensibilidade das informações geradas pela Contabilidade é um dos requisitos necessários para que ela cumpra bem a sua missão”. Ainda segundo o autor, se recomenda o uso de linguagem de fácil entendimento. Todavia, ressalta-se que o revestimento das características qualitativas da informação são quesitos necessários à adequada prestação de contas e a garantia dos interesses dos usuários.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa abordou a análise da qualidade das informações condominiais à luz do CPC 00, na percepção dos condôminos. Vale salientar, que as entrevistas tiveram o propósito de observar a qualidade da informação nos demonstrativos de condomínio e prestação de contas, segundo a perceptiva daqueles que recebem a informação, buscando evidenciar possíveis fraquezas contábeis e possibilidades na gestão quanto a garantias dos usuários.

Através das respostas obtidas dos condôminos, nota-se um conjunto de opiniões que se divergem a respeito da qualidade da informação dos demonstrativos e prestação de contas dos condomínios, fornecidos pelos síndicos. Os resultados sugerem uma ligação entre o modelo de gestão adotado e a qualidade da informação prestada. Os respondentes do Condomínio C onde o modelo de gestão adotado é a terceirização, de maneira geral, percebem uma melhor qualidade de informação nos demonstrativos e prestação de contas do condomínio; enquanto nos Condomínios A e D que o modelo de gestão adotado é a autogestão e no Condomínio B a cogestão, denota-se uma qualidade inferior de informação.

Através da análise dos resultados das entrevistas, pode-se perceber que as características de qualidade da informação, tanto as fundamentais quanto as de melhoria, não são percebidas em todos os modelos de gestão, exceto a característica de tempestividade. Muitos gestores condominiais não possuem conhecimento contábil suficiente para repassar informação de qualidade para os usuários. Embora os síndicos tenham o dever de prestar contas nas

assembleias, a legislação não aborda de que maneira essa prestação deve ser feita, o que permite aos síndicos executarem conforme pensam ser adequado.

Percebe-se diante disso, a importância que um processo de auditoria teria, caso fosse praticado em condomínios. A auditoria filtraria as falhas na prestação de contas condominiais, trazendo mais transparência e segurança aos condôminos. E a responsabilidade do síndico poderia ser dividida com um profissional contábil, entendedor de processos de controle e gestão.

Uma limitação dessa pesquisa provém dos respondentes, que normalmente não estão dispostos a tirar alguns minutos do seu tempo para participar de pesquisas acadêmicas. Em função disso, a amostra foi escolhida de forma intencional, não probabilística e por acessibilidade. Nesse sentido, os resultados são específicos e não podem ser generalizados.

Ainda, a respeito das limitações desse estudo, contextualizada na ótica pontual da assembleia para prestação de conta condominial, a característica de relevância pode ser observada como uma limitação da pesquisa. Visto que a relevância da informação diz respeito a possibilidade de tomar decisão ou deixar de tomá-la, em função da informação contábil. Assim, a característica de relevância da informação não foi percebida isoladamente, mas de forma acentuada quando contextualizada na participação do condômino em assembleia. No entanto, quando analisada em meio às demais questões, a relevância apresenta-se inserida de forma subjacente como base intrínseca da informação que, em sua maioria, apresentou-se fragilizada nos demonstrativos recebidos pelos condôminos.

Todavia, mesmo diante de tais limitações, a pesquisa demonstrou coerência teórica na análise da percepção do condômino, indicando falta de qualidade dos demonstrativos e prestação de contas condominiais. Isso sugere uma necessidade de maior apoio de profissional qualificado, tanto da gestão quanto da área contábil.

Como relação a pesquisas futuras, seria interessante levantar o que leva a gestão terceirizada ser mais eficiente que os outros tipos de gestão condominial, e quão importante no processo de controle a exigências de auditorias nas contas dos condomínios.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 13 março 2016.

BRASIL. Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 13 março 2016.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 13 março 2016.

BEUREN, Ilse Maria. **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade**. 3ªed. São Paulo: Atlas, 2006.

BEZERRA, José Emídio Alexandrino. **Um estudo da manutenção predial na gestão terceirizada dos condomínios com base na TPM**. 2000. 111f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico. Florianópolis/SC, 2000.

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

CPC - COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **Pronunciamento Técnico CPC 00 (R1) - Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro**. 2011. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC>>. Acesso: 21 maio 2016.

CUNHA, Anderson Silveira da. **Administração de condomínios: estudo em um condomínio catarinense**. 2010. 85f. Monografia (Graduação - Curso de Ciências Contábeis) – Centro Sócio Econômico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2010.

CUSTÓDIO, Thiago Martins. **Contabilidade condominial: um estudo da aderência das demonstrações contábeis elaboradas no Distrito Federal às normas brasileiras de contabilidade**. 2015. 29f. Monografia (Graduação - Curso de Ciências Contábeis) – Faculdade de Tecnologia e Ciências Sociais Aplicadas - Centro Universitário de Brasília (UniCEUB), Brasília, 2015.

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

DIAS FILHO, José Maria. A linguagem utilizada na evidenciação contábil: uma análise de compreensibilidade à luz da teoria da comunicação. **Caderno de Estudos**. São Paulo: FIPECAFI, n. 24, p. 38-49, julho/dezembro, 2000.

FRAGA, T. A. E. e MELLO, C. M. **Condomínio**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003.

FONTENELE, Ricardo André Macêdo. **Accountability horizontal nos relatórios de gestão de universidades federais brasileiras**. 2014. 129f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade de Ribeirão Preto, Universidade de São Paulo, Ribeirão Preto, 2014.

FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 5. ed. Editora Revista dos Tribunais, São Paulo: 2005.

GODOY, Arilda Schmidt. Introdução à Pesquisa Qualitativa e suas Possibilidades. **Revista de Administração de Empresas**. São Paulo, v. 35, n. 2, p. 57-63, mar/abr, 1995.

GOMES, Marliete Bezerra. **Uma contribuição ao estudo da utilização da informação contábil para o aprimoramento da eficiência e eficácia da gestão das entidades condominiais**. 2003. 134 f. Dissertação (Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica) - FECAP - Faculdade Escola de Comércio Álvares Penteado, São Paulo, 2003.

IUDÍCIBUS, Sergio de. **Teoria de Contabilidade**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 6. ed. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 1997.

PAULO, Edílson. **Comparação da estrutura conceitual da contabilidade financeira: experiência brasileira, norte-americana e internacional**. Dissertação de Mestrado em Ciências Contábeis, Universidade de Brasília/ Universidade Federal da Paraíba/ Universidade Federal de Pernambuco/ Universidade Federal do Rio Grande do Norte. João Pessoa, 2002.

QUEIROZ, Luiz Fernando de. **Guia do condomínio IOB: Manual prático**. São Paulo. IOB, 1994.

VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração**. 9 ed. São Paulo: Atlas, 2007.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Avaliação de desempenho da administração de condomínios residenciais**. 2009. 110f. Monografia – MBA em Gerenciamento de Facilidades – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Programa de Educação Continuada em Engenharia, São Paulo/SP.

SILVA, Luiz Ivan dos Santos. Contabilidade: Objeto, Objetivos e Funções. In: **Sitientibus, Feira de Santana**, n. 38, p. 79-101, jan/jun. 2008.

SORNBERGER, Geovane Paulo. 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, p. 78-91, jan./dez. 2009.

SUM GONI, Gonzalo. **A prestação de contas em condomínios residenciais: uma discussão sobre os relatórios contábeis apresentados e o balanço patrimonial da entidade condominial**. 2008. 48f. Monografia – Curso de Ciências Contábeis. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis/SC.

TRIVIÑOS, Augusto Nivaldo Silva. **Introdução à pesquisa em Ciências Sociais: pesquisa qualitativa em educação**. São Paulo: Atlas, 1987.

YIN, Robert K. **Estudo de caso, planejamento e métodos**. 2 ed. São Paulo: Bookman, 2001.

YAMAMOTO, M. M.; SALOTTI, B. **Informação contábil: estudos sobre a sua divulgação no mercado de capitais**. São Paulo: Atlas, 2006

APÊNDICE A – Roteiro de Entrevista

Para elaboração das questões do roteiro de entrevista foi utilizado como base o CPC 00 (R1) – Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro.

As questões da entrevista semiestruturada foram separadas em três (3) blocos, sendo:

I – Perfil dos Entrevistados;

II – Modelo de Gestão dos Condomínios e Grau de Satisfação;

III – Características Qualitativas da Informação.

APÊNDICE B – Questionário Semiestruturado

Esse questionário é para fins de pesquisa acadêmica, dados pessoais do entrevistados e nome dos condomínios não serão divulgados.

I – Perfil dos Entrevistados

- 1) Sexo: () Feminino () Masculino
- 2) Qual seu grau de escolaridade?
 - () Ensino Médio
 - () Ensino Superior Incompleto, Curso: _____.
 - () Ensino Superior Completo, Curso: _____.

II – Modelo de Gestão dos Condomínios e Grau de Satisfação;

- 3) Qual o modelo adotado de administração no condomínio que você reside?
 - () Autogestão
 - () Cogestão
 - () Terceirização
- 4) De 1 a 5, sendo 1 muito insatisfeito e 5 muito satisfeito, qual o seu grau de satisfação quanto a qualidade da informação no demonstrativo de condomínio e prestação de contas? Justifique

III – Características Qualitativas da Informação

Relevância

- 5) Você tem costume de participar das assembleias do condomínio? Considera que as informações passadas nas assembleias sejam relevantes para tomada de decisão por parte da administração do condomínio?

Representação Fidedigna

- 6) Você acha que as informações contidas no demonstrativo de condomínio que você recebe mensalmente, são completas, neutras e livre de risco, ou seja, as informações são fiéis a realidade do condomínio?
- 7) A respeito das inadimplências, sobras eventuais de caixa e outros, tem algo mais que você tenha para acrescentar, nesse sentido?

Comparabilidade

- 8) O demonstrativo de condomínio que você recebe mensalmente apresenta comparabilidade com meses anteriores? Você acredita que essa comparabilidade seria importante? Porque?

Confiabilidade

- 9) As informações disponibilizadas nos demonstrativos de condomínio e durante as assembleias de prestação de contas, é transparente e confiável?

Verificabilidade

- 10) Você verifica se as informações que constam no seu demonstrativo de condomínio e prestação de contas são reais? De que maneira?

Tempestividade

- 11) Você tem conhecimento das possíveis despesas do condomínio em tempo hábil, a fim de que possa opinar?

Compreensibilidade

- 12) As informações do demonstrativo de condomínio recebido mensalmente, assim como as que você recebe durante as prestações de contas que ocorrem em assembleias, são de fácil compreensão?